



München Stuttgart Forchheim  
Köln Leipzig **Lübeck** Ried(A)

cima Glashüttenweg 34 23568 Lübeck

per mail an:  
Stadt Ahrensburg

CIMA Beratung + Management GmbH  
Glashüttenweg 34 23568 Lübeck  
T 0451-38968-0  
F 0451-38968-28  
www.cima.de

Ihr Ansprechpartner:  
Martin Kremming  
kremming@cima.de

**Beantwortung der Stellungnahme des Einzelhandelsverbands Nord  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94 (Lindenhof) der  
Stadt Ahrensburg**

Lübeck, 18. Januar 2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 16.11.2015 beauftragten Sie uns, die eingegangene Stellungnahme des Einzelhandelsverbands Nord zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94 (Lindenhof) der Stadt Ahrensburg zu beantworten, sofern sie das Einzelhandelskonzept der Stadt Ahrensburg betreffen.

Nachfolgend finden Sie unsere diesbezüglichen Antworten:

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Geschäftsführer  
Dipl.-Bw. Mario S. Mensing  
Dipl.-Geogr. Roland Wölfel  
Registergericht München  
HRB 85796  
Gerichtsstand München  
UID DE129314570  
Steuernummer 14312470390

Bankverbindung  
Postbank München  
IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05  
BIC PBNKDEFF

Volksbank Forchheim  
IBAN DE15 76391000 000 0077780  
BIC GENODEF1FOH



Der Einzelhandelsverband Nord begrüßt in seinem Schreiben vom 5.10.2015 die Neugestaltung des Gebietes sehr, um insbesondere die Eingangssituation am Bahnhof in Richtung der Innenstadt attraktiv zu gestalten und zu beleben.

Lt. unseren Empfehlungen soll dort die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel nur vorgesehen sein, sofern eine Ansiedlung im Hauptzentrum mangels verfügbarer Flächen nicht möglich ist. Weiter empfehlen wir, dass Einzelhandel an dieser Stelle das bereits vorhandene innerstädtische angebotene Sortiment sinnvoll ergänzen und Angebotslücken schließen sollte. Nur so kann eine Einzelhandelsansiedlung im Plangebiet auch zu einer Neubelebung des Hauptzentrums führen und eine Brückenfunktion übernehmen. Damals hatten wir die Ansiedlung eines Fachmarkts für Unterhaltungselektronik am Standort vor Augen. Vor dem Hintergrund des damals noch nicht so erstarkten Online-Handels schien dies für die Innenstadt eine gute Ergänzung zu sein. Ein ausschließlicher Schutz der Lebensmittelangebote im Innenstadtbereich war hier explizit nicht der Grund. Inzwischen haben die Wachstumsraten im Onlinehandel dazu geführt, dass der Expansionsdrang der entsprechenden Anbieter von Elektrofachmärkten praktisch zum Erliegen gekommen ist. Um diesen Standort dennoch für die Innenstadtentwicklung zu nutzen, ist ein Lebensmittel an dieser Stelle also aus damaliger Sicht nur die zweitbeste Lösung. Aus heutiger Sicht, kann man aber konstatieren, dass die Entwicklung eines Lebensmittelers an dieser Stelle der Innenstadt unbedingt gut tut und dringend benötigte Frequenzen an den Innenstadtrand führt, da der Onlinehandel der Innenstadt insgesamt Anteile gekostet hat.

Wir müssen zusätzlich konstatieren, dass vergleichbare großflächige Flächen im Innenstadtbereich zur Umsetzung des Planvorhabens fehlen. Zu diesem Zweck wurde das Plangebiet als Ergänzungsfläche zur Innenstadt für die Ansiedlung entsprechender Märkte vorgesehen.

Die Aussagen des Einzelhandelskonzepts werden mit dieser Ansiedlung somit unterstützt und umgesetzt.

Wir sind zudem der Auffassung, dass die Ansiedlung eines Vollsortimenters am Vorhabenstandort eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Innenstadtangebote ist. Der dort bereits vorhandene EDEKA-Markt verfolgt ein gänzlich anderes Konzept und lockt andere Zielgruppen an. So sind dort Innenstadtbummler, die Beschäftigten in der Innenstadt und in der Stadt wohnende Konsumenten primär anzutreffen. Der Vorhabenstandort ist dagegen primär auf den Bahnkunden und auf die Berufspendler (Bahnhof) ausgerichtet. Da es hier kaum Überschneidungen in den Zielgruppen gibt, halten wir beide Märkte in der



Innenstadt für richtig angesiedelt und unterstützen daher auch das Planvorhaben. Sollen weitere Aussagen im Sinne einer Auswirkungsanalyse des Planvorhabens z.B. zur letztendlich verträglichen Größenordnung vorgenommen werden, so sind die nur im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens möglich. Hierfür liegt uns jedoch kein Auftrag vor.

Der Einzelhandelsverband weist weiter darauf hin, dass die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment im Ergänzungsbereich der Innenstadt laut Einzelhandelskonzept (S.89) nicht möglich ist.

Aus heutiger Sicht können wir klar sagen, dass damalige „Wunschlösung Elektrofachmarkt“ für den Standort heute nur noch schwer funktionieren wird. Daher können auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente das Angebot am Standort sinnvoll ergänzen. Der Standort schafft als Trittstein eine bessere Anbindung vom Bahnhof an die Innenstadt und stellt somit einen frequenzstarken Auftakt der Innenstadt dar. Für die vielen Pendler, die den Bahnhof nutzen, stellt er eine ideale Versorgungslage dar.

Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind zudem den zentrenrelevanten Sortimenten untergeordnet und somit als eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente anzusehen.

Wir halten es zudem für innenstadtverträglicher, dort einen Lebensmittel im Gegensatz zu einem großflächigen zentrenrelevanten Fachmarkt z.B. für Bekleidung o.ä. anzusiedeln. Mit dem vorgesehenen Planvorhaben würde eine echte Ergänzung des Standorts zum zentrenrelevanten Kernsortiment des Haupteinkaufsbereichs erfolgen.

Der Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung. Dieser ließe zentrenrelevante Angebote grundsätzlich zu, selbst nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist dort nicht ausgeschlossen. Die gezielte Branchenfestsetzung i.S. des Einzelhandelskonzepts wird dort also nicht umgesetzt. Daher könnte das Vorhaben wie geplant mit dem laufenden Bebauungsplan möglich gemacht und realisiert werden.

Eine weitere Voraussetzung für eine Belebung der Ahrensburger Innenstadt durch das Planvorhaben ist eine optimierte Gestaltung der Eingangssituation zur südlichen Innenstadt. Direkte Sicht- und Wegeverbindungen zum Hauptzentrum sollten berücksichtigt und für die Innenstadt optimal zusammen mit dem Betreiber oder dem Projektentwickler gestaltet werden. Ist diese Anbindung mangelhaft, besteht die Ge-



fahr, dass Austauscheffekte ausbleiben, es zu Frequenzverlagerungen kommt und die Innenstadt Schaden nehmen könnte.

Daher ist das Vorhaben geeignet gerade die Verbindung zwischen Bahnhofsbereich und Innenstadt im Sinne des Einzelhandelskonzepts umzusetzen. Gerade weil ein Lebensmittel vorgesehen ist und keine sonstigen Innenstadtkernsortimente angesiedelt werden sollen, ist die Konkurrenzsituation zudem zum Hauptzentrum nur sehr eingeschränkt vorhanden. Der dortige EDEKA-Markt wird sinnvoll durch ein bahnkundenorientiertes Vorhaben ergänzt. Die Wege- und Sichtbeziehungen müssen allerdings deutlich verbessert werden. Das Vorhaben ist als ein bedeutender „Trittstein“ zur Verbesserung der Verbindung zwischen Bahnhofsbereich und Innenstadt zu sehen.

Wir weisen darauf hin, dass eine Kompensation der vorhandenen Parkflächen in der Umgebung geleistet werden sollte. In der Umgebung und im Bahnhofsbereich sind allerdings eine große Menge an Parkflächen vorhanden.

Abschließend möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die vorliegende Stellungnahme lediglich eine Einschätzung aus Gutachtersicht darstellt. Sie ersetzt keine Rechtsberatung durch einen Fachanwalt.

Mit freundlichen Grüßen

Martin Kremming  
Dipl. Geograph/Projektleiter/Partner cima Deutschland.