



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Das Wohn- und Geschäftshaus Lindenhof in der Ahrensburger Innenstadt

Verträglichkeitsgutachten zu den potenziellen Auswirkungen
integrierter Handelsnutzungen



im Auftrag der Stadt Ahrensburg
Hamburg, August 2016



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Das Wohn- und Geschäftshaus Lindenhof in der Ahrensburger Innenstadt

Verträglichkeitsgutachten zu den potenziellen Auswirkungen
integrierter Handelsnutzungen

Projektnummer: 16DLP2035
Exemplarnummer: 01

Projektleitung und Bearbeitung: Halina Gebert

im Auftrag der
Stadt Ahrensburg
Stadtplanung/Bauaufsicht/ Umwelt
Manfred-Samusch-Straße 5 -22926 Ahrensburg

erarbeitet durch
Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg

Altmarkt 10d · 01067 Dresden
Prinzenallee 7 · 40549 Düsseldorf
Königstraße 10c · 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.



Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	IV
	Tabellenverzeichnis	V
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	2
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	4
2.1	Mikrostandort	4
2.2	Vorhabenkonzeption	6
2.3	Ermittlung des Untersuchungsbedarfs	7
3	Rahmendaten des Makrostandorts	8
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Funktion	8
3.2	Sozioökonomische Rahmenbedingungen	11
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	14
4.1	Methodische Vorbemerkungen	14
4.2	Herleitung des Einzugsgebiets	14
4.3	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	16
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet	18
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur	18
5.1.1	Periodischer Bedarf	18
5.1.2	Bekleidung	20
5.1.3	Sportartikel und Fahrräder	21



5.1.4	Spielwaren, Hobbyartikel	22
5.1.5	Sonstige vorhabenrelevante Sortimente	24
5.2	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen	26
5.2.1	Innenstadt Ahrensburg	26
5.2.2	Sonstige Lagen	28

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose 29

6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	29
6.2	Wirkungsprognose	31
6.2.1	Vorbemerkungen	31
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	33
6.2.3	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Sortiment Bekleidung	34
6.2.4	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Sortiment Sportartikel und Fahrräder	36
6.2.5	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Sortiment Spielwaren und Hobbybedarf	37
6.2.6	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen der sonstigen vorhabenrelevanten Sortimente	39
6.3	Umsatzherkunft und Umverteilungsrelevanz	41

7 Bewertung des Vorhabens 42

7.1	Zu den Bewertungskriterien	42
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	44
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	45
7.3.1	Auswirkungen Periodischer Bedarf	46
7.3.2	Auswirkungen Bekleidung	47
7.3.3	Auswirkungen Sportartikel und Fahrräder	47
7.3.4	Auswirkungen Spielwaren, Hobbyartikel	47
7.3.5	Auswirkungen übrige Sortimente	48
7.4	Zur siedlungsstrukturellen Integration des Vorhabenstandorts	49



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

7.5	Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept	50
8	Fazit	52



Abbildungsverzeichnis

■ Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	4
■ Abbildung 2: Höhe Vorhabenstandort - Blick in Richtung Innenstadt	5
■ Abbildung 3: Auszug aus den textlichen Festsetzungen des B-Plans - zulässige Sortimente	7
■ Abbildung 4: Lage im Raum	9
■ Abbildung 5: Kaufkraftkennziffern im Vergleich	12
■ Abbildung 6: Einzugsgebiet des Vorhabens	15
■ Abbildung 7: Abgrenzung der Ahrensburger Innenstadt	27



Tabellenverzeichnis

■ Tabelle 1: Einwohnerentwicklung in Ahrensburg im Vergleich	11
■ Tabelle 2: Ein- und Auspendler in der Stadt Ahrensburg im Vergleich	11
■ Tabelle 3: Tourismusentwicklung in Ahrensburg 2004-2014	13
■ Tabelle 4: Kundenpotenzial des Vorhabens	16
■ Tabelle 5: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	16
■ Tabelle 6: Flächen- und Umsatzstruktur im Periodischen Bedarf	19
■ Tabelle 7: Flächen- und Umsatzstruktur im Sortiment Bekleidung	20
■ Tabelle 8: Flächen- und Umsatzstruktur im Sortiment Sportartikel und Fahrräder	21
■ Tabelle 9: Flächen- und Umsatzstruktur im Sortiment Spielwaren, Hobbyartikel	23
■ Tabelle 10: Flächen- und Umsatzstruktur bei den sonstigen vorhabenrelevanten Sortimenten	24
■ Tabelle 11: Marktanteile im Einzugsgebiet (bei jeweiliger Sortimentsobergrenze)	29
■ Tabelle 12: Maximal verträgliche Umsatz- und Flächenstruktur	30
■ Tabelle 13: Maximale Umsatzumverteilungswirkungen – Periodischer Bedarf	34
■ Tabelle 14: Maximale Umsatzumverteilungswirkungen – Bekleidung	35
■ Tabelle 15: Maximale Umsatzumverteilungswirkungen – Sportartikel und Fahrräder	37
■ Tabelle 16: Maximale Umsatzumverteilungswirkungen – Spielwaren und Hobbybedarf	38
■ Tabelle 17: Maximale Umsatzumverteilungswirkungen – Sonstige vorhabenrelevante Sortimente	40



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH



1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Geplant ist die Realisierung eines Wohn- und Geschäftshauses (Projekt „Lindenhof“) in Ahrensburg. Als untergeordneter Bestandteil sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 94 auch die Realisierung von Handelsnutzungen im Erdgeschoss vor. Die Einzelhandelsmieter stehen noch nicht fest. Die ansiedelbaren Sortimente sind in den textlichen Festsetzungen definiert (Positivliste) und umfassen neben nahversorgungsrelevanten auch eine Reihe von zentrenrelevanten Sortimenten. Insgesamt sind am Standort Einzelhandelsnutzungen mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt maximal 3.000 m² entwickelbar, die gleichwohl nur eine Verkaufsfläche von etwa 1.200 qm (aufgeteilt auf drei Ladeneinheiten) vorsehen bzw. ermöglichen. Eine konkrete Vorhabenplanung mit exakten Verkaufsflächenangaben liegt also derzeit nicht vor.

Die größte Fläche wird voraussichtlich etwa 800 qm Verkaufsfläche umfassen und könnte durch einen nahversorgungsrelevanten Betrieb (Lebensmittel- oder Drogeriemarkt) genutzt werden.

Die Aufgabenstellung bestand also darin, die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94 entwickelbaren Einzelhandelsnutzungen zu ermitteln und zu bewerten. Damit ist das Vorhaben Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO, des § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB sowie des § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den regional- und landesplanerischen Bestimmungen.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung sollte herausgearbeitet werden, ob sich der maximal entwickelbar Verkaufsflächenrahmen verträglich in die bestehenden Strukturen einfügen und mit den städtebaulichen und raumordnerischen Bestimmungen in Einklang bringen lässt. Im Fokus standen dabei insbesondere die Auswirkungen auf die Innenstadt und die Nahversorgung.

Folgende Sortimentsgruppen wurden im Rahmen der Untersuchung separat geprüft

- a. Nahversorgungsrelevante Sortimente/Periodischer Bedarf,
- b. Bekleidung,
- c. Sportartikel und Fahrräder,



- d. Spielwaren,
- e. Restliche Sortimente (Bücher, Uhren/Schmuck, Hausrat inkl. Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Foto/Film, Kunstgegenstände).

1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung wurde folgendes Untersuchungskonzept durchgeführt:

- Darstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort Ahrensburg (u.a. Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Darstellung und Bewertung des Plangebiets im Hinblick auf seine Eignung für das Vorhaben und die Zentrenrelevanz;
- Darstellung und Bewertung der vorhabenrelevanten Angebotssituation im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel;
- städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse und Bewertung der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen sowie der Nahversorgung;
- Vorhabenprognose bezüglich des prospektiven Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen durch die Neuansiedlung;
- Wirkungsprognose bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Untersuchungsraum unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung;
- städtebauliche und raumordnerische Bewertung des (maximal entwickelbaren und wahrscheinlichen) Vorhabens.

Um die möglichen Auswirkungen analysieren und beurteilen zu können, sind eine Reihe von Primär- und Sekundärerhebungen durchzuführen:

- Sekundäranalysen der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;



- ergänzende Vor-Ort-Erhebungen der vorhabenrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet (durch die Erhebungen im Rahmen des Innenstadtkonzepts für die Innenstadt lagen für diesen Bereich vollständige, aktualisierbare Bestandsdaten vor);
- Vor-Ort-Begehung des Mikrostandorts und der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2018 als mögliches erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.



2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Ahrensburger Kernstadt am Rand der Innenstadt.

Das Grundstück selbst hat eine Dreiecksform und liegt innerhalb der Straßen Woldenhorn, Bahnhofstraße und Wilhelmstraße. Das Vorhabenareal ist derzeit als Stellplatzfläche (P 3, Schotterfläche mit Parkscheinautomat) genutzt.

Das Entwicklungsareal befindet sich in einer Scharnierfunktion zwischen der „originären“ Kerninnenstadt und dem Bahnhof. Die nächsten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen befinden sich in der Hagener Allee direkt angrenzend (unter 100 m entfernt).

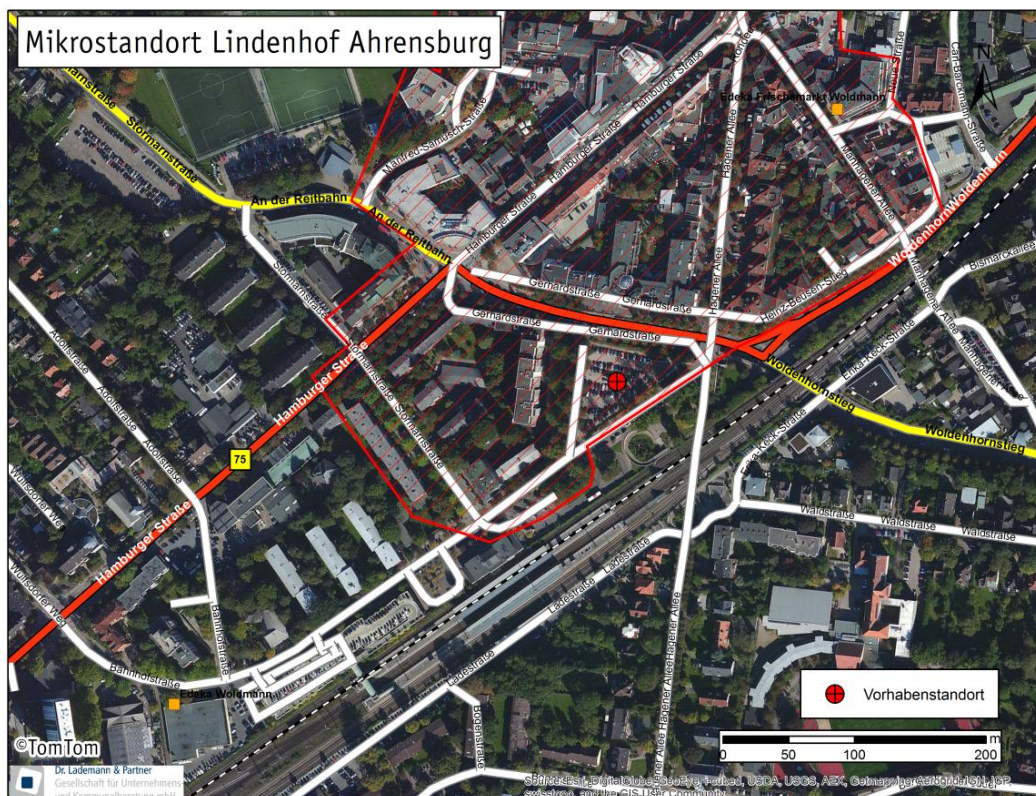


Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts mit dem ÖPNV ist durch die direkte Nähe zu Bahnhof und Busbahnhof als sehr gut zu bewerten. Neben der (nach der Entwicklung gleichwohl veränderten) Stellplatzverfügbarkeit auf dem Vorhabenareal finden sich weitere Parkplätze auf der P&R-Anlage am Bahnhof. Gleichwohl die Ahrensburger Bevölkerung einen Mangel an innerstädtischen Parkplätzen empfindet; ist objektiv betrachtet die Stellplatzverfügbarkeit mit derzeit 9 Parkhäusern/Stellplatzanlagen sowie zusätzlichen straßenbegleitenden Parkplätzen im Innenstadtbereich als ausreichend zu bewerten.

Im Standortumfeld sind neben den erwähnten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen (inkl. Gastronomie) auch Wohnnutzungen verortet.

Nach dem im Jahr 2015/2016 erarbeiteten Innenstadtkonzept der Stadt Ahrensburg ist der Bereich Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt¹ und nicht mehr nur Ergänzungsbereich.



Abbildung 2: Höhe Vorhabenstandort - Blick in Richtung Innenstadt

¹ Das zeitlich davor im Jahr 2012 beschlossene Einzelhandelskonzept betitelt den Bereich noch als Ergänzungsbereich.



2.2 Vorhabenkonzeption

Geplant ist die Ansiedlung eines mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses (Mischnutzung „Lindenhof“). Die hier zu prüfenden Einzelhandelsnutzungen, die in Summe knapp die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten, werden ausschließlich im Erdgeschoss verortet werden.

Da es noch keine konkreten Vorvermietungsverträge gibt, kann noch kein deziertes Vorhabenkonzept zum Zeitpunkt der Prüfung genannt werden.

Folgende für Einzelhandel potenziell nutzbare Flächen sind gleichwohl im Erdgeschoss nach Aussagen des Projektentwicklers geplant:

- Gewerbeeinheit 1: Nutzfläche 1.200 qm, voraussichtliche Verkaufsfläche rd. 800 qm. Die Nutzung durch einen Betrieb mit vorwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt o.ä.) ist anvisiert.
- Gewerbeeinheit 2: Nutzfläche 230 qm, voraussichtliche Verkaufsfläche rd. 170 qm².
- Gewerbeeinheit 3: Nutzfläche 300 qm, voraussichtliche Verkaufsfläche rd. 250 qm.

Insgesamt ist damit eine Verkaufsfläche von gut 1.200 qm vorgesehen. Aufgrund des noch nicht finalen Flächen- und Mieterkonzepts wird daher nachfolgend eine rekursive Ermittlung der sortimentspezifischen Obergrenzen für eine verträgliche Ansiedlung vorgenommen.

Folgende Sortimentsgruppen wurden im Rahmen der Untersuchung separat geprüft und rekursiv verträgliche Verkaufsflächen abgeleitet:

- a. Nahversorgungsrelevante Sortimente,
- b. Bekleidung,
- c. Sportartikel und Fahrräder
- d. Spielwaren

² Ggf. Cafénutzung, dann keine Zuordnung zu (Einzelhandels-)Verkaufsfläche.



- e. Restliche zentrenrelevante Sortimente nach B-Plan (Bücher, Uhren/Schmuck, Hausrat inkl. Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Foto/Film, Kunstgegenstände etc.).

Sonstiges Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ Im Sonstiges Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ sind nur Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden, zentrenrelevanten und/ oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig: Zentrenrelevante Sortimente: - Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby) - Sportartikel (inkl. Sportschuhen und Sportbekleidung) - Bücher - Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln) - Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke - Foto, Film - Uhren und Schmuck - Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten) - Fahrräder (inkl. Zubehör) Nahversorgungsrelevante Sortimente: - Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel) - Drogerieartikel/ Körperpflege, Reinigungsmittel, Parfümerieartikel/ Friseurartikel - Schnittblumen - Zeitungen/ Zeitschriften (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Abbildung 3: Auszug aus den textlichen Festsetzungen des B-Plans - zulässige Sortimente

2.3 Ermittlung des Untersuchungsbedarfs

Da sich das Vorhabenareal direkt angrenzend an die Kernbereiche der Innenstadt befindet, wird es - trotz der stärkeren Ausrichtung auf Einwohner im direkten Umfeld sowie Bahnpendlern - im Wesentlichen das Marktgebiet der Ahrensburger Innenstadt erreichen. Dieses ist im Wesentlichen das Stadtgebiet selbst sowie angrenzende Kommunen.

Da die konkreten EH-Nutzungen/Mieter noch nicht fixiert sind, werden alle wesentlichen (nahversorgungs- und zentrenrelevanten) Sortimente rekursiv auf ihre maximal verträglichen Verkaufsflächen geprüft. Diese wurden aktualisierend im gesamten Stadtgebiet (Innenstadt, Nahversorgungslagen und Sonstige Lagen) von Ahrensburg als Grundlage für die Berechnungen erhoben.

Das geplante Vorhaben „Lindenhof“ sieht die Realisierung eines Wohn- und Geschäftshauses am Rand der Ahrensburger Innenstadt vor. Bestandteil des Konzepts ist auch die Integration von drei noch nicht konkretisierten kleinflächigen Handelsnutzungen mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von 1.200 qm. Die Verträglichkeit dieser potenziellen Nutzungen wurde in dem vorliegenden Gutachten rekursiv geprüft.



3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Funktion

Die Stadt Ahrensburg liegt im Süden des Bundeslands Schleswig-Holstein, nordöstlich der Freien und Hansestadt Hamburg. Sie ist die größte Stadt im Kreis Stormarn, der zur europäischen Metropolregion Hamburg gehört. Ahrensburg grenzt an die Gemeinden Ammersbek, Braak, Dellingsdorf, Großhansdorf, Siek und Stapelfeld sowie an den Hamburger Stadtteil Volksdorf (Bezirk Wandsbek). Untergliedert ist die Stadt in neun Stadtteile, von denen Ahrensburg-West der einwohnerstärkste ist.

Von Seiten der Landesplanung ist Ahrensburg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum eingestuft und zugleich Schwerpunkt auf der Achse Hamburg - Bad Oldesloe. Laut Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein sollen Mittelzentren für die Verflechtungsbereiche mehrerer Unterzentren oder ländlicher Zentraler Orte oder Stadtrandkerne oder Teilen von diesen differenzierte Versorgungsmöglichkeiten zur Deckung des gehobenen, längerfristigen Bedarfs bieten und über ein breitgefächertes Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot verfügen. Gemäß dem Regionalplan für den Planungsraum 1 - Schleswig-Holstein Süd von 1998 soll das Stadtzentrum für Wohnen, Dienstleistungen und den Handel zu einer leistungsfähigen und attraktiven Stadtmitte ausgebaut werden, wobei der barocke Stadtgrundriss zu erhalten ist.

Die Anbindung der Stadt Ahrensburg an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt insbesondere über die BAB 1 (Anschlussstelle Ahrensburg) und ist als sehr gut zu bewerten. Überdies sind die BAB 21 und die BAB 24 relativ zügig über die B 404 zu erreichen. Direkt durch die Stadt führt der bedeutendste Verkehrsweg Ahrensburgs, die B 75, die in etwa parallel zur BAB 1 von Hamburg über Ahrensburg und Bargteheide bis nach Bad Oldesloe und Lübeck verläuft. Die B 75 fungiert in Hamburg als eine der wichtigsten radialen Ausfalltrassen. Somit ist auch auf regionaler Ebene eine gute Verkehrsanbindung Ahrensburgs, vor allem aus dem direkten Umland, gegeben. Innerhalb der Stadt befinden sich zwei U-Bahnhaltestellen der Linie U 1 in Richtung der Hamburger Innenstadt, wodurch Ahrensburg direkt an das Netz des Hamburger Verkehrsverbunds (HVV) angebunden ist. Zudem wird der Bahnhof Ahrensburg von zwei Regionalbahnlinien bedient, die zwischen Hamburg und Lübeck bzw. Hamburg und Bad Oldesloe verkehren.



Zudem wird die geplante S-Bahn-Linie S 4 auf der Strecke HH-Altona bis Bad Oldesloe mit voraussichtlicher Fertigstellung in 2018 auch in Ahrensburg halten.

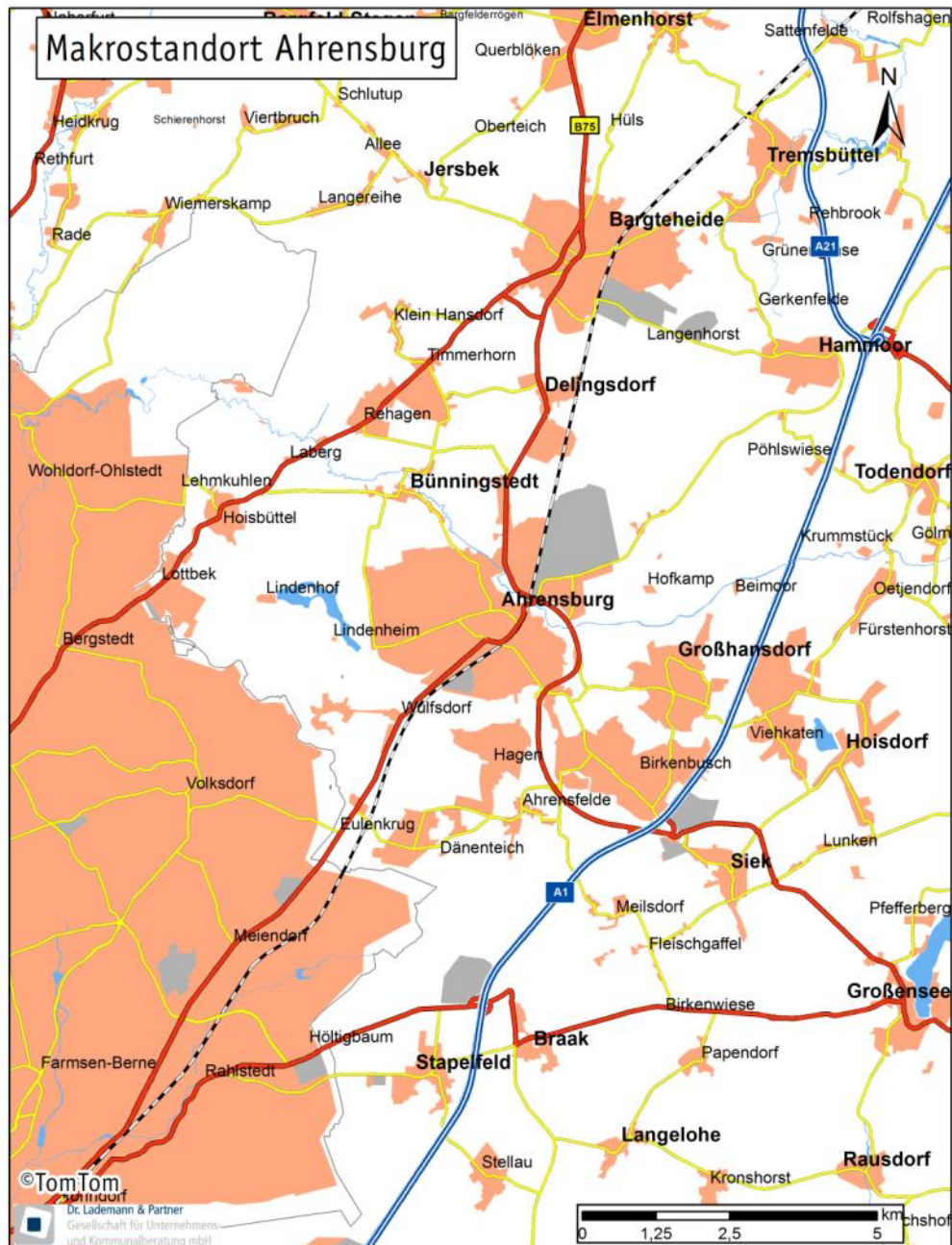


Abbildung 4: Lage im Raum

Ergänzt um ein dichtes Netz von innerstädtischen und regionalen Buslinien ist Ahrensburg somit auch über den ÖPNV sehr gut erreichbar.



Im interkommunalen Wettbewerb steht die Stadt Ahrensburg v.a. mit dem Mittelzentrum Bad Oldesloe (ca. 20 km entfernt) sowie mit dem Unterzentrum Bargteheide (ca. 7 km) und dem Stadtrandkern II. Ordnung Großhansdorf (ca. 5 km). Die deutlichsten Ausstrahlungseffekte gehen jedoch von der Metropole Hamburg aus, deren Zentrum ca. 22 km entfernt ist. Doch finden sich auch in den Hamburger Bezirken Wandsbek sowie Nord auf Ebene der Bezirks- und Bezirksentlastungs- und Stadtteilzentren mehrere Konkurrenzstandorte. Einzelhandelsseitig sind zudem die großen Einkaufszentren in der Region, wie z.B. das Alstertal Einkaufszentrum (AEZ) in Poppenbüttel mit rd. 59.000 qm Handelsverkaufsfläche, sehr wichtige Wettbewerber.

Ferner ist auch das Oberzentrum Lübeck, dessen Stadtkern ca. 37 km nordöstlich liegt, für die Orientierung der Bevölkerung von Bedeutung.

Insbesondere aufgrund der verkehrsgünstigen und landschaftlich attraktiven Lage ist Ahrensburg ein gefragter Wohn- und Gewerbestandort im „Speckgürtel“ Hamburgs. Zahlreiche Unternehmen (z.B. Acer, Axel Springer, Sanyo, edding, Hela) – z.T. auch mit Firmensitz in Ahrensburg und vorzugsweise im Gewerbegebiet Nord angesiedelt – machen Ahrensburg zu einem bedeutenden und wachstumsstarken Wirtschaftsstandort und bieten zahlreiche Arbeitsplätze.



3.2 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die Bevölkerungsentwicklung in Ahrensburg seit 2013 war mit +0,5 % p.a. sehr positiv und lag knapp unter derjenigen des Kreises Stormarn.

Insgesamt lebten in Ahrensburg am 1.1.2015

rd. 31.600 Einwohner (nur Erstwohnsitze).

Einwohnerentwicklung in der Stadt Ahrensburg im Vergleich					
Stadt/Landkreis/ Bundesland	2013	2015	+/ - 15/13		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
Ahrensburg	31.292	31.602	310	+1,0	+0,5
Bad Oldesloe	24.448	24.699	251	+1,0	+0,5
Bargteheide	15.528	15.863	335	+2,2	+1,1
Großhansdorf	9.269	9.318	49	+0,5	+0,3
Kreis Stormarn	232.911	236.705	3.794	+1,6	+0,8
Schleswig-Holstein	2.806.531	2.830.864	24.333	+0,9	+0,4
Quelle: Statistisches Bundesamt (Stand jeweils 01.01.).					

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung in Ahrensburg im Vergleich

Eine Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Ahrensburg wurde im Jahr 2009 im Wohnungsmarktkonzept von BulwienGesa erarbeitet. Dabei wurden drei Varianten in Abhängigkeit von dem durchschnittlichen Wanderungssaldo ermittelt. Die mittlere Prognose gibt für das Jahr 2030 eine Einwohnerzahl von knapp 34.000 Personen an.

Ein- und Auspendler in der Stadt Ahrensburg im Vergleich						
Stadt/Landkreis	Auspendler		Einpendler		Saldo	
	2010	2015	2010	2015	2010	2015
Ahrensburg	7.306	8.412	13.929	13.171	6.623	4.759
Bad Oldesloe	5.288	5.758	6.806	8.328	1.518	2.570
Bargteheide	4.378	5.013	3.041	3.753	- 1.337	- 1.260
Schleswig-Holstein	193.977	218.482	110.961	121.367	- 83.016	- 97.115
Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2010/15.						

Tabelle 2: Ein- und Auspendler in der Stadt Ahrensburg im Vergleich



Ahrensburg hat - trotz der Nähe zu Hamburg - ein positives Pendlersaldo von rd. 4.760 Personen³. Dieses sind noch einmal 15 % der in Ahrensburg lebenden Personen zusätzlich, die als potenzielle Kunden für (die Innenstadt von) Ahrensburg zur Verfügung stehen.

Die Herausforderungen des demografischen Wandels wirken sich auch auf die Einzelhandelsentwicklung aus, indem wohnungsnahen Versorgungsstandorten für immobile Bevölkerungsgruppen ein besonderer Stellenwert zuzuschreiben ist.

Die Basis für das am Ort bzw. im Marktraum zur Verfügung stehende einzelhandelsbezogene Nachfragepotenzial bildet neben der Einwohnerzahl die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer⁴. Diese ist in Ahrensburg mit 125,0 extrem hoch und liegt deutlich oberhalb des Landesdurchschnitts (101,8).

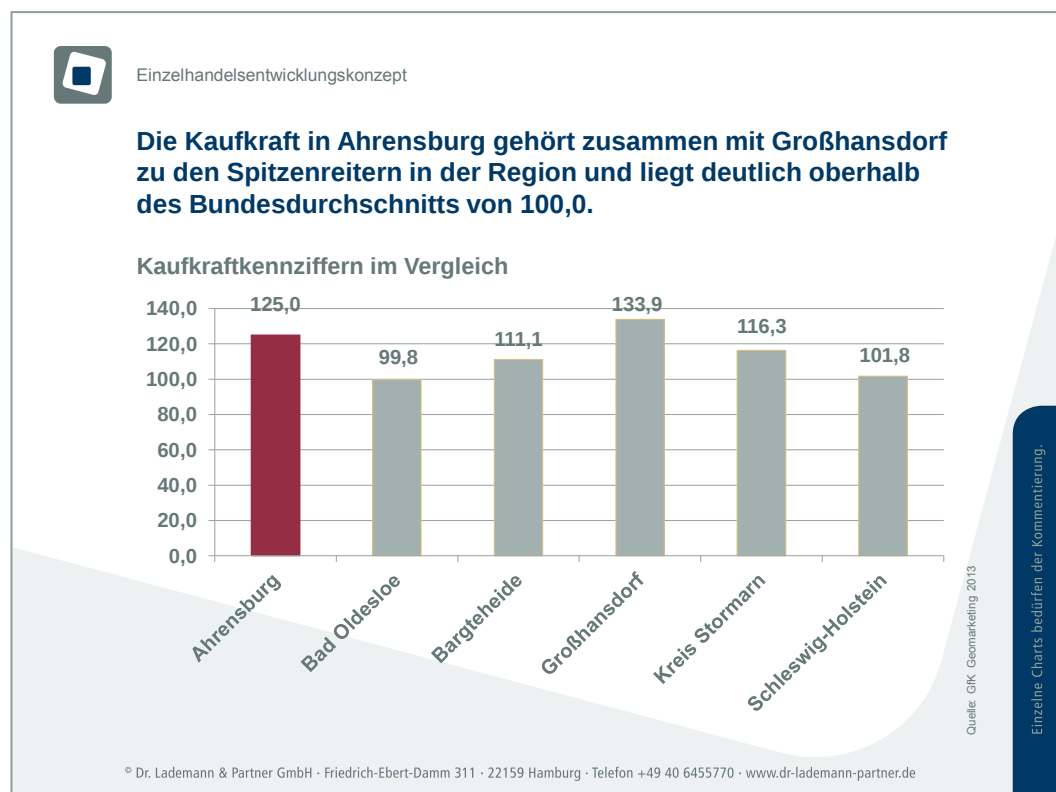


Abbildung 5: Kaufkraftkennziffern im Vergleich

³ Das Pendlersaldo bezieht sich auf die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten. Schüler oder Auszubildende oder andere regelmäßig nach Ahrensburg einpendelnde Personen sind hierin noch nicht enthalten.

⁴ Vgl. GfK Geomarketing, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern.



Seit 2004 haben sich die Gästeankünfte in Ahrensburg, ebenso wie die Kapazität (d.h. Anzahl der Gästebetten) leicht verringert. Die Anzahl der Übernachtungen ist gleichwohl leicht gestiegen, sodass man insgesamt von einer Stagnation des Tourismus für Ahrensburg sprechen kann. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass vom Statistischen Landesamt nur die Betriebe mit mehr als neun Betten erfasst werden und auch die Zahl der Tagesgäste in der Statistik nicht enthalten ist. Das tatsächliche Tourismusaufkommen ist demnach größer einzuschätzen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass in Ahrensburg vor allem der Tagestourismus eine wichtige Rolle spielen dürfte.

Tourismusentwicklung in der Stadt Ahrensburg 2004 bis 2014						
Übernachtungen						
Stadt/ Kreis/ Land	2004	2009	2014	±/- 14/04		Veränderung p.a. in %
				abs.	in %	
Ahrensburg	66.221	65.673	67.684	+1.463	+2,2	+0,2
Stormarn	-	-	376.532			
Schleswig-Holstein	22.132.760	24.319.268	22.844.434	+711.674	+3,2	+0,3
Gästeankünfte						
Stadt/Kreis/ Land	2004	2009	2014	±/- 14/04		Veränderung p.a. in %
				abs.	in %	
Ahrensburg	35.045	36.342	34.803	-242	-0,7	-0,1
Stormarn	-	-	196.110			
Schleswig-Holstein	4.877.155	5.849.644	5.829.340	+952.185	+19,5	+1,8
Quelle: Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein.						
Gästebetten						
Stadt/Kreis/ Land	2004	2009	2014	±/- 14/04		Veränderung p.a. in %
				abs.	in %	
Ahrensburg	433	417	371	-62	-14,3	-1,5
Stormarn	2.230	2.288	2.688	+458	+20,5	+1,9
Schleswig-Holstein	174.492	177.162	175.426	+934	+0,5	+0,1
Quelle: Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein.						

Tabelle 3: Tourismusentwicklung in Ahrensburg 2004-2014

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen für Ahrensburg sind insbesondere aufgrund der hohen Kaufkraft und der weiterhin steigenden Bevölkerungszahlen als sehr positiv zu bewerten.



4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Lebensmitteldiscounter sprechen üblicherweise ein Einzugsgebiet an, das in etwa einem 5 bis 10-Fahrminuten-Routing entspricht. Supermarkt-Citykonzepte haben in der Regel nur einen kleinen fußläufigen Radius sowie die natürliche Passanten- und Pkw-Frequenz an einem Standort.

Da die Mieter des Lindenhof-Vorhabens noch nicht final feststehen, aber mit einer nahversorgungsrelevanten Hauptnutzung um die 800 qm VKF gerechnet werden kann, wird sich das Einzugsgebiet - neben einem fußläufigen und auf die direkte Wohnbevölkerung ausgerichteten Nahbereich - ganz wesentlich an dem innerstädtischen Marktgebiet der Stadt Ahrensburg orientieren.

4.2 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde. Wie bereits erwähnt, wird sich das Lindenhof-Vorhaben im Wesentlichen von den Kunden des Lindenhofs selbst sowie denjenigen der Ahrensburger Innenstadt „nähren“, so dass die Zonen des Einzugsgebiets weniger trennscharf verlaufen, als bei sonstigen solitären Nahversorgungsvorhaben.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich gemäß den gutachterlichen Annahmen im Wesentlichen auf das Ahrensburger Stadtgebiet. Dabei gibt es eine Unterteilung in den Nahbereich des Vorhabens (Zone 1) sowie den Fernbereich des Vorhabens (Zone 2). Zu letzterem gehören einerseits etwas vom Kernsiedlungsgebiet abgelegene Stadtteile (z.B. Hagen, Wulfsdorf) sowie Gebiete mit intensiverem Wettbewerb im nahversorgungsrelevanten Bedarf (wie der Bereich um den Beimoorweg, hier insbes. familia).

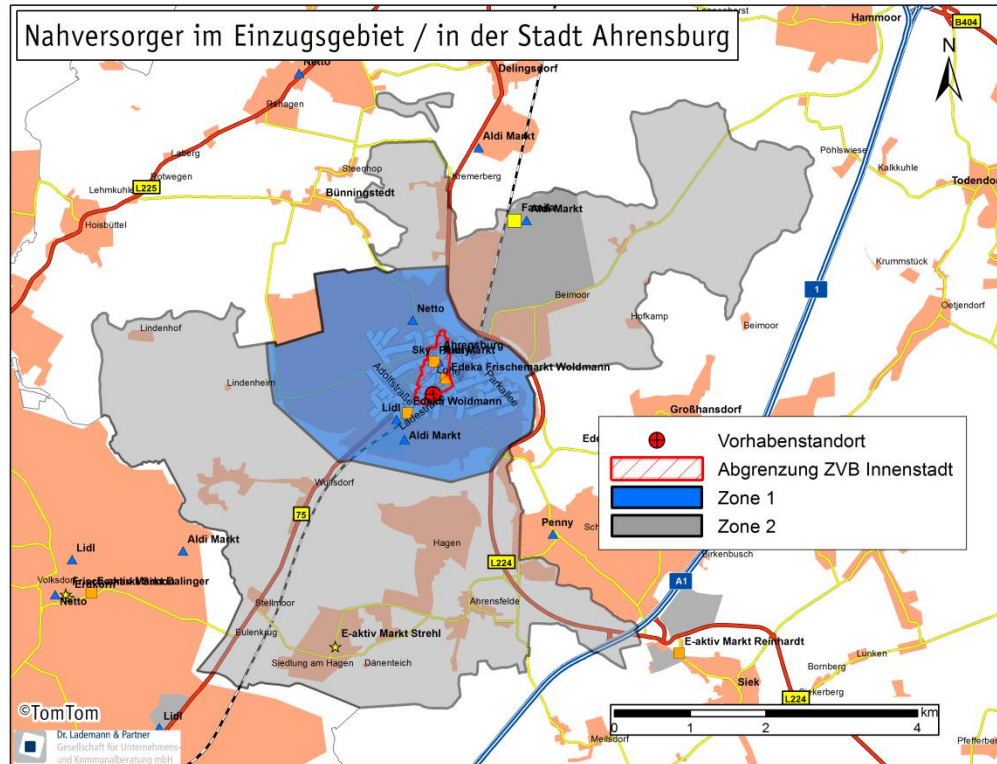


Abbildung 6: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 31.600 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem steigenden Einwohnerpotenzial in 2018 ausgegangen werden von insgesamt

rd. 31.910 Einwohnern.

Darüber hinaus ist mit einer Potenzialreserve⁵ von insgesamt etwa 15 % der Grundnachfrage (Einwohneräquivalent von rd. 5.600 Personen) zu rechnen. Insgesamt umfasst das Kundenpotenzial des Vorhabens in Ahrensburg somit

rd. 37.500 Personen.

⁵ Diese setzt sich einerseits aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Touristen, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben). Andererseits sind darin auch Einwohner der angrenzenden Kommunen Ammersbek, Großhansdorf, Jersbek, Bargteheide und Hammoor enthalten, die nach der im Innenstadtkonzept durchgeführten Passantenbefragung ebenfalls einen spürbaren Anteil der Einzelhandelskunden in Ahrensburg ausmachen.



Einwohnerzahl im Einzugsgebiet des Vorhabens			
Bereich	Zonen/Jahr	2015	2018
Nahbereich Ahrensburg	Zone 1	19.606	19.800
Übriges Ahrensburg	Zone 2	11.996	12.110
Einzugsgebiet	Zonen 1-2	31.602	31.910
Potenzialreserve	15%	5.578	5.630
Gesamt		37.180	37.540
Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.			

Tabelle 4: Kundenpotenzial des Vorhabens

4.3 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁶ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente inklusive Potenzialreserve aktuell rd. 173,2 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2018 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer Erhöhung des Nachfragepotenzials (inkl. Potenzialreserve) auszugehen auf

rd. 174,8 Mio. € (+ 1,7 Mio. €).

Davon entfallen rd. 130 Mio. € auf den periodischen Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2018 in Mio. €				
Daten	Zone 1	Zone 2	Potenzialreserve*	Gesamt
Periodischer Bedarf	70,6	43,2	16,1	129,9
Bekleidung/Wäsche	11,0	6,8	2,5	20,3
Spielwaren, Hobbybedarf	2,8	1,7	0,6	5,2
Sportbedarf, Camping	2,7	1,6	0,6	4,9
Sonstige vorhabenrelevante Sortimente	7,9	4,8	1,8	14,6
Gesamt	95,1	58,1	21,6	174,8
Quelle: Eigene Berechnungen. *Potenzialreserve: 15 % des Nachfragepotenzials im Einzugsgebiet.				

Tabelle 5: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

⁶ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der GfK Geomarketing.



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2018 etwa 37.500 Personen und umfasst sowohl Streukunden durch Pendler als auch Besucher der sonstigen Ahrensburger Innenstadt. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Markwirksamkeit auf etwa 175 Mio. € ansteigen.



5 Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert.

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Juli 2016 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des vorhabenrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet⁷ des Vorhabens durchgeführt.

Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenndaten, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur

5.1.1 Periodischer Bedarf

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine Verkaufsfläche im Periodischen von

rd. 22.700 qm

vorgehalten.

Mit rd. 11.800 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon (funktionsgerecht) auf die Ahrensburger Innenstadt.

⁷ Die Abgrenzung (Kartierung) des Kern-Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und umfasst nach dieser das Ahrensburger Stadtgebiet. Darüber hinaus werden auch signifikante Streuumsätze durch Einwohner umliegender Kommunen (Ammersbek, Großhansdorf, Jersbek, Bargteheide und Hammoor) sowie im Sommer durch Touristen getätigt.



Umsatz-/Flächenstruktur des Einzelhandels in Ahrensburg		
Periodischer Bedarf	Verkaufsfl. in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt	11.810	66,2
Sonstige Lagen	5.540	30,7
Summe Zone 1	17.350	96,9
GE Nord	4.850	21,1
Sonstige Lagen	500	1,5
Summe Zone 2	5.350	22,6
Gesamt	22.700	119,5
Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen.		

Tabelle 6: Flächen- und Umsatzstruktur im Periodischen Bedarf

Daraus resultiert eine (nahversorgungsrelevante) Einzelhandelszentralität von rd. 105 % für das Einzugsgebiet, die mit einem Wert nahe 100 auf ein ausgeglichenes Saldo an Kaufkraftzu- und -abflüssen hindeutet. Für ein Mittelzentrum ist dieser Wert als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten.

Der Brutto-Umsatz bei den vorhabenrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 120 Mio. €.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.300 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatzstarken Discounter und Kleinflächen getrieben.

Die flächengrößten Betriebe sind (nicht abschließend):

- Famila (Kornkamp, GE Nord),
- Drogerie Müller (City Center Ahrensburg, ZVB Innenstadt),
- Sky (City Center Ahrensburg, ZVB Innenstadt),
- Edeka (Manhagener Allee, ZVB Innenstadt),
- Lidl (Hamburger Straße, Sonstige Zone 1),
- Edeka (Bahnhofstraße, Sonstige Zone 1).



Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt 22.700 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 120 Mio. € Umsatz generiert. Die nahversorgungsrelevante Zentralität ist für ein Mittelzentrum als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten; es bestehen damit vor dem Hintergrund der mittelzentralen Funktion noch Ansiedlungsspielräume für Lebensmittel- oder Drogeriemärkte.

5.1.2 Bekleidung

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine Verkaufsfläche im Sortiment Bekleidung von

rd. 8.700 qm

vorgehalten.

Mit rd. 8.350 qm Verkaufsfläche entfällt fast der gesamte Flächenbestand davon (funktionsgerecht) auf die Ahrensburger Innenstadt.

Umsatz-/Flächenstruktur des Einzelhandels in Ahrensburg		
Bekleidung	Verkaufsfl. in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt	8.350	28,6
Sonstige Lagen	40	0,1
Summe Zone 1	8.390	28,8
GE Nord	300	0,9
Sonstige Lagen	0	0,0
Summe Zone 2	300	0,9
Gesamt	8.690	29,7
Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen.		

Tabelle 7: Flächen- und Umsatzstruktur im Sortiment Bekleidung

Daraus resultiert eine sortimentspezifische Einzelhandelszentralität von rd. 167 % für das Einzugsgebiet, die auf einen deutlichen Kaufkraftzufluss hinweist.

Der Brutto-Umsatz bei den vorhabenrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 30 Mio. €.



Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 3.400 € je qm Verkaufsfläche.

Die flächengrößten Betriebe sind (nicht abschließend):

- Kaufhaus Nessler (Hamburger Straße, ZVB Innenstadt),
- C&A (City Center Ahrensburg, ZVB Innenstadt),
- Takko (City Center Ahrensburg, ZVB Innenstadt).

Auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 8.700 qm (Sortiment Bekleidung) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 30 Mio. € Umsatz generiert. Die Ausstattung im Sortiment Bekleidung ist in Ahrensburg durch das umfangreiche Angebot in der Ahrensburger Innenstadt als relativ gut zu bewerten.

5.1.3 Sportartikel und Fahrräder

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine Verkaufsfläche im Sortiment Sportartikel und Fahrräder von

rd. 1.100 qm

vorgehalten.

Mit rd. 1.000 qm Verkaufsfläche entfällt fast der gesamte Flächenbestand davon (funktionsgerecht) auf die Ahrensburger Innenstadt.

Umsatz-/Flächenstruktur des Einzelhandels in Ahrensburg		
Sportartikel und Fahrräder	Verkaufsfl. in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt	710	2,2
Sonstige Lagen	250	0,9
Summe Zone 1	960	3,1
GE Nord	120	0,2
Sonstige Lagen	40	0,1
Summe Zone 2	160	0,3
Gesamt	1.120	3,4
Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen.		

Tabelle 8: Flächen- und Umsatzstruktur im Sortiment Sportartikel und Fahrräder



Daraus resultiert eine sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von rd. 79 % für das Einzugsgebiet, die per Saldo auf einen Kaufkraftabfluss hindeutet. Gerade im Sortiment Sport sind damit noch Potenziale vorhanden.

Der Brutto-Umsatz bei den vorhabenrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 3 Mio. €.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 3.000 € je qm Verkaufsfläche.

Die flächengrößten Anbieter mit dem Sortiment Sportartikel und Fahrräder sind (nicht abschließend):

- Kaufhaus Nessler (Hamburger Straße, ZVB Innenstadt),
- Sport Mutschnigg (Manhagener Allee, ZVB Innenstadt),
- radwerk (Hamburger Straße, Sonstige Lagen - Zone 1).

Auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.100 qm (Sortiment Sportartikel und Fahrräder) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 3 Mio. € Umsatz generiert. Die Zentralität ist für ein Mittelzentrum als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten; es bestehen damit vor dem Hintergrund der mittelzentralen Funktion noch Ansiedlungsspielräume.

5.1.4 Spielwaren, Hobbyartikel

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine Verkaufsfläche im Sortiment Spielwaren, Hobbyartikel von

rd. 1.700 qm

vorgehalten.

Mit rd. 1.600 qm Verkaufsfläche entfällt fast der gesamte Flächenbestand davon (funktionsgerecht) auf die Ahrensburger Innenstadt.



Umsatz-/Flächenstruktur des Einzelhandels in Ahrensburg		
Spielwaren, Hobbyartikel	Verkaufsfl. in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt	1.580	4,3
Sonstige Lagen	0	0,0
Summe Zone 1	1.580	4,3
GE Nord	150	0,4
Sonstige Lagen	0	0,0
Summe Zone 2	150	0,4
Gesamt	1.730	4,8
Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen.		

Tabelle 9: Flächen- und Umsatzstruktur im Sortiment Spielwaren, Hobbyartikel

Daraus resultiert eine sortimentspezifische Einzelhandelszentralität von rd. 106 % für das Einzugsgebiet, die per Saldo auf geringfügige Kaufkraftzuflüsse hindeutet. Vor dem Hintergrund der mittelfunktionalen Funktion sind gleichwohl durchaus noch Ausbaupotenziale vorhanden.

Der Brutto-Umsatz bei den vorhabenrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 5 Mio. €.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 2.750 € je qm Verkaufsfläche.

Die flächengrößten Anbieter mit dem Sortiment Spielwaren, Hobbyartikel sind (nicht abschließend):

- Kaufhaus Nessler (Hamburger Straße, ZVB Innenstadt),
- Pianohaus Zechlin⁸ (City Center Ahrensburg, ZVB Innenstadt),
- Drogerie Müller (Hamburger Straße, ZVB Innenstadt),
- Ollefant (Hamburger Straße, ZVB Innenstadt).

⁸ Das Teilsortiment Musikinstrumente ist dem Bereich Hobbybedarf zugeordnet.



Auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.700 qm (Sortiment Sportartikel und Fahrräder) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 5 Mio. € Umsatz generiert.

5.1.5 Sonstige vorhabenrelevante Sortimente

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine Verkaufsfläche im Sortiment Sonstige vorhabenrelevante Sortimente⁹ von

rd. 4.500 qm

vorgehalten.

Mit rd. 3.900 qm Verkaufsfläche entfällt fast der gesamte Flächenbestand davon (funktionsgerecht) auf die Ahrensburger Innenstadt.

Umsatz-/Flächenstruktur des Einzelhandels in Ahrensburg		
Sonstige vorhabenrel. Sortimente	Verkaufsfl. in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt	3.905	15,0
Sonstige Lagen	0	0,0
Summe Zone 1	3.905	15,0
GE Nord	620	1,5
Sonstige Lagen	0	0,0
Summe Zone 2	620	1,5
Gesamt	4.525	16,5
Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen.		

Tabelle 10: Flächen- und Umsatzstruktur bei den sonstigen vorhabenrelevanten Sortimenten

Daraus resultiert eine sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von rd. 129 % für das Einzugsgebiet, die per Saldo auf Kaufkraftzuflüsse hindeutet.

Der Brutto-Umsatz bei den vorhabenrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 16,5 Mio. €.

⁹ Dazu gehören im Wesentlichen Bücher, Uhren/Schmuck und Hausrat inkl. Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel)



Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 3.600 € je qm Verkaufsfläche.

Die flächengrößten Anbieter mit diesen (Teil-)Sortimenten sind (nicht abschließend):

- Kaufhaus Nessler (Hamburger Straße, ZVB Innenstadt),
- Müller (Hamburger Straße, ZVB Innenstadt),
- Depot (City Center Ahrensburg, ZVB Innenstadt),
- Bücher Heymann im Kaufhaus Nessler (Hamburger Straße, ZVB Innenstadt),
- Juwelier/Trendstore Werning (Große Straße, ZVB Innenstadt),
- Famila (Kornkamp, GE Nord).

Auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 4.500 qm (Hausrat, Bücher, Uhren/Schmuck) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 17 Mio. € Umsatz generiert.



5.2 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

5.2.1 Innenstadt Ahrensburg

Die Innenstadt ist das Handels- und Dienstleistungszentrum der Stadt Ahrensburg, das sowohl für die Stadt Ahrensburg als auch für Teile des Landkreises eine bedeutende Versorgungsfunktion einnimmt. Mit den Anbietern Sky, Drogerie Müller, Edeka, Penny, Aldi etc. übernimmt die Innenstadt auch eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente (rd. 11.800 qm VK) an der gesamten innerstädtischen Verkaufsfläche (rd. 33.500 qm VK) beträgt 35 %.

Als Magnetbetrieb ist das in der Hamburger Straße ansässige Kaufhaus Nessler von herausragender, überörtlicher Bedeutung, welches im Rahmen eines Shop-in-Shop-Konzepts auch einige Filialanbieter wie Douglas, Christ und Schuh Bode beherbergt. Darüber hinaus das 2009 neu eröffnete City Center Ahrensburg (CCA) im Norden der Innenstadt, welches neben Drogerie Müller und Sky vor allen Dingen fachmarktorientierte Anbieter aufweist (Takko, C&A etc.).

In südlicher Richtung ist der Einzelhandelsbesatz in allen drei Achsen (Hamburger Straße, Hagener Allee und Manhagener Allee) qualitativ stabil, Leerstände treten nur vereinzelt auf und prägen nicht den Gesamteindruck im südlichen Zentrum. Der sich an die Hagener Allee in südlicher Richtung anschließende Bahnhofsbereich zeichnet sich durch einen Mix aus bahnhofstypischen Einzelhandelsanbietern (Presseshop, Backshop, Kiosk) aus sowie durch einige ansässige Gastronomiebetriebe.

Gegenüber dem Bahnhofsgelände befindet sich eine kleine Ladenzeile, in der heute aber überwiegend kleinteilige Gastronomie/Lieferservices und Dienstleister ansässig sind. Mit dem P&R-Parkhaus und dem ZOB in unmittelbarer Bahnhofsnähe übernimmt dieser Standort insgesamt jedoch auch eine wichtige Zuführungsfunktion für die Ahrensburger Innenstadt. Zwar stellt die Straße Woldenhorn, welche keinen eigenen Einzelhandelsbesatz aufweist, einen Bruch dar. Dennoch ist eine fußläufige Anbindung vom Bahnhofsgelände - über den Lindenhof - zur Innenstadt gegeben.

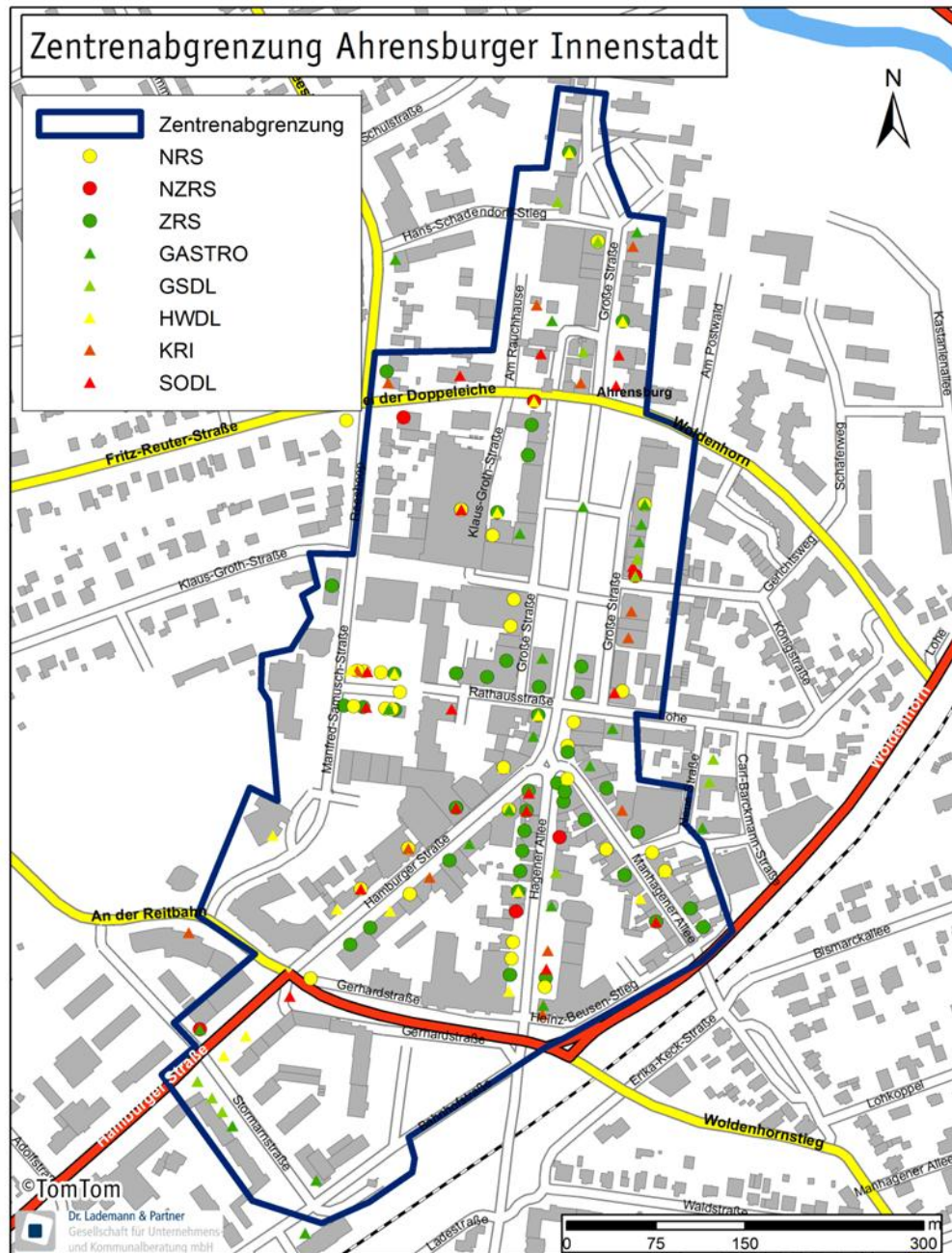


Abbildung 7: Abgrenzung der Ahrensburger Innenstadt



5.2.2 Sonstige Lagen

Neben der Ahrensburger Innenstadt gibt es nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2012 keinen weiteren legitimierten zentralen Versorgungsbereich. Allerdings wurde der Bereich im Umfeld der Hamburger Straße als ein solcher mit „Entwicklungsmöglichkeit zum Nahversorgungszentrum“ definiert. Seit der Beschlussfassung des Konzepts im Jahr 2012 hat sich allerdings der Edeka-Markt, der den Standort Hamburger Straße maßgeblich prägt, entschlossen, nun eine Verlagerung und Erweiterung an die ‚Alte Reitbahn‘ (siehe Planvorhaben) vorzunehmen. Die Hochstufung zum Nahversorgungszentrum ist damit faktisch nicht mehr intendiert¹⁰.

Darüber hinaus finden sich solitäre Nahversorger an den Standorten

- Reeshoop (Netto)
- Bogenstraße (Aldi)
- Siedlung am Hagen (Edeka).

Darüber hinaus gibt es einen Verbundstandort von Lidl, DM, Fressnapf und einem Getränkemarkt in zentraler Lage an der Hamburger Straße/Brückenstraße (Nähe zu Edeka Woldmann und Aldi Bogenstraße).

Der prägendste dezentrale Sonderstandort ist das ‚FMZ Kornkamp‘ (Famila, Aldi, Zoofachmarkt).

Die Ahrensburger Innenstadt als einziger zentraler Versorgungsbereich ist als stabil zu bewerten. Daneben gibt es mit dem FMZ Kornkamp im Gewerbegebiet sowie dem Verbundstandort um Lidl an der Hamburger Straße weitere prägende Einzelhandelsstandorte, die bei den Bestandserhebungen und Nachfragestromanalysen besonders relevant waren.

¹⁰ Da diese Verlagerung und Erweiterung allerdings planungsseitig noch nicht gesichert ist, konnte dieses auch nicht im Verträglichkeitsgutachten berücksichtigt werden.



6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Für alle prüfungsrelevanten Sortimente wurde rekursiv ermittelt, bis zu welchen Verkaufsflächen-Obergrenzen eine Ansiedlung am Standort Lindenhof in jedem Fall städtebaulich verträglich sind. Die nachfolgenden Darstellungen zu den Marktanteils- und Umsatzzuwächsen sind insofern Ergebnis der im nächsten Kapitel dargestellten Wirkungsprognose.

Marktanteile im Einzugsgebiet (bei jeweiliger Sortimentsobergrenze)			
	Zone 1	Zone 2	Gesamt*
Periodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	70,6	43,2	113,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,7	1,4	5,1
Marktanteile	5%	3%	4%
Bekleidung			
Marktpotenzial (Mio. €)	11,0	6,8	17,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,8	0,3	1,1
Marktanteile	7%	4%	6%
Sportartikel und Fahrräder			
Marktpotenzial (Mio. €)	2,7	1,6	4,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,1	0,4
Marktanteile	12%	7%	10%
Spielwaren, Hobbyartikel			
Marktpotenzial (Mio. €)	2,8	1,7	4,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,1	0,4
Marktanteile	9%	6%	8%
Sonstige vorhabenrel. Sortimente			
Marktpotenzial (Mio. €)	7,9	4,8	12,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,5	0,2	0,7
Marktanteile	7%	4%	6%
Quelle: Eigene Berechnungen. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 11: Marktanteile im Einzugsgebiet (bei jeweiliger Sortimentsobergrenze)

Die Marktanteile würden bei den geprüften Flächenobergrenzen im Einzugsgebiet zwischen 4 % (Periodischer Bedarf) und 10 % (Sportartikel) durchschnittlich betragen.



Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 15 %¹¹, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der o.g. Potenzialreserve gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz der maximal verträglichen Sortimente auf folgende Größenordnungen belaufen:

Maximal realisierbare Flächenobergrenzen für das Projekt Lindenhof			
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächenproduktivität*	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf	1.200	5.000	6,0
Bekleidung	420	3.000	1,3
Sportartikel und Fahrräder	170	3.000	0,5
Spielwaren, Hobbyartikel	170	2.500	0,4
Sonstige vorhabenrel. Sortimente	250	3.500	0,9
Quelle: Annahmen von Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF			

Tabelle 12: Maximal verträgliche Umsatz- und Flächenstruktur

Dabei ist zu betonen, dass es sich um sortimentsspezifische Verkaufsflächenobergrenzen handelt. Da nur rd. 1.200 qm Verkaufsfläche realisierbar sind, werden nicht alle Sortimente/Flächen umgesetzt werden können.

Die maximal verträglich realisierbaren Verkaufsflächen belaufen sich zwischen 170 qm (Spiel/Sport) und 1.200 qm (Periodischer/Nahversorgungsrelevanter Bedarf).

¹¹ Die Höhe der Streuumsätze wurde bereits im Kapitel zum Einzugsgebiet dargestellt. Hierin enthalten sind neben gelegentlichen Streukunden auch Kunden aus den angrenzenden Gemeinden, die einen gewissen Einkaufsbezug zu Ahrensburg haben.



6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2018 voll versorgungswirksam wird.

Für alle Sortimente erfolgte die Wirkungsprognose rekursiv. D.h. es wurde der maximale Verkaufsflächenzuwachs bzw. Umsatzzuwachs ermittelt, der noch als verträglich eingestuft werden kann.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentrale Versorgungsbereiche, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Ansiedlungsvorhaben betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind nicht direkt am Marktanteil ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2018) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteils) als auch die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem Marktwachstum infolge der Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit wirkungsmildernd zu berücksichtigen.
- Wirkungsmildernd schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um.



- Die im Einzugsgebiet vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken, was sich wirkungsverschärfend auf die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets auswirkt. Dieser Effekt wird wirkungsverschärfend mit berücksichtigt, sofern die Zentralität einer Einzugsgebietszone über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe umverteilt wird.



6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Dr. Lademann & Partner haben im Worst Case geprüft, dass die gesamte realisierbare Verkaufsfläche von 1.200 qm (in drei Ladeneinheiten) durch nahversorgungsrelevante Sortimente belegt wird¹².

Zur Berechnung:

Bei der geprüften Verkaufsfläche wird das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen sortimentspezifischen Umsatz von rd. 5,1 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze).

Bei der Wirkungsprognose wurde wirkungsmildernd berücksichtigt, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einem Marktwachstum aufgrund von Bevölkerungszuwächsen in Ahrensburg profitieren werden (zusammen rd. 0,8 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 1,1 Mio. €).

Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 4,2 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 3,5 %.

Die maximal in diesem Sortiment möglichen Umverteilungsquoten liegen nicht nur unterhalb des Abwägungsschwellenwerts von 10 %, sondern in allen Standortbereichen auch unter der betriebswirtschaftlichen Spürbarkeit (etwa 5 %).

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Zonen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensationseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

¹² Es handelt sich um einen Worst Case, da nicht zu erwarten ist, dass alle Flächen durch einen Anbieter bzw. drei Anbieter mit dem gleichen Sortiment belegt werden. Vielmehr besteht die Möglichkeit einer Anmietung eines Super- oder eines Drogeriemarktes sowie Kleinflächen mit unterschiedlichen Teilsortimenten.



Wirkungsprognose 2018 des Vorhabens am Lindenhof							
Periodischer Bedarf	Zone1			Zone 2			gesamt
	ZVB Innenstadt	Sonstige Lagen	Zone 1 Summe	GE Nord	Sonstige Lagen	Zone 2 Summe	
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt)	2,6	1,1	3,7	1,3	0,1	1,4	5,1
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum	-0,4	-0,2	-0,6	-0,2	0,0	-0,2	-0,8
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen	-0,3	-0,1	-0,4	-0,7	0,0	-0,7	-1,1
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen	0,7	0,3	1,0	0,0	0,0	0,0	1,0
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt)	2,6	1,1	3,7	0,5	0,0	0,5	4,2
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	3,9%	3,6%	3,9%	2,2%	1,6%	2,1%	3,5%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet.							

Tabelle 13: Maximale Umsatzumverteilungswirkungen – Periodischer Bedarf

Die sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität in Ahrensburg würde damit, unter Berücksichtigung der oben ermittelten Umverteilungswirkungen, von etwa 105 % auf 107 % steigen.

6.2.3 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Sortiment Bekleidung

Dr. Lademann & Partner haben für das Sortiment Bekleidung den wahrscheinlichen Worst Case geprüft, dass die beiden kleinen Einheiten mit insgesamt 420 qm Verkaufsfläche (170 + 250 qm) durch Bekleidung belegt werden.

Zur Berechnung:

Bei der geprüften Verkaufsfläche wird das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen sortimentsspezifischen Umsatz von rd. 1,1 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze).

Bei der Wirkungsprognose wurde wirkungsmildernd berücksichtigt, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe geringfügig von einem Marktwachstum aufgrund von Bevölkerungszuwächsen bis 2018 in Ahrensburg profitieren werden (zusammen rd. 0,1 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 0,3 Mio. €).

Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 1 Mio. €. Stellt man diesen dem sortimentsspezifischen Einzel-



handelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 3,2 %.

Die maximal in diesem Sortiment möglichen Umverteilungsquoten liegen nicht nur deutlich unterhalb des Abwägungsschwellenwerts von 10 %, sondern in allen Standortbereichen auch unter der betriebswirtschaftlichen Spürbarkeit (etwa 5 %).

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Zonen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensationseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose 2018 des Vorhabens am Lindenhof							
Bekleidung	Zone1			Zone 2			gesamt
	ZVB Innenstadt	Sonstige Lagen	Zone 1 Summe	GE Nord	Sonstige Lagen	Zone 2 Summe	
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt)	0,8	0,0	0,8	0,3	0,0	0,3	1,1
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum	-0,1	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	-0,1
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen	0,0	0,0	0,0	-0,3	0,0	-0,3	-0,3
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen	0,3	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt)	0,9	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0	1,0
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	3,3%	2,1%	3,3%	2,2%	0,0%	2,2%	3,2%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet.							

Tabelle 14: Maximale Umsatzumverteilungswirkungen – Bekleidung

Die sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität in Ahrensburg würde damit, unter Berücksichtigung der oben ermittelten Umverteilungswirkungen, von etwa 167 % auf 168 % steigen.

Denkbar wäre auch, gleichwohl dieses keine wahrscheinliche Realisierungsvariante ist, die Ansiedlung eines Bekleidungsfachmarktes auf der „großen“ Fläche. Auch in diesem Fall liegen die Umverteilungsquoten noch knapp unterhalb des 10 %-Schwellenwerts.



6.2.4 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Sortiment Sportartikel und Fahrräder

Dr. Lademann & Partner haben für das Sortiment Sportartikel und Fahrräder den Fall geprüft, dass die kleine Ladeneinheit mit 170 qm Verkaufsfläche durch Sportartikel und Fahrräder belegt wird.

Zur Berechnung:

Bei der geprüften Verkaufsfläche wird das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen sortimentsspezifischen Umsatz von rd. 0,4 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze).

Bei der Wirkungsprognose wurde wirkungsmildernd berücksichtigt, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe geringfügig von einem Marktwachstum aufgrund von Bevölkerungszuwächsen bis 2018 in Ahrensburg profitieren werden (zusammen unter 0,1 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 0,1 Mio. €).

Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 0,3 Mio. €. Stellt man diesen dem sortimentsspezifischen Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 8,7 %.

Die maximal in diesem Sortiment möglichen Umverteilungsquoten liegen nicht nur unterhalb des Abwägungsschwellenwerts von 10 %. Gleichwohl z.T. Umverteilungsquoten von rd. 9 % (Innenstadt) ermittelt wurden, muss erwähnt werden, dass die dahinter stehenden absoluten Umsatzrückgänge gering und kaum messbar sind.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Zonen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensationseffekte wurden jeweils separat ermittelt.



Wirkungsprognose 2018 des Vorhabens am Lindenhof							
Sportartikel und Fahrräder	Zone1			Zone 2			gesamt
	ZVB Innenstadt	Sonstige Lagen	Zone 1 Summe	GE Nord	Sonstige Lagen	Zone 2 Summe	
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt)	0,2	0,1	0,3	0,1	0,0	0,1	0,4
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	-0,1
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0	-0,1	0,0
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt)	0,2	0,1	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	9,2%	8,2%	8,9%	5,4%	6,2%	5,6%	8,7%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet.							

Tabelle 15: Maximale Umsatzumverteilungswirkungen – Sportartikel und Fahrräder

Die sortimentspezifische Einzelhandelszentralität in Ahrensburg würde damit, unter Berücksichtigung der oben ermittelten Umverteilungswirkungen, von etwa 79 % auf 84 % steigen.

Im Falle der Realisierung eines Fahrradgeschäfts (anstelle eines Sportfachgeschäfts mit hohem Sportbekleidungsanteil) wäre auch eine höhere Verkaufsfläche von 250 qm realisierbar, ohne den 10 %-Schwellenwert zu überschreiten. Dieses liegt in der üblicherweise geringeren Flächenleistungen (max. 2.000 €/qm VK) von Fahrradgeschäften begründet.

6.2.5 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Sortiment Spielwaren und Hobbybedarf

Dr. Lademann & Partner haben für das Sortiment Spielwaren und Hobbybedarf den Fall geprüft, dass die kleine Ladeneinheit mit 170 qm Verkaufsfläche durch Spielwaren und Hobbybedarf belegt wird.

Zur Berechnung:

Bei der geprüften Verkaufsfläche wird das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen sortimentspezifischen Umsatz von rd. 0,4 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze).

Bei der Wirkungsprognose wurde wirkungsmildernd berücksichtigt, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe geringfügig von einem Marktwachstum aufgrund von Bevölkerungszuwächsen bis 2018 in Ahrens-



burg profitieren werden (zusammen unter 0,1 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 0,1 Mio. €).

Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 0,3 Mio. €. Stellt man diesen dem sortimentspezifischen Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 7,2 %.

Die möglichen Umverteilungsquoten in diesem Sortiment liegen damit unterhalb des Abwägungsschwellenwerts von 10 %.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Zonen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensationseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose 2018 des Vorhabens am Lindenhof							
Spielwaren, Hobbyartikel	Zone1			Zone 2			gesamt
	ZVB Innenstadt	Sonstige Lagen	Zone 1 Summe	GE Nord	Sonstige Lagen	Zone 2 Summe	
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt)	0,3	0,0	0,3	0,1	0,0	0,1	0,4
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0	-0,1	-0,1
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt)	0,3	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	7,6%	0,0%	7,6%	3,6%	0,0%	3,6%	7,2%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet.							

Tabelle 16: Maximale Umsatzumverteilungswirkungen – Spielwaren und Hobbybedarf

Die sortimentspezifische Einzelhandelszentralität in Ahrensburg würde damit, unter Berücksichtigung der oben ermittelten Umverteilungswirkungen, von etwa 106 % auf 107 % steigen.

Auch hier muss erwähnt werden, dass sich die zugrunde gelegten Flächenleistungen auf solche von kleinteiligen Fachgeschäften beziehen. Großteilige Formate haben i. d. R. einen geringeren Umsatz je qm Verkaufsfläche.



6.2.6 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen der sonstigen vorhabenrelevanten Sortimente

Dr. Lademann & Partner haben für die sonstigen vorhabenrelevanten Sortimente den Fall geprüft, dass die beiden kleinen Ladeneinheiten mit 250 qm Verkaufsfläche durch Bücher, Uhren/Schmuck, Hausrat (inkl. Glas/Porzellan/Keramik), Foto Film oder Kunstgegenständen belegt werden.

Zur Berechnung:

Bei der geprüften Verkaufsfläche wird das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen sortimentsspezifischen Umsatz von rd. 0,7 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze).

Bei der Wirkungsprognose wurde wirkungsmildernd berücksichtigt, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe geringfügig von einem Marktwachstum aufgrund von Bevölkerungszuwächsen bis 2018 in Ahrensburg profitieren werden (zusammen rd. 0,1 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 0,2 Mio. €).

Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 0,7 Mio. €. Stellt man diesen dem sortimentsspezifischen Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 4 %.

Die möglichen Umverteilungsquoten in diesem Sortiment liegen damit deutlich unterhalb des Abwägungsschwellenwerts von 10 %. Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Zonen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensationseffekte wurden jeweils separat ermittelt.



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Wirkungsprognose 2018 des Vorhabens am Lindenhof							
Sonstige vorhabenrel. Sortimente	Zone1			Zone 2			gesamt
	ZVB Innenstadt	Sonstige Lagen	Zone 1 Summe	GE Nord	Sonstige Lagen	Zone 2 Summe	
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt)	0,5	0,0	0,5	0,2	0,0	0,2	0,7
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum	-0,1	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	-0,1
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen	-0,1	0,0	-0,1	-0,2	0,0	-0,2	-0,2
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt)	0,6	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,7
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	4,2%	0,0%	4,2%	2,5%	0,0%	2,5%	4,0%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet.							

Tabelle 17: Maximale Umsatzumverteilungswirkungen – Sonstige vorhabenrelevante Sortimente

Die sortimentspezifische Einzelhandelszentralität in Ahrensburg würde damit, unter Berücksichtigung der oben ermittelten Umverteilungswirkungen, von etwa 129 % auf 130 % steigen.

Auch hier muss erwähnt werden, dass sich die zugrunde gelegten Flächenleistungen auf die von kleinteiligen Fachgeschäften beziehen. Sollten hier großformatige Fachmarktkonzepte Interesse bekunden, welches bei den untersuchten Sortimenten als unwahrscheinlich¹³ bewertet werden kann, würden die für diese zusammengefasste Sortimentsgruppe angenommenen durchschnittlichen Flächenleistungen von 3.500 € je qm Verkaufsfläche voraussichtlich nicht erreicht werden.

¹³ Einziger adhoc vorstellbarer größerer Mieter wäre depot, der gleichwohl bereits im City Center Ahrensburg vorhanden ist. Viele Filialkonzepte expandieren nur noch sehr selektiv in größeren Städten in den 1a-Lagen.



6.3 Umsatzherkunft und Umverteilungsrelevanz

Über alle vorhabenrelevanten Sortimente hinweg betrachtet lässt sich festhalten, dass etwa 73 % des Vorhabenumsatzes innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebiets umverteilungsrelevant bzw. verdrängungswirksam sind. Der übrige Teil des Vorhabenumsatzes speist sich aus folgenden Quellen:

- Streuumsätze mit Kunden, die außerhalb des Einzugsgebiets leben: 15 %
- Marktwachstum: 12 %
- Rückholung von Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet: 1 %

Nach einer Passantenbefragung im November 2015 im Rahmen des Innenstadt-konzepts waren nur 77 % der Befragten aus Ahrensburg. Daraus kann geschlossen werden, dass die Annahme von Umsätzen mit Nicht-Ahrensburgern eher noch höher als die angesetzten 15 % (Streuumsätze) sind. Es handelt sich damit um eine Worst-Case Annahme. Gleichzeitig wurden nur sehr vorsichtige Annahmen zur Kaufkraftrückholung aus anderen Einkaufsorten (Hamburg Innenstadt, AEZ, Onlinehandel etc.) antizipiert.



7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Ahrensburg mit einer potenziellen Verkaufsfläche von 1.200 qm ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO, des § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung Schleswig-Holstein¹⁴ und der Regionalplanung für Schleswig Holstein-Süd¹⁵ zu berücksichtigen. Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsstrukturen sollen nur in zentralen Orten (Zentralitätsgebot) angesiedelt werden.
- Vorhaben dürfen keine wesentliche Beeinträchtigung bestehender oder geplanter Versorgungszentren in der Standortgemeinde oder benachbarten zentralen Orten (Beeinträchtigungsverbot) induzieren.
- Art und Umfang eines Vorhabens sollen der zentralörtlichen Bedeutung der Gemeinde entsprechen (Kongruenzgebot), die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein: Mittelzentren mit bis zu 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 8.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (zum Beispiel Fachmarktzentren) mit bis zu 10.000 Quadratmetern Gesamtverkaufsfläche je Standort.
- Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot) zulässig; Vorhaben mit v.a. zentrenrelevanten Sortimenten nur im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde (städtebauliches Integrationsgebot); ausnahmsweise sind sie auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im baulich zu-

¹⁴ Vgl. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, 2010.

¹⁵ Vgl. Regionalplan für den Planungsraum I, Fortschreibung 1998.



sammenhängenden Siedlungsgebiet zulässig, soweit eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist und die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter zentraler Orte führt.

- Lebensmitteldiscountmärkte mit mindestens 800 qm VKF, die negative Auswirkungen haben, sind außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten anzusiedeln. Sie sind im Rahmen der Bauleitplanung nur in Anbindung an bestehende oder geplante Nahversorgungszentren in integrierter Lage anzusiedeln.
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sollen in örtliche und regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.

Nach § 11 Abs. 3 Bau NVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die Verkehrsinfrastruktur mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

Darüber hinaus ist das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Cima, Beschlussfassung 2012) sowie dem im Jahr 2015/2016 Innenstadtkonzept der Stadt Ahrensburg hin zu prüfen.



7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das „Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot“, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab.

Ahrensburg ist gemäß dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 als Mittelzentrum ausgewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Funktional entspricht das Vorhaben in jedem Fall den Versorgungsaufgaben eines Mittelzentrums.

Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich im Wesentlichen auf Ahrensburg und geht demnach nicht über den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich hinaus.

Das Vorhaben wird dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot gerecht.



7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot). Die verbraucher-nahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Zum Lindenhof-Vorhaben:

Für das Lindenhof-Vorhaben, für welches es noch keine konkrete Sortimentsstruktur gibt, wurde erwähnenswerten rekursiv eine verträgliche Größenordnung ermittelt. Dabei wurde der Abwägungsschwellenwert von 10 % auch für Ahrensburg als Verträglichkeitsmaßstab gewählt. Insbesondere die Innenstadt von Ahrensburg ist städtebaulich-funktional als stabil zu bewerten (siehe Kapitel Angebotssituation), so dass Umverteilungsquoten in dieser Größenordnung in den genannten Teilsortimenten in jedem Fall verträglich sein würden. Dieses gilt umso mehr, als dass das Vorhaben selbst Teil des abgegrenzten zentralen Versor-



gungsbereichs Innenstadt ist und damit es lediglich um eine geringe räumliche Umverlagerung von Umsätzen handeln würde.

Für das Vorhaben am Lindenhof konnte maximal eine Einzelhandels-Verkaufsfläche von rd. 1.200 qm geprüft werden, da dieses die maximal aus der Geschossfläche realisierbare Größenordnung darstellt. Je nach Sortiment wurde eine (realistische) maximal realisierbare Verkaufsfläche in die Prüfung eingestellt.

7.3.1 Auswirkungen Periodischer Bedarf

Zum Periodischen Bedarf bzw. den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen neben Nahrungs- und Genussmittel per Definition auch Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel, pharmazeutischer und medizinischer Bedarf (insb. Apotheken) sowie Zeitschriften/Zeitungen.

Da keine konkreten Mieter feststehen, wurde der Worst Case geprüft, dass die gesamte zur Verfügung stehende Verkaufsfläche von rd. 1.200 qm (bestehend aus drei Ladeneinheiten) durch nahversorgungsrelevante Anbieter belegt wird.

Für diesen Fall ergeben sich durchschnittliche Umverteilungsquoten von 3,5 % im Einzugsgebiet. Die höchsten Umverteilungsquoten bestünden aufgrund der Nähe in der übrigen Innenstadt mit rund 4 %.

In dieser Größenordnung weit unterhalb des Abwägungsschwellenwerts von 10 % können „mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche in jedem Falle ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden.

Dieses gilt umso mehr vor dem Hintergrund der Lage innerhalb des ZVB Innenstadt, so dass per Saldo der Umsatz in der Innenstadt mit einer Ansiedlung am Lindenhof zunähme und es lediglich zu einer geringfügigen Umverlagerung innerhalb des Zentrums (verbunden mit der Attraktivierung der nördlichen Bahnhofstraße) käme.



7.3.2 Auswirkungen Bekleidung

Für Bekleidung wurde angenommen, dass maximal zwei Einheiten mit insgesamt 420 qm durch dieses Sortiment angemietet würden. Eine vollständige Belegung durch Bekleidung ist - vor dem Hintergrund des benötigten (nahversorgungsrelevanten) Frequenzbringers und der damit auch sehr unwahrscheinlichen Anmietung der Großflächen durch einen Textilten (die zudem 1a-Lagen favorisieren) - sehr unwahrscheinlich. Zudem ist eine stabile Ausgangslage bei den Bekleidungsanbietern zu konstatieren.

Die ermittelten Umverteilungsquoten von um die 3 % sind in jedem Falle als unbedenklich d.h. städtebaulich verträglich zu bewerten¹⁶.

7.3.3 Auswirkungen Sportartikel und Fahrräder

Für das Sortiment Sportartikel und Fahrräder wurde angenommen, dass eine Einheit mit insgesamt 170 qm durch ein Sportgeschäft (mit Schwerpunkt Sportbekleidung/-schuhe) angemietet würde. Unter dieser Prämisse ergeben sich Umverteilungsquoten unterhalb von 10 %.

Insgesamt ist die Umverteilung zu Lasten der Innenstadt mit 0,2 Mio. € gleichwohl sehr gering, so dass dieses Sortiment per se nicht geeignete wäre, Störungen in der städtebaulich-funktionalen Stabilität hervorzurufen.

Auch bei der Anmietung der größeren Einheit (250 qm) durch ein Fahrradgeschäft, welches üblicherweise geringere Umsätze je qm erwirtschaftet, ergeben sich in jedem Fall verträgliche Umverteilungen.

7.3.4 Auswirkungen Spielwaren, Hobbyartikel

Für das Sortiment Spielwaren und Hobbyartikel wurde angenommen, dass eine Einheit mit insgesamt 170 qm durch ein Spielwarengeschäft angemietet würde. Unter dieser Prämisse ergeben sich Umverteilungsquoten von rd. 7 % und damit deutlich unterhalb von 10 %, die nicht zu „mehr als unwesentlichen Auswirkungen“ führen können.

¹⁶ Auch die bei einer Nebenrechnung ermittelte Umverteilung bei der (unwahrscheinlichen) Belegung der Großfläche durch einen Textil-Fachmarkt ergab mit unter 10 % noch verträgliche Größenordnungen.



7.3.5 Auswirkungen übrige Sortimente

Für die übrigen Sortimente wurde angenommen, dass eine Einheit mit insgesamt 250 qm angemietet würde. Eine vollständige Anmietung durch diese Sortimente ist ebenfalls als unwahrscheinlich zu bewerten. Unter dieser Prämisse ergeben sich Umverteilungsquoten von rd. 4 % insgesamt und bezogen auf die Ahrensburger Innenstadt - und damit deutlich unterhalb von 10 %.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.



7.4 Zur siedlungsstrukturellen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Schleswig-Holstein sind Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten grundsätzlich nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot) zulässig, Vorhaben mit v.a. zentrenrelevanten Sortimenten nur im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde.

Das Vorhabenareal befindet sich innerhalb des im Innenstadtkonzept neu abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs und liegt zwischen dem Hauptgeschäftsbereich und dem Bahnhof Ahrensburg. Im Umfeld des Objekts befinden sich neben den Handels- und Dienstleistungsnutzungen auch Wohnbauten. Diese sind zudem Teil des geplanten Wohn- und Geschäftshauses Lindenhof.

Auch die Anbindung an den ÖPNV ist über die direkte Nähe zu Bahnhof und Busbahnhof sehr gut zu bewerten.

Das Vorhaben entspricht damit vollumgänglich dem landesplanerischen Integrationsgebot.



7.5 Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept

Im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ahrensburg¹⁷ wurden u.a. die folgende das Projekt betreffende Inhalte formuliert:

Bewertung ,9.2.3 Innerstädtischer Prüfstandort 3: Ergänzungsbereich (Lindenhof-Areal)‘:

Der Standort liegt städtebaulich integriert im Ergänzungsbereich zur Innenstadt. [...] Der Standort ist aufgrund der Verkehrsanbindungsmöglichkeiten (PKW/ÖPNV) für die Ansiedlung solcher – auch großflächiger – Einzelhandelskonzepte geeignet, die das bereits vorhandene innerstädtische Angebot sinnvoll ergänzen und Angebotslücken schließen, sofern hierfür im Hauptzentrum keine geeigneten Flächen verfügbar sind.

Ferner heißt es:

Die Ansiedlung großflächiger zentrenrelevanter Hauptsortimente sollte der Innenstadt (mit dem Ergänzungsbereich) vorbehalten sein. Die Sortimente Unterhaltungselektronik, Elektroartikel sollten aufgrund der heute geringen Zentralität – je nach Betriebstyp und Konzept auch großflächig über 800 qm VKF – gezielt in der Innenstadt bzw. im Ergänzungsbereich neu angesiedelt oder ausgebaut werden. Die heute gut entwickelten, innerstädtischen Nahversorgungsstrukturen sind auch künftig zu erhalten als wichtige Frequenzbringer für die Innenstadt.

Zudem wurde für das Sortiment ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ von der CIMA Kaufkraftabflüsse von 10 Mio. € konstatiert.

Bewertung DLP:

Richtig ist die Bewertung der CIMA (Stellungnahme v. 18.1.2016), dass die Expansion von Elektrofachmärkten u.a. durch den Onlinehandel nur noch sehr begrenzt stattfindet. Darüber hinaus sind auch viele Innenstadtleitsortimente wie Textilfilialisten nur noch sehr bedingt expansiv, da auch hier der Onlinehandel wirkt. Eine immer stärkere Ergänzungs- (& Frequenzfunktion) für gemischt genutzte Immobilien hat daher das - kaum durch den Onlinehandel tangierte - nahversorgungsrelevante Angebot sowie die Gastronomie.

¹⁷ CIMA 2012: EINZELHANDELSGUTACHTEN ZUR ENTWICKLUNG DES KOMMUNALEN EINZELHANDELSKONZEPTEs.



Innerhalb des Innenstadtkonzepts wurde im von DLP erarbeiteten Einzelhandels-
teil folgende Bewertung zur Lindenhof-Bebauung abgegeben:

*Bei den derzeit geplanten Einzelhandelsnutzungen wird nur eine geringe Be-
fruchtung für die Innenstadt erwartet, da der geplante Rewe ein reiner Nahver-
sorger ist. Ggf. kann eine geringfügige Stärkung der Wegeachse Hagener Allee resul-
tieren. Allerdings ist die Verknüpfung mit der Innenstadt eher schwierig an diesem
Standort zu erreichen; wichtig ist vielmehr, dass dieser als Standort „für sich
selbst“ existieren kann.*

*Dazu ist es wichtig, dass an dem Konzept mit mindestens einer größeren Einheit
festgehalten wird. (Zu) Kleinteilige Nutzungen ohne eigene Zugkraft werden län-
gerfristig nur schwierig Bestand haben können.*

*Neben der geplanten Nahversorgungsnutzung (Rewe City) wären auch andere Mit-
telflächen („fehlende Formate“) mit mindestens 400 qm Verkaufsfläche an diesem
Standort geeignet. Beispiele sind etwa Bio-Supermärkte oder Sport- und Spielanbie-
ter, die Schwierigkeiten haben, Mieten in 1a-Lagen bezahlen zu können.*

Abschließend kann konstatiert werden, dass einerseits eine nahversorgungsrele-
vante Nutzung als Versorger für die zum Konzept gehörenden Wohnnutzungen
wichtig wäre, andererseits der Standort einen Frequenzbringer benötigt. Eine
vollständiger Verzicht auf Gewerbenutzungen im Erdgeschoss wäre zudem weder
für den Standort mit seiner Scharnierfunktion zwischen Bahnhof und Innenstadt
noch für den Projektentwickler (Wohnen in Erdgeschosslage ist in zentralen La-
gen nicht gut vermietbar) attraktiv.

Gleichwohl das Vorhaben nicht vollständig mit dem Einzelhandelskonzept, wel-
ches aufgrund des Zeitverzugs noch von anderen Bedingungen ausging, überein-
stimmt, sind keine maßgeblichen Verstöße zu konstatieren. Vielmehr schafft das
Vorhaben Frequenz und Belebung für einen derzeit wenig genutzten öffentlichen
Raum. Zudem würde ein Lebensmittelanbieter vor dem Hintergrund der Kauf-
kraftabflüsse im Sortiment ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ zur Erhöhung der Kauf-
kraftbindung beitragen.



8 Fazit

Geplant ist die Realisierung eines Wohn- und Geschäftshauses (Projekt „Lindenhof“) in Ahrensburg. Als untergeordneter Bestandteil sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 94 auch die Realisierung von Handelsnutzungen im Erdgeschoss vor. Die Einzelhandelsmieter stehen noch nicht fest. Die ansiedelbaren Sortimente sind in den textlichen Festsetzungen definiert (Positivliste) und umfassen neben nahversorgungsrelevanten auch eine Reihe von zentrenrelevanten Sortimenten. Insgesamt sind am Standort Einzelhandelsnutzungen mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt maximal 3.000 m² entwickelbar, die gleichwohl nur eine Verkaufsfläche von etwa 1.200 qm (aufgeteilt auf drei Ladeneinheiten à 800 qm, 250 qm und 170 qm) ermöglichen. Eine konkrete Vorhabenplanung mit exakten Verkaufsflächenangaben liegt also derzeit nicht vor.

Die Aufgabenstellung der vorliegenden Untersuchung bestand also darin, die baurechtlich nach den Festsetzungen möglichen - und marktseitig wahrscheinlichen - Einzelhandelsnutzungen auf ihre Verträglichkeit zu prüfen. Insbesondere im Fokus stand dabei die (übrige) Innenstadt.

Gleichwohl eine Nutzung der 800 qm großen Fläche durch einen Lebensmittelanbieter möglich ist, ist eine Ansiedlung dieses Sortiments bzw. eines bestimmten Betriebstyps (Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt oder Bio-Supermarkt) nicht feststehend. Bezüglich der marktseitigen Ansiedlungswahrscheinlichkeit eines LEH-Discounters muss erwähnt werden, dass die Verkaufsfläche hierfür als zu gering einzustufen ist, da neue Objekte regelmäßig nur noch mit mindestens 1.000 bis 1.200 qm Verkaufsfläche angesiedelt werden. Geprüft wurde gleichwohl hinsichtlich der Flächenleistung auch ein - theoretisch möglicher - Lebensmitteldiscounter, der für gewöhnlich die höchsten durchschnittlichen Flächenleistungen in diesem Sortiment erwirtschaften kann.

Folgendes waren die Ergebnisse der Untersuchung:

- Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen für Ahrensburg sind insbesondere aufgrund der hohen Kaufkraft und der weiterhin steigenden Bevölkerungszahlen als sehr positiv zu bewerten.
- Im Periodischen Bedarf (=nahversorgungsrelevante Sortimente) beträgt die Zentralität in Ahrensburg 105 %. Dieser Wert ist vor dem Hintergrund der mittelzentralen Versorgungsfunktion eher als leicht unterdurchschnittlich zu



bewerten. Ein Überangebot herrscht damit in diesem Sortiment in jedem Falle nicht.

- Die maximal verträglich realisierbaren Verkaufsflächen belaufen sich zwischen 170 qm (Spiel/Sport) und 1.200 qm (Periodischer/Nahversorgungsrelevanter Bedarf). Das bedeutet, es wurden auch nur die maximalen Verkaufsflächen geprüft, die realistisch an dem Standort etablierbar sein könnten. Eine vollständige Ausnutzung der Gesamtfläche von baurechtlich zulässigen Teilsortimenten - wie z.B. Uhren/Schmuck - wurde aufgrund der marktseitigen Irrelevanz nicht vorgenommen.
- Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Lindenhof-Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.
- Darüber hinaus entspricht das Vorhaben aufgrund seiner Lage innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt (nach Abgrenzung des 2015/2016 erarbeiteten Innenstadtkonzepts) sowie dem Wohngebietsbezug und der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr auch vollumfänglich dem landesplanerischen Integrationsgebot.

Es kann damit konstatiert werden, dass das Vorhaben keinem landesplanerischen Ziel oder Grundsatz widerspricht.

Die nicht mehr vollständige Kohärenz der Lindenhof-Planung mit den Aussagen im damaligen Einzelhandelskonzept („kein Nahversorger im Ergänzungsbereich“) bzw. die Veränderungen in der Planung führen gleichwohl nicht zu einer Unmöglichkeit des Vorhabens. Einzelhandelskonzepte sind städtebauliche Entwicklungskonzepte mit informellem Charakter. Sie können damit weder B-Pläne übersteuern noch verhindern sie notwendige (Weiter-)Entwicklungen.

Das Entwicklungsareal befindet sich in einer Scharnierfunktion zwischen der „originären“ KernInnenstadt und dem Bahnhof. Die nächsten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen befinden sich in der Hagener Allee direkt angrenzend (unter 100 m entfernt), so dass keine direkte Polbildung entsteht, sondern ein fließender Übergang. Aufgrund der nur geringen potenziellen Einzelhandels-Verkaufsfläche von 1.200 qm (nur 3,6 % der innerstädtischen Verkaufsfläche) ist das Lindenhof-Vorhaben zudem nicht in der Lage, zu deutlichen Lageverschiebungen oder Frequenzverlusten in der übrigen Innenstadt zu führen.



Das Lindenhof-Vorhaben kann durch die Ansiedlung eines frequenzerzeugenden Betriebs - wie z.B. eines Nahversorgers - vielmehr erst die notwendige Strahlkraft erhalten sowie den Innenstadtrandbereich befruchten. Zudem wird neben der Wohnbevölkerung im direkten Umfeld sowie im Planobjekt selbst gerade für Bahnkunden und Pendler ein attraktives Angebot geschaffen.

Die Stellplatzsituation, die von der Bevölkerung subjektiv bereits heute als angespannt empfunden wird, wird nach den Auswertungen des Verkehrsgutachters GGR im Innenstadtkonzept objektiv (viele Stellflächen in den Parkhäusern sind auch zu Stoßzeiten vakant) als quantitativ vollständig ausreichend bewertet. Dieses gilt auch unter Berücksichtigung der zukünftig verringerten Stellplatzkapazität auf dem Lindenhof und der Alten Reitbahn. Im Zuge der Umstrukturierungen und auch Neuschaffung von Parkplätzen soll bei der Umsetzung des Verkehrskonzepts mittelfristig auch eine Neuordnung und Lenkung des ruhenden Verkehrs dergestalt stattfinden, dass der „kostbare“ und rare Parkraum am Straßenrand naturgemäß teurer sein muss als weiter entfernte - aber immer noch fußläufig erreichbare - Stellflächen in Parkhäusern/Tiefgaragen. Das bedeutet, auch in (attraktiven) Mittelzentren in der Metropolregion Hamburg ist eine effektivere Nutzung von Flächen unabdingbar.

Die Planung des Wohn- und Geschäftshauses Lindenhof kann damit als städtebaulich verträgliche und maßvolle Ergänzung der Innenstadtrandentwicklung der Ahrensburger Innenstadt bewertet werden.

Hamburg, 9. August 2016

Uwe Seidel

Halina Gebert

Dr. Lademann & Partner GmbH