



GfK GeoMarketing GmbH | Herrengaben 5 | 20459 Hamburg

Stadt Kaltenkirchen
Fachbereich Planung und Bau
Stadtplanung
Frau Sandra Löwe
Holstenstraße 14
24568 Kaltenkirchen

3. August 2018

Ansiedlung eines großflächigen Fahrradfachmarktes am Kisdorfer Weg (ehemaliger Bauhaus-Standort) in Kaltenkirchen, 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 35 „Ohland“

Sehr geehrte Frau Löwe,

gerne nehmen wir zur Innenstadtverträglichkeit bzw. zu den möglichen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO des Vorhabens der Firma MEGA Bike GmbH am ehemaligen Bauhaus-Standort, Kisdorfer Weg 32, Stadt Kaltenkirchen, einen Fahrrad-fachmarkt zu etablieren, Stellung, da das Projekt die 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 35 "Ohland" zur Voraussetzung hat.

Das Vorhaben

Die MEGA Bike GmbH, Kiel, beabsichtigt den Kaltenkirchener Standort Kisdorfer Weg 32 (ehemaliger Bauhaus-Baumarkt, rund 3.200 m² Verkaufsfläche lassen sich hier darstellen) zu revitalisieren und dort einen MEGA Bike Fahrrad-Fachmarkt zu etablieren.

Dabei sehen die Planungen der Firma MEGA Bike vor, die Bestandsimmobilie des ehemaligen Bauhaus-Marktes zu ertüchtigen, um dort einen Fahrradfachmarkt mit einer Verkaufsfläche um und bei 1.800 m², mindestens jedoch mit einer Verkaufsfläche von rund 1.200 m² (jeweils zuzüglich einer Werkstatt sowie Büro- und Lagerräume), anzusiedeln und zu betreiben.

Die Flächenüberhänge von höchstens 2.000 m² (Gesamtverkaufsfläche von 3.200 m² abzüglich der Mindestverkaufsfläche des Fahrradfachmarktes von rund 1.200 m²) sollen mit Betrieben bzw. Sortimenten belegt werden können, die nicht als zentrenrelevant im Sinne der Kaltenkirchener Sortimentsliste zu bezeichnen sind.

Auch sollte es mit Blick auf die zukünftige Markt- und Nachfrageentwicklung möglich sein, die gesamte Verkaufsfläche von 3.200 m² mit einem Fahrradfachmarkt komplett zu bespielen.

GfK GeoMarketing GmbH
www.gfk-geomarketing.de
geomarketing@gfk.com

Geschäftssitz Bruchsal:
Werner-von-Siemens-Str. 9
Gebäude 6508
76646 Bruchsal
T +49 7251 9295 100
F +49 7251 9295 290

Standort Hamburg:
Herrengaben 5
20459 Hamburg

Standort Nürnberg:
Nordwestring 101
90419 Nürnberg

Geschäftsführer:
Friedrich Fleischmann
Hans-Peter Klotzbücher

Amtsgericht Mannheim
HRB 250872
USt-ID: DE 143585033

Kaltenkirchen verfügt derzeit über keinen originären Fahrradfachmarkt. Insofern wäre die Ansiedlung eine passende Ergänzung und Abrundung des örtlichen Angebotes bzw. könnte der boomende Nachfrage an Fahrrädern und Zubehör qualifiziert in Kaltenkirchen entsprechend nachgekommen werden. Insbesondere E-Bikes und Pedelecs liegen weiter im Trend und ergänzen das traditionelle Angebot, was wiederum eine bestimmte Verkaufsflächengröße bedarf. Zudem verfügen Fahrradfachmärkte auch über flächengrößere Ausprobier- und Testfahrstrecken, die auch zu einem vergleichsweise höheren Verkaufsflächenbedarf führen.

Der verkehrlich gut erreichbare Mikro-Standort ist südöstlich des Ohland Parks situiert und kann von daher von dem dortigen hohen Kundenaufkommen auch profitieren.

Angebotssituation in Kaltenkirchen

Nach den Vor-Ort-Erhebungen/Schätzungen der Gutachter in der Stadt Kaltenkirchen im Sommer 2018 bieten in Kaltenkirchen vier stationäre Einzelhandelsbetriebe Fahrräder und/oder Zubehör an.

Mit rund 500 m² Verkaufsfläche verfügt das Autohaus Fritz Hensel, Inh. Klaus Hensel e. K., an der Kieler Straße 36-38 dabei über die größte Verkaufsfläche. Angebunden an ein Autohaus bzw. KFZ-Reparaturbetrieb, ist der Anbieter aber nicht als klassischer Fachmarkt zu bezeichnen und stellt sich etwas nüchtern da.

Zudem verfügt der Globus Baumarkt an der Straße Op' n Camp 1 über eine Randsortimentsverkaufsfläche von rund 200 m² für Fahrräder und Zubehör. Ferner ist im Dodenhof Modehaus, Auf dem Berge 1, in der Sportabteilung eine Randsortimentsfläche von lediglich 40 m² Verkaufsfläche für Fahrräder (nur Pedelecs) und Zubehör zu finden.

Im sehr geringen Umfang (rund 10 m²) bietet auch das SB-Warenhaus Famila am Kisdorfer Weg 13 (Ohland Park) Fahrradzubehör zum Verkauf an.

Insofern zeigt sich, dass keiner der o.a. Betriebe in der Innenstadt von Kaltenkirchen zu finden ist.

Beurteilung der Innenstadtverträglichkeit/Empfehlungen

Bezüglich der Beurteilung, ob das Einzelsortiment „Fahrräder und Zubehör“ überhaupt eine Zentrenrelevanz, sprich Bedeutung für das Einzelhandelsangebot der Kaltenkirchener Innenstadt besitzt, ist auf eine von der GfK im Jahr 2005 vorgelegten Definition der zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente zurückzugreifen, die von der Stadt Kaltenkirchen als verbindlich vorgegeben ist.

Im vorliegenden Beurteilungsfall dient diese Liste als Richtschnur und wurde auch im Jahre 2007 im Rahmen der Ausarbeitung "Einzelhändlerische Perspektiven der Stadt Kaltenkirchen mit Blick auf den 'Rahmenplan Innenstadt'" als Beurteilungsgrundlage verwendet (vgl. die nachstehende Übersicht).

Übersicht: Sortimentsliste der Stadt Kaltenkirchen

Nahversorgungsrelevante Warengruppen	
Nahrungs- und Genussmittel	
Drogerie- und Kosmetikartikel	
Tiernahrung	
Zentrenrelevante Warengruppen	Nicht-zentrenrelevante Warengruppen
Haushaltswaren/Glas/Porzellan/Keramik	Kfz-Handel und -Zubehör
Bücher/Zeitschriften	Bau- und Heimwerkerbedarf
Papier/Schreibwaren/Schulbedarf	Baustoffe und -elemente
Büroartikel	Land- und forstwirtschaftliche Bedarfsartikel (inklusive Arbeitskleidung und Futtermittel)
Kunst/Antiquitäten	
Bekleidung/Lederwaren/Schuhe	Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse
Unterhaltungselektronik/Elektroartikel	Kinderwagen, Kindersitze, Säuglingsbedarf, Kinderzimmermöbel (ohne Textilien, Spielwaren)
Foto/Optik/Video	
Heimtextilien	Gartenbedarfsartikel
Elektrogeräte ("Braune Ware" und "Weiße Ware")	Bodenbeläge/Tapeten
Musikalienhandel/Tonträger	abgepaßte Teppiche und Läufer
Uhren/Schmuck	Farben und Lacke
Spiel- und Bastelartikel	Möbel
Sport- und Freizeitartikel (ohne Boote, Campingartikel, Fahrräder)	Boote
Geschenkartikel	Campingartikel
Tiere/Zoo/Tierpflege	

Für den geplanten Fachmarkt ist unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Sortimente das relevante Sortiment Fahrräder (und Zubehör) als nicht-zentrenrelevant zu etikettieren, da es explizit nicht zu den zentrenrelevanten Warengruppen Sport- und Freizeitartikel gehört.

Wie die weiter oben angeführte Wettbewerbsübersicht zeigt, befindet sich auch kein entsprechender Anbieter in der Innenstadt.

Insgesamt zeigt sich, dass keine Betriebe in der Kaltenkirchener Innenstadt betroffen sind und es sich hier eindeutig um ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment handelt.

Insgesamt ist insofern anzunehmen, dass keine ökonomischen Auswirkungen für den Bestandseinzelhandel in der Innenstadt von Kaltenkirchen durch den neuen Fahrradfachmarkt induziert werden. Insofern können städtebauliche Auswirkung oder eine Gefährdung der vorhandenen Innenstadtversorgungsanlagen in Kaltenkirchen im Zuge der geplanten Ansiedlung des MEGA Bike Fahrradfachmarktes am Kisdorfer Weg 32 ausgeschlossen werden.

Auch ist bezüglich der Ansiedlung anderer nicht-zentrenrelevanter Sortimente (laut Sortimentsliste) am Standort Kisdorfer Weg 32 bis zu einer Verkaufsflächengröße von jeweils maximal 2.000 m² aus Gutachtersicht nichts einzuwenden.

Hinsichtlich der angestrebten möglichen maximalen Verkaufsfläche von 3.200 m² Verkaufsfläche für den Fahrradfachmarkt (auch wenn dieses Flächenkontingent aktuell oder mittelfristig nicht ausgeschöpft wird) werden gutachterseits keine negativen Folgen oder Probleme für den Innenstadteinzelhandel gesehen. Vielmehr wird es für den Fachmarktbetreiber so möglich sein, flexibel auf zukünftige Veränderungen und Marktansprüche reagieren zu können.

Mögliche zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sollten hier (unabhängig, welches nicht-zentrenrelevante Warengruppe angeboten wird) nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche aufweisen, gleichwohl aber eine gewisse Sortimentsflexibilität und Möglichkeit zur Angebotsabrundung bieten.

Sehr geehrte Frau Löwe, wir hoffen, Ihnen mit den Ausführungen weitergeholfen zu haben.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Andreas Rieper
Location Advice
T +49 40 5701 325 40
F +49 40 5701 325 99
andreas.rieper@gfk.com