



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

# Die „Alte Reitbahn“ in Ahrensburg als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt

Verträglichkeitsgutachten zu  
einem Verlagerungs- und  
Erweiterungsvorhaben



## Endbericht

Im Auftrag der Dreizehnte Melchers Immobilien GmbH & Co. KG  
Hamburg, 24.01.2022



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

## **Die „Alte Reitbahn“ in Ahrensburg als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt**

Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben

Projektnummer: 22DLP3135

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Axel Dreher

Im Auftrag der

**Dreizehnte Melchers Immobilien GmbH & Co. KG**  
**Schlachte 39/40**  
**28195 Bremen**

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. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

# Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	III
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
<b>2</b>	<b>Analyse von Mikrostandort und Vorhaben</b>	<b>3</b>
2.1	Mikrostandort	3
2.2	Vorhabenkonzeption	7
<b>3</b>	<b>Rahmendaten des Makrostandorts</b>	<b>9</b>
3.1	Lage im Raum	9
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	10
3.3	Zentrensystem und Verflechtungsbereich	11
<b>4</b>	<b>Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial</b>	<b>13</b>
4.1	Methodische Vorbemerkungen	13
4.2	Wettbewerb im Raum	13
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	14
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	16
<b>5</b>	<b>Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum</b>	<b>18</b>
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	18
5.1.1	Verkaufsflächenstruktur	18
5.1.2	Umsatzstruktur	21
5.2	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Lagen	22
5.2.1	ZVB Innenstadt Ahrensburg	22
5.2.2	Sonderstandort FMZ Kornkamp bzw. künftig FMZ Beimoor-Süd II	26

5.2.3	Sonstige Lagen innerhalb des Einzugsgebiets	28
<b>6</b>	<b>Vorhaben- und Wirkungsprognose</b>	<b>32</b>
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	32
6.2	Wirkungsprognose	36
6.2.1	Vorbemerkungen	36
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	37
<b>7</b>	<b>Bewertung des Vorhabens</b>	<b>40</b>
7.1	Zu den Bewertungskriterien	40
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	42
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	43
7.4	Zur siedlungsstrukturellen Integration des Vorhabenstandorts	44
7.5	Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept	45
<b>8</b>	<b>Fazit</b>	<b>48</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	3
Abbildung 2: Blick über das Vorhabenareal in südliche Richtung	4
Abbildung 3: Blick entlang der Stormarnstraße in nördliche Richtung	5
Abbildung 4: Blick auf das Sportgelände in östlicher Richtung	5
Abbildung 5: Blick entlang An der Reitbahn in südöstliche Richtung	6
Abbildung 6: Blick über das Vorhabenareal von der Stormarnstraße	6
Abbildung 7: Edeka-Markt an der Bahnhofstraße 17 in Ahrensburg (Altstandort)	7
Abbildung 8: Lage im Raum	9
Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	14
Abbildung 10: Einzugsgebiet des Vorhabens	15
Abbildung 11: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation	20
Abbildung 12: Blick vom Rondeel auf die Manhagener Allee in südliche Richtung	24
Abbildung 13: Zugang Aldi, Große Straße im ZVB Innenstadt	25
Abbildung 14: CCA mit Rewe, ZVB Innenstadt	25
Abbildung 15: Bestehender Famila-Verbrauchermarkt im FMZ Kornkamp in Ahrensburg	27
Abbildung 16: Aldi-Lebensmitteldiscounter und Tierfachmarkt im FMZ Beimoorweg in Ahrensburg	28
Abbildung 17: Netto-Lebensmitteldiscounter am Reeshoop in Ahrensburg	29
Abbildung 18: Aldi-Lebensmitteldiscounter an der Bogenstraße in Ahrensburg	29
Abbildung 19: Edeka-Supermarkt am Däneweg in Ahrensburg:	29
Abbildung 20: Rewe-Verbrauchermarkt am Vogteiweg in Ahrensburg	30
Abbildung 21: Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Hamburger Straße in Ahrensburg	31

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	8
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	10

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	16
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	16
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	19
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	21
Tabelle 7: Marktanteile des erweiterten Edeka-Markts innerhalb des Einzugsgebiets	33
Tabelle 8: Umsatzstruktur des erweiterten Edeka-Markts	33
Tabelle 9: Marktanteile des Edeka-Markts (Status quo)	34
Tabelle 10: Umsatzstruktur des Edeka-Markts (Status quo)	34
Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Edeka-Markts durch Vorhabenrealisierung	35
Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Edeka-Markts durch Vorhabenrealisierung	35
Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	39

# 1 Einführung

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Der am Standort Bahnhofstraße 17 in Ahrensburg ansässige Edeka-Verbrauchermarkt mit einer aktuellen Verkaufsfläche von rd. 1.370 qm möchte seinen Standort an die Stormarnstraße verlagern und auf max. 2.000 qm erweitern. Im Zuge der Gesamtentwicklung „Reitbahn- Quartier“ sollen auf der Fläche zudem 52 Wohneinheiten entstehen. Am Edeka-Altstandort sind die Ansiedlung eines Kinos sowie die Realisierung weiterer Wohnnutzungen geplant, sodass eine Nachnutzung mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel ausgeschlossen werden kann.

Für die Realisierung des Vorhabens ist die Durchführung einer Bauleitplanung erforderlich. Damit ist das Vorhaben Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO, des § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, des § 2 Abs. 2 BauGB sowie des § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen. Daneben war die Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept 2012 zu bewerten.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung war somit herauszuarbeiten, ob sich das Vorhaben verträglich in die bestehenden Strukturen einfügt und mit den städtebaulichen und raumordnerischen Bestimmungen in Einklang bringen lässt

## 1.2 Vorgehensweise

Im Einzelnen war für die Durchführung der Verträglichkeitsuntersuchung die Bearbeitung folgender Punkte erforderlich:

- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts im Hinblick auf seine Eignung für das Vorhaben sowie des Vorhabens hinsichtlich seiner Sortimentsstruktur;
- Darstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (u.a. Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Darstellung und Bewertung der vorhabenrelevanten Angebotssituation (periodischer bzw. nahversorgungsrelevanter Bedarf) im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel unter Berücksichtigung der Auswirkungen/Veränderungen durch die Corona-Pandemie;
- städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse und Bewertung der Ausgangslage in den ggf. betroffenen zentralen Versorgungsbereichen;

- Vorhabenprognose bezüglich des prospektiven Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch die Verlagerung/Erweiterung;
- 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 Vorhabens; Kompatibilitätsabgleich mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept.

Um die Verträglichkeit beurteilen zu können, waren eine Reihe von Primär- und Sekundärerhebungen durchzuführen:

- Sekundäranalysen der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- flächendeckende Vor-Ort-Erhebungen der vorhabenrelevanten Angebotssituation (periodischer bzw. nahversorgungsrelevanter Bedarf) im Einzugsgebiet;
- intensive Vor-Ort-Begehungen des Mikrostandorts und der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und (zentralen) Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2023 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

## 2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

### 2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Stormarnstraße in der Ahrensburger Kernstadt, westlich der Innenstadt.

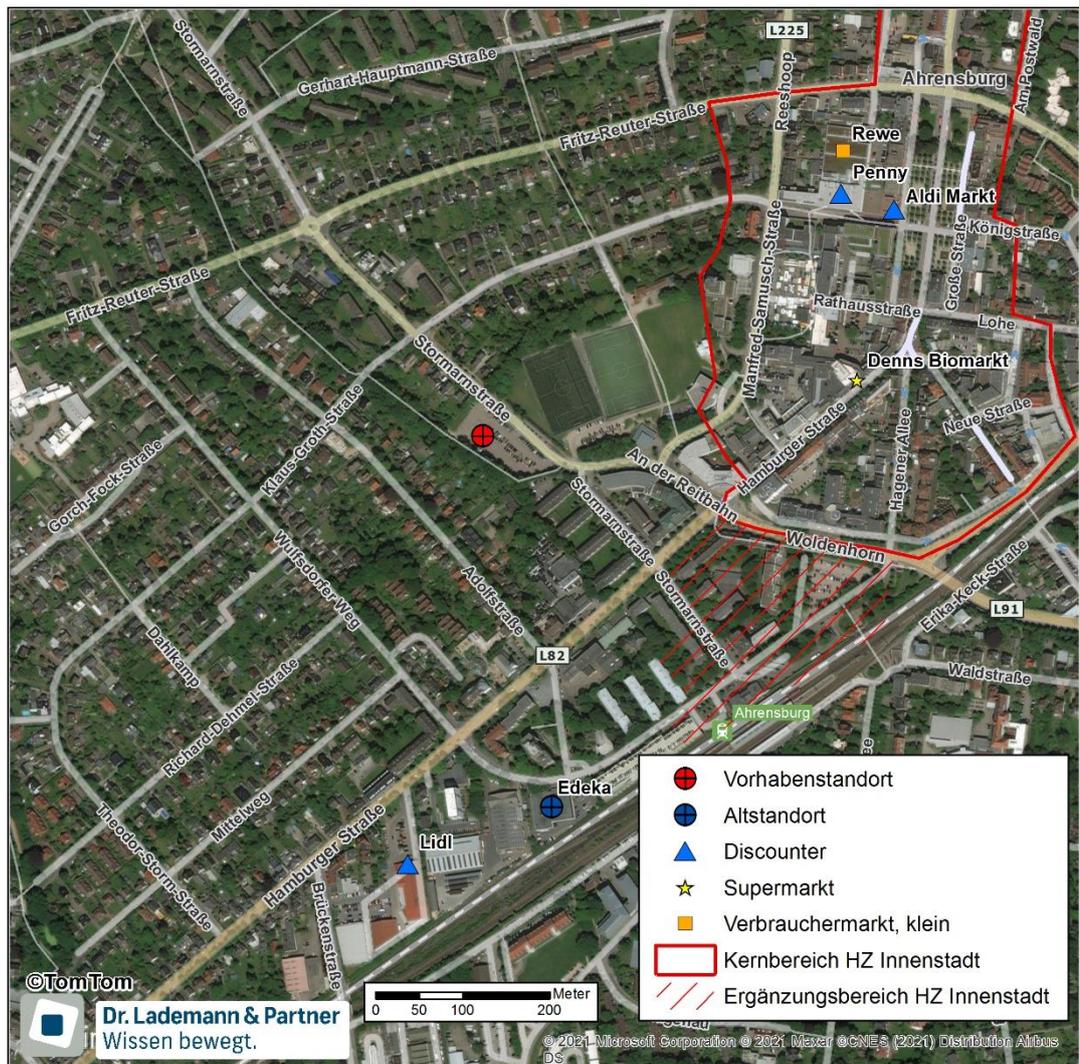


Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts erfolgt über die Stormarnstraße. Unweit des Vorhabenstandorts führt diese auf die L 225 und südlich der Innenstadt auf die L 82. Die Anbindung an den MIV ist demnach als sehr gut zu bewerten. Bezüglich der Anbindung an den ÖPNV befinden sich die Bushaltestellen „Fritz-Reuter-Straße“

und „An der Reitbahn“ befinden sich jeweils in rd. 250 nordwestlicher bzw. südöstlicher Entfernung und werden in regelmäßigem Abstand von den Buslinien 269, 369, 769 und 776 (beide Bushaltestellen) sowie von den Linien 169, 269, 376, 469, 668, 869 und 8730 („An der Reitbahn“) angefahren. Ferner ist der Bahnhof Ahrensburg in rd. 450 Metern südöstlicher Entfernung fußläufig zu erreichen. Dieser bietet Verbindungen in regelmäßiger Taktung in Richtung Hamburg (RE80, RB81) und Lübeck (RE80). Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad sind ebenfalls gegeben. Folglich ist die Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts als sehr gut zu beurteilen.

Das **Vorhabenareal** ist derzeit geprägt durch eine kostenpflichtige Stellplatzfläche. Im Zuge der Vorhabenrealisierung soll der Standort mit dem Edeka-Markt und 52 Wohneinheiten in den Obergeschossen neu bebaut werden. Zudem werden 196 Stellplätze entstehen. Davon sind 47 dem Wohnen zugeordnet.



Abbildung 2: Blick über das Vorhabenareal in südliche Richtung

Das **Standortumfeld** ist gegenwärtig durch heterogene Nutzungsstrukturen geprägt:

- Im **Norden** dominiert die Wohnnutzung in Form von freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern. Nördlich der Fritz-Reuter-Straße sind auch Reihenhäuser vorzufinden.
- Unmittelbar **östlich** des Vorhabenareals befindet sich mit dem Stormarnplatz ein Sportgelände auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Ferner liegen das Polizeirevier Ahrensburg als öffentliche Einrichtung sowie eine Volksbank-Filiale und weitere Dienstleister unmittelbar südöstlich des Standorts. Diese bilden den Übergang zu dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Ahrensburg, welcher in rd. 250 Metern östlich des Vorhabenareals beginnt.
- Im **Süden** grenzt ebenfalls Wohnnutzung an in Form von Reihenhäusern als auch freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern. In rd. 450 Metern Entfernung

befindet sich der Bahnhof Ahrensburg sowie der Altstandort des Edeka-Markts in rd. 550 Metern fußläufiger Entfernung.

- **Westlich** des Vorhabenstandorts dominiert klar die Wohnnutzung. Die Bebauungsstrukturen zeichnen sich durch freistehende Wohnhäuser aus. Weitere Nutzungen sind im direkten Umfeld nicht vorzufinden.



Abbildung 3: Blick entlang der Stormarnstraße in nördliche Richtung



Abbildung 4: Blick auf das Sportgelände in östlicher Richtung



Abbildung 5: Blick entlang An der Reitbahn in südöstliche Richtung



Abbildung 6: Blick über das Vorhabenareal von der Stormarnstraße

Am **Altstandort** (rd. 550 m fußläufig in südlicher Richtung) des Edeka-Markts sind die Ansiedlung eines Kinos sowie die Realisierung weiterer Wohnnutzungen geplant, so-  
dass eine **Nachnutzung mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel auszuschließen ist.**



Abbildung 7: Edeka-Markt an der Bahnhofstraße 17 in Ahrensburg (Altstandort)

Nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Ahrensburg aus dem Jahr 2012 befindet sich der Vorhabenstandort an der Stormarnstraße in Streulage; Aktuell ist die Fläche nicht durch Einzelhandel geprägt.

## 2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Markts von der Bahnhofstraße 17 an die Stormarnstraße. Im Zuge der Verlagerung soll die Verkaufsfläche von heute rd. 1.370 qm um rd. 630 qm auf max. rd. 2.000 qm erweitert werden. Im Zuge der Gesamtentwicklung „Reitbahn-Quartier“ sollen auf der Fläche zudem 52 Wohneinheiten entstehen, was die Siedlungsintegration weiter erhöhen wird.

Der Sortimentsschwerpunkt des Edeka-Markts liegt weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente<sup>1</sup> wird erfahrungsgemäß bei ca. 10 % (200 qm) liegen.

<sup>1</sup> Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

---

 Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	1.233	567	1.800
aperiodischer Bedarf	137	63	200
<b>Gesamt</b>	<b>1.370</b>	<b>630</b>	<b>2.000</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

**Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens**

Das Vorhaben soll über die Aufstellung eines Bebauungsplans realisiert werden und ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den raumordnerischen Kriterien zu beurteilen.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Marktes ergibt.<sup>2</sup> Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

Da am Altstandort eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung ausgeschlossen werden kann, kann der Bestandmarkt seine bisherigen Umsätze an den Planstandort „mitnehmen“.

**Geplant ist die Verkaufsflächenerweiterung und Verlagerung eines Edeka-Verbrauchermarkts an die Stormarnstraße mit einer geplanten Verkaufsfläche von max. rd. 2.000 qm. Das Vorhaben soll im Zuge eines Neubaus in Verbindung mit Wohneinheiten realisiert werden. Am Altstandort ist eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung ausgeschlossen.**

---

<sup>2</sup> Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

## 3 Rahmendaten des Makrostandorts

### 3.1 Lage im Raum

Die **Stadt Ahrensburg** liegt im Süden des Bundeslands Schleswig-Holstein, nord-östlich der Freien und Hansestadt Hamburg. Sie ist die größte Stadt im Kreis Stormarn, der zur Metropolregion Hamburg gehört. Ahrensburg grenzt an die Gemeinden Ammersbek, Braak, Delingsdorf, 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.



Abbildung 8: Lage im Raum

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 L 82, die in etwa parallel zur BAB 1 von Hamburg über Ahrensburg und Bargteheide bis nach Bad Oldesloe und Lübeck verläuft. 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.

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

## 3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Ahrensburg verlief seit 2016 mit einem jährlichen Wachstum von 0,9 % deutlich positiv. Damit lag die Einwohnerdynamik noch deutlich über der des Kreises Stormarn (+0,4 % p.a.) bzw. in Schleswig-Holstein (+0,4 % p.a.).

Insgesamt lebten in Ahrensburg Anfang 2021

**rd. 34.050 Einwohner<sup>3</sup>.**

Einwohnerentwicklung in Ahrensburg im Vergleich

Gemeinde/Stadt, Kreis, Land	2016	2021	abs.	+/- 16/21	
				in %	Veränderung p.a. in %
<b>Ahrensburg</b>	<b>32.606</b>	<b>34.052</b>	<b>1.446</b>	<b>4,4</b>	<b>0,9</b>
Ammersbek	9.721	9.870	149	1,5	0,3
Großhansdorf	9.319	9.349	30	0,3	0,1
Bargteheide	16.029	15.984	-45	-0,3	-0,1
Norderstedt	76.712	79.155	2.443	3,2	0,6
Bas Oldesloe	24.938	24.784	-154	-0,6	-0,1
<b>Kreis Stormarn</b>	<b>239.614</b>	<b>244.989</b>	<b>5.375</b>	<b>2,2</b>	<b>0,4</b>
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>2.858.714</b>	<b>2.910.875</b>	<b>52.161</b>	<b>1,8</b>	<b>0,4</b>

Quelle: Statistikamt Nord (Stand: jeweils 0.01.)

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich**

<sup>3</sup> Die Einwohnerzahlen des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein (Statistikamt Nord) unterscheiden sich (üblicherweise) von denen der Stadt (inkl. Zweitwohnsitze) selbst. Die Gutachter stellen stets auf die im Bundesgebiet über das statistische Landesamt bereitgestellten Einwohnerzahlen ab, da auch die zugrunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesätze und Kaufkraftkennziffern auf Bundesebene ermittelt und dann räumlich herunter gebrochen wurden. Damit wurden dem Verträglichkeitsgutachten restriktivere Rahmendaten zugrunde gelegt, was der Worst-case-Betrachtung gerecht wird.

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Ahrensburg kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research<sup>4</sup>, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren leicht positiv entwickeln werden. Im Jahr 2023 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Ahrensburg daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

**knapp 34.300 Einwohnern.**

In diesem Zusammenhang ist auch auf die direkt am Standort entstehenden Wohnnutzungen zu verweisen, die direkt auf dem Vorhabenareal für Einwohnergewinne sorgen werden.

Ahrensburg verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**<sup>5</sup> von 116,5. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Kreises Stormarn (111,8) leicht sowie zum Landesdurchschnitt (100,8) deutlich unterdurchschnittlich aus.

### 3.3 Zentrensystem und Verflechtungsbereich

Von Seiten der Landesplanung ist Ahrensburg als **Mittelzentrum im Verdichtungsraum** eingestuft. Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein heißt es zur Funktion von Mittelzentren:

„Die Zentralen Orte der mittelzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln.“

Für den nahversorgungsrelevanten Bedarf übernimmt ein Mittelzentrum gleichwohl v.a. für den **raumordnerischen Nahbereich relevante Versorgungsaufgaben**.

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

---

<sup>4</sup> Vgl. Kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2021. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

<sup>5</sup> Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021. Durchschnitt Deutschland=100.

der Region, wie z.B. das Alstertal Einkaufszentrum (AEZ) in Poppenbüttel 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.T. auch mit Firmensitz in Ahrensburg und vorzugsweise im Gewerbegebiet Nord angesiedelt – machen Ahrensburg zu einem bedeutenden und wachstumsstarken Wirtschaftsstandort und bieten zahlreiche Arbeitsplätze.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung und des überdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Ahrensburg. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

Ahrensburg ist raumordnerisch als Mittelzentrum im Verdichtungsraum eingestuft.

## 4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

### 4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabensspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben an der Stormarnstraße in Ahrensburg übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen und typähnlichen Lebensmittelangeboten. Darüber hinaus ist das eigene Filialnetz von Edeka zu berücksichtigen.

### 4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die überörtlichen Wettbewerbsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel dargestellt, welche die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen. Wie dieser zu entnehmen ist, befinden sich im Stadtgebiet von Ahrensburg - neben dem Vorhabenbetrieb - drei weitere Verbrauchermärkte (2x Rewe, 1x Famila [Verlagerung und Erweiterung ist in Bau]), sechs Lebensmitteldiscounter (3x Aldi, 1x Lidl, 1x Netto Stavenhagen, 1x Penny) sowie ein Bio-Markt (denn's Biomarkt) und ein kleiner Edeka-Supermarkt.

Das Standortnetz verdichtet sich darüber hinaus insbesondere im Ortskern von Großhansdorf, Ammersbek, Bargteheide und Hamburg-Volksdorf.

Die „Alte Reithahn“ in Ahrensburg als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt | Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben

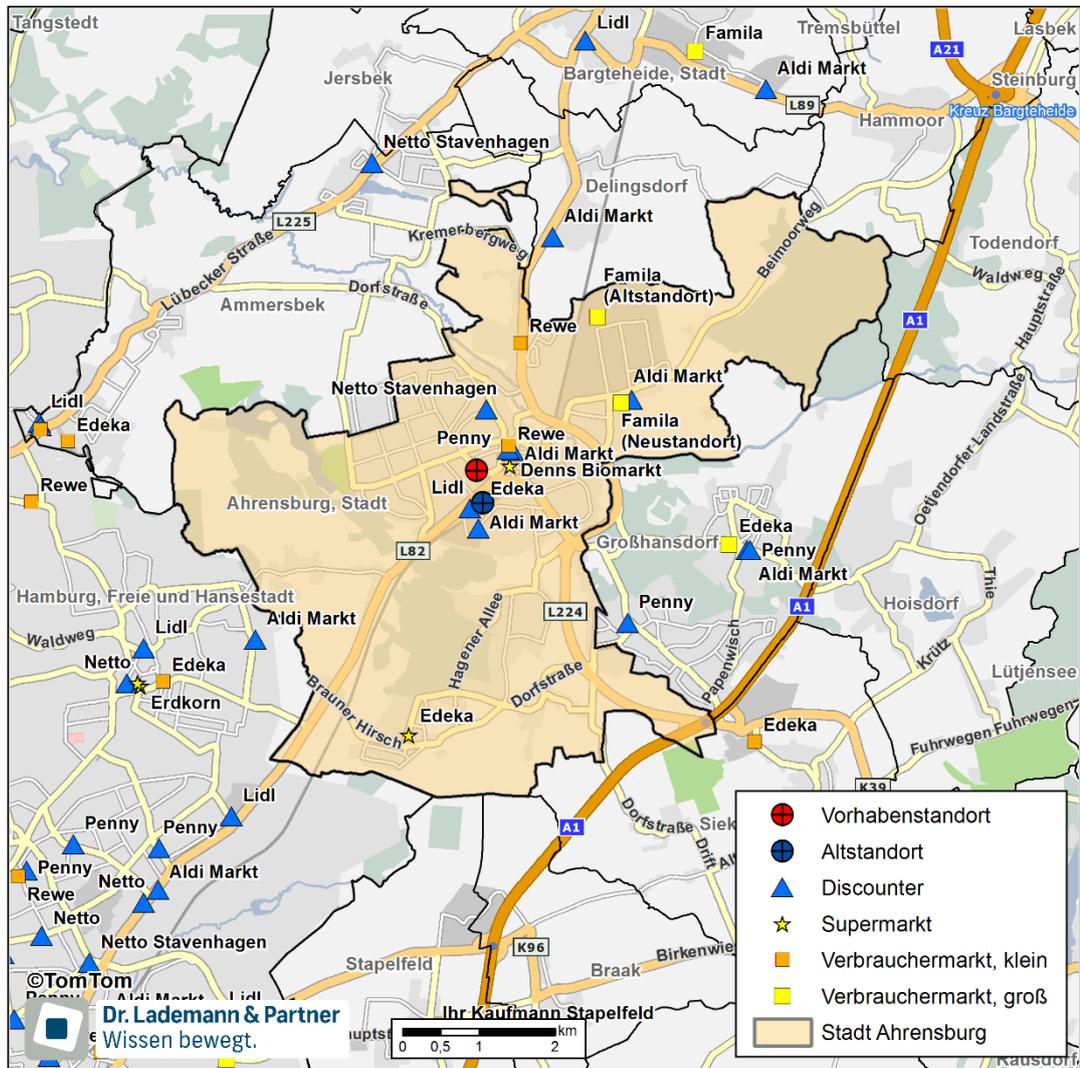


Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer intensiven vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Raum auszugehen, die sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt.

### 4.3 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.

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 erweiterten Bereich, dem

Die „Alte Reitbahn“ in Ahrensburg als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt | Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben

das restliche Stadtgebiet von Ahrensburg und ein Teil der Gemeinde Ammersbek im Nordwesten (Zone 2) angehören.

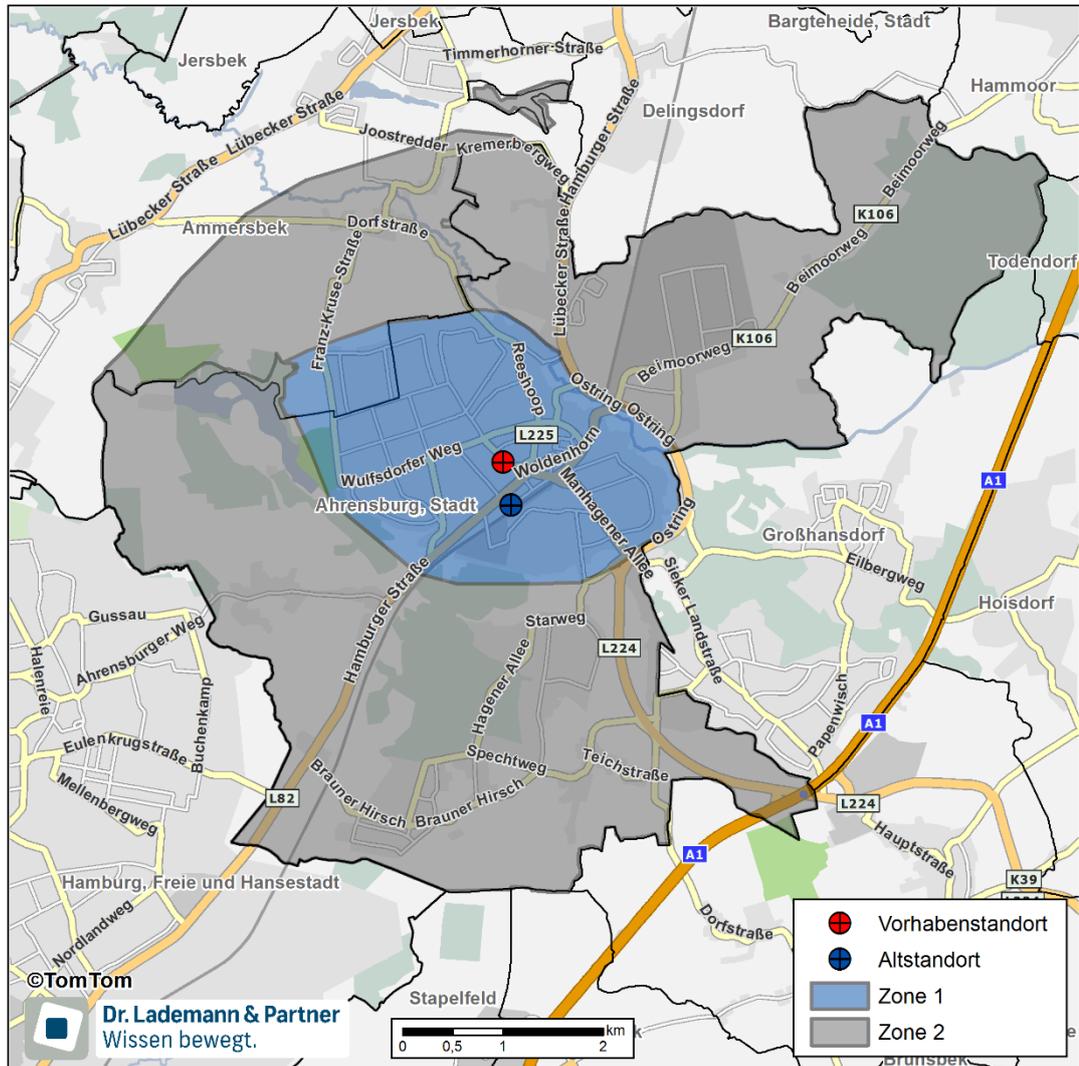


Abbildung 10: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 35.730 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem leicht wachsenden **Einwohnerpotenzial in 2023** ausgegangen werden von insgesamt

**rd. 35.940 Einwohnern.**

## Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Ahrensburg

Bereich	2021	2023
Zone 1	22.146	22.270
Zone 2	13.582	13.670
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>35.728</b>	<b>35.940</b>

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

**Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens**

## 4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft<sup>6</sup> im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 278,1 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2023 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer **Erhöhung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

**rd. 279,8 Mio. € (+1,7 Mio. €).**

Davon entfallen rd. 151,2 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

## Nachfragepotenzial des Vorhabens 2023 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf	93,7	57,6	151,2
Aperiodischer Bedarf*	79,6	48,9	128,5
<b>Gesamt</b>	<b>173,3</b>	<b>106,5</b>	<b>279,8</b>

Quelle: Eigene Berechnungen. \*ohne Möbel.

**Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit**

<sup>6</sup> Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2021

Für das Vorhaben ist von einer intensiven Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens in Ahrensburg in 2023 etwa 35.900 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 279,8 Mio. € ansteigen.

## 5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage im betroffenen zentralen Versorgungsbereich und den sonstigen Lagen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert.

### 5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

#### 5.1.1 Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Januar 2022 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet<sup>7</sup> des Vorhabens durchgeführt.

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

**rd. 21.600 qm (ohne aperiodische Randsortimente)**

vorgehalten. Mit gut 8.700 qm Verkaufsfläche entfällt davon der Schwerpunkt funktionsgerecht auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in der Einzugsgebietszone 1.

---

<sup>7</sup> Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen. Das Einzugsgebiet 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 erweiterten Bereich, dem restlichen Stadtgebiet von Ahrensburg und einem Teil der Gemeinde Ammersbek im Nordwesten (Zone 2).

### Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
ZVB Innenstadt	41	8.740
Streulage	18	6.085
<b>Zone 1</b>	<b>59</b>	<b>14.825</b>
FMZ Beimoor-Süd II	2	1.630
FMZ Kornkamp*	5	2.820
Streulage	10	2.295
<b>Zone 2</b>	<b>17</b>	<b>6.745</b>
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>76</b>	<b>21.570</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. \*Familia ist noch nicht zum Standort Beimoor-Süd umgezogen.

**Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets**

Die **Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt rd. 600 qm/1.000 Einwohner und liegt damit leicht oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (rd. 540 qm je 1.000 Einwohner). Dies deutet auf eine quantitativ gute Ausstattung hin, die jedoch mit dem Einwohnerwachstum „Schritt halten“ muss. Darüber hinaus gilt es, qualitative Verbesserungen voranzutreiben.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 350 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens

Die „Alte Reitbahn“ in Ahrensburg als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt | Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben

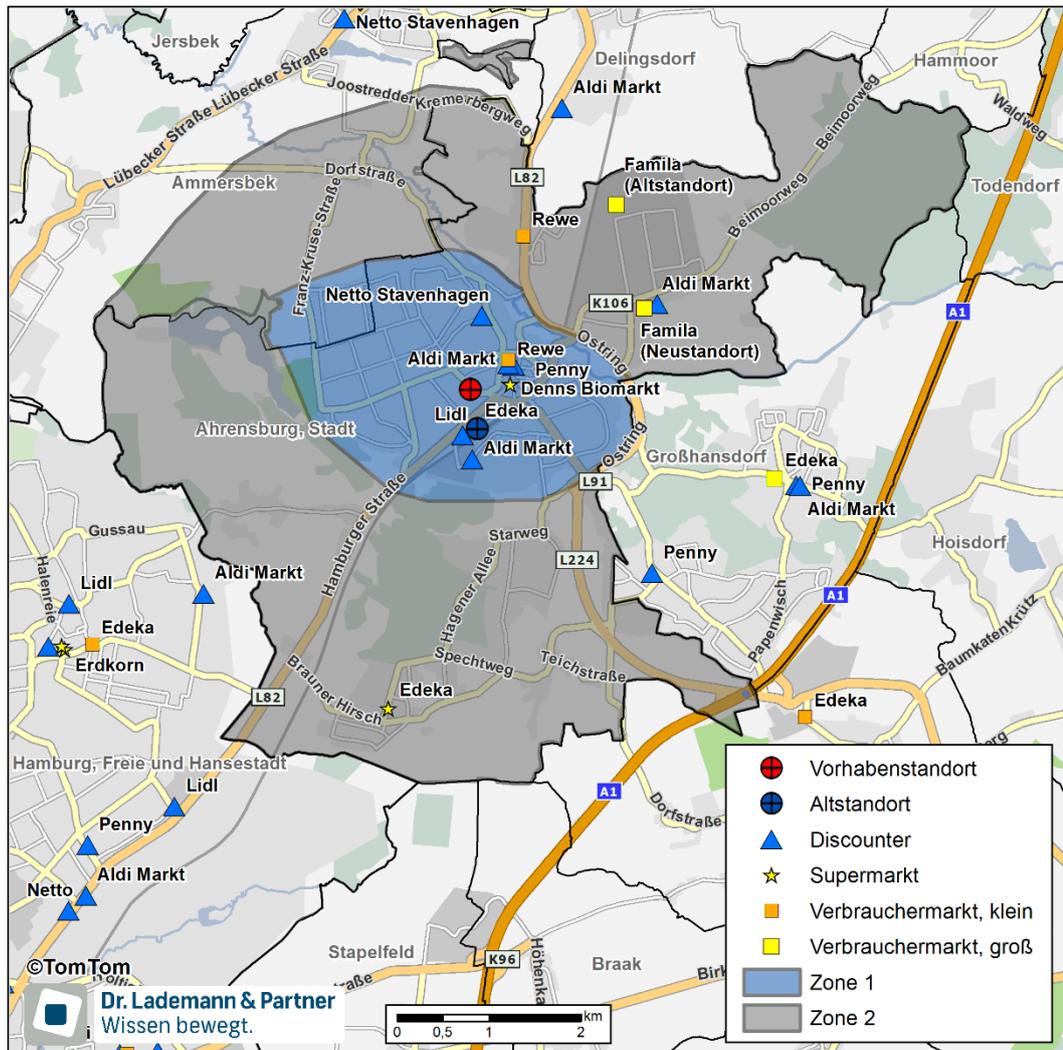


Abbildung 11: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation

Die flächengrößten nahversorgungsrelevanten Anbieter (Lebensmitteleinzelhandel > rd. 350 qm Verkaufsfläche) im Einzugsgebiet sind neben dem Edeka- Verbrauchermarkt (Vorhabenbetrieb) noch:

- Rewe-Verbrauchermarkt, Klaus-Groth-Straße 2, ZVB Innenstadt - Zone 1
- Aldi-Lebensmitteldiscounter, Große Straße 26, ZVB Innenstadt - Zone 1
- Penny- Lebensmitteldiscounter, Große Straße 28-30, ZVB Innenstadt - Zone 1
- Denns-Biomarkt, Hamburger Straße 4-8, ZVB Innenstadt - Zone 1
- Netto Stavenhagen- Lebensmitteldiscounter, Reeshoop 47a, Streulage - Zone 1
- Lidl- Lebensmitteldiscounter, Hamburger Straße 65-71, Streulage - Zone 1
- Aldi- Lebensmitteldiscounter, Bogenstraße 30, Streulage - Zone 1
- Rewe-Verbrauchermarkt, Vogteiweg 60-62, Streulage - Zone 2
- Edeka-Supermarkt, Dänenweg 12, Streulage, Zone 2

- Famila-Verbrauchermarkt, Kornkamp 50, FMZ Kornkamp – Zone 2 → Verlagerung in das FMZ Beimoor-Süd II vorgesehen
- Aldi- Lebensmitteldiscounter, Carl-Backhaus-Straße 44, FMZ Beimoor-Süd II – Zone 2

## 5.1.2 Umsatzstruktur

Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenndaten, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt. Dabei wurden auch die Auswirkungen/Veränderungen durch die Corona-Pandemie berücksichtigt.

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

**rd. 118,7 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).**

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt hauptsächlich auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt	8.740	51,6
Streulage	6.085	34,3
<b>Zone 1</b>	<b>14.825</b>	<b>85,9</b>
FMZ Beimoor-Süd II	1.630	8,2
FMZ Kornkamp*	2.820	13,2
Streulage	2.295	11,3
<b>Zone 2</b>	<b>6.745</b>	<b>32,8</b>
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>21.570</b>	<b>118,7</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. \*Famila ist noch nicht zum Standort Beimoor-Süd umgezogen.

**Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets**

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.500 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatzstarken Lebensmitteldiscountern getrieben.

Daraus resultiert eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von knapp 80 % für das Einzugsgebiet, die auf leichte Kaufkraftabflüsse (insbesondere induziert durch die Pendlerverflechtungen) hindeutet.

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 21.600 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 118,7 Mio. € Umsatz generiert. Während die Verkaufsflächendichte auf einem sehr guten Niveau liegt, deutet die nahversorgungsrelevante Zentralität insgesamt auf leichte Nachfrageabflüsse hin.

## 5.2 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Lagen

### 5.2.1 ZVB Innenstadt Ahrensburg

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt stellt das Handels- und Dienstleistungszentrum der Stadt Ahrensburg dar und befindet sich in rd. 250 Metern östlicher Entfernung zum Vorhabenareal. Der Bereich erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Großen Straße, die als Nord-Süd-Achse fungiert. Begrenzt wird der ZVB im Norden durch die Straße Am Alten Markt und im Süden durch die Straße Woldenhorn. Im Westen fungiert die Manfred-Samusch-Straße als Grenze, während im Osten hierfür die Große Straße selbst bzw. die Manhagener Allee herangezogen werden. Das städtische Einzelhandelskonzept fasst den unmittelbar südöstlich angrenzenden Bereich zwischen der Hamburger Straße und der Bahnhofstraße (Nord- und Südbegrenzung) als Ergänzungsbereich zusammen, welcher dem ZVB Innenstadt zugehörig ist. Dieser Ergänzungsbereich reicht von der Straße Woldenhorn bis zur Querstraße gegenüber des Bahnhofseingangs.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs erfolgt aus nördlicher Richtung über die Straße Reeshoop sowie die Lübecker Straße, welche in die Straße Am Alten Markt mündet. Aus östlicher Richtung kann der Ostring befahren werden. Dieser führt in die Straße Bahntrasse und letztlich in die Straße Woldenhorn über. Von Süden gewähren die Hamburger Straße als auch die Manhagener Allee die Erschließung des ZVB. Aus westlicher Richtung kann der zentrale Versorgungsbereich über die Fritz-Reuter-Straße sowie die Klaus-Groth-Straße angefahren werden. Das Stellplatzangebot konzentriert sich einerseits auf die Parkflächen im Bereich um die Große Straße, die Tiefgarage des CCA sowie andererseits auf die Stellplätze am Rathausplatz. Darüber hinaus befinden sich unmittelbar westlich des Bahnhofs sowie östlich der Manhagener Allee ein Parkhaus. Alternativ kann straßenbegleitend in den meisten Nebenstraßen geparkt werden. Bezüglich des ÖPNV befinden sich mehrere Haltestellen innerhalb sowie unmittelbar außerhalb in fußläufiger Entfernung zum ZVB. Als relevanteste fungieren die Haltestellen „Bahnhof Ahrensburg“ und

„Hamburger Straße“, welche zusammen von insgesamt 14 Buslinien in regelmäßigem Abstand frequentiert werden. Ferner befindet sich der Bahnhof im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereichs. Dieser bietet Verbindungen in Richtung Hamburg (RE80, RB81) und Lübeck (RE80). Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad sind ebenfalls gegeben. Insgesamt kann die Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt als sehr gut eingestuft werden.

Der **Hauptgeschäftsbereich** erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Großen Straße sowie der Hamburger Straße als Nord-Süd-Achsen, welche den dichtesten Handelsbesatz verzeichnen. An der Großen Straße Ecke/Klaus-Groth-Straße befindet sich mit dem City-Center Ahrensburg (CCA) ein Einkaufszentrum mit einem diversen Mix unterschiedlicher Sortimentsgruppen und Bedarfsbereiche. Hier befinden sich als größte Betriebe neben einem Rewe-Verbrauchermarkt und einem Müller-Drogeriemarkt noch ein C&A- und Takko-Bekleidungsgeschäft sowie ein Depot-Markt mit Waren des Einrichtungszubehörs. An der Hamburger Straße liegt mit dem Kaufhaus Nessler ein weiterer Magnetbetrieb innerhalb des ZVB. Dieses beherbergt im Rahmen eines Shop-in-Shop-Konzepts unter anderem Filialanbieter wie Douglas, Christ und Schuh Bode. In südlicher Richtung ist der Einzelhandelsbesatz in allen drei Achsen (Hamburger Straße, Hagener Allee und Manhagener Allee) qualitativ stabil. Der sich an die Hagener Allee in südlicher Richtung anschließende Bahnhofsbereich zeichnet sich durch einen Mix aus bahnhofstypischen Einzelhandelsanbietern (u.a. 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 zur Innenstadt gegeben.

Der **Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots** liegt neben den klassischen zentrenrelevanten Sortimenten im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich. Insgesamt vier strukturprägende Lebensmittelanbieter (Verkaufsfläche > 350 qm) befinden sich innerhalb des ZVB: in Rewe-Verbrauchermarkt, ein Aldi- sowie ein Penny- Lebensmitteldiscounter als auch ein Denms Bio-Supermarkt. Zudem befinden sich mit einer Müller-Filiale, zwei Budni-Märkten und einem Rossmann ebenfalls vier strukturprägende Drogeriemärkte im zentralen Versorgungsbereich, welche das nahversorgungsrelevante Angebot im Bereich der Drogeriewaren abrunden. Darüber hinaus befinden sich zwei internationale Lebensmittelgeschäfte sowie zahlreiche Anbieter des Lebensmittelhandwerks (vornehmlich Bäckereien) innerhalb des Bereichs zur Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Angebots. Demnach übernimmt

der ZVB Innenstadt auch eine wichtige Funktion bezüglich der Nahversorgung in Ahrensburg. In Bezug auf die mittelfristigen Warensortimente sind diverse Bekleidungsgeschäfte innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in Form von Filialisten (u.a. C&A, Takko, Ernstings Family) sowie inhabergeführten Betrieben ansässig. Darüber hinaus befinden sich mehrere Anbieter im Bereich der Schuhe und Lederwaren im ZVB. Der langfristige Bedarfsbereich wird v.a. durch Betriebe der Möbel- und Einrichtungsbranche geprägt. Ferner befinden sich kleinteilige Elektroanbieter sowie zwei Optiker und vereinzelt Juweliere innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

Die **Aufenthaltsqualität** im ZVB Innenstadt ist als gut zu bewerten. Bezüglich der Komplementärnutzungen dominiert das gastronomische Angebot. Darüber hinaus bestehen zahlreiche Dienstleister in Form von Friseursalons, Fahrschulen, Änderungsschneidereien, Bankfilialen, Rechtsanwälten und Arztpraxen. Leerstände treten nur vereinzelt in geringem Maße auf und stellen kein strukturelles Problem dar. Der Bereich rund um die Große Straße sowie der Platz am Rondeel stellen Sitzmöglichkeiten zur Verfügung und stellen Anlaufstellen zum Verweilen dar.



Abbildung 12: Blick vom Rondeel auf die Manhagener Allee in südliche Richtung

Die „Alte Reitbahn“ in Ahrensburg als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt | Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben



**Abbildung 13: Zugang Aldi, Große Straße im ZVB Innenstadt**



**Abbildung 14: CCA mit Rewe, ZVB Innenstadt**

**Insgesamt wird im ZVB Innenstadt auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von gut 8.700 qm ein Umsatz von rd. 52 Mio. € generiert.**

## 5.2.2 Sonderstandort FMZ Kornkamp bzw. künftig FMZ Beimoor-Süd II

Den prägendsten dezentralen Sonderstandort stellte bislang das **Fachmarktzentrum FMZ Kornkamp** dar, welches sich rund um die Immobilien am Kornkamp 46 in rd. 4 km nordöstlicher Entfernung zum Vorhabenareal befindet. Dieses umfasst gegenwärtig noch einen Famila-Verbrauchermarkt, neben welchem ehemals noch einen Aldi-Lebensmitteldiscounter sowie ein Futterhaus-Tierfachmarkt ansässig waren.

Die **Zufahrt** des FMZ Kornkamp erfolgt über den Beimoorweg, welcher die Hauptverkehrsachse durch das Gewerbegebiet von Ahrensburg darstellt. Von diesem aus kann die Straße „Kornkamp“ befahren werden, welche als Sackgasse in dem FMZ mündet und unmittelbar auf die Parkflächen der ansässigen Betriebe und Gewerbetreibenden führt. Ausreichend Stellplätze sind vorhanden. Bezüglich des ÖPNV befindet sich die Bushaltestelle „Ewige Weide“ in rd. 400 Metern fußläufiger Entfernung, welche von der Buslinie 169 angefahren wird. Darüber hinaus liegt die Haltestelle „Ahrensburg-Gartenholz“ in rd. 650 Metern Entfernung und wird von den Bahnlinien RB8, RB81 und RE80 frequentiert. Folglich ist die Erreichbarkeit des Fachmarktzentrums als gut zu beurteilen.

Der **Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots** liegt (derzeit noch) im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich. Mit dem ansässigen Famila-Verbrauchermarkt befindet sich ein großflächiger Nahversorger im FMZ Kornkamp, welcher als Vollsortimenter den Magnetbetrieb innerhalb des Fachmarktzentrums darstellt, gleichwohl dieser der einzige verbliebene Anbieter infolge der Verlagerung des Aldis und des Tierfachmarkts ist. Der Verbrauchermarkt verzeichnet kein zeitgemäßes Erscheinungsbild, übernimmt jedoch eine wichtige Funktion zur PKW-orientierten Versorgung mit Waren des periodischen Bedarfsbereichs. In Ergänzung des kurzfristigen Angebots sind am Standort eine Bäckerei sowie ein Tankstellenshop ansässig. Warenangebote bezüglich des mittel- und des langfristigen Bedarfs finden sich in den Randsortimenten des Famila-Markts wieder. Neben dem Verbrauchermarkt sind keine weiteren Betriebe innerhalb des FMZ Kornkamp vorhanden.



Abbildung 15: Bestehender Famila-Verbrauchermarkt im FMZ Kornkamp in Ahrensburg

**Neben der bereits erfolgten Verlagerung des Aldi-Lebensmitteldiscounters und des Tierfachmarkts Das Futterhaus soll im März 2022 ein neuer und erweiterter Famila-Verbrauchermarkt im FMZ Beimoor-Süd II eröffnen. Im Zuge der Neueröffnung, die mit einer Verkaufsflächenerweiterung einhergeht, sollen der bestehende Markt im FMZ Kornkamp aufgegeben werden und vergleichbarer Einzelhandel ausgeschlossen werden.** Das hierdurch ergänzte **künftige Fachmarktzentrum Beimoor-Süd II** befindet sich an der Carl-Backhaus-Straße in rd. 3 km nordöstlicher Entfernung zum Vorhabenstandort und umfasst die neben den eben genannten Betrieben eine Famila-Tankstelle. Die Zufahrt erfolgt ebenfalls über den Beimoorweg (K106) als auch die Carl-Backhaus-Straße selbst. Betriebseigene Stellplätze sind bereits heute den ansässigen Anbietern vorgelagert. Auch der künftige Famila-Verbrauchermarkt wird ein umfassendes Stellplatzangebot bereitstellen. Bezüglich des ÖPNV befinden sich die Haltestellen „Joachim-Klindt-Straße“ (Buslinie 169) und „Beimoorweg“ (Buslinie 8730) in fußläufiger Entfernung zum künftigen Fachmarktzentrum, welches somit eine verbraucherfreundliche Erreichbarkeit verzeichnen kann. Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots liegt auch hier im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich. Als Magnetbetrieb fungiert gegenwärtig der Aldi-Lebensmitteldiscounter, welcher einen sehr modernen und leistungsfähigen Marktauftritt aufweist. Das Warenangebot des kurzfristigen Bedarfs wird künftig durch den Famila-Verbrauchermarkt als zukunftsfähiger Vollsortimenter ergänzt sowie maßgeblich erweitert (künftig rd. 6.000 qm inkl. Shops). Somit erfährt das FMZ Beimoor-Süd II neben einem quantitativen Ausbau des örtlichen Warenangebots v.a. auch eine qualitative Durchdringung der Einzelhandels- und Service-Struktur.



Abbildung 16: Aldi-Lebensmitteldiscounter und Tierfachmarkt im FMZ Beimoorweg in Ahrensburg

Gegenwärtig wird in den FMZ Kornkamp und Beimoor-Süd II zusammen auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 4.450 qm (ohne aperiodische Randsortimente) ein nahversorgungsrelevanter Umsatz von rd. 21,4 Mio. € generiert. Künftig werden die beiden Lagen am Standort Beimoor-Süd II zusammengeführt und ausgebaut. Die zusammengefasste nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche (ohne aperiodische Randsortimente) liegt künftig bei knapp 6.100 qm, der Umsatz bei rd. 30 Mio. € (wiederum ohne aperiodische Randsortimente).

### 5.2.3 Sonstige Lagen innerhalb des Einzugsgebiets

Neben der Ahrensburger Innenstadt und den vorgestellten Fachmarktzentren befinden sich darüber hinaus solitäre Nahversorger an den Standorten:

- Reeshoop (Netto Stavenhagen)
- Bogenstraße (Aldi)
- Dänenweg (Edeka)

Diese zeichnen sich weitestgehend durch ein marktfähiges Erscheinungsbild aus und übernehmen eine wichtige Funktion hinsichtlich der verbrauchernahen Versorgung der umliegenden Wohngebiete mit Waren des kurzfristigen bzw. periodischen Bedarfsbereichs. Im Rahmen des städtischen Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2012 wurden diese als „Solitäre Nahversorger“<sup>8</sup> ausgewiesen.

<sup>8</sup> Vgl. Cima (2012): Einzelhandelsgutachten zur Entwicklung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ahrensburg, S. 70



Abbildung 17: Netto-Lebensmitteldiscounter am Reeshoop in Ahrensburg



Abbildung 18: Aldi-Lebensmitteldiscounter an der Bogenstraße in Ahrensburg



Abbildung 19: Edeka-Supermarkt am Däneweg in Ahrensburg:

Ferner befindet sich ein Rewe-Verbrauchermarkt am Vogteiweg 60-62 in Ahrensburg, welcher eine essenzielle Funktion für die Nahversorgung des nördlichen Stadtgebiets übernimmt<sup>9</sup>. Auch dieser verzeichnet ein konkurrenzfähiges Erscheinungsbild sowie einen leistungsfähigen Marktauftritt.



Abbildung 20: Rewe-Verbrauchermarkt am Vogteiweg in Ahrensburg

Darüber hinaus besteht ein Verbundstandort aus einem Lidl-Lebensmitteldiscounter, einem dm-Drogeriemarkt sowie einem Tierfachmarkt, ergänzt durch einen Getränkemarkt und eine Bäckerei in zentraler Lage an der Hamburger Straße/Brückenstraße in unmittelbarer Nähe zum Altstandort. Die Entfernung zum Vorhabenstandort an der Stormarnstraße beträgt rd. 900 Meter in südliche Richtung. Die ansässigen Betriebe decken die Warensortimente des nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereichs an einem verkehrlich gut erreichbaren Standort weitestgehend ab und tragen zur Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung der umliegenden Wohngebiete bei.

<sup>9</sup> Im gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept aus 2012 ist er gleichwohl noch nicht erfasst.



Abbildung 21: Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Hamburger Straße in Ahrensburg

Die Ahrensburger Innenstadt als einziger zentraler Versorgungsbereich innerhalb des Einzugsgebiets ist als stabil und leistungsfähig zu bewerten. Das Einzelhandelsangebot besteht aus einem differenzierten Branchen- und Anbietermix und verzeichnet zukunftsfähige Marktstrukturen. Im Zuge der Verlagerung der Betriebe vom FMZ Kornkamp wird dessen nahversorgungsrelevante Handelsnutzung entfallen und das künftige FMZ Beimoor-Süd II des östlich gelegenen Gewerbegebiets die prägendste Einzelhandelsagglomeration neben dem ZVB Innenstadt darstellen. Dabei weisen beide Lagen im Sinne einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung unterschiedliche Angebotsprofile auf. Die übrigen Nahversorgungslagen im Einzugsgebiet weisen überwiegend leistungsfähige Strukturen auf.

## 6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

### 6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Verlagerung (um rd. 550 m)/Erweiterung zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Für den erweiterten und neu aufgestellten Edeka-Markt ist davon auszugehen, dass er insgesamt einen **Marktanteil** im Einzugsgebiet von etwa 4 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 7 %, in der Zone 2 sind etwa 5 % zu erwarten.

### Marktanteile des Edeka-Markts nach Vorhabenrealisierung\*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	93,7	57,6	151,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	6,6	3,0	9,6
Marktanteile	7%	5%	6%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	79,6	48,9	128,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,6	0,3	0,8
Marktanteile	0,7%	0,5%	0,7%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	173,3	106,5	279,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	7,1	3,3	10,4
Marktanteile	4%	3%	4%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. \*Ohne Streuumsätze.

**Tabelle 7: Marktanteile des erweiterten Edeka-Markts innerhalb des Einzugsgebiets**

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve<sup>10</sup> gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 5.500 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

**rd. 11,0 Mio. € belaufen,**

wovon mit rd. 10,1 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

### Umsatzstruktur des Edeka-Markts (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.800	5.600	10,1
aperiodischer Bedarf	200	4.400	0,9
<b>Gesamt</b>	<b>2.000</b>	<b>5.480</b>	<b>11,0</b>

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. \*in €/qm VKF. Werte gerundet.

**Tabelle 8: Umsatzstruktur des erweiterten Edeka-Markts**

<sup>10</sup> Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Besucher/Gäste, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder am Standort einkaufen).

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Verlagerung und Erweiterung eines bereits in Ahrensburger Kernstadt ansässigen Betriebs. Der bestehende Verbrauchermarkt<sup>11</sup> hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Aktuell beläuft sich der Marktanteil des Edeka-Markts im Einzugsgebiet auf insgesamt rd. 3 % bzw. 4 % im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

#### Marktanteile des Edeka-Markts im Einzugsgebiet (status quo)\*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	93,2	57,2	150,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,6	2,1	6,7
Marktanteile	5%	4%	4%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	79,2	48,6	127,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,2	0,6
Marktanteile	0,5%	0,4%	0,5%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	172,3	105,8	278,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	5,0	2,3	7,3
Marktanteile	3%	2%	3%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. \*Ohne Streuumsätze.

**Tabelle 9: Marktanteile des Edeka-Markts (Status quo)**

Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) des Edeka-Markts** wie folgt dar:

#### Umsatzstruktur des Edeka-Markts (status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.233	5.700	7,0
aperiodischer Bedarf	137	4.500	0,6
<b>Gesamt</b>	<b>1.370</b>	<b>5.580</b>	<b>7,6</b>

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. \*in €/qm VKF. Werte gerundet.

**Tabelle 10: Umsatzstruktur des Edeka-Markts (Status quo)**

<sup>11</sup> Eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung am Altstandort kann ausgeschlossen werden.

Der **Umsatzzuwachs<sup>12</sup>** (inkl. Streuumsätzen) wird im worst-case insgesamt bei rd. 3,4 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 3,1 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

#### Umsatzzuwachs des Edeka-Markts (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	567	3,1
aperiodischer Bedarf	63	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>630</b>	<b>3,4</b>

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

**Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Edeka-Markts durch Vorhabenrealisierung**

Im worst-case zeigen die **Marktanteilszuwächse** im Einzugsgebiet folgendes Bild:

#### Marktanteilszuwachs des Edeka-Markts im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)<sup>1</sup>

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	93,7	57,6	151,2
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,0	0,9	2,9
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	2,1%	1,6%	1,9%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	79,6	48,9	128,5
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,1	0,3
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,2%	0,2%	0,2%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	173,3	106,5	279,8
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,2	1,0	3,1
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	1,2%	0,9%	1,1%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. \*Ohne Streuumsätze.

**Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Edeka-Markts durch Vorhabenrealisierung**

<sup>12</sup> Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Allerdings wurden die Attraktivität und Ausstrahlungswirkung des gesamten Betriebs mit berücksichtigt.

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 1 %-Punkten auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein zusätzliches Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 3,4 Mio. €, davon rd. 3,1 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf ggü. dem status-quo. Insgesamt wird der Markt künftig ein Umsatzvolumen von etwa 11,0 Mio. € generieren.

Am Altstandort kann eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung ausgeschlossen werden, sodass Edeka seine Bestandsumsätze an den Planstandort „mitnehmen“ kann.

## 6.2 Wirkungsprognose

### 6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2023 versorgungswirksam wird. Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2023), die Nachfrageströme im Raum sowie auch Wettbewerbsentwicklungen berücksichtigt werden:

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt.

- Hier ist zunächst der **Umsatz des bestehenden Edeka-Markts vom Umsatz innerhalb des Einzugsgebiets abzuziehen, um Wirkungen „gegen sich selbst“ nicht wirkungsmildernd zu berücksichtigen.**
- Ferner ist die **Umsatzveränderung durch die Verlagerung (vom Standort Kornkamp zum Standort Beimoor-Süd) und Erweiterung von Famila** zu berücksichtigen. Dabei wird in einer Worst-case-Betrachtung angenommen, dass rd. 85 % des Zusatzumsatzes gegen die übrigen Lagen im Einzugsgebiet wirken.
- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem **Marktwachstum** infolge der Bevölkerungszuwächse profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, mindert

allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsmildernd** zu berücksichtigen.

- Schließlich muss dann die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes (Zusatzumsatz) mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Fachmarktzentrum, sonstige Lagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort
- **Wirkungsmildernd** schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. der eigenen Einzugsgebietszone 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 bzw. der jeweils anderen Einzugsgebietszone. **Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken**, was sich wiederum **wirkungsverschärfend** auf die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets auswirkt. Im Sinne einer Worst-case-Betrachtung wurde angenommen, dass die zuvor genannten Kompensationseffekte (Umlenkung von Abflüssen) jeweils vollständig wirkungsverschärfend in der anderen Einzugsgebietszone wirken.

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

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteil** bzw. dessen Zuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von weniger als 1%-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

## 6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

An den untersuchten Standorten des Einzugsgebiets (Zone 1 und Zone 2) beläuft sich der **nahversorgungsrelevante Umsatz aktuell auf rd. 118,7 Mio. €**. Zunächst ist der Gesamtumsatz um den gegenwärtig generierten Umsatz des bestehenden Edeka-

Markts an der Bahnhofstraße von rd. 7,0 Mio. € zu reduzieren, da das Erweiterungsvorhaben nicht „gegen sich selbst“ wirken kann.

Durch die Verlagerung und Erweiterung des familia-Markts ist per saldo ein Umsatzzuwachs innerhalb des Einzugsgebiets von rd. 1,3 Mio. € zu erwarten. Der übrige Umsatz wird durch Umsatzverschiebungen innerhalb des Einzugsgebiets generiert.

Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungszuwächse der nächsten Jahre wird der Umsatz zudem bis zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit um rd. 0,7 Mio. € zunehmen.

**Somit ergibt sich für das Prognosejahr 2023 ein nahversorgungsrelevanter Bestandsumsatz innerhalb des Einzugsgebiets von gut 113,6 Mio. € (ohne Edeka).**

Das Edeka-Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 2,9 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Nach Berücksichtigung der Verschiebung der Nachfrageströme innerhalb des Einzugsgebiets beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz im worst-case rd. 2,9 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet 2023 (ohne Edeka) gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

**insgesamt rd. 2,6 %.**

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Innenstadt am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 3,0 %). Die übrigen Lagebereiche innerhalb des Einzugsgebiets weisen dagegen deutlich geringere Umsatzumverteilungsquoten auf.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Die „Alte Reitbahn“ in Ahrensburg als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt | Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Ahrensburg - Umsatzzuwachs (2023) in Mio. €

Periodischer Bedarf	ZVB Innenstadt	Streulage	Zone 1 Gesamt	FMZ Beimoor-Süd II	FMZ Kornkamp	Streulage	Zone 2 Gesamt	Gesamt	
Umsatz vor Ort aktuell	51,60	34,35	85,94	8,21	13,21	11,35	32,76	118,71	
abzgl. Bestandsumsatz des Edeka-Markts	-	-	7,03	-	-	-	-	7,03	
<b>Umsatz vor Ort aktuell (ohne Edeka-Bestand)</b>	<b>51,60</b>	<b>27,32</b>	<b>78,91</b>	<b>8,21</b>	<b>13,21</b>	<b>11,35</b>	<b>32,76</b>	<b>111,68</b>	
Umsatzveränderung durch Familia-Vorhaben Beimoorweg	-	4,48	1,92	-	21,58	-	13,21	0,71	7,66
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,31	0,13	0,44	0,19	-	0,06	0,25	0,69	
<b>Umsatz vor Ort 2023 (ohne Edeka-Bestand)</b>	<b>47,42</b>	<b>25,53</b>	<b>72,95</b>	<b>29,98</b>	<b>-</b>	<b>10,69</b>	<b>40,67</b>	<b>113,62</b>	
<b>Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)</b>	<b>1,39</b>	<b>0,60</b>	<b>1,98</b>	<b>0,70</b>	<b>-</b>	<b>0,21</b>	<b>0,92</b>	<b>2,90</b>	
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-	0,19	0,08	-	0,23	-	0,07	-	0,29
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,21	0,09	0,29	0,21	-	0,06	0,28	0,57	
<b>innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz</b>	<b>1,40</b>	<b>0,60</b>	<b>2,00</b>	<b>0,69</b>	<b>-</b>	<b>0,21</b>	<b>0,90</b>	<b>2,90</b>	
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2023)	3,0%	2,3%	2,7%	2,3%	0,0%	1,9%	2,2%	2,6%	

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

**Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens**

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Markts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 2,6 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 3,0 % prospektiv für den ZVB Innenstadt zu erwarten.

# 7 Bewertung des Vorhabens

## 7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Ahrensburg mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von max. rd. 2.000 qm ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB. Außerdem sind die raumordnerischen Bestimmungen<sup>13</sup> zu berücksichtigen. Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

Ziele und Grundsätze aus dem LEP Schleswig-Holstein 2021 (sofern für das Vorhaben relevant)

1 G: Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt mit Schwerpunkten in den Zentralen Orten bereitgestellt werden.

2 G: In allen Gemeinden sollen in guter, fußläufig erreichbarer Zuordnung zu den Wohngebieten ausreichende Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) bei guter Einbettung in die Siedlungsstruktur (Wohngebiete) angestrebt werden.

3 Z (1): Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucherinnen und Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, Unterzentren beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten beziehungsweise Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (**Zentralitätsgebot**).

4 Z (1): Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen (**Beeinträchtungsverbot**). (2) Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für

---

<sup>13</sup> Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2021.

Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.

5 Z: Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (**Kongruenzgebot**). Verflechtungsbereich der Standortgemeinde ist für **Mittel- und Oberzentren für Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten** sowie für Zentrale Orte unterhalb der Ebene der Mittelzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen der **Nahbereich**.

6 Z (1): Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind nur in Zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (Integrationsgebot). Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig (**siedlungsstrukturelles Integrationsgebot**). (2) Die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO an den Zu- und Abfahrten von Bundesautobahnen außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets ist grundsätzlich ausgeschlossen.

7 Z: Durch geeignete bauleitplanerische Darstellungen und Festsetzungen ist sicherzustellen, dass in solchen städtebaulichen Lagen, in denen Kern- oder Sondergebiete für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO nach den Zielen dieses Abschnitts nicht dargestellt und festgesetzt werden dürfen, keine Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben im räumlichen Zusammenhang entstehen, von denen Wirkungen wie von Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ausgehen können.

8 G Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel soll grundsätzlich interkommunal zwischen den Zentralen Orten eines Mittelbereichs sowie im Einzelfall mit den gleich- beziehungsweise höherrangigen Zentralen Orten benachbarter Mittelbereiche im Einzugsbereich der geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtung abgestimmt werden.

10 G Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen in örtliche und regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.

13 G Städte und Gemeinden sollen sich frühzeitig, möglichst auf Basis von interkommunalen oder regionalen Einzelhandelskonzepten, mit den Auswirkungen des Online-Handels auseinandersetzen.

Nach § 11 Abs. 3 Bau NVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung 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 Einzelhandelskonzept aus 2012](#) 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 der Raumordnung in Schleswig-Holstein als Mittelzentrum ausgewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Mittelzentrums.

Das Vorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der verbrauchernahen Versorgung. Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich dabei überwiegend auf das Ahrensburger Stadtgebiet und reicht nur in Randbereichen nach Ammersbek (auch dem Nahbereich von Ahrensburg zugehörig).

Das Einzugsgebiet geht somit nicht über den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich bzw. Nahbereich hinaus. Außerdem werden mindestens 95 % (Streuumsätze von 5 % sind räumlich nicht genau zuordenbar) - und damit deutlich mehr als die geforderten mind. 70 % des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus dem relevanten Verflechtungsbereich der Standortgemeinde - generiert.

Das Vorhaben wird dem Kongruenz- und dem Zentralitätsgebot gerecht. Mindestens 95 % des Vorhabenumsatzes (die Streuumsätze können räumlich nicht genau zugeordnet werden) kommen aus dem Verflechtungsbereich (Nahbereich) von Ahrensburg, sodass das Kongruenzgebot aus dem LEP Schleswig-Holstein 2021 eingehalten wird.

## 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 (**Beeinträchtungsverbot**). Die verbrauchernahe 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 Weheaufwand 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).

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote zwischen 1,9 und 3,0 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit sehr deutlich unterschreiten. Tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen ist, vor allem bedingt durch die Angebotsüberschneidungen sowie die unmittelbare räumliche Nähe, der **ZVB Innenstadt mit einem Umsatzrückgang von rd. 3,0 %**. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann gleichwohl ausgeschlossen werden. Das gilt auch unter Berücksichtigung der zeitlich deutlich vorgelagerten Realisierung des Vorhabens Beimoor-Süd II (z.T. bereits umgesetzt). **Die Innenstadt Ahrensburgs ist weiterhin als stabil und leistungsfähig einzustufen und stellt auch im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich den dominierenden Standort innerhalb des Mittelzentrums dar.** In dem Zusammenhang ist auch die unterschiedliche Profilierung der einzelnen Lagebereiche im Sinne einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung zu berücksichtigen, welche zur Attraktivität des Mittelzentrums Ahrensburgs beiträgt und erforderlich ist.

In den Streulagen der Einzugsgebietszonen werden Umsatzrückgänge von rd. 2,3 % (Zone 1) bzw. 1,9 % (Zone 2) induziert. Auf das Fachmarktzentrum Beimoor-Süd II entfällt eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 2,3 %. Auch hier können vorhabeninduzierte Aufgaben ansonsten marktfähiger Betriebe ausgeschlossen werden.

**„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs können angesichts der Höhe der Auswirkungen in jedem Falle ausgeschlossen werden. Vielmehr dient das Vorhaben der (qualitativen) Stärkung der verbrauchernahen Nahversorgung. Dabei trifft das Vorhaben auf überwiegend leistungsfähige Angebotsstrukturen und eine stetig wachsende Nachfrageplattform. Vor dem Hintergrund der Stadtgröße Ahrensburgs kann die Nahversorgung nicht allein durch die Innenstadt getragen werden. Gerade in der westlichen Kernstadt fehlen strukturprägende Nahversorger; diese Funktion kann von dem geplanten Edeka-Vorhaben aufgenommen werden.**

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilzuwachses von weniger als 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs 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 im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot) zulässig.**

Das Vorhaben hat ganz klar einen nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt (rd. 90 % der Verkaufsfläche). Der Vorhabenstandort befindet sich durch die bestehende Wohnbebauung, Büronutzungen und öffentlichen Einrichtungen (Sportplatz) in siedlungsstrukturierter Lage. Zudem ist im Zuge der Vorhabenrealisierung der Bau von Wohneinheiten in den oberen Geschossen vorgesehen. Damit sind eine gute Zuordnung zu den Wohngebieten und eine Einbettung in die Siedlungsstrukturen gesichert.

Auch die Anbindung an den ÖPNV ist mit den Bushaltestellen „An der Reitbahn“ und „Fritz-Reuter-Straße“ in rd. 250 m Entfernung gegeben. Zudem befindet sich der Bahnhof Ahrensburg in rd. 450 m Entfernung.

Das Vorhaben entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot.

## 7.5 Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ahrensburg von 2012 wurden u.a. die folgenden **Leitlinien zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung** festgelegt:

- *Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Ahrensburg*
- *Sicherung und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Innenstadt*
- *Sicherung und Stärkung der qualitativen Funktionsvielfalt der Innenstadt*
- *Sicherung und Stärkung der Nahversorgung*

*... Sicherung der bestehenden Nahversorger und die Entwicklung von Nahversorgungszentren durch eine innenstadtverträgliche Ansiedlungs- und Erweiterungspolitik*

*Auch solitäre Nahversorger sollten nach Möglichkeit erhalten werden; auch sie übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete. Maßnahmen der Marktanpassung und Standortsicherung ohne maßgebliche Flächenerweiterung (z.B. Einrichtung eines Pfandraums) sollte allen Betrieben ermöglicht werden.*

Zusätzlich wird für die Nahversorgung folgendes festgehalten:

*Den ansässigen Nahversorgungsanbietern sollte die Möglichkeit gegeben werden, sich den geänderten und gewachsenen Ansprüchen an Einkaufsstandorte anzupassen. Ziel sollte die Entwicklung/Sicherung der Angebotsstruktur im periodischen Bedarf sein. Entwicklungsschwerpunkte sind dabei die Sortimentsbereiche Lebensmittel, Reformwaren, sonstiger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschriften).*

Der Vorhabenstandort an der Stormarnstraße befindet sich in integrierter Streulage, demnach ist eine Ansiedlung unter Einhaltung der innenstadtverträglichen Ansiedlungspolitik zu befürworten. Bereits heute übernimmt der Edeka-Markt wichtige Nahversorgungsaufgaben.

Das Vorhaben fördert die moderne und zukunftsfähige Aufstellung des Edeka-Markts und stärkt insbesondere die Nahversorgung im Standortumfeld. Der Entwicklungsschwerpunkt des Vorhabens liegt funktionsgerecht im nahversorgungsrelevanten Bedarf. Zudem zählt das Vorhaben auf die Attraktivität der Wohnnutzungen im Reitbahn-

Quartier ein. Wie die Analyse gezeigt hat, werden die Innenstadt und die Nahversorgung nicht mehr als unwesentlich betroffen sein.

**Das Vorhaben ist mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzepts aus 2012 kompatibel.**

# Fazit

## 8 Fazit

In Ahrensburg sind die Verlagerung und Erweiterung eines Edeka- Verbrauchermarkts mit aktuell rd. 1.370 qm Verkaufsfläche geplant. Im Zuge der Vorhabenrealisierung soll der Markt, in Verbindung mit Wohnungsbau auf max. rd. 2.000 qm erweitert werden. Der durch die Erweiterung induzierte Flächenzuwachs beträgt damit rd. 630 qm. Am Altstandort ist nahversorgungsrelevanter Einzelhandel künftig ausgeschlossen.

In der Bewertung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den regional- und landesplanerischen Bestimmungen und dem kommunalen Einzelhandelskonzept aus 2012 ist Folgendes festzuhalten:

- Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind durch die Bevölkerungszuwächse und das überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau als positiv zu bewerten.
- Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 21.600 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 118,7 Mio. € Umsatz generiert.
- Das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2023 beträgt etwa 35.900 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet des Edeka-Markts wird im Jahr der Marktwirksamkeit bei rd. 279,8 Mio. € liegen, davon rd. 151,2 Mio. € im periodischen Bedarfsbereich.
- Nach den Modellrechnungen ergibt sich durch die Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Markts auf max. rd. 2.000 qm VKF ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 3,4 Mio. €, davon entfallen rd. 3,1 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf. Das entspricht einem nahversorgungsrelevanten Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von rd. 2 %-Punkten.
- Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Edeka-Markts erreichen nach der Wirkungsprognose im nahversorgungsrelevanten Bedarf Umsatzrückgänge von im Mittel rd. 2,6 %. Zulasten des ZVB Innenstadt werden max. etwa 3,0 % induziert. In den sonstigen Standortlagen fallen die Quoten dagegen geringer aus.
- Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs im Untersuchungsraum kann ausgeschlossen werden. Das gilt auch unter Berücksichtigung der zeitlich vorgelagerten vollständigen Realisierung des Vorhabens Beimoor-Süd II.
- Eine Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung ist gegeben.

- Die Erweiterung des Edeka-Markts auf rd. 2.000 qm VKF ist zudem mit den Leitzielen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ahrensburg (2012) kongruent.
- Die qualitative und quantitative Maßnahme trägt durch die siedlungsintegrierte Lage dazu bei, die Funktionsfähigkeit der Nahversorgung abzusichern und zu qualifizieren. Die Bauleitplanung dient eindeutig der Gewährleistung der verbraucher-nahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die Erweiterung des Verbrauchermarkts ist unter Berücksichtigung des § 11 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB und den regional- und landesplanerischen Bestimmungen verträglich und zulässig.

Hamburg, 24. Januar 2022

Ulrike Rehr

Axel Dreher

Dr. Lademann & Partner GmbH