

|                                                            |                        |                                    |
|------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------|
| <b>STADT AHRENSBURG</b><br><b>- STV-Beschlussvorlage -</b> |                        | Vorlagen-Nummer<br><b>2012/125</b> |
| <b>öffentlich</b>                                          |                        |                                    |
| Datum<br>07.11.2012                                        | Aktenzeichen<br>IV.2.2 | Federführend:<br>Frau Mellinger    |

## Betreff

## Einzelhandelsentwicklungskonzept - Beschluss

|                                                                                                      |                                              |                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Beratungsfolge</b><br><b>Gremium</b><br>Bau- und Planungsausschuss<br>Stadtverordnetenversammlung | <b>Datum</b><br><br>21.11.2012<br>26.11.2012 | <b>Berichterstatter</b><br><br>Herr Hansen |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|

|                              |  |    |  |      |
|------------------------------|--|----|--|------|
| Finanzielle Auswirkungen:    |  | JA |  | NEIN |
| Mittel stehen zur Verfügung: |  | JA |  | NEIN |
| Produktsachkonto:            |  |    |  |      |
| Gesamtaufwand/-auszahlungen: |  |    |  |      |
| Folgekosten:                 |  |    |  |      |
| <b>Bemerkung:</b>            |  |    |  |      |

## Beschlussvorschlag:

1. Die konzeptionellen Teile des vorliegenden Gutachtens (Abschnitt 7: Strategische Leitlinien, Abschnitt 8: Zentren- und Branchenkonzept und Abschnitt 9: Entwicklungskonzept) zur Einzelhandelsentwicklung in Ahrensburg werden als Einzelhandelsentwicklungskonzept beschlossen.
2. Der Beschluss über das Einzelhandelsentwicklungskonzept wird öffentlich bekannt gemacht.

## Sachverhalt:

Das Einzelhandelskonzept soll ein Orientierungsrahmen für die Einzelhandelsentwicklung bzw. zentrenorientierte Einzelhandelsansiedlungspolitik der Stadt Ahrensburg im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB (Baugesetzbuch) und zur Beurteilung von Einzelvorhaben in Ahrensburg und den Nachbargemeinden dienen.

Besonderes Ziel ist dabei, attraktive Angebote und Einzelhandelsfunktionen in integrierten Zentrenlagen zu erhalten und auszubauen. Wesentliches Ziel ist im Ergebnis die Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet. Mit dem Einzelhandelskonzept wird zudem ein Bewertungsrahmen geschaffen. Es sollen zwar alle Ansiedlungsformen möglich sein, aber zentrenschädliche Ansiedlungen an peripheren Standorten verhindert werden.

Die Verwaltung schlägt nunmehr vor, das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beschließen. Der § 1 des BauGB beschreibt Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung. Im Absatz 6 des § 1 BauGB werden die Belange aufgeführt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind. Zu diesen Belangen gehören unter anderem die Ergebnisse der von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte (siehe § 1 (6) Nr. 11 BauGB).

Im September 2011 wurde die CIMA von der Stadt beauftragt, ein Gutachten für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Ahrensburg zu erstellen. Die Aufgabenstellung umfasste

- die Analyse und Bewertung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation des Einzelhandels (Einzelhandelsentwicklung),
- das Aufzeigen von Stärken und Schwächen und branchenspezifischer und standortspezifischer Potenziale des Einzelhandelsstandortes Ahrensburg,
- die Untersuchung potenzieller Standorte künftiger Entwicklungen und Festlegung von Standorttypen/Standortkategorien,
- das Aufzeigen grundsätzlicher Kriterien zur Prüfung von Planvorhaben, die als Beurteilungsgrundlage für Anfragen des großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandels dienen,
- das Aufzeigen von Entwicklungsperspektiven für die Innenstadt,
- die Erarbeitung von Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsempfehlungen für den Einzelhandel,
- die Darstellung von planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten,
- die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Erstellung eines Zentren- und Branchenkonzeptes und
- die Bewertung ausgewählter Potenzialstandorte künftiger Einzelhandelsentwicklungen.

Am 19. Januar 2012 wurden die Bestandsaufnahme und die ersten konzeptionellen Überlegungen den Vertretern des Einzelhandels und Vertretern des Bau- und Planungsausschusses vorgestellt.

Während dieser Abstimmungsphase wurden die Ansiedlungspläne einer Firma an der BAB 1 und einer Unternehmensgruppe im Gewerbegebiet Beimoor-Süd bekannt. Die CIMA wurde beauftragt, diese Ansiedlungswünsche auf ihre Verträglichkeit für die Stadt Ahrensburg zu prüfen. Die Ergebnisse liegen der Politik in Form einer nicht öffentlichen Vorlage (2012/089, 2012/088) vor.

Am 6. Juni 2012 sowie weiterführend am 19. September 2012 stellte die CIMA den Entwurf des Einzelhandelsgutachtens dem Bau- und Planungsausschuss vor. Der Bau- und

Planungsausschuss beschloss, vor Beschluss des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes die Stellungnahmen von relevanten Akteuren aus dem Bereich des Einzelhandels einzuholen (**siehe Anlage 2**).

Stellungnahmen wurden von der Nessler GmbH, dem Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e. V. (VMG), Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH (WAS), der Industrie- und Handelskammer (IHK), dem Einzelhandelsverband Nord e. V. (EHV) sowie von einem Beschäftigten aus dem Gewerbegebiet Nord abgegeben. Folgende Aspekte wurden in den Stellungnahmen angeregt bzw. kritisiert und die Antworten:

- Anregung 1: Neuordnung des Gewerbegebietes – Bereich „Famila“ – am Kornkamp, Entwicklung als Gewerbestandorte (WAS)
  - zur Kenntnis genommen; Anregung entspricht der Empfehlung zum Prüfstandort 8 (S. 106 des Einzelhandelsgutachtens)
- Anregung 2: Entwicklung eines Gewerbegebietes am Standort „Ostring/A1“ (WAS)
  - Voraussetzung wären hierfür die Prüfung der verkehrlichen Situation und die Entwicklung einer regionalen Strategie gemeinsam mit den angrenzenden Städten und Gemeinden
- Anregung 3: Ganzheitliche Betrachtung der Entwicklung – einschließlich Wohnbauentwicklung, Entwicklung im Bereich Kultur, Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes etc. (IHK, WAS)
  - zur Kenntnis genommen; grundlegende Zielsetzungen des Gutachtens basieren auf den Zielsetzungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)
- Anregung 4: Entwicklung des Prüfstandortes 8 – Beimoor-Süd II – auch bei Realisierung der Nordtangente, um freiwerdende Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen (IHK)
  - wäre vor dem Hintergrund des Zentrenkonzeptes auch möglich; ist abhängig von den Planungen der dort ansässigen Einzelhandelsunternehmen, ob sie unter diesen Bedingungen den Standort wechseln wollen
- Anregung 5: Limitierung der zentrenrelevanten Randsortimente bei Entwicklungen im Gewerbegebiet und am Standort „Ostring/A1“ durch eine absolute Verkaufsflächengröße (VMG, Nessler GmbH)
  - Diese Festsetzung kann nur im Zusammenhang mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen werden. Im Falle der Entwicklung eines Fachmarktzentrums außerhalb der Innenstadt würde die Stadt in jedem Fall einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen, in dem dies festgesetzt und zusätzlich durch Verträge gesichert werden kann.
- Anregung 6: Sicherung bzw. Durchsetzung der in Bauleitplänen festgesetzten Sortimentsbeschränkungen und limitierten Verkaufsflächengröße (Nessler GmbH)

- Siehe Antwort zu Anregung 5; aufgrund der rechtsicheren Festschreibung im vorhabenbezogenen B-Plan und Vertrag ist die Sicherung gewährleistet und die vereinbarten Forderungen durchsetzbar
- Kritik 1: Sortiment „Großelektrogeräte – weiße Ware“ sowie „Heimtextilien“ sollten als innenstadtrelevante Sortimente und nicht als nicht innenstadtrelevant eingestuft werden (Nessler GmbH, teilweise VMG)
  - Großelektrogeräte sind Waren, die fast ausschließlich mit dem Auto transportiert werden – sei es als Lieferung oder in Form privater Abholung. Diese Autoorientierung sowie der untergeordnete Verkaufsflächenanteil in der Innenstadt begründet die Einstufung als nicht zentrenrelevantes Sortiment.
  - Das Sortiment „Heimtextilien“ ist mit 46 % Verkaufsflächenanteil in der Innenstadt nicht eindeutig zentrenprägend. Vor diesem Hintergrund und der eher geringen Bedeutung der Kunden für die Attraktivität der Innenstadt (Ergebnis der Haushaltsbefragung) wurde das Sortiment „Heimtextilien“ als nicht zentrenrelevant eingestuft. Weiterhin möchte die Stadt die Angebotslücke im Bereich Möbel schließen und ein mögliches Angebot durch eine derartige Beschränkung nicht verhindern.
- Kritik 2: keine Entwicklung eines Fachmarktzentrums im Bereich Beimoor-Süd II, sondern Nutzung der Fläche für klassisches Gewerbe und Produktion (VMG, Nessler GmbH)
  - Sowohl die Entwicklung eines Fachmarktzentrums in Beimoor-Süd II als auch am bestehenden Standort Kornkamp wurden von den Gutachtern in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung grundsätzlich befürwortet. Für beide Entwicklungsalternativen bestehen Chancen und Risiken und sind bestimmte Voraussetzungen zu schaffen.
- Kritik 3: Zweifel an der Aussage, dass der Famila-Markt zur Attraktivitätssteigerung eine Erweiterung der Flächenbedarf; Befürchtung von negativen Auswirkungen auf die Nahversorgung der Wohngebiete und der Innenstadt (VMG, Nessler GmbH, GE-Beschäftigter), Befürchtung des Arbeitsplatzverlustes bei Verlagerung des Fachmarktzentrums Kornkamp (GE-Beschäftigter)
  - Der Standort des Famila-Marktes ist als rein autokundenorientiert ohne fußläufigen Anschluss an Wohngebiet zu werten. Daher sind negative Auswirkungen für die Nahversorgungsstruktur nicht zu fürchten.
  - Der aktuelle Standort ist unter den Aspekten der Flächengröße, Ausstattung, Parksituation, Erschließungssituation als nicht mehr zeitgemäß einzustufen. Um den Standort Ahrensburg langfristig zu sichern, muss dem Magnetbetrieb eine Entwicklungsmöglichkeit geboten werden.
  - Die Kaufkraftabflüsse aus der Innenstadt bei Umsiedlung und moderater Erweiterung des Famila-Marktes sind nachgewiesen und bewegen sich auf einem sehr geringen Niveau. Daher ist auch in Bezug auf die Innenstadt von keiner Schwächung auszugehen.

- Die Befürchtungen des Arbeitsplatzverlustes können nicht nachvollzogen werden, da die Branche nicht bekannt ist, in welcher der Einwänder arbeitet.

Das vorliegende gesamtstädtische Einzelhandelsgutachten für die Stadt Ahrensburg stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept dar und kann als solches beschlossen werden. Mit dem Beschluss des Ahrensburger Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept entsteht eine Entscheidungshilfe für die Beurteilung zahlreicher städtebaulicher Zusammenhänge sowie ein abwägungserheblicher Belang, der in Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren und bei der Beurteilung von Einzelvorhaben zu berücksichtigen ist. Dem beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzept kommt vor allem eine die Bauleitplanung unterstützende Bedeutung zu.

Die folgenden **Strategischen Leitlinien** sind in dem vorliegenden Einzelhandelsgutachten definiert:

- Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion
- Sicherung und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Innenstadt
- Sicherung und Stärkung der qualitativen Funktionsvielfalt der Innenstadt
- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
- Gezielte Entwicklung ausgewählter Sonderstandorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vorrangig für den nichtzentrenrelevanten Einzelhandel
- Ausschluss von Einzelhandelsentwicklungen in Gewerbegebieten und an sonstigen, nicht integrierten Standorten

Inhalt des **Zentren- und Branchenkonzeptes** sind die Definition der Zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt + Ergänzungsbereich Innenstadt), der Bereiche mit lokaler Einzelhandelsfunktion (Hamburger Straße/Bahnhofstraße), der Solitären Nahversorgungsstandorte (Reeshoop, Bogenstraße, Am Hagen) und der Fachmarktzentren (FMZ Kornkamp) sowie die Festlegung der Ahrensburger Sortimentsliste (S. 86)

Das **Entwicklungskonzept** zeigt Strategien für die Entwicklung und Stärkung der Innenstadt auf und bewertet die einzelnen Prüfstandorte für Einzelhandelsentwicklungen und zeigt Entwicklungsoptionen auf. Diese Prüfergebnisse können die Grundlage für spätere Entscheidungen zu Einzelhandelsentwicklungen sein.

Voraussetzung für ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB ist ein Beschluss der Gemeinde. Es besteht allerdings für die Gemeinde die grundsätzliche Möglichkeit, den Bauleitplänen entgegenstehende städtebauliche Entwicklungskonzepte ganz oder teilweise zu ändern oder aufzuheben. Zu gegebener Zeit sollte zudem bedarfsabhängig eine Fortschreibung erfolgen, damit das Einzelhandelskonzept immer als adäquate Beurteilungsgrundlage zur Verfügung steht.

Das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungsinstrument ist somit nicht statisch, sondern reagiert auf künftige Veränderungen und sollte den aktuellen Verhältnissen immer wieder angepasst werden. Das gilt auch dann, wenn zwischenzeitlich auch konzept-

tionell vorgeschlagene Entwicklungen eintreten.

---

Michael Sarach  
Bürgermeister

**Anlagen:**

Anlage 1: Einzelhandelsentwicklungsgutachten  
Anlage 2: Eingegangene Stellungnahmen