



Zentrale  
Nessler GmbH  
Hamburger Str. 4-8  
22926 Ahrensburg  
Telefon: 04102/890-0  
Telefax: 04102/890-109

Nessler GmbH  
Filiale Geesthacht  
Bergedorfer Str. 48  
21502 Geesthacht  
Telefon: 04152/8898-0  
Telefax: 04152/8898-15

Nessler GmbH  
Filiale Hagenow  
Robert-Stock-Str. 2  
19230 Hagenow  
Telefon: 03883/6186-0  
Telefax: 03883/6186-10

Nessler GmbH  
Filiale Ludwigslust  
Lindenstr. 27  
19288 Ludwigslust  
Telefon: 03874/42782-0  
Telefax: 03874/42782-3

Nessler GmbH  
Filiale Templin  
Mühlensstr. 31  
17268 Templin  
Telefon: 03987/2705  
Telefax: 03987/6978

NESSLER GMBH POSTFACH 1203-22902-AHRENSBURG

Stadt Ahrensburg  
Stadtplanung/Bauaufsicht/Umwelt  
Frau Stefanie Mellinger  
Manfred-Samusch-Straße 5  
22926 Ahrensburg

Fachbereich IV  
Stadtplanung/Bauen/Umwelt  
24. Okt. 2012

FB IV	IV1	IV2	IV2 12	IV3	IV4

info@nessler.de www.nessler.de

Stadt Ahrensburg  
DM/EURO  
Eing. 24. Okt. 2012

B	FB	

Ahrensburg, den 23. Oktober 2012  
MT

## Stellungnahme zum Entwurf eines Einzelhandelskonzeptes für Ahrensburg

Sehr geehrte Frau Mellinger,

der Endbericht des Einzelhandelsgutachtens zur Entwicklung des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ahrensburg, gefertigt von der CIMA Beratungs + Management GmbH, liegt mir vor. Ihrer Aufforderung, hierzu erneut Stellung zu beziehen, komme ich gerne nach.

In dem Gutachten wird ausführlich die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Ahrensburg anhand von Umfrageergebnissen und ökonomischen Kennzahlen belegt. Die Gutachter weisen mehrfach explizit darauf hin, dass die Anziehungskraft des Standortes für die Stadtbevölkerung und die Bewohner des Umlandes gerade in der Vielzahl leistungsstarker inhabergeführter Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe begründet liegt, die in der Ahrensburger Innenstadt ein vielseitiges und individuelles Sortiment anbieten, das dem Standort seine Destinationskraft und Unverwechselbarkeit verleiht. Die Gutachter betonen, dass die überdurchschnittlich gut funktionierende Ahrensburger Innenstadt, in der sich aktuell die meisten Verkaufsflächen befinden und in der die höchsten Umsätze in den innenstadtrelevanten Warengruppen erzielt werden, im Rahmen des städtischen Einzelhandelskonzeptes einen besonderen Schutz verdient. In diesem Kontext stufen die Gutachter der CIMA zahlreiche Handels-sortimente als zentrenrelevant ein und raten im Umkehrschluss von einer Ansiedlung von Handelseinrichtungen, mit diesen Sortimentsschwerpunkten außerhalb des Stadtkernes, ab.

GESCHÄFTSFÜHRER: DIPL.-KFM. MATTHIAS TIMM STEFAN SKOWRONNEK

BANKVERBINDUNG: SPARKASSE HOLSTEIN (BLZ 213 522 40) KONTO-NR. 90176225  
SITZ AHRENSBURG AMTSGERICHT LÜBECK HRB 2480 AH  
ST.-NR. 30 292 19084 UST.-ID.-NR.: DE 135103681



Zentrale.  
Nessler GmbH  
Hamburger Str 4-8  
22926 Ahrensburg  
Telefon: 04102/890-0  
Telefax: 04102/890-109

Nessler GmbH  
Filiale Ludwigslust  
Lindenstr. 27  
19288 Ludwigslust  
Telefax: 03874/42782-3

Nessler GmbH  
Filiale Geesthacht  
Bergedorfer Str. 48  
21502 Geesthacht  
Telefon: 04152/8898-0  
Telefax: 04152/8898-15

Nessler GmbH  
Filiale Templin  
Mühlenstr. 31  
Telefon: 03987/2705  
Telefax: 03987/6978

Nessler GmbH  
Filiale Hagenow  
Robert-Stock-Str. 2  
19230 Hagenow  
Telefon: 03883/6186-0  
Telefax: 03883/6186-10

NESSLER GMBH POSTFACH 1203 22902 AHRENSBURG

[info@nessler.de](mailto:info@nessler.de) [www.nessler.de](http://www.nessler.de)

Im Unterschied zur Empfehlung der CIMA, würde ich die Sortimente Großelektro (weiße Ware) und Heimtextilien in der Ahrensburger Sortimentsliste ebenfalls als zentrenrelevant definieren, da einerseits Großelektrogeräte von den Betrieben Elektro Clasen, Elektro Löw, Elektro Pehmöller und Elektro Buddenhagen sehr kompetent und erfolgreich im Zentrumsbereich der Stadt angeboten werden und andererseits Heimtextilien die Existenzgrundlage für Betten Bubert, Raumausstatter Reich und die Haushaltsabteilung in unserem Hause bilden. Es besteht meiner Meinung nach keine Veranlassung, durch eine faktische Verlagerung dieser Sortimente ins Gewerbegebiet, die intakte Angebotsstruktur im Zentrum der Stadt zu schädigen.

Die Empfehlung der CIMA, unter der Prämisse einer Aufgabe des Altstandortes, den Famila Verbrauchermarkt in das Gewerbegebiet Beimoor Süd II mit deutlich erweiterter Verkaufsfläche umzusiedeln und diesen Standort mit weiteren Einrichtungs-, Möbel- und Baumärkten auf eine Gesamtverkaufsfläche von geplanten 29.000 qm anwachsen zu lassen, stellt die vorher im Gutachten geäußerte Forderung nach dem konsequenten Schutz der Innenstadt in Frage.

Die Gutachter betonen, dass gerade der vielseitige Besitz von inhabergeführten Geschenkartikel- und Wohnaccessoires-Geschäften, wie z.B. Marie-Luise, KleidBar, Wunderschön, Lieblingsstücke, Samt & Sonders, Badeperle, Depot, Raumausstatter Reich, den besonderen Charme der Stadt ausmachen. Auch Leerstände in vielen kleinen, für Filialunternehmen ungeeigneten Flächen, werden durch diesen Besitz vermieden. Die Gutachter sagen nicht, dass nach einer Ansiedlung von 20.000 qm Einrichtungs-, Möbel- und Baufachmarktfläche diese Sortimente dann nicht mehr in vielen kleinen Innenstadtläden sondern zum überwiegenden Teil im Fachmarktzentrum angeboten werden. Das Gleiche gilt für die Sortimente Haus- & Heimtextilien sowie Haushaltswaren, Glas-, Porzellan-, Geschenkartikel, sowie Elektrokleingeräte die alle in Möbel- und Baumärkten einen ständig wachsenden Flächenanteil einnehmen. Eine flächenmäßige Begrenzung dieser Randsortimente auf 10% der Gesamtfläche oder eine feste Flächengröße ist schwer zu überwachen bzw. nicht hinreichend zu sanktionieren, wie die Beispiele Dänisches Bettenlager und Toom Baumarkt in Ahrensburg zeigen.

Ich habe den Eindruck, dass die an einer Fachmarktentwicklung in Ahrensburg interessierten Projektentwickler zunächst ausschließlich danach streben, eine möglichst große Einzelhandelsfläche im Gewerbegebiet Beimoor Süd genehmigt zu bekommen und die gemäß Ahrensburger Sortimentsliste zulässigen Sortimente nur angeben, um dieses Ziel zu erreichen. Ist die Fläche einmal gebaut, wird durch eine kontinuierliche Aufweichung der Sortimentsvorgaben am Ende ein komplettes Einkaufszentrum auf

GESCHÄFTSFÜHRER: DIPL.-KFM. MATTHIAS TIMM STEFAN SKOWRONNEK

BANKVERBINDUNG: SPARKASSE HOLSTEIN (BLZ 213 522 40) KONTO-NR. 90176225  
SITZ AHRENSBURG AMTSGERICHT LÜBECK HRB 2480 AH  
ST.-NR. 30 292 19084 UST.-ID.-NR.: DE 135103681



Zentrale  
Nessler GmbH  
Hamburger Str. 4-8  
22926 Ahrensburg  
Telefon: 04102/890-0  
Telefax: 04102/890-109

Nessler GmbH  
Filiale Ludwigslust  
Lindenstr. 27  
19288 Ludwigslust  
Telefax: 03874/42782-3

Nessler GmbH  
Filiale Geesthacht  
Bergedorfer Str. 48  
21502 Geesthacht  
Telefon: 04152/8898-0  
Telefax: 04152/8898-15

Nessler GmbH  
Filiale Templin  
Mühlenstr. 31  
Telefon: 03987/2705  
Telefax: 03987/6978

Nessler GmbH  
Filiale Hagenow  
Robert-Stock-Str. 2  
19230 Hagenow  
Telefon: 03883/6186-0  
Telefax: 03883/6186-10

NESSLER GMBH POSTFACH 1203 22902 AHRENSBURG

[info@nessler.de](mailto:info@nessler.de) [www.nessler.de](http://www.nessler.de)

29.000 qm entstanden sein, das den gesamten Bedarf der Stadt weitestgehend abdeckt und die Ahrensburger Innenstadt aussterben lässt. Ein anschauliches Beispiel für diese Entwicklung ist die Stadt Kaltenkirchen, die durch die Ansiedlung des Möbelhauses Dodenhof, das sukzessive zu einem Einkaufszentrum auf der „Grünen Wiese“ mit allen innenstadtrelevanten Sortimenten ausgebaut wurde, heute im Stadtkern keine Zentralörtlichkeit mehr besitzt.

Im CIMA Gutachten gibt es weder einen Hinweis darauf, welches Marktpotenzial tatsächlich für ein Möbel- und Einrichtungshaus im Ahrensburger Gewerbegebiet besteht, noch welche Größenordnung dieses haben sollte, um wettbewerbsfähig zu sein. Mir ist jedenfalls kein Möbelanbieter bekannt, der im regionalen Wettbewerbsumfeld von Möbel Höffner, Möbel Kraft, Dodenhof und Ikea an einem eher autobahnfernen Standort (Beimoor Süd II) bestehen könnte.

Auch die von den CIMA Gutachtern beschriebene Notwendigkeit einer Unterstützung der Wettbewerbsfähigkeit des Famila Verbrauchermarktes, durch Vergrößerung und Umsiedlung an einen neuen, attraktiveren Fachmarktzentrumsstandort im Gewerbegebiet Beimoor Süd II, sehe ich nicht. Die Gutachter verweisen auf die in diesem Kontext erwartete größere Anziehungskraft für das Umland. Da jedoch die umliegenden Städte Bargteheide, Bad Oldesloe, Bad Segeberg und Trittau ihre eigenen Famila Märkte haben, zielt die Ertüchtigung des Ahrensburger Famila Verbrauchermarktes hauptsächlich auf die Kundschaft, die ihre Lebensmittel aktuell bei EDEKA oder Sky in der Ahrensburger Innenstadt einkauft, und dort für die dringend notwendige Frequenz sorgt, von der die übrigen Geschäfte vor Ort profitieren. Schließlich gebietet es die Fairness gegenüber dem Unternehmen Sky, das als Ankermieter ins CCA gezogen ist, weil ihm suggeriert wurde, dass eine Ansiedlung nur in der Ahrensburger Innenstadt und nicht im Gewerbegebiet, wie meist präferiert, möglich ist, dass den Plänen von Famila nicht entsprochen wird. Eine Aufwertung von Famila im Gewerbegebiet schwächt die Innenstadt und ist somit kontraproduktiv. Wenn Famila einen besseren Standort sucht, dann sollte das Unternehmen einen Innenstadtstandort in Ahrensburg wählen. Dies würde die Stadtentwicklung deutlich voranbringen.

Ich teile die Meinung der CIMA Gutachter, dass die Stadt Ahrensburg mit einem Einzelhandelsentwicklungskonzept die Möglichkeit hat, einen fairen Wettbewerb von Unternehmen zu fördern und eine Konkurrenz von ungleichen Standorten zu unterbinden.

GESCHÄFTSFÜHRER: DIPL.-KFM. MATTHIAS TIMM STEFAN SKOWRONNEK

BANKVERBINDUNG: SPARKASSE HOLSTEIN (BLZ 213 522 40) KONTO-NR. 90176225  
SITZ AHRENSBURG AMTSGERICHT LÜBECK HRB 2480 AH  
ST.-NR. 30 292 19084 UST.-ID.-NR.: DE 135103681

# VMG

Verband der Mittel- und Großbetriebe  
des Einzelhandels Nord e.V.

Hamburg, Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern, Bremen

Stadt Ahrensburg  
Der Bürgermeister  
Stadtplanung/Bauaufsicht/Umwelt  
22923 Ahrensburg

Stadt Ahrensburg	
DM/EUFO	
Eing. 18. Okt. 2012	
B	FB

Stadtplanung/Bauen/Umwelt					
22. Okt. 2012					
FB IV	IV.1	IV.2	IV.2 12	IV.3	IV.4
					17. Oktober 2012
					HG/Ma

*Handwritten notes:*  
 über BPA!  
 19/10/12  
 BPA!  
 über B

## Stellungnahme zum Entwurf des Einzelhandelskonzepts Ahrensburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Aufforderung, zum endgültigen Entwurf des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ahrensburg Stellung zu nehmen, bedanken wir uns.

Das vorliegende Gutachten von CIMA, aus dem das Einzelhandelskonzept entwickelt wurde, überzeugt zunächst grundsätzlich durch den sorgfältigen methodischen Ansatz und durch nachvollziehbare Analyseergebnisse. Insgesamt vermittelt dieser Teil des Gutachtens ein sehr positives Bild des Einzelhandelsstandortes Ahrensburg; dies gilt sowohl für die - subjektive - Gesamtzufriedenheit der Befragten als auch für die objektiven Leistungsdaten.

So weist die Gesamtzentralitätsziffer von 107 aus, dass der Ahrensburger Einzelhandel Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland generiert. Dies gilt vor allem für die innenstadtrelevanten Sortimente Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren; Uhren, Schmuck; Sport; Spielwaren; Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, bei denen Zentralitätswerte von bis zu 152 erreicht werden. Diese Position als Kaufkraftmagnet für ein deutlich über das Stadtgebiet hinausgehendes Umland verdankt Ahrensburg vor allem dem quantitativ und qualitativ starken Gewicht des innerstädtischen Einzelhandels mit Verkaufsflächenanteilen von insgesamt 45 Prozent und von sogar 80 Prozent bei zentrenrelevanten Sortimenten. Mit dieser Stärke des innerstädtischen Einzelhandels nimmt Ahrensburg unter den schleswig-holsteinischen Mittelzentren eine Spitzenstellung ein.

Zu dieser Spitzenstellung trägt neben dem starken quantitativen Gewicht des innerstädtischen Einzelhandels auch dessen Ladenstruktur bei, die durch einige leistungsstarke Magnetbetriebe und eine Vielzahl inhabergeführte Geschäfte fast aller Branchen geprägt ist. Dieses abwechslungsreiche Einzelhandelsangebot ist eingebettet in ein insgesamt attraktives städtebauliches Umfeld und wird ergänzt durch ein überwiegend gutes Dienstleistungsangebot.

Gleichwohl darf die positive Momentaufnahme der Ahrensburger Innenstadt als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort nicht den Blick dafür verstellen, dass es Defizite gibt und dass vor allem das Wettbewerbsumfeld zwischen Hamburg im Westen (alleine das Alstertal - Einkaufszentrum verfügt über mehr als doppelt so viel Verkaufsfläche wie die gesamte

Ahrensburger Innenstadt) und den konkurrierenden Mittelzentren im Norden und Nordosten als ständige Aufforderung begriffen werden muss, die Pflege und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt als vorrangiges städtebauliches Ziel festzulegen.

Das CIMA-Gutachten arbeitet mit seinen „strategischen Leitlinien“ (Seite 60 ff) ein Bündel von Maßnahmen heraus, die sowohl der Sicherung und Stärkung der qualitativen Funktionsvielfalt der Innenstadt als auch der Stärkung der Nahversorgung dienen sollen. Im Mittelpunkt steht dabei das Ziel, den hohen Verkaufsflächenanteil der Ahrensburger Innenstadt als wichtigen Wettbewerbsvorteil gegenüber den konkurrierenden Standorten im näheren und weiteren Umland zu sichern. Dies setzt voraus, dass die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Leitsortimenten auf die Innenstadt konzentriert wird. Diesem von CIMA formulierten Ziel wird ebenso zugestimmt wie der Forderung, die Nahversorgung an fußläufig erreichbaren Standorten zu sichern und nach Möglichkeit bedarfsgerecht auszubauen.

Die „Ahrensburger Sortimentsliste“ (Seite 86) gliedert Großelektrogeräte („Weiße Ware“) unter den nicht zentrenrelevanten Sortimenten ein. Dem kann nicht zugestimmt werden. Diese Eingruppierung widerspricht eindeutig den Fakten: Großelektrogeräte werden in Ahrensburg ausschließlich in der Innenstadt beziehungsweise im Ergänzungsbereich der Innenstadt angeboten – und zwar von drei Anbietern, von denen einer großflächig ist. Diese Anbieter repräsentieren in ihrer Gesamtheit die volle Breite des einschlägigen Sortiments. Die Tatsache, dass bei den gegebenen Ladengrößen nicht die gesamte Herstellerpalette gezeigt werden kann, ändert nichts an der Innenstadtrelevanz dieser Warengruppe in Ahrensburg. Großelektrogeräte werden in aller Regel nicht mitgenommen, sondern zur Belieferung und zum Anschluss bestellt. Und dazu sind die innerstädtischen Anbieter in der Lage. Im Ergebnis sind Großelektrogeräte („Weiße Ware“) in der „Ahrensburger Sortimentsliste“ unter zentrenrelevante Sortimente einzuordnen.

## Zur Bewertung von Prüfstandorten für Einzelhandelsentwicklungen (Seite 96 ff):

Die mögliche Neugestaltung des **Rathausplatzes** mit einer (teilweisen) Nutzung für Einzelhandel bietet nach unserer Auffassung auch die Chance zur Ansiedlung eines Elektronik-Fachmarktes. Im Gegensatz zu CIMA halten wir eine Fachmarktnutzung über zwei Verkaufsebenen für unproblematisch. Darüber hinaus nimmt der Flächenbedarf für Elektronik-Fachmärkte mit steigendem Anteil des Einkaufs dieses Sortimentes im Internet deutlich ab. Aus diesem Grunde kommt als Standort für einen Elektronik-Fachmarkt auch der Prüfstandort **Manfred-Samusch-Straße** in Betracht. Entsprechendes gilt für das **Lindenhof-Areal**. In allen diesen Fällen bedarf es begleitend zu einer möglichen Realisierung der Lösung des ohnehin prekären Parkplatzproblems. Die diesbezüglichen Ausführungen von CIMA sind sachgerecht.

Den Prüfstandort Fachmarktzentrum **Beimoor-Süd II** sehen wir sehr kritisch: Es handelt sich bei dem Gebiet Beimoor-Süd II um ein durch den Ostring verkehrlich hervorragend angebundenes Gewerbegebiet, das produktiveren Nutzungen zugeführt werden sollte als ausgerechnet dem Einzelhandel. Die Beschäftigtendichte bei Nutzung von Flächen für produzierendes Gewerbe liegt um ein Drittel bis ein Viertel über der Beschäftigungsdichte bei Nutzung von Gewerbegebieten für großflächigen Einzelhandel. Überdies erreicht die Arbeitsproduktivität je Erwerbstätigenstunde im Handel nur etwa zwei Drittel der Arbeitsproduktivität je Erwerbstätigenstunde im produzierenden Gewerbe ohne Baugewerbe (Angaben des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung der Bundesagentur für Arbeit). Berücksichtigt man sowohl die Arbeitsplatzdichte als auch die Wertschöpfung der dort Tätigen und geht davon aus, dass großflächiger Einzelhandel für beide Kriterien lediglich etwa zwei Drittel der Werte von produzierendem Gewerbe erreicht, so kumuliert

sich die suboptimale Nutzung von Gewerbeflächen durch großflächigen Einzelhandel im Vergleich zu produzierendem Gewerbe auf rund 45 Prozent. Das heißt: Die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe schafft eine mehr als doppelt so hohe Wertschöpfung pro Hektar Gewerbefläche wie die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels. Die durchgehend höheren Grundstückserlöse, die bei der Verwertung von Gewerbeflächen für großflächige Einzelhandelsansiedlungen im Vergleich zu produzierenden Verwendungen zu erzielen sind, werden also durch eine geringere Zahl von Arbeitsplätzen und geringer entlohnte – weil weniger arbeitsproduktive - Tätigkeiten mehr als kompensiert. Die Stadt sollte angesichts des Mangels an echten Gewerbeflächen von einer Ausweisung des Standortes Beimoor Süd II für Einzelhandel grundsätzlich absehen.

Vorliegend kommt hinzu, dass die Verlagerung des Einzelhandelsstandortes Kornkamp nach Beimoor Süd II auch nach den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts von CIMA nur in Betracht gezogen werden kann, wenn eine Nachnutzung leergezogener Einzelhandelsflächen durch Einzelhandel rechtssicher ausgeschlossen werden kann. Dies dürfte angesichts der Tatsache, dass die Eigentumsverhältnisse beim Bestand einerseits und in Beimoor Süd II andererseits unterschiedlich sind, auf unüberwindliche Hindernisse stoßen.

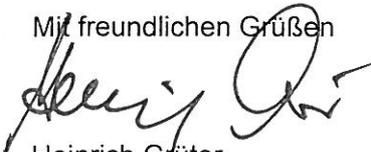
Die Aussage von CIMA, dass der bestehende familia-Markt einer Erweiterung bedarf, überzeugt nicht. Die notwendige Attraktivitätssteigerung dieses Verbrauchermarktes ist auch im Bestand möglich. Es kommt hinzu, dass eine Erweiterung des Marktes sich auch negativ auf die Nahversorgung in den Wohnquartieren auswirken würde.

Sollte sich die Stadt im Falle des Vorliegens eines rechtssichereren Einzelhandelsausschluss an den Altstandorten gleichwohl zur Ausweisung von Einzelhandelsflächen im Gewerbegebiet Beimoor Süd II entschließen, so ist neben der Festlegung einer Grenze von 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente darüber hinaus auch eine absolute Limitierung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente bei jedem einzelnen der Planvorhaben notwendig, worauf CIMA auf Seite 62 des Gutachtens mit Recht hinweist. Denn je nach Größe eines Einzelhandelsvorhabens ist ein Flächenanteil von 10 Prozent für innenstadtrelevante Sortimente zu groß, als dass negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ausgeschlossen werden könnten.

Zum dezentralen Prüfstandort 9 – **Beimoor Süd** – wird der Bewertung von CIMA, dass hier weitere Einzelhandelsansiedlungen ausgeschlossen werden sollten, zugestimmt.

Zum dezentralen Prüfstandort 9 – **Fachmarktzentrum verlängerter Ostring / A1** wird der Bewertung von CIMA ebenfalls zugestimmt – mit der Einschränkung, dass auch hier die Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente innerhalb des Teppich- und des Möbelfachmarktes nicht nur auf 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche (das wären 2900 Quadratmeter) sondern auch hinsichtlich der absoluten Größe festgelegt werden müssten. Dass eine „Anreicherung“ eines Teppich- und Möbelfachmarktes durch Fachmärkte mit innenstadtrelevanten Sortimenten als unvereinbar mit dem Branchen- und Zentrenkonzept nicht in Betracht kommen kann, hat CIMA überzeugend dargelegt.

Mit freundlichen Grüßen



Heinrich Grüter  
Hauptgeschäftsführer

Geschäftsführer Norbert Leinius



Herrn Bürgermeister Michael Sarach  
Stadt Ahrensburg  
Manfred-Samusch-Str. 5  
22926 Ahrensburg

Stadt Ahrensburg  
DM/SL/RC  
Eing. - 4. Okt. 2012  
FE  
02.10.2012  
lei/ar

*Handwritten notes:*  
D. Fr. Leinius  
BT-8  
D. Fr. Leinius

Techn. Zeichen IV  
Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt  
08. Okt. 2012

**Stellungnahme zum Entwurf des Einzelhandelskonzepts Ahrensburg**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Sarach,

Ahrensburg zeichnet sich durch ein gutes Kulturangebot, attraktive Gewerbebetriebe, hohe Kaufkraft und gute Arbeitsbedingungen aus. Um die Attraktivität der Ahrensburger Innenstadt noch weiter zu erhöhen, bedarf es noch einer stärkeren Vernetzung von Wirtschaft und Kultur. Die Verbindung Schloss Ahrensburg zur Innenstadt sollte dringend aufgewertet werden.

Wir begrüßen das Einzelhandelskonzept für Ahrensburg, da es eine wichtige Leitfunktion für die Innenstadt übernimmt. Das Einzelhandelskonzept beschreibt Ahrensburg als qualitäts-offene Stadt, wobei der Bestand Vorrang genießt. Dies sollte aber nicht dazu führen, dass unternehmerische Aktivitäten eingeschränkt und Konkurrenz ausgeschlossen wird. Es kommt meines Erachtens auf die Ausgewogenheit des gesamten Angebotes an, angefangen bei den Sortimenten in den Geschäften über die gute Erreichbarkeit bis hin zur Kinderbetreuung. Das Einkaufen muss den Kunden Spaß bringen.

Auf die zusätzlichen Verträglichkeitsanalysen ist die WAS bereits in ihrem Schreiben vom 17. Juni 2012 eingegangen. Danach ist eine Neuordnung des GE-Gebietes Kornkamp aus unserer Sicht dringend erforderlich – nicht zuletzt um den vorhandenen Betrieben im Kornkamp ihre Erweiterungsabsichten zu ermöglichen. Insoweit muss eine Einzelhandels-nachnutzung ausgeschlossen werden.

Sollten sich am Standort Ostring / A 1 keine Investoren für innenstadtverträgliche Sortimente finden lassen, wäre es wünschenswert, wenn dieser Standort für Investoren vom klassischen Gewerbe ohne Einzelhandel entwickelt würde.

Es ist zu begrüßen, dass mit dem Erlenhof ein neues Wohnquartier innenstadtnah, aber auch nicht zu weit von den 4.000 Betrieben entsteht. Ahrensburg braucht soziale und innovative Wohnquartiere einschließlich Managergrundstücke und Klimaschutz. Wir sind sicher, dass Ahrensburg mit neuen Wohnmodellen, attraktiver Innenstadt und einem guten Mix an Betrieben seine Attraktivität noch steigern kann.

Mit freundlichen Grüßen  
Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft  
Stormarn mbH

*Handwritten signature:* Norbert Leinius

**Mellinger Stefanie**

**Von:** Jarck@ihk-luebeck.de  
**Gesendet:** Donnerstag, 4. Oktober 2012 08:34  
**An:** Mellinger Stefanie  
**Cc:** brockmann@ihk-luebeck.de  
**Betreff:** IHK-Stellungnahme zum Ahrensburger Einzelhandelskonzept

Sehr geehrte Frau Mellinger,

vielen Dank für die Zusendung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ahrensburg. Wir nehmen hierzu wie folgt Stellung:

"Die IHK zu Lübeck kann die Ausführungen der CIMA zum Einzelhandelskonzept Ahrensburg größtenteils mittragen. Gleichwohl regen wir an, ein Fachmarktzentrum im Gebiet Beimoor-Süd II (Prüfstandort 8) nach den von der CIMA aufgeführten Kriterien auch dann zu errichten, wenn die Nordtangente gebaut werden sollte. Die freiwerdenden Flächen im Bereich Kornkamp-Nord sollten ausschließlich für die Erweiterung oder Neuansiedlung von Gewerbebetrieben genutzt werden, ein Einzelhandelsausschluss auf den entsprechenden Flächen ist daher vorzusehen. Bezüglich des Prüfstandortes 9 (Verlängerter Ostring/A1) vertreten wir folgende Auffassung: Sollte sich für die empfohlene Ansiedlung mit ausschließlich nicht-zentrenrelevanten Sortimenten kein Investor finden lassen, dann wäre es aus unserer Sicht sinnvoll, das Gebiet als zusätzliches Gewerbegebiet zu entwickeln, damit auch die Stadt Ahrensburg über ein autobahnnahes Gewerbegebiet entlang der Wachstumsachse A1 verfügt."

Freundliche Grüße

Nils Thoralf Jarck  
Geschäftsbereich Region I Geschäftsbereichsleiter

---

Industrie- und Handelskammer zu Lübeck  
Geschäftsstelle Ahrensburg  
Beimoorkamp 6, 22926 Ahrensburg  
Tel.: 0451 6006-310  
Fax: 0451 6006-4310  
E-Mail: jarck@ihk-luebeck.de  
[www.ihk-schleswig-holstein.de](http://www.ihk-schleswig-holstein.de)



Hinweis: Der Inhalt dieser E-Mail einschließlich aller Anlagen ist vertraulich und u. U. rechtlich geschützt. Der Inhalt ist ausschließlich an einen bestimmten Empfänger gerichtet. Die Weitergabe, Offenlegung, Nachahmung, Herstellung von Kopien oder der sonstige Gebrauch durch Nichtadressaten oder durch den Adressaten außerhalb des konkreten Übersendungszwecks ist nicht erlaubt. Falls Sie diese E-Mail fälschlicherweise erhalten haben, unterrichten Sie bitte den Absender umgehend durch eine Antwort-E-Mail und löschen diese Nachricht einschließlich etwaiger Anlagen aus Ihrem System. Vielen Dank für Ihre Kooperation.

04.10.2012

Einzelhandelsverband Nord e.V. – Postfach 1969 – 24018 Kiel

**Stadt Ahrensburg**  
Der Bürgermeister  
Fachdienst Stadtplanung/Bauaufsicht/Umwelt

22923 Ahrensburg

Vorab per Email: stefanie.mellinger@ahrensburg.de

**Einzelhandelsverband  
Nord e. V.**  
Hamburg • Schleswig-Holstein  
Mecklenburg-Vorpommern

25.10.2012  
EHV/gri  
24.10.12 Stadt Ahrensburg  
Stellungnahme EHK.docx

**Entwurf des Zentren- und Branchenkonzeptes für die Stadt Ahrensburg**  
**Ihr Schreiben vom 21.09.2012**  
**Ihr Zeichen: IV.2.2**

Sehr geehrter Frau Mellinger,

herzlichen Dank für die Zusendung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ahrensburg und die Möglichkeit, hierzu Stellung zu nehmen.

Gegen den Entwurf des Branchen- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ahrensburg erhebt der Einzelhandelsverband Nord keine Bedenken und befürwortet außerordentlich, dass bereits bestehende Planvorhaben darin berücksichtigt werden.

Einzelhandelskonzepte –verbindlich beschlossen– sind ein wichtigstes kommunales Instrument der Einzelhandelsentwicklung. Neben der internen Steuerung zukünftiger Ansiedlungsvorhaben innerhalb der Stadt Ahrensburg, würde das vorliegende Einzelhandelskonzept auch von anderen Nachbargemeinden im Einzugsgebiet bei dortigen Ansiedlungsentscheidungen Berücksichtigung finden müssen. Diese Wirkung kann die Stadt Ahrensburg allein über eine verbindliche Grundsatzplanung im Wege eines Zentrenkonzeptes erreichen und somit eine verbindliche Planungsgrundlage für zukünftige Neuansiedlungen von Einzelhandelsflächen oder für Modernisierungen vorhandener Einzelhandelsstrukturen schaffen.

Wir begrüßen es sehr, dass sich die Stadt Ahrensburg der Herausforderung „der Fertigung einer zukünftigen Planungsgrundlage“ stellt und empfehlen den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes sowie des daraus resultierenden Zentrenkonzeptes in vorgeschlagener Form durch die Stadt Ahrensburg.

Mit freundlichen Grüßen



Claudia Grittner  
Referentin für Mittelstandspolitik und Marketing

Einzelhandelsverband Nord e.V.  
Hopfenstraße 65  
24103 Kiel  
Telefon (04 31) 9 74 07-0  
Telefax (04 31) 9 74 07-24  
www.ehv-nord.de

Kieler Volksbank eG  
BLZ 210 900 07  
Kto. Nr. 90 004 507

Amtsgericht Kiel - VR 2162 KI  
Präsident: Hans Jürgen Frick

Per E-Mail erreichte den Vorsitzenden am 15.10.2012 die nachstehend in Auszügen abgedruckte Nachricht eines Einwohners, der im Gewerbegebiet beschäftigt ist:

Ich möchte hiermit meine Bedenken über das neue Fachmarktzentrum im Beimoor-Süd, speziell die Umsiedlung von famila und anderen Märkten, äußern.

Mein Arbeitsplatz befindet sich in einem Dienstleistungsunternehmen in der direkten Nachbarschaft des jetzigen Standortes von famila. Das Unternehmen gibt es seit 20 Jahren an dieser Stelle. Meine [...] Kollegen und ich sehen ein großes Problem für unseren Arbeitsplatz, wenn an diesem Standort famila, Aldi und Futterhaus fortgehen würden.

Andererseits besteht jedoch die Hoffnung, dass zumindest in den bestehenden Räumen von Aldi und Futterhaus neue Einzelhandelsgeschäfte einziehen werden.

Wenn man Spekulationen Glauben schenken darf, hat ein größeres Sportbekleidungs-geschäft Interesse an einem Einzug. Was ja dann im Widerspruch mit dem Schutz des Einzelhandels in der Innenstadt steht.

Trotz allem kann es doch nicht sein, dass ein Berliner Investor einfach in Ahrensburg neue Supermärkte baut und kleine Ahrensburger Geschäfte und Firmen, die lange schon ihre Gewerbesteuer in die Stadtkasse Ahrensburg einzahlen, ihre Türen schließen müssen, weil die großen Firmen ins neue Fachmarktzentrum ziehen.

Zudem besteht ja auch noch das Problem mit dem verstärktem Verkehr, wie wird die Stadt Ahrensburg den Straßenbau für das Fachmarktzentrum Beimoor-Süd finanzieren?

Ich möchte an alle Beteiligten vor der endgültigen Entscheidung appellieren, das Projekt doch auch aus dieser Sicht zu betrachten.