



Stellungnahme zu den geplanten „Trave Arcaden“ in

BAD OLDESLOE

Auftraggeber: ImmoKonzept GmbH, Osnabrück

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

Hamburg, im Januar 2014



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Dresden, Hamburg, Köln, München
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
Poststraße 25 20354 Hamburg
Tel.: 040 / 30 99 77 78-0 Fax: 040 / 30 99 77 78-9
Email: info@gma.biz Internet: www.gma.biz

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|---|--------------|
| 1. Nutzungskonzept | 1 |
| 2. Wesentliche Eckdaten | 2 |
| 3. Einzelhandelsangebot in Bad Oldesloe | 3 |
| 4. Textliche Festsetzungen | 4 |
| Anhang | 6 |

1. Nutzungskonzept

Das aktuelle Nutzungskonzept für die Trave Arcaden sieht folgende Betriebe im Erdgeschoss vor:

- | | |
|------------------------------|-------------------------------|
| ▪ Supermarkt: | mind. 1.500 m ² VK |
| ▪ Biosupermarkt: | ca. 415 m ² VK |
| ▪ Drogeriefachmarkt: | ca. 520 m ² VK |
| ▪ Bäcker (ohne Gastronomie): | ca. 50 m ² VK. |

Einschließlich Mall / Windfang (ca. 140 m²) umfasst die Verkaufsfläche im Erdgeschoss ca. 2.875 m² (ohne Gastronomiefläche des Bäckers). Für die Betriebe in Erdgeschosslage stehen die Betreiber¹ zum jetzigen Zeitpunkt bereits fest. Im Obergeschoss stehen zwei Einheiten von ca. 330 m² und ca. 400 m² für Einzelhandel oder ggf. auch für andere Nutzungen, z. B. Arztpraxen, Büros, zur Verfügung. Grundsätzlich wäre auch die Postbank hier vorstellbar.

Der Angebotsschwerpunkt der Trave Arcaden liegt bei Betrieben mit typisch nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- / Parfümeriewaren). Insofern handelt es sich nicht um ein Fachmarktzentrum, sondern um ein Nahversorgungszentrum. Zu berücksichtigen ist zudem, dass aufgrund der Lage und der Nähe zu verdichteten Wohngebieten jenseits der Lübecker Straße auch die quartiersnahe Versorgungsfunktion durch die Lebensmittelmärkte gestärkt wird. Auch vor diesem Hintergrund ist die Bezeichnung „Nahversorgungszentrum“ zweckmäßiger.

Als wesentliches Ziel wurde die Stärkung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort, etwa durch Ansiedlung weiterer Frequenzbringer und durch mehr mittelgroße Einheiten, im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes beschlossen.

Für das Vorhaben wird momentan der Bebauungsplan aufgestellt. Grundsätzlich ist anzumerken, dass das Baurecht wettbewerbsneutral ist.

¹ Supermarkt: Rewe; Drogeriefachmarkt: Budnikowsky; Biosupermarkt: dennree

2. Wesentliche Eckdaten

In den letzten zwei Jahren verbuchte Bad Oldesloe eine **Einwohnerzunahme**¹, während die meisten der zum Marktgebiet des Einzelhandels von Oldesloe gehörenden Gemeinden bereits Einwohnerrückgänge aufwiesen.

Tabelle 1: Veränderung der Einwohnerzahl in Bad Oldesloe und im Marktgebiet

| Daten | Einwohner | | Veränderung 2011/2013 | |
|----------------|---------------|---------------|-----------------------|--------------|
| | 2011 | 2013 | abs. | in % |
| Bad Oldesloe | 24.258 | 24.477 | + 219 | + 0,9 |
| Orte im Umland | 37.655 | 37.441 | -214 | - 0,6 |
| Summe | 61.913 | 61.918 | + 5 | + 0,3 |

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Basis: Zensus 2011

Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau**² lag in Bad Oldesloe mit 101,5 etwas über dem Bundesdurchschnitt. Auch für die Gemeinden im Umland ist überwiegend ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau bezeichnend. Von den 31 Gemeinden lag das Kaufkraftniveau lediglich in vier Gemeinden auf unterdurchschnittlichem Niveau.

Als **maßgeblicher Arbeitsplatzschwerpunkt** weist Bad Oldesloe einen Einpendlerüberschuss³ (+ 1.683 Beschäftigte) auf. Auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erhöhte sich in den letzten Jahren deutlich (über 800 Beschäftigte seit 2007).

Insgesamt zeigt sich eine vergleichsweise stabile Nachfrageplattform für die Kaufkraft in Bad Oldesloe und den zum Marktgebiet des Oldesloer Einzelhandels gehörenden Kommunen.

¹ Aufgrund der vorliegenden Mikrozensusdaten sind die Einwohnerzahlen bisher nur für die Jahre 2011 – 2013 vergleichbar.

² Quelle: MB Research. Die Berechnungen basieren auf der amtlichen Steuerstatistik, Bundesdurchschnitt = 100.

³ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Auspendler: 5.492, Einpendler: 7.175 (Stand: 30.06.2012).

3. Einzelhandelsangebot in Bad Oldesloe

In der Innenstadt wurden 106 Einzelhandelsbetriebe¹ mit einer Verkaufsfläche von ca. 14.250 m² erhoben. Gegenüber der letzten Aufnahme (2008) aller Einzelhandelsbetriebe sind 8 Betriebe weniger in der Innenstadt vertreten, die Verkaufsfläche verringerte sich per Saldo um knapp 1.300 m². Die flächenseitig größte Aufgabe bezog sich auf das Kaufhaus M & H, wengleich der überwiegende Teil der Fläche durch C&A und den dm Drogeriemarkt², welcher in Kürze eröffnet, wieder belegt wurden. Als wesentliche Veränderung ist zudem die Ansiedlung des großflächigen Modehauses Rohde zu nennen. Der innerstädtische Angebotsschwerpunkt entfällt mit 25 Betrieben und einer Verkaufsfläche von ca. 5.650 m² auf Bekleidung, Schuhe, Sport.

Bei Nahrungs- und Genussmitteln liegt eine Verkaufsfläche³ von ca. 2.230 m² in der Innenstadt vor, welche sich auf 19 Betriebe verteilt. Die größten Betriebe sind Delikatessen / Feinkost Peter und der Penny Discounter, welcher umgebaut und etwas erweitert wurde. Bedingt durch die großflächigen Formate von familia, der beiden Sky Center sowie der Discounter Aldi (2 Filialen), Penny (2 Filialen), Lidl, Netto liegt der Angebots- und Umsatzschwerpunkt mit über 12.700 m² Verkaufsfläche außerhalb der Innenstadt.

Allein bei den Supermärkten familia und Sky Center kommt eine Verkaufsfläche⁴ bei Nahrungs- und Genussmitteln von ca. 6.200 m² zusammen, auf welcher jeweils ein breit und tief gegliedertes Sortiment (u.a. Obst / Gemüse, Biowaren, Reformwaren, Molkereiprodukte, Getränke) mit Bedientheken für Fleisch-Wurstwaren, Brot-/Backwaren, Käse geführt werden. Auch bei Lebensmittel-Discountern (ca. 4.300 m² Verkaufsfläche nur bei Nahrungs- und Genussmitteln) wurde z.T. in den letzten Jahren das Kernsortiment durch neue Produktgruppen, z.B. Biowaren, ausgebaut.

¹ Die GMA hat im Januar 2014 sämtliche Einzelhandelsbetriebe in Bad Oldesloe nach Sortimenten erhoben.

² der dm Markt wurde bereits in der Bestandsaufnahme berücksichtigt.

³ Die Betriebe mit verschiedenen Branchen, z.B. familia (ca. 3.500 m² VK), Sky (ca. 2.100 m² und ca. 3.500 m² VK), Aldi, Penny, Lidl, Netto, werden mit der gesamten Verkaufsfläche der Branche mit dem jeweiligen Umsatzschwerpunkt, d.h. der Branche Nahrungs- und Genussmittel zugeordnet.

⁴ Nur Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), ohne Nonfoodsortimente, wie Drogeriewaren, Tiernahrung, Textilien.

Auch wenn Sortimentsüberschneidungen des geplanten Supermarktes und Biosupermarktes mit innerstädtischen Betrieben teilweise bestehen, sind die Hauptwettbewerber außerhalb der Innenstadt vorhanden.

Mit Blick auf die aktuelle Angebotsstruktur in Bad Oldesloe und insbesondere in der Innenstadt bestehen verschiedene Ergänzungsmöglichkeiten, ggf. auch zur Belegung der beiden Einheiten im Obergeschoss. Ein geringes bzw. lückenhaftes Angebot liegt in der Innenstadt von Bad Oldesloe in folgenden Sortimenten vor:

- Sanitätswaren / orthopädische Artikel
- Sportbekleidung / Sportgeräte, Outdoor, Freizeit
- Wohnaccessoires, Geschenkartikel
- Haus- und Tischwäsche, Bettwaren, Heimtextilien.

Im aufgegebenen Kaufhaus oder auch in Fachgeschäften¹ wurden diese Sortimente zumindest teilweise in Fachabteilungen geführt. Fachgeschäfte oder bundesweit agierende Filialisten (z. B. Depot, Nanu Nana, Jack Wolfskin, Wind Sportswear), welche diese Sortimente anbieten, sind in der Oldesloer Innenstadt noch nicht entstanden. Die Vermietungschancen für diese o. a. Sortimente sind speziell für die Einheiten im Obergeschoss allerdings eher gering zu werten. Dies betrifft auch die typisch innenstadtrelevante Sortimente Bekleidung / Wäsche und Schuhe / Lederwaren, da bundesweit agierende Filialunternehmen Flächen im Erdgeschoss anmieten.

4. Textliche Festsetzungen

Der Standort der Trave Arcaden liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches; es handelt sich zwar nicht um einen Standort in der 1a-Lage (Hindenburg- oder Mühlenstraße), wenngleich diese Lagen relativ schnell zu erreichen sind. Damit sind hier grundsätzlich auch typisch innenstadtrelevante Sortimente, wie Bekleidung / Wäsche oder Schuhe / Lederwaren möglich. Einschränkungen hinsichtlich dieser innenstadtrelevanten Sortimente sollten nicht getroffen werden, da

¹ Z. B. Möller Haushaltswaren.

- die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches durch einen oder auch zwei neue Anbieter bei Bekleidung / Wäsche oder Schuhe / Lederwaren nicht beeinträchtigt wird
- eine Verlagerung von Betrieben, welche außerhalb der Innenstadt liegen (z. B. Takko im Gewerbegebiet West), nicht möglich wären.

Textliche Festsetzungen sollten hinsichtlich der Zahl der Betriebe und deren Größen getroffen werden, um so eine kleinteilige Struktur mit dem Charakter eines kleinen, von der Haupteinkaufslage losgelösten Zentrums zu vermeiden. Das vorgelegte Nutzungskonzept mit einem großflächigen Supermarkt und zwei weiteren mittelgroßen Einheiten entspricht der Zielsetzung der Bad Oldesloer Einzelhandelsentwicklung.

Folgende Festsetzungen werden empfohlen:

Sonstiges Sondergebiet // Gebiet für ein Nahversorgungszentrum

Textliche Festsetzungen

- (1) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist ein Nahversorgungszentrum mit folgenden Nutzungen zulässig:
 - im Erdgeschoss ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit mindestens 1.500 m² Verkaufsfläche und mit den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker, Schlachter), Getränke, Reformwaren, Tabak;
auf den Restflächen sind zusätzlich maximal zwei Einzelhandelsbetriebe mit jeweils mindestens 200 m² Verkaufsfläche zulässig
 - im Obergeschoss Einzelhandelsbetriebe mit jeweils mindestens 200 m² Verkaufsfläche sowie Büronutzungen, Verwaltungen und Dienstleistungen
 - Schank- und Speisewirtschaften im räumlichen und funktionalen Verbund zu Einzelhandelsbetrieben.

Ausnahmsweise können im Obergeschoss sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten zugelassen werden.
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauGB)

ANHANG

Tabelle 2: Veränderung der Einwohner im Marktgebietes des Oldesloer Einzelhandels

| Daten | Einwohner (30.06) | | Veränderung 2011/2013 | |
|---------------|-------------------|---------------|-----------------------|------------|
| | 2011 | 2013 | abs. | in % |
| Bad Oldesloe | 24.258 | 24.477 | 219 | 0,9 |
| Feldhorst | 586 | 608 | 22 | 3,8 |
| Grabau | 783 | 793 | 10 | 1,3 |
| Meddewade | 789 | 842 | 53 | 6,7 |
| Neritz | 316 | 310 | -6 | -1,9 |
| Pölitze | 1.176 | 1.149 | -27 | -2,3 |
| Rethwisch | 1.071 | 1.107 | 36 | 3,4 |
| Rümpel | 1.313 | 1.274 | -39 | -3,0 |
| Travenbrück | 1.745 | 1.702 | -43 | -2,5 |
| Sülfeld | 3.211 | 3.127 | -84 | -2,6 |
| Lasbek | 1.195 | 1.194 | -1 | -0,1 |
| Westerau | 788 | 743 | -45 | -5,7 |
| Siebenbäumen | 641 | 636 | -5 | -0,8 |
| Steinhorst | 569 | 541 | -28 | -4,9 |
| Schiphorst | 615 | 614 | -1 | -0,2 |
| Schönberg | 1.381 | 1.386 | 5 | 0,4 |
| Steinburg | 2.614 | 2.591 | -23 | -0,9 |
| Schürensöhlen | 151 | 147 | -4 | -2,6 |
| Groß Boden | 201 | 196 | -5 | -2,5 |
| Stubben | 410 | 382 | -28 | -6,8 |
| Reinfeld | 8.749 | 8.694 | -55 | -0,6 |
| Barnitz | 836 | 843 | 7 | 0,8 |
| Heidekamp | 453 | 424 | -29 | -6,4 |
| Rehhorst | 701 | 684 | -17 | -2,4 |
| Groß Niendorf | 668 | 644 | -24 | -3,6 |
| Neversdorf | 703 | 698 | -5 | -0,7 |
| Wakendorf I | 432 | 433 | 1 | 0,2 |
| Bahrenhof | 202 | 216 | 14 | 6,9 |
| Bebensee | 620 | 640 | 20 | 3,2 |
| Bühnsdorf | 355 | 338 | -17 | -4,8 |
| Tremsbüttel | 1.906 | 1.966 | 60 | 3,1 |
| Elmenhorst | 2.475 | 2.519 | 44 | 1,8 |
| Gesamt | 61.913 | 61.918 | 5 | 0,0 |

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Basis: Zensus 2011