

Einzelhandelskonzept für die Stadt Quickborn



Einzelhandelskonzept für die Stadt Quickborn

Stefan Kruse
Antje Müller

Junker und Kruse
Stadtforschung ■ Planung

Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31. 55 78 58-0 Fax 02 31. 55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

November 2006

INHALTSÜBERSICHT

1	Ausgangssituation und Ziel der Untersuchung	5
2	Allgemeine Trends und Rahmenbedingungen im Einzelhandel	8
3	Methodik	11
4	Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Quickborn	18
5	Einzelhandelsrelevantes Standortprofil	22
6	Analyse der Nachfrageseite	46
7	Entwicklungsspielräume und –szenarien der Quickborner Zentren- und Einzelhandelsentwicklung	52
8	Empfehlungen zur künftigen Entwicklung der Einzelhandelsstruktur in Quickborn	75
9	Schlusswort	106
10	Anhang	107

DIFFERENZIIERTES INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangssituation und Ziel der Untersuchung	5
2	Allgemeine Trends und Rahmenbedingungen im Einzelhandel	8
3	Methodik	11
3.1	Angebotsanalyse	11
3.2	Nachfrageseite	13
3.3	Unternehmensbefragung	14
3.4	Städtebauliche Analyse	15
3.5	Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur	16
4	Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Quickborn	18
5	Einzelhandelsrelevantes Standortprofil	22
5.1	Gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur	22
5.2	Einzelhandelschwerpunkte in Quickborn.....	28
5.2.1	Innenstadt	28
5.2.2	Nahversorgungszentrum	34
5.2.3	Weitere Handelsstandorte	35
5.3	Struktur und räumliche Verteilung der wohnungsnahen Grundversorgung	38
5.4	Ergebnisse der Unternehmensbefragung	40
5.5	Exkurs: Kurzanalyse der Wettbewerbssituation im Umland.....	44
6	Analyse der Nachfrageseite	46
6.1	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	46
6.2	Einzugsgebiet	48
6.3	Umsätze und Zentralität des Quickborner Einzelhandels.....	50

7	Entwicklungsspielräume und –szenarien der Quickborner Zentren- und Einzelhandelsentwicklung.....	52
7.1	Prognose der Verkaufsflächenspielräume.....	52
7.2	Entwicklungsszenarien der zukünftigen Zentren- und Einzelhandelsentwicklung in Quickborn.....	57
7.3	Potenzialflächen.....	65
7.4	Fazit.....	74
8	Empfehlungen zur künftigen Entwicklung der Einzelhandelsstruktur in Quickborn	75
8.1	Übergeordnete Entwicklungsziele zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung	75
8.2	Grundsätze der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Quickborn.....	78
8.3	Räumlich-funktionales Zentrenkonzept für die Stadt Quickborn.....	82
8.3.1	Abgrenzungen und Empfehlungen zu den zentralen Versorgungsbereichen in Quickborn	85
8.3.2	Zentraler Versorgungsbereich der Innenstadt	85
8.3.3	Nahversorgungszentrum Harksheider Weg	92
8.4	Empfehlungen für weitere Einzelhandelslagen	93
8.4.1	Sonderstandort Kieler Straße / Güttloh	93
8.4.2	Sonderstandort Gewerbegebiet Nord / Halenberg	94
8.5	Tabubereiche	95
8.6	Weitere Empfehlungen für die Nahversorgungssituation in Quickborn	96
8.7	Übersicht über die zukünftige Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Quickborn	98
8.8	Planungsrechtliche Empfehlungen.....	98
8.9	Definition von Verkaufsfläche.....	99
8.10	Quickborner Sortimentsliste.....	99
8.11	Ergänzende planungsrechtliche Empfehlung	104
9	Schlusswort.....	106

10 Anhang	107
Glossar	107
Verzeichnisse	111

1 Ausgangssituation und Ziel der Untersuchung

Der nunmehr seit mehr als drei Jahrzehnten andauernde Strukturwandel im Einzelhandel hat, so ist angesichts der angekündigten Expansionsbestrebungen einiger Konzerne zumindest der Anschein, noch nicht seinen Höhepunkt erreicht. Obgleich diese Feststellung auf nahezu alle Branchen und Betriebsformen zutrifft, ragt eine Branche heraus: der Lebensmittelsektor. Nicht nur die immer größer werdenden Betriebsformen und die damit einhergehende Ausdifferenzierung des Warenangebotes (auch in Richtung Nicht-Lebensmittel), auch die in vielen Regionen dramatisch angestiegene Anzahl der Betriebe hat bei einem nahezu gleichbleibenden Nachfragepotenzial zu einem verschärften Konkurrenzettbewerb geführt, der in einzelnen Fällen bereits „kannibalöse Ausmaße“ annimmt.

Der Druck auf die (auf Expansion ausgerichteten) Konzerne und Betriebe wird zunehmend größer, was sich derzeit insbesondere in neuen Betriebskonzepten und -strategien ausdrückt, jedoch mit nicht unerheblichen potenziellen Folgewirkungen für Städte und Gemeinden. Denn für die raumbezogene Planung ist diese Neuorientierung insbesondere auch mit neuen Standortanforderungen und -mustern verbunden: integrierte, in der Regel den Nachfrageschwerpunkten zugeordnete Standorte werden zunehmend in Frage gestellt und dezentrale Standorte (in Gewerbegebieten, an Hauptverkehrsachsen) verstärkt nachgefragt. Die mögliche Folge: ehemals funktionierende Nahversorgungsnetze werden zunehmend grobmaschiger und die Standorte in der Regel rein auto-kundenorientiert, wodurch insbesondere nicht-Pkw-mobile Menschen in ihrer Grund- bzw. Nahversorgungsqualität und somit letztlich auch in ihrer Lebensqualität eingeschränkt werden.

Eine ähnliche Problemkonstellation ist bei den Fachmärkten festzustellen. Auch hier geht es um neue Standortmuster und größer werdende Betriebseinheiten ebenso wie um sich ändernde Betriebskonzepte, die im Wesentlichen durch die immer größer werdenden Anteile in den sogenannten Rand- oder Nebensortimenten zum Ausdruck kommen. Die in der Regel negativen Auswirkungen dieser Entwicklung konzentrieren sich jedoch auf gewachsene Versorgungsbereiche, die infolge potenzieller Kunden- und somit Umsatzverluste deutlich an Prosperität verlieren können, wodurch letztendlich der gesamte Standortbereich (Zentrum / Nebenzentrum) gefährdet sein kann.

Trotz der in manchen Regionen zu beobachtenden Sättigungserscheinungen werden nach wie vor zahlreiche Ansiedlungsanfragen an Städte gerichtet oder in einer Stadt selbst wird die Entwicklung einzelner Flächen mit i.d.R. großflächigem Einzelhandel ins Spiel gebracht. Für eine gesamtstädtische Betrachtung und Bewertung fehlt jedoch häufig nach wie vor eine fachlich fundierte Grundlage.

Parallel dazu sind in der jüngsten Vergangenheit verschiedene obergerichtliche Urteile insbesondere durch das OVG Münster ergangen (u.a. OVG Münster AZ 10a D 76/01.NE vom 09. Oktober 2003), die die „Messlatte“ für die Steuerung des Einzelhandels (klein- und großflächig) deutlich höher gehängt haben: Bei Einzelfallbeurteilungen sind für jedes Sortiment flächenscharfe Berech-

nungen anzustellen, während ein weiteres Urteil vom 22. April 2004 (OVG Münster AZ 7a D 142/02.NE) ein fachlich fundiertes und das gesamte Stadtgebiet umfassendes Einzelhandelskonzept als ausreichendes Steuerungsinstrumentarium angesehen hat, mit Hilfe dessen für einzelne Standortbereiche Einzelhandelsentwicklungen gefördert bzw. verhindert werden können.

Auch der Stadt Quickborn liegen zahlreiche Ansiedlungsanfragen für verschiedene Einzelhandelseinrichtungen vor bzw. wurden in der jüngsten Vergangenheit an sie herangetragen. Daher wurde im Januar 2006 das Planungsbüro Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung, Dortmund mit der Erstellung eines gesamtstädtischen Konzeptes für den Einzelhandel in der Stadt Quickborn beauftragt. Das Einzelhandelskonzept soll auf der einen Seite eine fundierte Basis für künftige, gemeinschaftlich getragene Entscheidungen zum Wohle der Einzelhandels- und Stadtentwicklung in Quickborn darstellen, auf der anderen Seite aber auch die Grundlage bilden für eine „zukunfts-fähige Positionierung der Stadt innerhalb der regionalen Konkurrenzsituation“.

Ziel soll es demnach sein, **verlässliche Grundlagen für eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung aktueller Fragestellungen, aber auch zukünftig anstehender (großflächiger) Einzelhandelsansiedlungen(anfragen) und möglicher Entwicklungspotenziale zu erarbeiten**. Diese sollen in ein Standort- und Strukturkonzept einfließen, das sowohl Stadtverwaltung als auch Politik der Stadt in die Lage versetzt, stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen zu treffen sowie frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die städtische Versorgungsstruktur einschätzen zu können.

Dabei sei insbesondere im Hinblick auf die zukünftige bauleitplanerische Umsetzung bereits an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass das Einzelhandelskonzept für die Stadt Quickborn zwar eine wichtige Entscheidungsgrundlage für zukünftige politische wie städtebauliche Entscheidungen in Richtung Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt darstellt. Auch kommt der Untersuchung die Bedeutung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu. Das Konzept gibt aber keine abschließende Auskunft über die städtebauliche Steuerung von Einzelhandelsnutzungen. Vielmehr gibt es Leitvorstellungen und Grundsätze vor, die in dem (bauleitplanerischen) Einzelfall umzusetzen sind. Somit ist die Stadt Quickborn nicht von der Pflicht entbunden, in jedem Einzelfall zu prüfen, welche bauleitplanerischen Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt werden können und mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind.

Ein besonderer Fokus wird im Rahmen der vorliegenden Untersuchung auf das innerstädtische Geschäftszentrum der Stadt Quickborn gelegt. Hier ist in den vergangenen Jahren aufgrund verschiedenster Ursachen ein Entwicklungsstillstand eingetreten, der zu starken strukturellen Veränderungen geführt hat. Die Erstellung eines die Gesamtentwicklung des Einzelhandels steuernden Konzeptes erscheint vor diesem Hintergrund konsequent und sinnvoll, um im Wesentlichen auch eine zukunfts-fähige Neupositionierung des innerstädtischen Geschäftszentrums zu ermöglichen und hierfür konkrete Entwicklungsoptionen aufzuzeigen.

Im Anschluss an diese Einleitung folgt ein kurzer Überblick der allgemeinen Trends und Entwicklungen im Einzelhandel und deren Konsequenzen für die Stadtentwicklung. Danach gliedert sich die vorliegende Studie in folgende Kapitel:

Kapitel 3 Methodik

Kapitel 4 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Quickborn

Kapitel 5 Einzelhandelsrelevantes Standortprofil

Kapitel 6 Analyse der Nachfrageseite

Kapitel 7 Prognose der Verkaufsflächenpotenziale / Bewertung von Potenzialflächen

Kapitel 8 Entwicklungsszenarien

Kapitel 9 Übergeordnete Ziele zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung

Kapitel 10 Strategien und Maßnahmen zur künftigen Entwicklung der Einzelhandels- und zentrenstruktur in Quickborn

2 Allgemeine Trends und Rahmenbedingungen im Einzelhandel

Nur in wenigen Wirtschaftsbereichen zeigten sich in den letzten Jahrzehnten derart dynamische Veränderungen wie im Einzelhandelssektor. Sowohl das Erscheinungsbild als auch die Funktionsbedingungen und räumlichen Strukturen im Einzelhandelsbereich stellen sich heute nachhaltig anders dar als noch vor wenigen Jahrzehnten. Verantwortlich für diese Entwicklungen sind Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite, die in einem gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen. Nachstehend werden diese Entwicklungen und aktuellen Trends zusammenfassend dargestellt.

Auf der **Angebotsseite** zeigen sich folgende Tendenzen:

- Eine **fortschreitende Unternehmenskonzentration**.
- Damit eng verbunden ein **anhaltendes Verkaufsflächenwachstum** bei sinkenden Flächenproduktivitäten und Rentabilitäten.
- Eine **sinkende Zahl von Einzelhandelsbetrieben**, nicht zuletzt bedingt durch Nachfolgeprobleme.
- Ein **Wandel der Betriebsformen und Konzepte** bei zunehmender **Großflächigkeit** und **Discountorientierung** bei gleichzeitig steigendem Druck in Folge der Konzernstrategien auf inhabergeführte Geschäfte.
- Ein **Wandel der Standortpräferenzen** hin zu autokundenorientierten Standorten
- Eine **zunehmende Konkurrenz** zwischen den einzelnen Betrieben und Branchen.
- Eine Zunahme **neuer Vertriebs- und Absatzschienen**.

Aus Sicht der **Nachfrageseite** sind folgende Entwicklungen zu beobachten:

- Eine in den nächsten Jahren tendenziell **sinkende Bevölkerung** mit erheblichen regionalen Unterschieden, abgeschwächt durch eine steigende Mobilitätsbereitschaft.
- Eine **Aufspaltung des Einkaufs** in die Segmente „Erlebniskauf“ und „Versorgungskauf“.
- Ein zunehmendes **Preisbewusstsein** (Stichwort: Schnäppcheneinkauf), wovon insbesondere discountorientierte Anbieter profitieren.

Die aufgeführten Umstrukturierungen und Tendenzen in der Handelslandschaft haben – im Falle einer „ungezügelter Entwicklung“ – aus Sicht der Kommunen zum Teil schwerwiegende Konsequenzen für die Versorgung, die städtebaulich-funktionale Struktur sowie die wirtschaftliche und ökologische Situation:

- **Drohende Funktionsverluste in den Stadtzentren**, die sich häufig in Form einer sinkenden Angebotsbreite des kernstädtischen Einzelhandels und einer Niveauabsenkung im innerstädtischen Angebot durch uniforme, kurzlebige Geschäftstypen manifestieren, verbunden mit einer Ausweitung zentrenrelevanter Sortimente an städtebaulich nicht-integrierten Standorten. Daraus kann eine Verödung und ein Bedeutungsverlust der Innenstädte resultieren. Auch ein Rückgang der individuellen Darstellung des Einzelhandels und der Städte geht damit einher. Die Gefährdung wird durch die zusätzliche Nachfrage nach Standorten außerhalb des Innenstadtkontextes noch zusätzlich verschärft. Dabei sind es speziell die Vorhaben mit zentren- aber auch nahversorgungsrelevanten Warengruppen, die für die Funktionsfähigkeit der Innen-

stadt oder zentraler Versorgungsbereiche (zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung) Beeinträchtigungen mit sich bringen könnten. Durch diese Tendenz ist sowohl die Gefahr einer möglichen Schwächung der Grundversorgungsfunktion der Innenstadt als auch der mittelzentralen Leitbranchen deutlich zu erkennen. Für die Stadt Quickborn ist diese Entwicklung gegenwärtig bereits eingetreten. Die Einzelhandelsentwicklung hat in den letzten Jahren überwiegend abseits der Innenstadt stattgefunden und resultierte in einer strukturellen Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt.

- **Zunehmende Flächenansprüche der Einzelhandelseinrichtungen**, die nicht in vorhandene Siedlungsstrukturen passen. Das grundsätzliche Problem besteht dabei darin, dass in den gewachsenen Siedlungsstrukturen, speziell der Innenstadt, die Flächenansprüche heutiger Betreiber nur bedingt erfüllt werden können. Allerdings stellt sich die Situation in der Quickborner Innenstadt zur Zeit insgesamt zufriedenstellend dar, da einige größere Flächenpotenziale im Innenstadtkontext bestehen, die aktuell bereits aktiviert werden. Dazu zählt vor allem das Vorhaben Forum am Bahnhofsvorplatz, das in den innerstädtischen Kontext integriert werden soll und die gewachsenen Handelslagen westlich des Bahnhofs ergänzen kann. Perspektivisch wächst jedoch der Ansiedlungsdruck zusätzlicher Fachmärkte, der nur zum Teil im Bestand befriedigt werden kann. Hierdurch und aufgrund betreiberspezifischer Standortvorstellungen kommen Standorte außerhalb des Innenstadtkontextes, insbesondere an den städtischen Einfallstraßen (wieder) verstärkt in die Diskussion, wie es in einzelnen Bereichen – u. a. an der Pascalstraße oder im Bereich der Kieler Straße / Gütthloh – bereits zu beobachten ist.
- **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes** im Wohnumfeld und die damit verbundene Gefahr der abnehmenden wohnungsnahen Versorgung (Magnetlebensmittelanbieter „zieht es nach draußen“). Durch weitere Nahversorgungsangebote an städtebaulich nicht geeigneten, nicht-integrierten Standorten (wie z.B. an der Pascalstraße) bzw. durch eine Überschreitung der absatzwirtschaftlichen Spielräume könnten sich Gefährdungen für bestehende, gewachsene Versorgungsbereiche ergeben, mit der Folge eines insgesamt grobmaschigeren Versorgungsnetzes.
Ein weiterer Aspekt, der zu einer räumlichen Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes zukünftig verstärkt beitragen könnte, sind die Ansprüche der Betreiber an die Größe der Verkaufsflächen. Heute marktübliche Verkaufsflächen von 800 m² bis 1.000 m², häufig bis 1.200 m² liegen zum Teil deutlich über der Flächengröße bestehender Märkte in Quickborn, so dass hier – wie auch bereits zu beobachten ist – entsprechende Anfragen zur Erweiterung bzw. Umsiedlung einzelner Betriebe zu erwarten sind. Die Möglichkeit, dass sich das Nahversorgungsnetz, also speziell das Netz der Lebensmittelanbieter, ohne sinnvolle Steuerungsmaßnahmen insgesamt räumlich ausdünnen könnte, kann letztlich für Quickborn nicht ausgeschlossen werden.
- **Belastung der kommunalen Haushalte** durch großflächige Einzelhandelsbetriebe in peripherer und dezentraler Lage zu Wohngebieten, die zur Bereitstellung kostenintensiver Infrastruktur und der Entwertung der bisher für die Innenstadtentwicklung geleisteten Mittel (z.B. Stadtansierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen) führen könnte. Durch eine zunehmende Verstärkung der aufgeführten Standortprozesse sind letztlich auch Belastungen des kommunalen Haushaltes nicht auszuschließen, da insbesondere durch eine mögliche Schwächung der innerstädtischen Handelsfunktion die durchgeführten aber auch beabsichtigten, erheblichen Attraktivierungsmaßnahmen für die Innenstadt gefährdet und deren Zukunftsperspektiven beeinträchtigt werden könnten.
- **Negative Folgewirkungen für die Beschäftigtenzahl** im Einzelhandelsbereich, weil durch die Ansiedlung großflächiger Betriebe der beschäftigungsintensive, kleinteilige Einzelhandel zur Betriebsaufgabe gedrängt wird. Generell sind durch die Entwicklungen im Einzelhandelsbereich jedoch, unabhängig vom konkreten Standort, weitere Verringerungen der Beschäftigtenzahlen auch in Quickborn zu erwarten. Dieser Trend ist, wenn überhaupt, nur dadurch abzuschwächen, wenn es gelingt, eine lebensfähige Struktur des innerstädtischen Einzelhandels zu erhalten und die dortige Vielfalt und Anzahl von Geschäften zu stärken.
- Zunehmende **Inanspruchnahme** des in vielen Kommunen knappen Angebotes an **attraktiven Gewerbe- und Industriegebieten**. Diese Gefahr ist in Quickborn weniger ausgeprägt. Aufgrund des sich nach wie vor vollziehenden Strukturwandels bestehen in Quickborn eher nicht- und mindergenutzte Flächen, für die es gilt, die Folgenutzung im Sinne einer geordne-

ten Stadtentwicklung zu überprüfen. Stellen doch vermehrt Anbieter aus dem Einzelhandelssektor hier zur Zeit die vergleichsweise wenigen Investorengruppen dar, die an diesen Flächen überhaupt Interesse zeigen.

Die aus den räumlich-strukturellen Veränderungen im Einzelhandelssektor erwachsenden Flächenansprüche der Einzelhandelseinrichtungen führen zu veränderten Standortpräferenzen, die sich aus betrieblicher Perspektive in zunehmendem Maße von städtischen Zentren abkoppeln, ein sekundäres Versorgungsnetz entwickeln, eigene Zentralitäten ausbilden und in geringerem Umfang eines innerstädtischen Standortes bedürfen. Daraus resultiert auch, dass sich für den Einzelhandel die Wertigkeit von Standorten wandelt und mit ihr die existierende Symbiose „Einzelhandel und (Innen)Stadt“.

Die Stadt Quickborn hat diese Gefahr rechtzeitig erkannt und möchte das Fortschreiten einer derartigen Entwicklung, die verbunden wäre mit einer zunehmenden Schwächung der Innenstadt, mithilfe eines konsequent gehandhabten Einzelhandelskonzeptes verhindern.

3 Methodik

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf die Ergebnisse aus primär- wie auch sekundärstatistischen Erhebungen. Für die primärstatistischen Erhebungen wurde eine **Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen**¹ sowie der **Leerstände** im Quickborner Stadtgebiet durchgeführt. Weiter wurde eine **Kundenherkunftsanalyse** und eine **Unternehmerbefragung** in Quickborn vorgenommen.

Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange abgestellte, **städtebauliche Analyse** Quickborns, die einen weiteren wichtigen Baustein der Gesamtuntersuchung darstellt. Für die sekundärstatistischen Daten wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Zeitschriften) zurückgegriffen, die in erster Linie dem intertemporären und interregionalen Vergleich der für die Stadt Quickborn gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch die verschiedenen Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der BBE Handelsforschung, Köln. Insgesamt ergibt sich somit in der Gesamtschau ein detailliertes Bild zur Einkaufssituation in Quickborn.

3.1 Angebotsanalyse

Zur Analyse Angebotsituation in Quickborn wurde im Januar 2006 eine Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im Stadtgebiet durchgeführt. Hierzu wurde eine Begehung des gesamten Stadtgebietes mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung des Einzelhandels flächendeckend durchgeführt. Bei der Vollerhebung wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen erhoben und eine räumliche Zuordnung der Geschäfte vorgenommen. Unterschieden wurden in diesem Zusammenhang die Einteilung in die vier Lagekategorien

- Innenstadt / Hauptgeschäftsbereich
- Nahversorgungszentrum
- integriert,
- nicht integriert,

bei gleichzeitiger Aufnahme weiterer Charakteristika (z.B. Fachmarkttagglomeration in nicht-integrierten Lagen) und die ortsteilspezifische Zugehörigkeit der Betriebe. Hierfür wurde das Quickborner Stadtgebiet in die drei Erhebungseinheiten Quickborn-Ort, Quickborn-Heide und Quickborn-Renzel auf Grundlage der offiziellen Ortsteilgrenzen eingeteilt.

¹

Hierbei wurde ausschließlich der funktionelle Einzelhandel aufgenommen. Zum funktionellen Einzelhandel (auch Einzelhandel im engeren Sinne genannt) werden neben dem eigentlichen Einzelhandel auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckerei, Metzgerei, Konditorei) sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen gezählt. Kfz- und Brennstoffhandel werden nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zugerechnet.

In der späteren Auswertung und Analyse wurden die Sortimentsgruppen den der folgenden Tabelle zu entnehmenden 17 (Haupt-) Branchen zugeordnet.

Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung

Hauptbranchen	Sortimentsgruppen
1. Lebensmittel / Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren) Bäckerei / Konditorei Metzgerei / Fleischerei Getränke
2. Blumen / Zoo	Blumen, Zoo
3. Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	Drogerie, Körperpflege Parfümerie Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
4. PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	PBS: Papier, Schreibwaren, Bürobedarf Zeitschriften Sortimentsbuchhandel
5. Bekleidung / Wäsche	Herren, Damen- und Kinderbekleidung Bekleidung und Textilien allgemein Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
6. Schuhe / Lederwaren	Schuhe Lederwaren (Koffer, Taschen, Kleinteile)
7. GPK / Hausrat / Geschenkartikel	GPK: Glas, Porzellan, Keramik Hausrat, Schneidwaren, Bestecke Geschenkartikel
8. Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	Spielwaren Musikinstrumente Hobby- und Bastelbedarf
9. Sport und Freizeit	Sportbekleidung Sportschuhe Sportartikel Sportgeräte Campingartikel
10. Wohnungseinrichtungsbedarf / Teppiche	Wohn- und Einrichtungsbedarf Haus- und Heimtextilien, Gardinen Sicht- und Sonnenschutz Teppiche (Einzelware) Kunst, Bilder, Rahmen Bettwaren, Matratzen Haus-, Bett- und Tischwäsche
11. Möbel	Inkl. Bad-, Küchen, Büro- und Gartenmöbel
12. Elektrogeräte / Leuchten	Öfen, Herde, Kühlschränke (weiße Ware) Elektrobedarf, hochwertige Elektrohaushaltsgeräte Leuchten
13. Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation	Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, Tonträger Videokameras und -geräte Mobiltelefone, Telefone- und Faxgeräte und Zubehör Personal Computer, Peripheriegeräte, Zubehör, Software Foto
14. Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel	Hörgeräte Sanitätsbedarf Optik, Augenoptik Freiverkäufliche Apothekenwaren
15. Uhren, Schmuck	Uhren, Schmuck
16. Bau- und Gartenmarktsortimente	Baumarktspezifisches Sortiment (Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Bauelemente, Schrauben, Kleineisen, Installationsbedarf, Teppiche (Auslegware), Werkzeuge, Elektrogeräte und Zubehör) Pflanzen, Sämereien Gartenbedarf Kfz-Zubehör
17. Sonstiges	Aktionswaren, Kinderwagen

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Die in Anlehnung an die vorstehende Tabelle durchgeführte flächendeckende Begehung und Vollerhebung des Quickborner Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes der Gesamtstadt - im Allgemeinen - dar. Im Speziellen, insbesondere vor dem Hintergrund des innerstädtischen Geschäftszentrums und der Grundversorgungsstruktur in den einzelnen Ortsteilen, lassen sich Rahmenbedingungen analysieren, die in die zukünftigen gesamtstädtischen, insbesondere nahversorgungsrelevanten Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist der hohe Detaillierungsgrad erforderlich als eine wesentliche Grundlage für die Aufstellung einer Quickborner Sortimentsliste.

3.2 Nachfrageseite

Die zweite wichtige Säule der Grundlagenermittlung stellt die Analyse der Nachfrage dar. Sie muss ein ebenso umfassendes Bild über die spezifischen Einkaufsgewohnheiten und -präferenzen der Quickborner Bevölkerung liefern wie Rückschlüsse über den Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels ermöglichen.

Zur Analyse und Bewertung der lokalen Nachfragesituation wurde eine modelltheoretische Vorgehensweise gewählt. Durch die Ermittlung branchenspezifischer Zentralitäten ist es möglich, in Quickborn vorhandene Kaufkraftbewegungen ebenso einschätzen zu können wie ein umfassendes Bild über die Ausstrahlungskraft des Quickborner Einzelhandels zu erhalten.

Sekundärstatistische Daten

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zu Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

In diesem Zusammenhang wird in der Praxis u.a. auf Werte der BBE, Köln zurückgegriffen. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Gemeinde) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedriges Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres Kaufkraftniveau vor.

Ergänzend zu den vorab beschriebenen primärstatistischen Quellen bilden die Literaturanalyse, sekundärstatistische Materialien (u.a. Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichun-

gen) und sonstige Quellen (u.a. lokale Tageszeitungen) weitere wichtige Informationsgrundlagen der vorliegenden Untersuchung.

Kundenherkunftserhebung

Ergänzt wird die Betrachtung der Nachfrageseite durch eine Kundenherkunftserhebung, welche in Kooperation mit ausgewählten Einzelhändlern in Quickborn durchgeführt wurde. Hierzu wurden in einem einwöchigem Zeitraum im Februar 2006 Listen in den jeweiligen Ladenlokalen in Quickborn ausgelegt, in denen die für den Zahlvorgang zuständigen Personen jeweils den Wohnort der bezahlenden Kunden eingetragen haben. Berücksichtigt wurden insbesondere strukturprägende und großflächige Einzelhandelsbetriebe in Quickborn, wobei ein räumlicher Schwerpunkt in der Innenstadt gesetzt wurde. Damit konnte als ergänzende Information eine umfassende Grundlage für die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebietes des Quickborner Einzelhandels gewonnen werden.

In der Verknüpfung der beiden Nachfragebausteine ergibt sich ein umfassendes und für die weiteren Bearbeitungsschritte notwendiges und wichtiges Grundlagenmaterial.

3.3 Unternehmensbefragung

Zur Vervollständigung des durch die Analyse der Nachfrage- wie auch der Angebotsseite gewonnenen Bildes der Einzelhandelssituation in Quickborn, wurde eine Unternehmerbefragung mit ausgewählten Quickborner Einzelhändlern durchgeführt (vgl. im Anhang: Teilnehmer der Unternehmensbefragung).

Die Einzelhändler wurden gebeten die jetzige Einzelhandelsituation, mögliche Verbesserungsmaßnahmen sowie zukünftige Entwicklungen aus ihrer Sicht zu beurteilen. Der räumliche Schwerpunkt der Befragung lag zur Wahrung des untersuchungsrelevanten Fokus im Bereich der Innenstadt. Um die Ergebnisse in einen gesamtstädtischen Kontext zu stellen, wurden hierzu ergänzend Betriebe in weiteren Einzelhandelschwerpunkten von Quickborn berücksichtigt.

Ziel war es, über die Ergebnisse die Analyse der Quickborner Einzelhandelssituation abzurunden und die Meinungen und Anregungen der ortsansässigen Händler mit in die planungsrelevante Bewertung einfließen lassen zu können.

Durchgeführt wurden die Interviews am 13. und 14. Februar 2006 durch das Büro Junker und Kruse, Dortmund.

3.4 Städtebauliche Analyse

Im Rahmen der städtebaulichen Analyse wurden im Einzelnen die handelsrelevanten Funktionen des gesamten Stadtraumes, also das innerstädtische Geschäftszentrum ebenso wie die Stadtteil- bzw. Nahversorgungszentren, sowie die für die Zentrenstruktur relevanten weiteren Einzelhandelsstandorte bezüglich ihrer räumlichen Lage, der Funktionen der Teilbereiche und der funktionalen Vernetzung untersucht. Folgende Kriterien sind Bestandteile der städtebaulichen Analyse:

- Lage im Stadtgebiet
- Struktur und Ausdehnung
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr
- Bebauungsstruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raumes / Eingangssituation sowie
- räumliche / synergetische Effekte und Erweiterungsmöglichkeiten.

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger integraler Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Quickborn. Sie liefert zum einen die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen insbesondere für die Versorgungszentren der Stadt. Gleichzeitig ist die städtebauliche Analyse der Zentren ein unbedingt notwendiger Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung² keine planerische „Abgrenzungsübung“ sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtsichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten. Denn die städtebaulichen Einzelhandelskonzepte sind in besonderer Weise geeignet, die für die Beurteilung als zentralen Versorgungsbereich erforderlichen Zusammenhänge deutlich zu machen.³

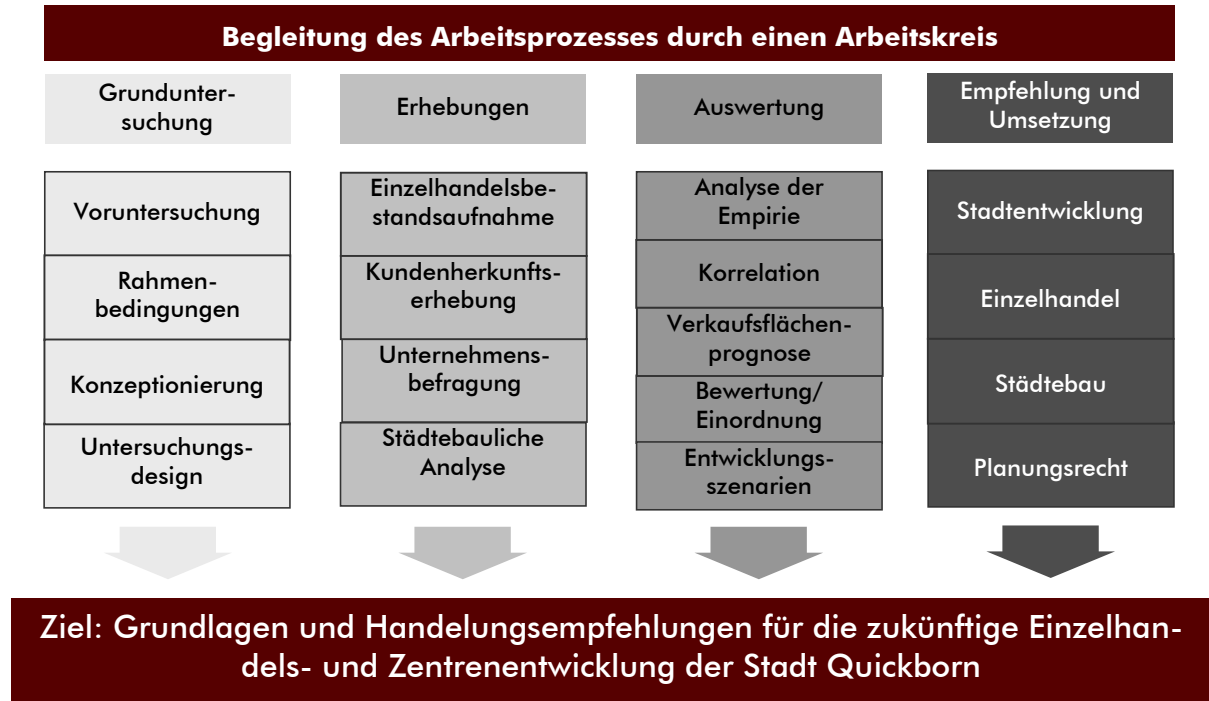
² u. a. § 34 Abs. 3 BauGB

³ Quelle: Söfker in: Ernst / Zinkahn / Bielenberg. Baugesetzbuch. Loseblattsammlung. Lieferung 80, März 2006, § 34 Rn. 85

3.5 Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur

Unter Berücksichtigung der methodischen Bausteine gliedert sich die Untersuchung wie folgt:

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau



Quelle: Eigene Zusammenstellung

Einrichtung eines begleitenden Arbeitskreises

Neben einer umfassenden Analyse der Angebot- und Nachfragestruktur ist es erstrebenswert, gleichrangig die Akteure aus der lokalen Kaufmannschaft sowie der Politik und Verwaltung für Fragen im Überschneidungsbereich von Einzelhandels- und Stadtentwicklung in den Arbeitsprozess einzubinden. Ein entsprechender fachbezogener Dialog verbessert die Qualität der Untersuchung und stößt einen Diskussionsprozess – auch nach Ablauf der begleiteten Untersuchung – an. Nur wenn dieser Dialog bereits während der Untersuchung beginnt und die Akteure Einfluss auf die Fragestellungen nehmen können, ist die Basis für eine konstruktive Fortsetzung – nach Abschluss der Untersuchung – gegeben. Die vorliegende Untersuchung wurde durch einen zweimal tagenden Arbeitskreis begleitet, der sich aus den folgenden Personen zusammensetzte:

Tabelle 2: Teilnehmer der Arbeitskreissitzungen

Frau Gabriele Lietz	Reformhaus Lietz
Herr Dirk Fröhlich	Schuhhaus Sahling
Frau Johanna Klüner	Active Sports
Herr J. Dürholt	Fischhütte
Herr Prösch-Jähmig, Andreas	Die Parfümerie / Kosmetikinstitut
Frau Bethke-Werdich	Blumen botanica
Herrn und Frau Kleinert	Juwelier Kleinert GmbH
Frau Selma Theophil	Theophil-Buchhandlung
Frau Katja Winat	Winat-Moden
Frau F. Foatelli	Atmosphäre Geschenkartikel
Herr Herbert Pubans	Industrie- und Handelskammer Lübeck
Frau Friederike Walter,	Leiterin des Bauamts
Frau R. Hegemann	Leiterin der Planungsabteilung
Frau Maren Rusch	Wirtschaftsförderung
Herr Bernd Kleinhapel	Bürgervorsteher
Herr Thomas Köppl	Bürgermeister der Stadt Quickborn
Frau Christa Hecht	FDP-Fraktion
Frau Sabine Schaefer-Maniezki	Bündnis 90 – die Grünen – Fraktion
Herr Uwe Schell	CDU-Fraktion, Vorsitzender des Ausschusses für Planung und Bau
HerrJürgen Radowitz	SPD-Fraktion
Stefan Kruse	Junker und Kruse
Antje Müller	Junker und Kruse

4 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Quickborn

Zur grundsätzlichen Einordnung der Stadt Quickborn hinsichtlich der einzelhandels- und städtebaulichen Situation folgt nachstehend eine Übersicht der Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch Prosperität des Handelsstandortes Quickborn auswirken können.

Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Quickborn liegt im Osten des Kreises Pinneberg und im Süden Schleswig-Holsteins in unmittelbarer Nähe zur Metropolregion Hamburg. Mit einer Fläche von 664 km² und rund 298.000 Einwohnern ist der im Nordwesten von Hamburg gelegene Kreis der kleinste und gleichzeitig am dichtesten besiedelte Landkreis Schleswig-Holsteins. Die größten Städte im Kreis Pinneberg sind Elmshorn (48.386 Einwohner), die Kreisstadt Pinneberg (41.209 Einwohner) und Wedel (31.841 Einwohner)⁴. Die Wirtschaft des Kreises ist durch einen ausgewogenen und vielfältigen Mix aus Industrie, Handwerk, Handel und Gewerbe sowie Landwirtschaft gekennzeichnet. Eine Besonderheit ist zudem die große Bedeutung der Forstwirtschaft. Der Kreis Pinneberg gilt als das größte geschlossene Baumschulgebiet der Welt.

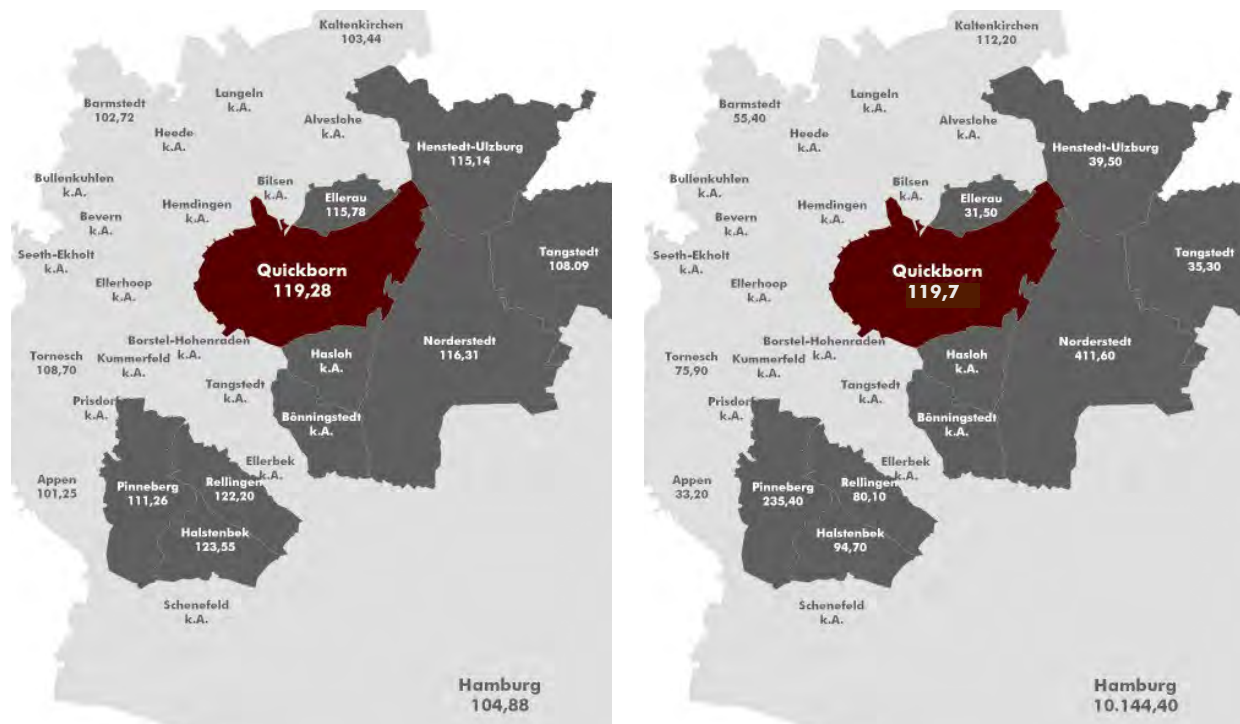
Die Erreichbarkeit Quickborns für den motorisierten Individualverkehr ist positiv zu bewerten. Quickborn besitzt einen eigenen Autobahnanschluss an der östlich des Stadtgebietes verlaufenden Bundesautobahn A 7 (Hamburg – Flensburg) und wird zudem durch die Bundesstraße B 4 (Hamburg – Kiel) sowie die Landesstraße L 76 (Norderstedt – Pinneberg) an ihr Umland angebunden. Die Lage an der AKN – Eisenbahnstrecke A1 (Hamburg – Eidelstedt – Kaltenkirchen – Neumünster) gewährleistet zudem eine gute Einbindung in den regionalen öffentlichen Personennahverkehr. Des Weiteren verfügt Quickborn über drei Flughafen-Anbindungen in geringer Entfernung (Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel in 17 km Entfernung, Flughafen Kiel in ca. 85 km Entfernung und Flughafen Lübeck in ca. 80 km Entfernung).

Der Stadt Quickborn ist im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein die zentralörtliche Funktion eines Stadtrandkerns I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Unterzentrums zugeordnet. Damit übernimmt Quickborn über die eigenen Grenzen hinaus eine (Grund-) Versorgungsfunktion für die Umlandgemeinden Ellerau, Hasloh und Bilsen. Die direkt an Quickborn grenzenden Gemeinden Kaltenkirchen, Pinneberg und Norderstedt sind als Mittelzentrum ausgewiesen, Barmstedt im Westen der Stadt besitzt die Funktion eines Unterzentrums und Henstedt-Ulzburg ist ebenfalls als Stadtrandkern I. Ordnung ausgewiesen. Die Freie und Hansestadt Hamburg in ca. 10 km Entfernung ist das nächstgelegene Oberzentrum.

⁴ Quelle: www.kreis-pinneberg.de

Die nachfolgenden Karten geben einen Überblick, wie sich die Stadt Quickborn aus einzelhandelsrelevanter Sicht im Vergleich zu seinen Nachbargemeinden darstellt. In Abhängigkeit von der Einwohnerzahl und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer ergeben sich unterschiedliche, einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale für die einzelnen Kommunen. Mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 119,28 bewegt sich Quickborn leicht über den Werten seiner Nachbarstädte und weist ein deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegendes Kaufkraftvolumen auf.

Karte 1: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im regionalen Vergleich: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer und Kaufkraftvolumen in Mio. Euro



Quelle: BBE Köln, 2005

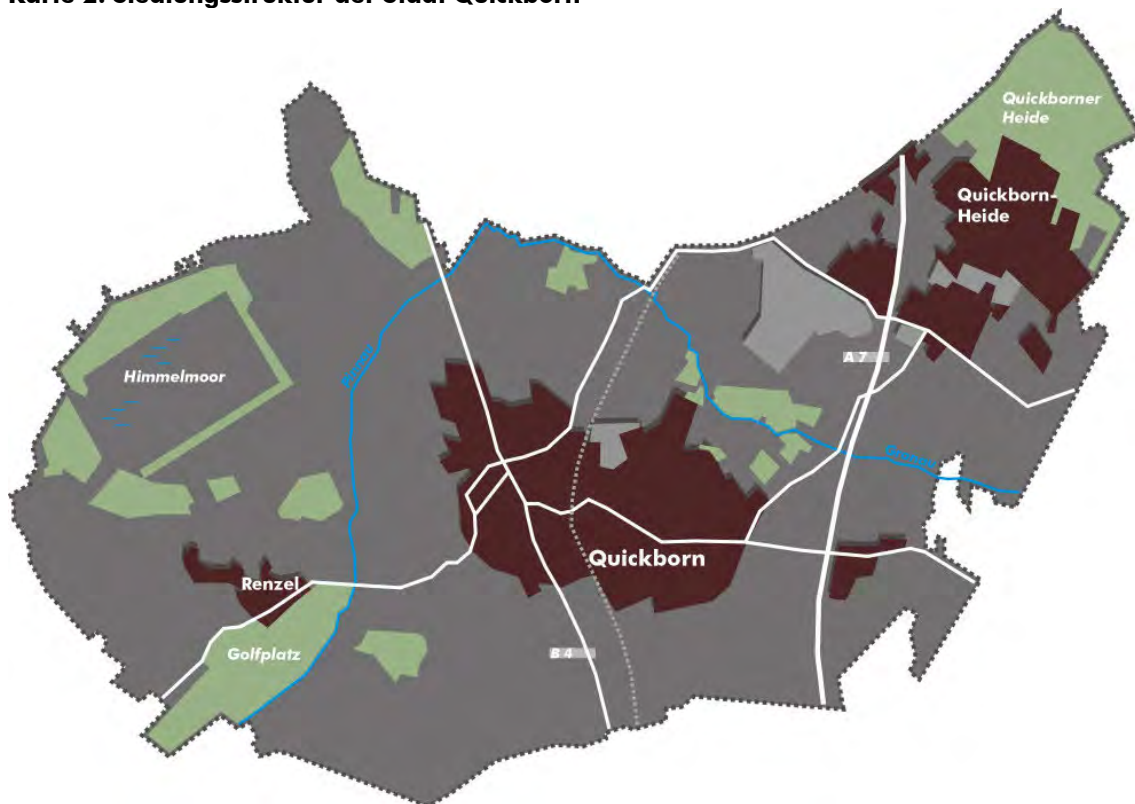
Auf der Basis eines einzelhandelsrelevanten, jährlichen Pro-Kopf-Verbrauches im Bundesdurchschnitt von 4.963 Euro pro Kopf ergibt sich für die Stadt Quickborn in Abhängigkeit von der Einwohnerzahl und dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveau ein **einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rund 119,7 Mio. Euro (Stand 2005)**, womit die Stadt im Vergleich zu den Umlandgemeinden gut aufgestellt ist. Die Mittelzentren Norderstedt und Pinneberg weisen erwartungsgemäß - vor allem in Abhängigkeit von deren Einwohnerzahl - ein deutlich höheres Kaufkraftpotenzial auf.

Bevölkerung und Siedlungsstruktur

Die rund 43 km² Fläche umfassende Stadt zählt aktuell rund 22.000 Einwohner und blickt auf eine relativ stabile Bevölkerungsentwicklung zurück.

Das Stadtgebiet Quickborn besteht aus drei räumlich voneinander abgesetzten Ortsteilen (vgl. Karte 2). Quickborn-Ort bildet mit 72 % der Bevölkerung den eigentlichen Mittelpunkt der Stadt. Der Siedlungskörper hat sich entlang der, das Stadtgebiet durchquerenden, B4 sowie des Harksheider Weges entwickelt und ist als Wohnstandort sowie Mittelpunkt des öffentlichen, sozialen und wirtschaftlichen Lebens in Quickborn zu kennzeichnen. In den Randbereichen von Quickborn-Ort schließen sich vereinzelt Gewerbegebiete an (u.a. Gewerbegebiet Mitte). Im Osten des Kernortes schließt sich, beiderseits der A7 gelegen, der zweitgrößte Siedlungsbereich der Stadt an; Quickborn-Heide mit einem Bevölkerungsanteil von 26 %. Während der östlich der Autobahn gelegene Ortsteil Heide Gartenstadtcharakter aufweist und als beliebter und hochwertiger Wohnstandort zu charakterisieren ist, besitzt der westliche Teil von Heide eine überwiegend gewerbliche Prägung (Gewerbegebiet Hohenbecksmoor, Gewerbegebiet Nord und Gewerbepark Halenberg). Im Nordwesten von Heide schließt sich – siedlungsräumlich kaum getrennt – die Nachbargemeinde Ellerau an. Im Westen des Quickborner Stadtgebietes findet sich das dörflich geprägte Quickborn-Renzel. Hier leben rund 2 % der Quickborner Bevölkerung.

Karte 2: Siedlungsstruktur der Stadt Quickborn



Quelle: Eigene Darstellung

Fazit

Die Stadt Quickborn liegt im Einflussbereich der südöstlich gelegenen Metropole Hamburg. Die Ausstrahlungskraft des Einkaufsstandortes Quickborn wird darüber hinaus durch weitere im näheren Umfeld gelegene starke Wettbewerbsstandorte wie Norderstedt und Kaltenkirchen (vgl. Kapitel 5.5) begrenzt. Quickborn besitzt als Stadtkern I. Ordnung eine über das eigene Stadtgebiet hinausgehende Versorgungsbedeutung (Nahbereich mit Ellerau, Hasloh und Bilsen).

5 Einzelhandelsrelevantes Standortprofil

Unter Berücksichtigung der standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstandorte und -strukturen in Quickborn unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird zunächst ein gesamtstädtischer Betrachtungsbogen gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt die detaillierte Betrachtung der Einzelhandelsstandorte sowie der Grundversorgungssituation der Stadt Quickborn erfolgt. In einem nachgelagerten Exkurs wird eine Kurzübersicht über die wesentlichen Wettbewerbsstandorte Quickborns vorgenommen, um das Spannungsfeld aufzuzeigen, innerhalb dessen sich die Stadt Quickborn behaupten muss.

5.1 Gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur

In Quickborn stellt sich zum Zeitpunkt der Erhebung im Januar 2006 gesamtstädtisch folgendes Bild der Einzelhandelssituation dar:

- Insgesamt bestehen **124 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Ladenhandwerks mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 25.050 m²**.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb beträgt etwa 200 m²** und liegt damit deutlich unter dem bundesdeutschen Schnitt von rund 230 m².
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung beträgt 1,14 m²** und rangiert damit – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – unterhalb des bundesdeutschen Referenzwert von ca. 1,4 m² pro Einwohner.
- Die **Angebotsschwerpunkte** liegen mit 41 % bzw. 20 % der Verkaufsfläche in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Baumarktbedarf, ein nicht unübliches Bild bei Städten dieser Größenordnung. Auffällig ist in diesem Zusammenhang jedoch die geringe quantitative Bedeutung des Sortiments Bekleidung / Wäsche, das üblicherweise zu den Verkaufsflächenschwerpunkten einer Stadt dieser Größenordnung zählt.
- Das einzelhandelsrelevante Angebot verteilt sich mit jeweils 50 % der Fläche quantitativ betrachtet gleichmäßig auf die beiden **Siedlungsbereiche Quickborn-Ort und Quickborn-Heide**. In Quickborn-Renzel befindet sich kein Einzelhandel.
- Es bestehen im Stadtgebiet 6 Leerstände mit einer geschätzten Verkaufsfläche von rund 660 m². Dies entspricht einer recht niedrigen **Leerstandsquote von 3 %**. Bis zu 10 % Leerstand in einer Gemeinde werden hierbei noch als üblich bewertet, da diese Größenordnung als Obergrenze für eine Fluktuationsrate gilt.

Das nach den unterschiedlichen Sortimenten differenzierte Einzelhandelsangebot in Quickborn ist in der Tabelle 3 dargestellt. Dabei erfolgt, gekennzeichnet durch die fetten Trennlinien, eine Einteilung der 17 Hauptwarengruppen in die drei Fristigkeitsstufen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfes. Die Fristigkeitsstufen spiegeln die Bedarfsfrequenz bzw. Häufigkeit der Nachfrage wider. So werden z.B. Nahrungs- und Genussmittel dem nahversorgungsrelevanten, täglichen Bedarf zugerechnet und in vergleichsweise kurzen Zeitabständen nachgefragt. Waren des mittelfristigen Bedarfs werden in größeren Zeitabständen erworben und sind im Allgemeinen auch als zentren-

prägende Sortimente einzustufen. Die Waren des langfristigen Bedarfes zeichnen sich durch eine seltenere Nachfrage aus (z.B. Möbel).

Tabelle 3: Anzahl und Verkaufsflächen in Quickborn, 2006

Warengruppe	Anzahl der Betriebe*	Verkaufsfläche in m ²	Verkaufsfläche in m ² pro EW
Nahrungs- und Genussmittel	40	10.190	0,46
Blumen / Zoo	9	740	0,03
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	3	1.540	0,07
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	4	570	0,03
Bekleidung / Wäsche	19	1.410	0,06
Schuhe / Lederwaren	4	460	0,02
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	5	790	0,04
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstr.	3	390	0,02
Sport und Freizeit	6	670	0,03
Wohneinrichtung / Teppiche	4	390	0,02
Möbel	1	960	0,04
Elektrogeräte / Leuchten	2	110	<0,01
Unterhaltungselektronik / Telekom.	5	350	0,02
Pharm., med. und orth. Artikel	12	470	0,02
Uhren / Schmuck	2	70	<0,01
Baumarktsortimente	4	5.020	0,23
Gartenmarktsortimente	1	460	0,02
Sonstiges	0	460	0,02
Gesamt	124	25.050	1,14

Quelle: Einzelhandelserhebung Quickborn, Januar 2006

* laut Angebotsschwerpunkt in dem jeweiligen Sortiment

Bei Betrachtung der Verkaufsflächenverteilung nach Hauptwarengruppen zeigt sich in Quickborn im Vergleich zu Gemeinden ähnlicher Größenordnung und Versorgungsfunktion ein durchaus übliches Bild. **Verkaufsflächenschwerpunkte** liegen in den **Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Baumarktsortiment, Drogerie / Parfümerie / Kosmetik sowie Bekleidung**:

- Das quantitativ größte Angebot ist der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zuzurechnen (rund 41 % der Gesamtverkaufsfläche). Diese stellt ein tragendes Element hinsichtlich der Grundversorgung der Quickborner Bevölkerung und des Einzelhandelsstandortes insgesamt dar.
- Ein weiterer Verkaufsflächenschwerpunkt mit rund 20 % der Gesamtverkaufsfläche ist dem Baumarktsortiment zuzuordnen. Der hohe Anteil an Verkaufsflächen in diesem Segment liegt in der überwiegend flächenintensiven Präsentation der Waren begründet.
- Mit großem Abstand folgen die Sortimente Drogerie / Parfümerie / Kosmetik und Bekleidung / Wäsche, die einen Anteil von jeweils rund 6 % an der Gesamtverkaufsfläche ausmachen. Damit besitzt das üblicherweise als Leitsortiment des innerstädtischen Einzelhandels geltende Sortiment Bekleidung eine nur geringe Bedeutung für den Einkaufsstandort Quickborn.

In diesem Zusammenhang ist auf die insgesamt niedrige einwohnerspezifische Verkaufsflächenausstattung der Stadt Quickborn hinzuweisen. Zwar liegt die Stadt Quickborn im Einflussbereich deutlich stärker aufgestellter Mittelzentren und dem außer Konkurrenz laufenden Oberzentrum Hamburg, jedoch weist die sortimentspezifische Betrachtung im Vergleich ähnlicher Städte auf **deutliche Angebotsschwächen im Einzelhandel** der Stadt Quickborn hin (vgl. Tabelle 4).

Tabelle 4: Angebotssituation (Verkaufsfläche pro Einwohner) im Vergleich

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ² pro EW					
	Quickborn	Werdohl 21.360 EW	Vatterstedten 21.050 EW	Olching 23.790 EW	Starnberg 22.560 EW	Marsberg 23.000 EW
Nahrungs- und Genussmittel	0,46	0,33	0,23	0,43	0,38	0,40
Blumen / Zoo	0,03	0,02	0,01	0,05	0,02	0,14
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	0,07	0,06	0,03	0,08	0,07	0,07
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	0,03	0,03	0,02	0,04	0,05	0,03
Bekleidung / Wäsche	0,06	0,12	0,12	0,13	0,17	0,20
Schuhe / Lederwaren	0,02	0,04	0,03	0,03	0,04	0,06
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	0,04	0,05	0,14	0,11	0,08	0,04
Spielwaren / Hobby / Basteln	0,02	0,01	0,02	0,06	0,03	0,02
Sport und Freizeit	0,03	0,02	0,08	0,04	0,04	0,07
Wohneinrichtung	0,02	0,01	0,22	0,05	0,06	0,02
Möbel	0,04	0,02	1,45	0,29	0,11	0,25
Elektrogeräte / Leuchten	<0,01	0,06	0,07	0,04	0,04	0,03
Unterhaltungselektronik / Telekom.	0,02	0,03	< 0,01	0,04	0,05	0,05
Pharm., med. und orth. Artikel	0,02	0,01	0,01	0,04	0,05	0,02
Uhren / Schmuck	<0,01	< 0,01	< 0,01	0,01	0,02	0,03
Bau- und Gartenmarktsortimente	0,25	0,16	0,52	0,51	0,40	0,25
Gesamt	1,14	1,00	3,00	2,00	1,75	1,73

Quelle: Eigene Erhebungen in den Jahren 2004-2006

Dabei konzentrieren sich die Versorgungsdefizite im Wesentlichen auf die Sortimente des mittel- bis längerfristigen Bedarfs. Insbesondere die Schwächen in den mittelfristigen, in der Regel zentrenprägenden Sortimente weisen auf eine nur schwach aufgestellte Innenstadt hin (vgl. Kapitel 5.2.1). Diese Defizite im Einzelhandelsangebot wirken sich dabei negativ auf die Attraktivität und Ausstrahlung des Einkaufsstandortes aus. Im kurzfristigen Angebotsbereich erfüllt Quickborn als ein auf die Grundversorgung ausgerichteter Stadtrandkern I. Ordnung seinen Versorgungsauftrag mit einem gut bis sehr guten Angebotsniveau.

Aktuell bestehen in Quickborn rund 6 **großflächige Einzelhandelsbetriebe**⁵ mit einer Verkaufsfläche von ca. 14.770 m². Obwohl diese Betriebe nur 5 % aller Anbieter präsentieren, vereinen sie rund 60 % der Gesamtverkaufsfläche. Der sortimentspezifische Schwerpunkt der großflächigen Betriebe liegt analog zu den Verkaufsflächenschwerpunkten in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Baumarktbedarf. Größte Anbieter vor Ort sind im Ortsteil Quickborn-Heide an der Pascalstraße das SB-Warenhaus Famila (ca. 5.000 m²) und der Fachmarkt Plaza (Bau- und Gartenmarkt mit ca. 5.000 m²) sowie in Quickborn-Ort der Verbrauchermarkt Famila mit ca. 1.800 m² an der Feldbehnstraße und der Supermarkt Sky an der Kieler Straße mit rund 1.100 m² Verkaufsfläche.

Die Analyse der **räumlichen Verteilung** der Einzelhandelsbetriebe und -verkaufsflächen erfolgte für Quickborn unter zwei Gesichtspunkten: zum einen unter Berücksichtigung der Lage der Betriebe (integriert, nicht integriert, zentraler Versorgungsbereich) und zum anderen hinsichtlich der Zugehörigkeit der Betriebe zu einem Quickborner Ortsteil.

Die **lagespezifische Untersuchung** des Einzelhandels in Quickborn offenbart **eine räumliche Schiefelage zwischen Innen- und Außenstadt bzw. integrierten und nicht integrierten Lagen** (Tabelle 5).

Tabelle 5: Verteilung der Einzelhandelsverkaufsflächen nach Lagekriterien

Lage	Verkaufsfläche in m ²	Verkaufsfläche in %
Innenstadt	6.070	24
Nahversorgungszentrum	1.060	4
Integrierte Lagen	3.770	15
Nicht-integrierte Lagen	14.150	57
Insgesamt	25.050	100

Quelle: Einzelhandelserhebung Quickborn, Januar 2006

⁵ Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgte bislang nach § 11 (3) Bau NVO ab einer Verkaufsfläche von etwa 700 m²; dies entspricht einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m². Die neueste Rechtsprechung besagt allerdings, dass der Tatbestand der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 m² gegeben ist (Vgl. Urteil vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

Rund 57 % der gesamtstädtischen Verkaufsflächenausstattung wird in nicht integrierten Lagen offeriert und richtet sich demnach ausschließlich an Autokunden. Dieser hohe Anteil kann zum Teil durch die flächenintensiven Betriebsformen der Anbieter überwiegend nicht-zentrenrelevanter Sortimente, wie z.B. Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Möbel, die häufig in dezentralen Lagen angeboten werden, erklärt werden. Aber es befinden sich auch Verkaufsflächenangebote an nicht integrierten Standorten mit so genannten zentrenprägenden Sortimenten, deren Schwerpunkt man in der Innenstadt einer Stadt erwarten würde. Deutlich wird diese Schiefelage insbesondere bei der Betrachtung des Anteils des innerstädtischen Einzelhandels am gesamtstädtischen Angebot. Während in der Regel Innenstadtanteile um 30 % (bis max. 50 %) in vergleichbaren Städten erreicht werden, besitzt **das innerstädtische Angebot in Quickborn nur einen Anteil von 24 %**.

Die Betrachtung der **ortsteilspezifischen Verteilung** der Verkaufsflächen zeigt, dass sich die Einzelhandelsfläche nahezu gleichmäßig auf die beiden **Ortsteile Quickborn-Ort und Quickborn-Heide** verteilen (vgl. Tabelle 6). In Quickborn-Renzel ist dagegen kein Einzelhandel angesiedelt. Ein anderes Bild offenbart die Verteilung der Betriebe: hier finden sich 82 % der Betriebe in Quickborn-Ort. Der hohe Anteil lässt sich durch die hohe Präsenz eher kleinteiliger Betriebe im Innenstadtkontext erklären. Die übrigen in Quickborn-Heide angesiedelten Betriebe (18 %) besitzen dagegen eher großformatige Betriebsstrukturen.

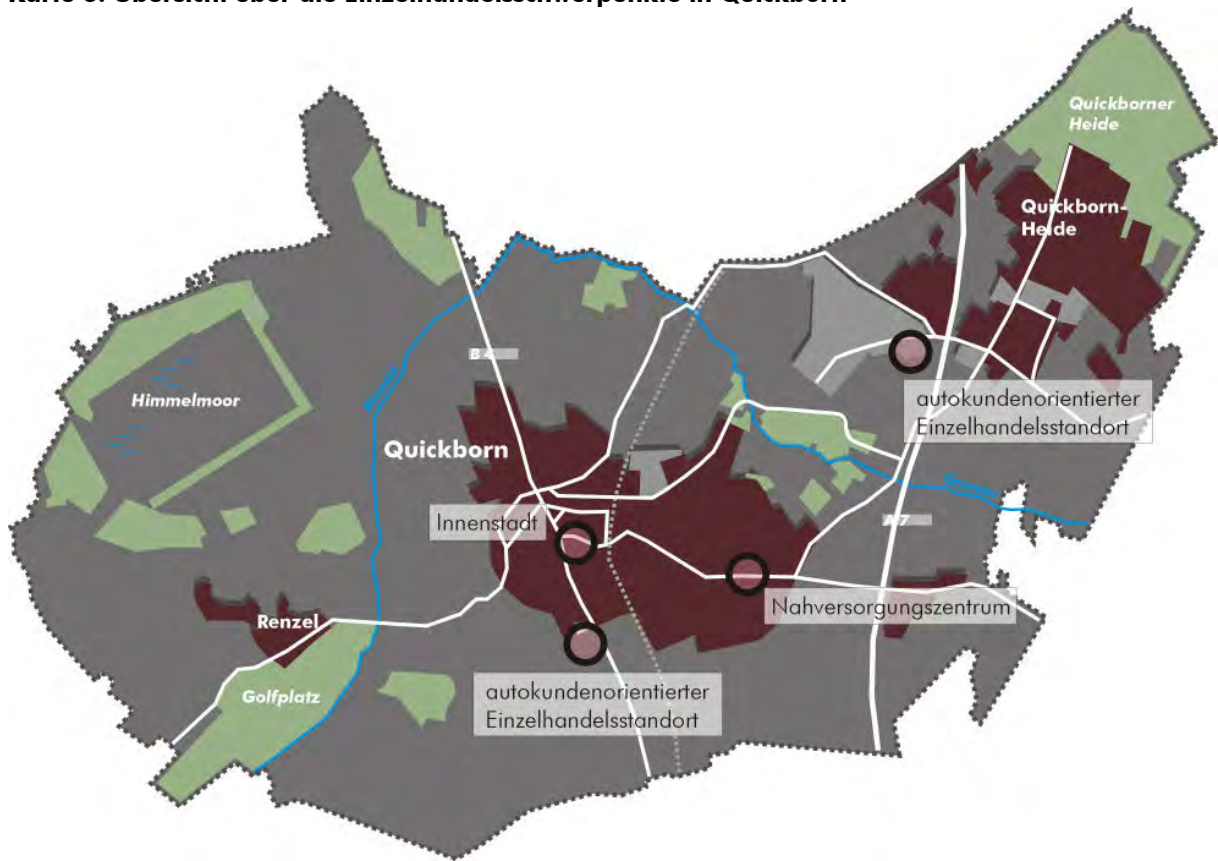
Tabelle 6: Einzelhandelsangebot in den Ortsteilen der Stadt Quickborn, 2006

Ortsteil	Einwohner	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Anteil in % an Gesamt-VK	Anzahl großflächiger Betriebe (>800 m ²)	Anzahl der Leerstände
Quickborn-Ort	15.919	102	12.480	50	3	4
Quickborn-Heide	5661	22	12.570	50	3	2
Quickborn-Renzel*	427	-	-	-	-	-
Gesamt	22.007	124	25.050	100	6	6

Quelle: Einzelhandelserhebung Quickborn, Januar 2006, Stadt Quickborn: Einwohner Haupt- und Nebenwohnsitz, Stand 31.12.2005; * kein Einzelhandelsbestand

Innerhalb der Ortsteile kristallisieren sich insgesamt **vier räumlich-funktionale Schwerpunkte** heraus, die in besonderem Maße durch Einzelhandelseinrichtungen geprägt sind (vgl. Karte 4) und im nachfolgenden Kapitel detailliert bewertet werden.

Karte 3: Übersicht über die Einzelhandelsschwerpunkte in Quickborn



Quelle: Eigene Darstellung

5.2 Einzelhandelsschwerpunkte in Quickborn

Wie bereits im vorangehenden Kapitel angeführt, existieren aktuell vier räumlich-funktionale Einzelhandelsschwerpunkte in Quickborn, die in drei Standort- bzw. Zentrenkategorien unterteilt werden können. Die Innenstadt, die im Vergleich der gesamtstädtischen Einzelhandelsausstattung deutlich unterrepräsentiert ist, wird ergänzt durch zwei eher autokundenorientierte Einzelhandelsstandorte mit nicht- und zum Teil auch zentrenrelevantem Einzelhandel sowie einem Nahversorgungszentrum. Letzteres leistet einen wesentlichen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung. Im Folgenden wird eine städtebauliche und einzelhandelsrelevante Einordnung der Handelsschwerpunkte bzw. Standortbereiche in Quickborn vorgenommen.

5.2.1 Innenstadt

Den zentralen Einzelhandelsstandort in Quickborn bildet die Innenstadt. Diese weist eine L-förmige Struktur auf. Im Einzelnen gehören die drei Straßen **Bahnhofstraße, Gerberstraße** und **Teile der Kieler Straße** zur einzelhandelsrelevanten Innenstadt.

Die Abgrenzung der Innenstadt erfolgt aufgrund der ablesbaren und einzelhandelsgeprägten Struktur. Insgesamt ist eine **überwiegend bandförmige Struktur** feststellbar, innerhalb derer die durch Einzelhandel geprägten Straßen durch den Individualverkehr befahrbar sind. Dabei sind für die Kunden eine Vielzahl von Parkmöglichkeiten vorhanden. Mit Ausnahme zweier kleiner Parkplätze der Lebensmitteldiscounter handelt es sich dabei überwiegend um straßenbegleitende Stellplätze. Es ist ein umfangreicher Parksuchverkehr feststellbar, der die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt schmälert. Hierzu tragen neben den verkehrlichen Rahmenbedingungen auch die gestalterischen Mängeln im Stadtbild bei. Die Innenstadt von Quickborn ist durch überwiegend offene Bebauung in vorwiegend schwachem Erhaltungszustand geprägt. Nur zum Teil existieren gut gepflegte und attraktive Einzelbauwerke. Dabei fehlen jedoch sowohl hinsichtlich des privaten als auch öffentlichen Raumes gestalterische Akzente, so dass markante Identifikationspunkte für die Kunden und Bewohner von Quickborn nicht vorhanden sind. Im öffentlichen Raum überwiegen veraltete oder verdreckte Möblierungselemente; eine Gestaltung durch attraktives Grün ist ebenfalls nicht existent.

Es sind die für einen Stadtrandkern I. Ordnung typischen Angebote in den kurzfristigen Bedarfskategorien vorhanden. Das Angebot ist darüber hinaus wenig ausdifferenziert und wird nur vereinzelt durch einzelhandelsnahe Dienstleistungen (auch Gastronomie) und kulturelle Angebote ergänzt.

Insgesamt sind in der Innenstadt von Quickborn 63 Einzelhandelsbetriebe mit rund 6.100 m² Verkaufsfläche angesiedelt, d.h. 24 % der Gesamtverkaufsfläche in Quickborn. Wie bereits angeführt, ist damit der innerstädtische Einzelhandel im Vergleich zum gesamtstädtischen Angebot aus quan-

titativer Sicht unterrepräsentiert. Die Betrachtung der nach Sortimenten differenzierten Angebotssituation offenbart das folgende Bild:

Tabelle 7: Angebotssituation in der Innenstadt von Quickborn, 2006

Warengruppe (WG)	Anzahl der Betriebe	Anteil in % an Gesamtbestand dieser WG	Verkaufsfläche in m ²	Anteil in % an Gesamtbestand dieser WG
Nahrungs- und Genussmittel	13	33	2.165	21
Blumen / Zoo	3	33	90	12
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	3	100	620	40
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	2	50	345	60
Bekleidung / Wäsche	12	63	745	53
Schuhe / Lederwaren	4	100	385	84
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	4	80	230	30
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstr.	2	67	160	41
Sport und Freizeit	3	50	175	26
Wohneinrichtung	2	50	145	38
Möbel	-	-	-	0
Elektrogeräte / Leuchten	1	50	50	45
Unterhaltungselektronik / Telekom.	2	40	85	25
Pharm., med. und orth. Artikel	9	75	350	75
Uhren / Schmuck	1	50	55	74
Baummarktsortimente	2	50	310	6
Gartenmarktsortimente	-	-	55	12
Sonstiges	-	0	120	26
Gesamt	63	51	6.070	24

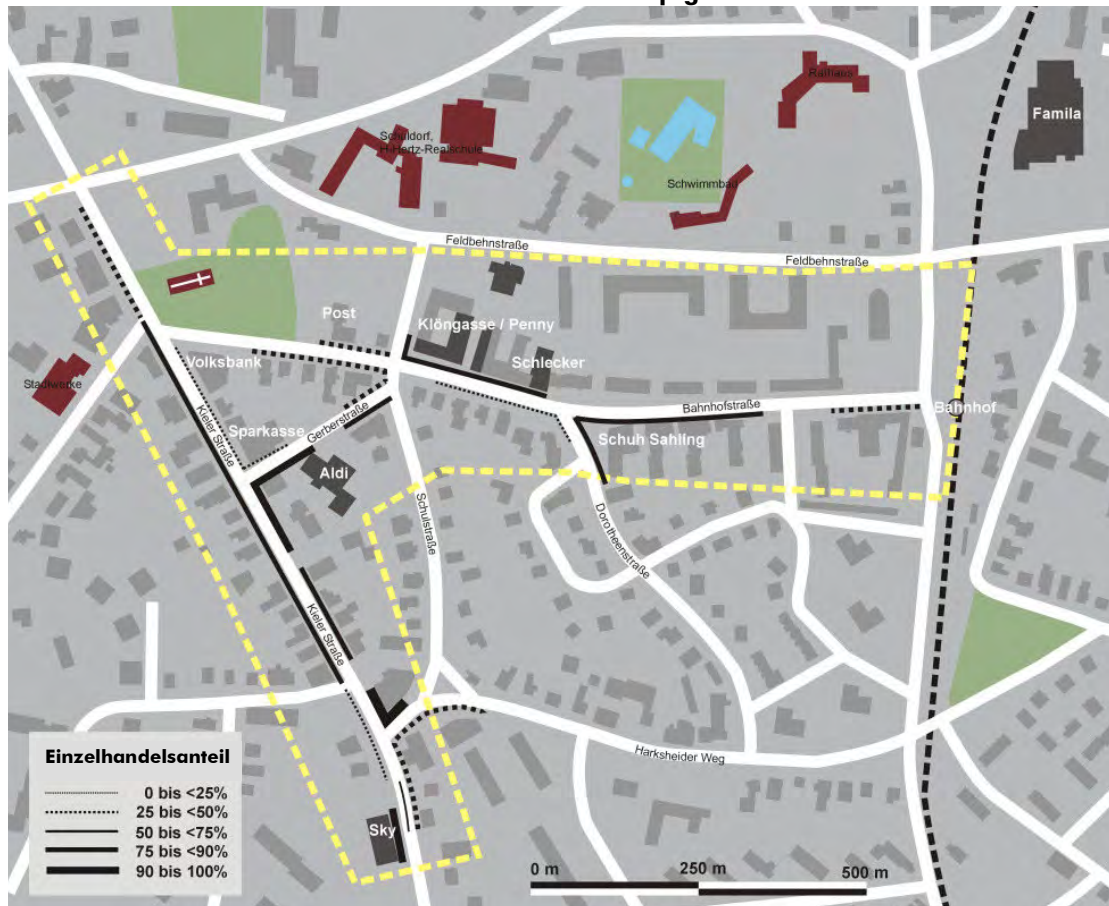
Quelle: Einzelhandelserhebung Quickborn, Januar 2006

Der quantitative Verkaufsflächenschwerpunkt liegt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, die mit über einem Drittel (36 %) der in der Innenstadt vorhandenen Verkaufsfläche als Leitbranche des Innenstadthandels zu charakterisieren ist. Daneben existiert zwar ein über alle Warengruppen differenziertes Einzelhandelsangebot, dass jedoch in einzelnen Sortimenten wie z.B. Bekleidung gering ausfällt. Auffallend ist der geringe prozentuale Anteil typischer innenstadt- bzw. zentrenrelevanter Sortimente wie Unterhaltungselektronik, Sport- und Freizeitbedarf, GPK / Hausrat / Geschenkartikel sowie Spielwaren / Hobby / Basteln in der Innenstadt im Verhältnis zum gesamten Warengruppenbestand. Dies ist in zweierlei Hinsicht negativ zu bewerten. Das z.T. geringe Angebot in diesen Warengruppen schränkt einerseits die Angebotsvielfalt und damit die Anziehungskraft des Geschäftszentrums ein; zudem schädigen die entsprechenden Anbieter außerhalb

der Innenstadt andererseits – solange sie nicht in andere zentrale Versorgungsbereiche eingebunden sind – langfristig die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Quickborner Innenstadt. Eine Besonderheit des Quickborner Innenstadteinzelhandels ist das Vorhandensein zweier eigentümergeführter kleinteiliger Fachgeschäfte für baumarktspezifische Waren (Bosniakowski, Eisen Gert Müller), die eine Angebotsform präsentieren, die mit der Zunahme großflächiger (Bau-) Fachmärkte zunehmend aus dem Erscheinungsbild deutscher Innenstädte verschwunden sind.

Das Einzelhandelsangebot ist in unterschiedlich dichtem Besatz auf die verschiedenen Straßen in der Innenstadt verteilt. Die nachfolgende Karte gibt einen Überblick über die **Dichte des Einzelhandelsbesatzes** als Erdgeschossnutzung (im Verhältnis zu anderen Nutzungen), die einerseits ein wichtiges Kriterium zur Abgrenzung der einzelhandelsrelevanten Innenstadt, aber auch zur Einschätzung von Einzelhandelslagen innerhalb dieses Bereiches darstellt.

Karte 4: Einzelhandelsdichte im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich⁶



Quelle: Eigene Darstellung

⁶ Mit auf der Karte dargestellt ist der bis zum Sommer 2006 in der Gerberstraße angesiedelte Lebensmitteldiscounter Aldi. Dieser Markt wurde während der Erstellung des Gutachtens aufgegeben, um zukünftig in das momentan in Bau befindliche Forum auf dem Bahnhofsvorplatz (s.u.) integriert zu werden. Nachfolger ist der Drogeriemarkt Rossmann. Da die Angebotsanalyse jedoch auf der Erhebung im Januar 2006 basiert, wird diese Angebotsänderung im Gutachten nicht weiter thematisiert.

- Insgesamt ist eine überwiegend geringe Einzelhandelsdichte in der Innenstadt feststellbar. Eine 100%-Nutzung durch Einzelhandel findet sich nur bei einem Geschäftshaus im Kreuzungsbe- reich der Kieler Straße mit dem Harksheider Weg.
- Zudem wird der Einzelhandelsbesatz an mehreren Stellen, insbesondere in der traditionellen Einkaufslage Bahnhofstraße, unterbrochen.

Die Betrachtung der Einzelhandelsdichte und funktionaler Zusammenhänge dient in der Regel zur Abgrenzung verschiedener **Einzelhandelslagen** in den Geschäftszentren einer Stadt. Hier spielen aber auch städtebaulich-gestalterische Aspekte eine Rolle, die im Folgenden erläutert werden.

Die **Hauptlage** ist die „beste Adresse“ eines Geschäftsbereichs. Sie zeichnet sich vor allem durch eine hohe Handelsdichte aus. Auch sind bestimmte Anforderungen an die Qualität und Darstel- lung der Handelsbetriebe und des öffentlichen Raums sowie an die Aufenthaltsqualität zu stellen. In **Ergänzungslagen** sollte der Einzelhandel noch die Leitnutzung darstellen oder anderenfalls in deutlichem funktionalen und städtebaulichen Zusammenhang mit der Hauptlage stehen. An Qua- lität des Handels und des öffentlichen Raumes sowie die Aufenthaltsqualität werden dabei weniger strenge Anforderungen gestellt.

Die vorangegangenen Ausführungen zur Innenstadt in Quickborn belegen die Schwierigkeit, un- terschiedliche Einzelhandelslagen in Quickborn zu differenzieren. In der derzeitigen Darstellung ist eine Unterteilung nach Lagen nicht möglich, das Quickborner Geschäftszentrum entspricht aktuell nicht den Voraussetzungen einer Hauptlage.

Im Folgenden wird anhand der Kriterien **Qualität des Einzelhandels, städtebaulicher Zu- sammenhang** sowie **Zustand des öffentlichen Raumes** die Charakterisierung der verschiede- nen Straßenabschnitte in der Quickborner Innenstadt vorgenommen.

Bahnhofstraße inkl. Klöngasse



Die Bahnhofstraße bildet die traditionelle Einzelhandelslage der Quickborner Innenstadt. Zwischen dem Bahnhofsvorplatz und der Einmündung Kieler Straße finden sich 38 Betriebe, die zusammen rund 47 % der innerstädtischen Verkaufsfläche präsentieren. Die Betriebe verteilen sich in un- terschiedlich dicht ausgeprägten Besatz beiderseits der Straße. Ein räumlicher Bruch im Einzelhan- delsangebot erfolgt im Nordosten der Straße im Bereich der sogenannten Arkadenhäuser. Der

Angebotsschwerpunkt der Straße findet sich rund um die Klöngasse. Hier finden sich mit dem Drogeriemarkt Schlecker und dem Lebensmitteldiscounter Penny auch die beiden größten Betriebe der Straße, die zudem neben weiteren (s.u.) als Magnetbetriebe der Innenstadt fungieren. Die übrigen Einzelhandelsbetriebe sind als kleinteilige Fachgeschäfte ausgeprägt, die z.T. sehr hochwertige Angebote offerieren. Der sortimentspezifische Schwerpunkt in der Bahnhofstraße liegt in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit- und Körperpflege, Bekleidung und Schuhe. Durch den unterschiedlich ausgeprägten und z.T. fehlenden Einzelhandelsbesatz besitzt die Bahnhofstraße keine eindeutig zusammenhängende Struktur. Die insbesondere im östlichen Bereich der Straße stark auffälligen bzw. alten Gebäude schmälern das Erscheinungsbild dieser Straße und bilden zudem ein unvorteilhaftes Entree zur Quickborner Innenstadt. Durch die derzeitige Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes (Forum⁷) sowie den Abriss der Arkadengebäude und die geplante Neubebauung ist jedoch in naher Zukunft eine qualitativ hochwertige Gestaltung und damit Aufwertung der Straße zu erwarten. Auf der Ostseite der AKN findet sich außerhalb der abgegrenzten Innenstadt der Verbrauchermarkt Famila, der ursprünglich in die Planung Forum integriert werden sollte. Der zukünftige Fortbestand des Betriebes, eine etwaige Nachnutzung und die Anbindung an die Innenstadt, wird im Rahmen späterer Ausführungen thematisiert⁸.

Gerberstraße



Die Gerberstraße stellt das Verbindungsglied zwischen der Bahnhofstraße und der Kieler Straße dar. In der kleinen, durch die ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums sehr freundlichen Straße sind drei Einzelhandelsbetriebe mit rund 600 m², d.h. 10 % der innerstädtischen Verkaufsfläche angesiedelt. Sie werden ergänzt durch verschiedene Dienstleistungsanbieter. Größter Anbieter und zugleich einer der Magnetbetriebe der Innenstadt ist der hier angesiedelte Lebensmitteldiscounter Aldi, der aufgrund seiner kleinen Verkaufsfläche Verlagerungsabsichten kund getan

⁷ Seit 1997 verfolgt die Stadt Quickborn die Realisierung einer neuen städtebaulichen Mitte für Quickborn. Herzstück der Planung bildet das sog. Forum, ein Nutzungsgemischter Gebäudekomplex auf dem Bahnhofsvorplatz, der neben Flächen für Praxen, Büros und sonstige Dienstleistungen im Wesentlichen durch Einzelhandel genutzt werden soll. Die Ankerbetriebe des rund 2.800 m² Verkaufsfläche umfassenden Vorhabens bilden ein Supermarkt, ein Lebensmitteldiscounter sowie ein Drogeriemarkt. Vgl. hierzu auch Kapitel 7.3 und 8.3.2.

⁸ Vgl. Kapitel 7.3.

hat⁹. Im Südosten der Straße findet sich eine zusammenhängende Ladenzeile mit kleinteiligen, überwiegend durch Dienstleister genutzten Ladenlokalen.

Kieler Straße

Die Kieler Straße ist als Bundesstraße (B4) stark durch den motorisierten Individualverkehr geprägt. Damit stellt diese Straße an sich keine klassische Innenstadtlage dar. Zwar existieren großzügig gestaltete Gehwege und beiderseits der Straße verlaufen Fahrradwege, jedoch wird die Aufenthaltsqualität deutlich durch den Durchgangsverkehr eingeschränkt. Auch sind Mängel hinsichtlich der Sauberkeit des öffentlichen Raumes festzuhalten. Im Verlauf der Kieler Straße finden sich zwischen der Ellerauer Straße und dem Harksheider Weg 21 Einzelhandelsbetriebe in überwiegend durchgehenden Besatz, die zusammen 43 % (ca. 2.600 m²) der innerstädtischen Verkaufsfläche repräsentieren. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Nahrungs- und Genussmittelbereich. Hierzu trägt im Wesentlichen der dritte Lebensmittelmarkt und gleichzeitig der größte Einzelhandelsbetrieb in der Quickborner Innenstadt, der Supermarkt Sky, bei. Er bildet im Süden der Kieler Straße den Abschluss des Geschäftszentrums. Im weiteren Verlauf der Straße finden sich an der Straße Gütthloh weitere Einzelhandelsbetriebe (vgl. Kapitel 5.2.2), die jedoch in keinen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Quickborner Innenstadt stehen.



Leerstände

Als relativ unproblematisch stellt sich in der Quickborner Innenstadt, wie auch in der Gesamtstadt, die **Leerstandssituation** dar. Mit nur 3 leerstehenden Ladeneinheiten beläuft sich die innerstädtische Leerstandquote auf 5 %. Etwas zu relativieren ist dieser als unbedenklich einzustufende Wert aufgrund der Vielzahl brachgefallener Immobilien im östlichen Abschnitt der Bahnhofstraße. Diese Immobilien waren während der Erhebung nicht zugänglich und wurden deshalb und aufgrund ihres Erhaltungszustandes nicht als leerstehende Ladenlokale mit aufgenommen.

⁹

Die Aufgabe des Marktes ist während der Erstellung des Gutachtens erfolgt. Eine Integration in das Innenstadtprojekt Forum ist vorgesehen. Die Nachnutzung der Fläche wird durch den Drogeriemarkt Rossmann erfolgen.

Fazit

Insgesamt ist festzuhalten, dass sich die Quickborner Innenstadt momentan unspektakulär und mit verschiedenen Mängeln hinsichtlich des Einzelhandelsbesatzes und der Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes präsentiert. Die über Jahre hingezogene Überplanung des Bahnhofvorplatzes hat u. a. dazu beigetragen, eine Art Entwicklungsblockade hervorzurufen. Die Quickborner Innenstadt besitzt deshalb in vielen Bereichen Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsbedarf. Positiv ist das Vorhandensein dreier Lebensmittelmärkte, die zudem als Frequenzbringer der Innenstadt fungieren, festzuhalten. Auch besteht seitens der vorhandenen Händlerschaft Engagement und die Bereitschaft, die Innenstadt positiv zu entwickeln¹⁰. Handlungsbedarf ergibt sich über die bereits genannten Aspekte hinaus hinsichtlich einer stärkeren Nutzungsmischung in der Innenstadt, da momentan keine für die Kunden ansprechende Multifunktionalität feststellbar ist. Durch den sortimentspezifischen Schwerpunkt der Innenstadt auf den kurzfristigen Bedarfsbereich übernimmt sie überwiegend Grundversorgungsfunktion für das Stadtgebiet von Quickborn.

5.2.2 Nahversorgungszentrum

Die Einzelhandelsstruktur in Quickborn weist neben der Innenstadt einen weiteren Einzelhandelsstandort auf, der in erster Linie auf die Grundversorgung ausgerichtet ist. Dabei handelt es sich um die siedlungsräumlich integrierte **Standortgemeinschaft am Harksheider Weg** im Westen von Quickborn-Ort. Hier sind in einer kompakten bandförmigen Ladenzeile neun Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 1.060 m² (4 % des gesamtstädtischen Angebotes) angesiedelt. Den Ankerbetrieb des Standortes bildet ein Supermarkt, der mit rund 500 m² Verkaufsfläche zwar eine nicht den heutigen Marktzutrittsgrößen entsprechende Verkaufsfläche aufweist, jedoch gut von der umliegenden Wohnbevölkerung angenommen erscheint. Er wird ergänzt durch kleinteilige Fachgeschäfte, ebenfalls aus dem überwiegend kurzfristigen Bedarfsbereich (u. a. Fisch- und Blumengeschäft). Parallel zu den Geschäften sind vorteilhaft einige Stellplätze zugeordnet, ein größerer Sammelparkplatz (des Supermarktes) ist nicht vorhanden. Die Standortgemeinschaft wirkt funktional aufgestellt, Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum bestehen nicht. Insgesamt übernimmt die Standortgemeinschaft ergänzt durch verschiedene Dienstleistungsbetriebe (u. a. Imbiss, Eiscafé, Bücherei) einen ortsteilweite Versorgungsfunktion. Eine Erweiterung bzw. der Ausbau des Standort wird durch fehlende räumliche Entwicklungspotenziale erschwert.



¹⁰ So existiert aktuell die Initiative Lebensart Innenstadt, die als eine Art Werbegemeinschaft funktioniert.

Karte 5: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Harksheider Weg

Quelle: Eigene Darstellung

5.2.3 Weitere Handelsstandorte

Als funktionale Ergänzungen im gesamtstädtischen Kontext der Versorgungsstrukturen in Quickborn sind zwei Standorte des überwiegend großflächigen Einzelhandels einzustufen, die sich an den Haupteinfallstraßen ins Stadtgebiet entwickelt haben bzw. in Gewerbegebieten vorzufinden sind. Durch ihre verkehrstechnisch optimale Lage sind sie hauptsächlich auf Autokunden ausgerichtet.

Gewerbegebiet Kieler Straße

Am südlichen Rand des Siedlungsbereiches befindet sich auf Höhe der Einmündung Gütthloh das **Gewerbegebiet Kieler Straße**. Hier sind neben zwei Lebensmitteldiscontern im Standortverbund drei weitere Einzelhandelsbetriebe (Getränkemarkt, Fahrradgeschäft, Telekommunikationsanbieter) angesiedelt, die zusammen ca. 2.100 m² Verkaufsfläche, d.h. rund 8 % des gesamtstädtischen Angebotes offerieren. Der quantitative Angebotsschwerpunkt liegt mit knapp 70 % in der Warengruppe Nahrungs- und



Genussmittel. Die beiden Lebensmitteldiscounter bilden die Magnetbetriebe dieses Standortes. Während der Anbieter Lidl in einem kubusartigen Einzelgebäude in der für großflächigen Einzelhandel typischen Erscheinungsform angesiedelt ist, fügt sich Aldi in einen zusammenhängenden

Gebäudekomplex ein, in dem neben den übrigen Einzelhandelsbetrieben auch ein Fitnessstudio sowie das Kino Beluga integriert sind. Alle Betriebe verfügen über größere, direkt zugeordnete Stellplatzanlagen. Im Norden und Süden des Einzelhandelsstandortes bestehen Flächenpotenziale, die kurz- (Leerstand) bis langfristig (ehemalige Straßenmeisterei) aktivierbar sind und auf denen ein hoher Ansiedlungsdruck herrscht.

Aufgrund seiner dezentralen Lage zu Wohnsiedlungsbereichen ist der Standort als autokundenorientierter Sonderstandort zu charakterisieren, der für die Stadt Quickborn und z.T. auch für das städtische Umland Versorgungsfunktion im überwiegend kurzfristigen Bedarfsbereich übernimmt.

Karte 6: Abgrenzung des Sonderstandortes Gewerbegebiet Kieler Straße



Quelle: Eigene Darstellung

Gewerbegebiet Halenberg

Im Ortsteil Heide hat sich im **Gewerbegebiet Halenberg** an der **Pascalstraße** eine weiterer moderner Sonderstandort entwickelt. Das großflächige SB-Warenhaus **Famila** fungiert hier als Magnetbetrieb und wird durch zahlreiche, eher kleinteilige Konzessionäre sowie den Baumarkt Plaza ergänzt. Die Betriebe befinden sich an einem gemeinsam geplanten Standort, besitzen jedoch jeweils eigene vorgelagerte Stellplatzanlagen in ausreichender Anzahl. Insgesamt umfassen die hier angesiedelten 10 Betriebe rund 43 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche (rund 10.780 m²). Damit ist dieser dezentral gelegene Standort als ein für Quickborn bedeutender Einzelhandelsstandort festzuhalten, der mit seinem auch zentrenrelevanten Angebot ein Gegengewicht zur Innenstadt darstellt und durch die Angebotsüberschneidungen z.T. auch Konkurrenz-



standort ist. Dabei entfaltet der Sonderstandort ein über die Stadt Quickborn hinausgehendes und stark vom gesamtstädtischen Einzugsgebiet abweichendes Marktgebiet. Trotz des Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich trägt der dezentrale Standort nur deutlich eingeschränkt zur Nahversorgung bei.

Karte 7: Abgrenzung des Sonderstandortes Gewerbegebiet Halenberg



Quelle: Eigene Darstellung

Dabei ist ähnlich wie im Gewerbegebiet Kieler Straße das hohe Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten kritisch zu bewerten. Das Gewerbegebiet Halenberg ist vor diesem Hintergrund als städtebaulich und versorgungsstrukturell ungeeigneter Standort zu charakterisieren, der durch seinen leistungsfähigen Anbieter überdies Optimierungen der Grundversorgungssituation an, im Umfeld gelegenen, städtebaulich sinnvoller Standorten, deutlich erschwert.

5.3 Struktur und räumliche Verteilung der wohnungsnahen Grundversorgung

Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der Einzelhandelsstruktur, aber auch im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge, nimmt die Nahversorgung ein. Unter Nahversorgung beziehungsweise der wohnungsnahen Grundversorgung wird in diesem Zusammenhang **die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs** verstanden, **die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden sollen.**

Zu den Gütern des kurzfristigen Bedarfs werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel / Lebensmittel, Drogerie / Parfümerie / Kosmetik, PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sowie Blumen / Zoo gezählt. Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandel- und Dienstleistungsangebote. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnungsnahen Nahversorgung bezeichnet werden:

Tabelle 8: Angebotsbausteine wohnungsnaher Nahversorgung

Mindestausstattung	Nahrungs- und Genussmittel Brot und Backwaren Fleisch und Wurstwaren Getränke Drogerie, Parfümerie, Kosmetik Apothekerwaren
	Post, Bank Ärzte, Friseur, Lotto
Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher Blumen / Zoo
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: Eigene Zusammenstellung

In der Praxis wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Gemeinde insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Lebensmittel herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung sind darüber hinaus räumliche (Erreichbarkeit) und strukturelle Aspekte (Betriebsformenmix) unerlässlich.

In Quickborn beläuft sich Angebotsausstattung im Sortimentsbereich Lebensmittel auf 0,46 m² pro Einwohner, ein Wert, der deutlich über dem bundesdeutschen Referenzwert von 0,35 m³ liegt und somit zunächst **keine Versorgungsdefizite** erwarten lässt. Auch die Betrachtung der Angebotsstruktur ist durch das Vorhandensein eines **vielfältigen Betriebsformenmixes** bestehend aus zwei Supermärkten, einem Verbrauchermarkt, einem SB-Warenhaus, drei Lebensmitteldiscountern und einer Vielzahl von Fachgeschäften als zufriedenstellend zu bewerten.

Bei der ortsteilspezifischen Betrachtung (vgl. Tabelle 9) wird deutlich, dass auch in den Quickborner Ortsteilen eine quantitativ zufriedenstellende Versorgungssituation zu konstatieren ist. Sowohl

in Quickborn-Ort als auch in Quickborn-Heide werden Ausstattungswerte erzielt, die im oder deutlich über dem bundesdeutschen Schnitt liegen.

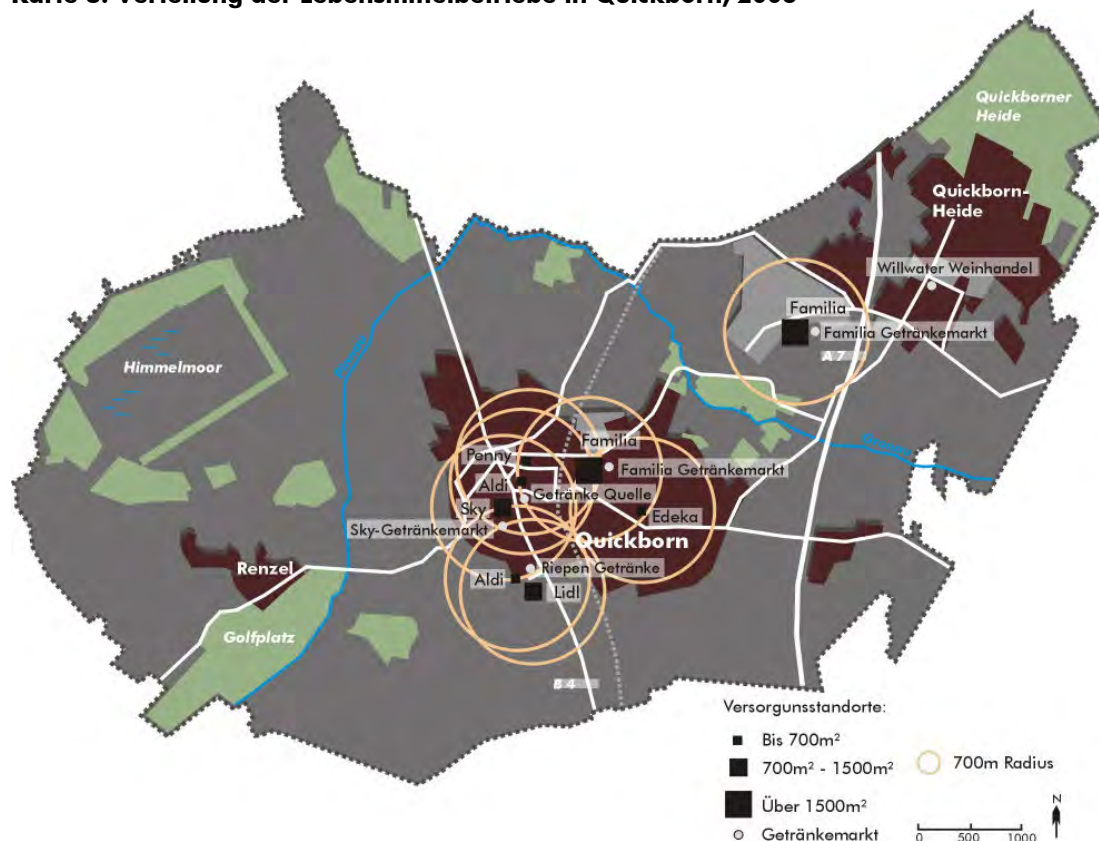
Tabelle 9: Anzahl und Verkaufsfläche im Sortiment Lebensmittel / Nahrungs- und Genussmittel in Quickborn, 2006

Ortsteil	Anzahl der Lebensmittelbetriebe	VK Lebensmittel in m ²	VK Lebensmittel in m ² je Einwohner
Quickborn-Ort	30	5.920	0,36
Quickborn-Heide	10	4.275	0,76
Gesamt	40	10.195	0,46

Quelle: Einzelhandelserhebung Quickborn, Januar 2006

Ergänzend zur rein quantitativen Betrachtung wurde eine räumliche Bewertung der Einzelhandelsstandorte vorgenommen. Dabei wird die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben Entfernungsmaße von ca. 500 bis 1.000 m als maximal akzeptierte Distanzen herausgestellt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Wegschwelle für Fußgängerdistancen. Dieser Radius (mit seiner Spannbreite) ist allgemein anerkannt als anzusetzende Entfernung zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten. In nachstehender Karte sind die größeren Lebensmittelanbieter (ab 150 m²) im Quickborner Stadtgebiet mit einem Luftlinienradius von 700 m dargestellt.

Karte 8: Verteilung der Lebensmittelbetriebe in Quickborn, 2006



Quelle: Eigene Darstellung

Unter Berücksichtigung der quantitativen und räumlichen Angebotssituation kann für die drei Quickborner Ortsteile die folgenden Bewertung vorgenommen werden:

- **Quickborn-Ort:**
Im Siedlungsmittelpunkt der Stadt Quickborn ist eine zufriedenstellende Versorgungssituation festzuhalten. Der Siedlungskörper wird durch ein lückenloses Versorgungsnetz überspannt und bietet in fast allen Preis- und Angebotsformen Waren des kurzfristigen Bedarfs an. Vorteilhaft stellt sich die zumeist integrierte Lage der Anbieter dar, wobei die Lebensmittelmärkte in den Zentren durch zu kleine Verkaufsflächen gekennzeichnet sind. Im Rahmen der Innenstadt wird diese Situation demnächst durch Entwicklung des Forums optimiert. Aktuell besteht nur ein nicht-integrierter Standort (Güttloh), der bereits im Kapitel 5.2.3 bewertet wurde.
- **Quickborn-Heide:**
Für den Ortsteil Heide ist trotz der rein rechnerisch betrachteten Überversorgung der Bevölkerung ein räumliches Versorgungsdefizit festzuhalten. Der siedlungsräumlich nicht integrierte Anbieter Famila besitzt zwar grundsätzlich eine Versorgungsfunktion für die Stadt Quickborn, trägt aber nicht zur fußläufigen Grundversorgung der Bevölkerung bei. Ein Ausbau des Angebotes an städtebaulich sinnvoller Standorten im Nordosten des Ortsteiles wird durch die Attraktivität und Marktpräsenz des SB-Warenhauses verhindert.
- **Quickborn-Renzel:**
In Renzel wird momentan keine Nahversorgung bereitgestellt. Die geringe Mantelbevölkerung (rund 400 Einwohner) verhindert dabei aus rein betriebswirtschaftlicher Sicht die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes. Die Versorgung der Bevölkerung wird durch die zahlreichen Anbieter in Quickborn-Ort gewährleistet.

Insgesamt kann die Nahversorgungssituation in Quickborn positiv bewertet werden. Es wird eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit einem attraktiven Mix an unterschiedlichen Anbietern gewährleistet. Zudem ist zukünftig ein weiterer Ausbau in der Innenstadt geplant. Handlungsbedarf ergibt sich in bezug auf die Verkaufsflächenausstattung einzelner Märkte. Zudem ist eine weitere Abwanderung relevanter Anbieter in die Außenbereiche der Stadt zu unterbinden.

5.4 Ergebnisse der Unternehmensbefragung

Die persönliche Befragung von Quickborner Einzelhändlern, die mit den Facetten des Standortes und den Entwicklungen im Einzelhandel vertraut sind, zielt darauf ab, Meinungen und Einschätzungen in Erfahrung zu bringen sowie ein Stimmungsbild zur aktuellen Situation und möglichen Entwicklungsperspektiven zu erhalten. So können die detaillierten Kenntnisse der Einzelhändler in die Bewertung des Gutachters mit einbezogen werden.

Mit Hilfe eines Leitfragenbogens wurden die Gesamtsituation des Einzelhandelsstandortes Quickborn, Stärken und Schwächen speziell der Innenstadt sowie Ansatzpunkte für eine positive Weiterentwicklung beleuchtet. Durchgeführt wurden die insgesamt 12 Interviews am 13. und 14. Februar 2006. Bei der Auswahl der Interviewpartner wurde ein besonderes Augenmerk auf einen Branchenquerschnitt sowie auf die Berücksichtigung strukturprägender sowie alteingessener Betriebe

gelegt¹¹. Die Mehrzahl der befragten Betriebe ist seit Jahren, teilweise seit Jahrzehnten am Standort Quickborn. Im Folgenden werden die zentralen Erkenntnisse anonym skizziert.

Entwicklung des Einkaufsstandortes Quickborn aus Sicht der Händler:

Die jüngere Einzelhandels- und Stadtentwicklung wird fast ausschließlich kritisch bewertet. Dabei konzentriert sich die Kritik der Händler im Wesentlichen auf den Zustand der Innenstadt und die dafür verantwortlichen Entwicklungen in den letzten Jahren.

- Dabei wird an erster Stelle die über Jahre andauernde Diskussion über die Umstrukturierung des Bahnhofsvorplatzes und den **Bau des Forums** genannt. Obwohl das Projekt von Seiten der Einzelhändler begrüßt wird, monieren diese die lange Dauer der Realisierung und den fehlenden Kontakt mit bzw. die mangelnde Information durch die Stadt Quickborn. Als negative Aspekte wurden in diesem Zusammenhang die negative Wirkung der langen Tiefbauarbeiten im Osten der Bahnhofstraße, die auffälligen Arkadenhäuser und die diversen Leerstände in der Quickborner Innenstadt angesprochen. Das lange Warten auf die Entwicklung des Forums hat zu einer **Blockadewirkung für die Innenstadt** geführt.
- Die Einzelhändler bedauern, dass es über eine lange Zeit **keine gemeinsame Plattform bzw. keinen Marktauftritt des Quickborner Einzelhandels** gab. Das Scheitern der alten Werbegemeinschaft wird dabei ebenso bedauert, wie der geringe Anteil von Händlern an der neuen Initiative der Lebensart Innenstadt.
- Die **Parkraumplanung in der Innenstadt** wird in der Vergangenheit als auch für die Zukunft bemängelt. Die Dauer des unentgeltlichen Parkens ist auch Sicht der Händler ebenso zu kritisieren wie die eingeführte Parkscheibenpflicht. Dass im Rahmen der Innenstadtsanierung Parkplätze wegfallen, wird nicht begrüßt.
- Die Entwicklung des **Gewerbegebietes Halenberg** durch Einzelhandel wird im Rahmen der Gespräche sehr ambivalent bewertet. Die hier ansässigen Betriebe sind mit ihrem Standort überwiegend zufrieden, wohingegen die Innenstadtbetriebe auf eine seitdem zu beobachtende Verlagerung der Kundenströme und einen Kaufkraftabfluss aus der Innenstadt zum Gewerbegebiet hinweisen.

Die überwiegend kritischen Stimmen zum Einzelhandelstandort Quickborn spiegeln sich auch in der Bewertung der Stadt anhand von Schulnoten wider. Über verschiedene, den Einzelhandelstandort beschreibende Kriterien hinweg, erhält die Stadt eine Durchschnittsnote von 3,3, die im Vergleich zu Gemeinden ähnlicher Lage und Größe als relativ schlecht bewertet werden kann. Mithilfe dieser Einschätzung ist es möglich, die Stärken und Schwächen des Standortes zu eruieren.

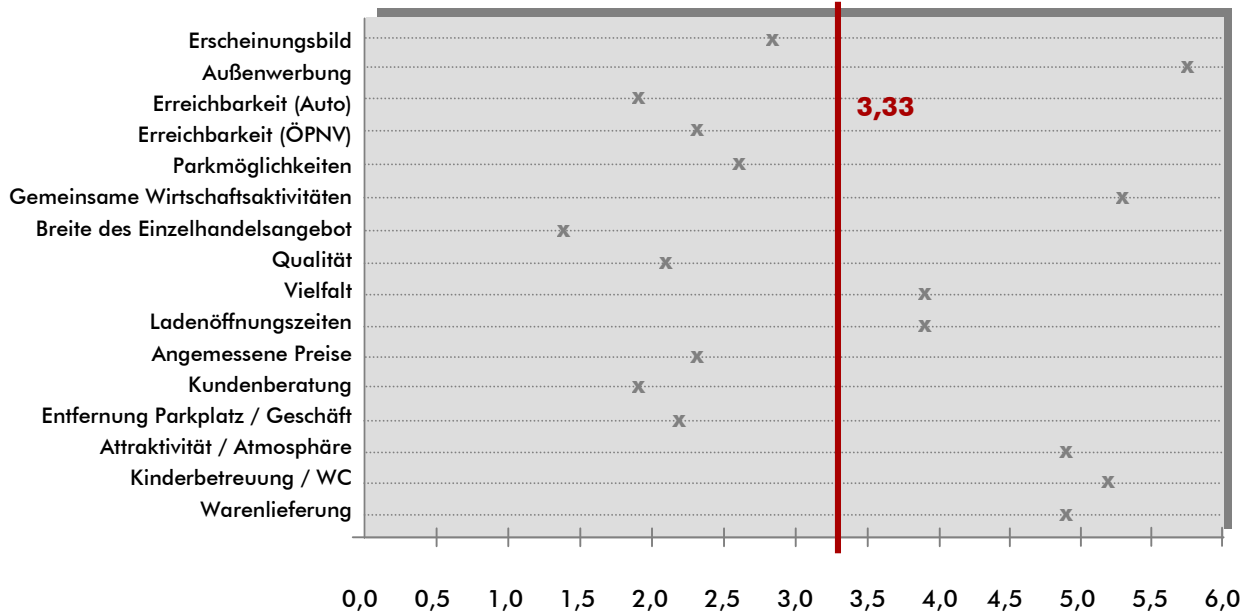
Einschätzung der Stärken und Schwächen:

- Als **Stärke** des Quickborner Einzelhandels wird vor allem die Breite des Einzelhandelsangebotes genannt. Ein weiterer positiver Aspekt sind die guten verkehrlichen Rahmenbedingungen. So werden eine gute Erreichbarkeit für den Individualverkehr ebenso wie die nah zu den Geschäften gelegenen Parkmöglichkeiten gelobt. Als weitere Stärken werden die nahezu durchgehend gute Qualität der Geschäfte und ein hohes Maß an Servicementalität hinsichtlich der Kundenberatung benannt.
- Bei den **Schwächen** wurde in erster Linie auf die unzureichende Außenwerbung Quickborns als Einkaufsstandort sowie auf die eingeschränkte Kommunikation zwischen den Händlern bzw. die fehlenden gemeinsamen Wirtschaftsförderungsaktivitäten verwiesen. Zudem fehlt in

¹¹ Die Auswahl der Betriebe wurde mit der Stadt Quickborn abgestimmt. Eine Liste der Interviewpartner befindet sich im Anhang.

Quickborn der gewisse Innenstadt-Flair; so wird die Attraktivität des Standortes ebenso wie die Atmosphäre bemängelt.

Abbildung 2: Bewertung der einzelnen Kriterien nach Schulnoten:



Quelle: Unternehmensbefragung 02/06, eigene Darstellung

Maßnahmen zur Attraktivierung des Einzelhandelsstandortes aus Sicht der Händler

Über 80 % der befragten Einzelhändler wünschen sich eine **Umsetzung der Innenstadtsanierung**. Hierdurch könnte die Entwicklungsblockade aufgelöst und die Innenstadt nachhaltig attraktiviert werden.

- Dabei spielt der zielgerichtete und **qualitätsvolle Ausbau des Angebotes** eine wichtige Rolle. Ergänzungen im Einzelhandelsbesatz werden im hochwertigen Nahrungs- und Genussmittelbereich gefordert (Feinkost, Weinhandel, Fischgeschäft), aber auch in den mittel- bis langfristigen Angeboten sind Neuansiedlungen erwünscht (Haushaltswarengeschäft mit Schwerpunkt auf Glas, Porzellan, Keramik sowie Geschäfte mit Unterhaltungselektronik und Bekleidung).
- Als verbesserungswürdig wird von vielen Unternehmen auch die **Gestaltung des öffentlichen Raums** gesehen. Hier werden Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität (z.B. Stadtmobiliar und Grün) als sinnvoll erachtet. Des Weiteren wünschen sich einige Befragte **mehr Parkplätze**. Die Ausweitung und Verbesserung des Gastronomieangebotes stellt eine weitere Maßnahme zur Attraktivitätssteigerung dar.
- Häufig genannt wurde eine **Harmonisierung der Ladenöffnungszeiten**, die den Standort Quickborn insgesamt für den Kunden interessanter machen würde.

Allgemein zielen die verschiedenen Lösungsvorschläge auf eine Qualitätssicherung des Hauptgeschäftsbereiches ab.

Einschätzung der Entwicklungschancen aus Sicht der Händler

Nach der vergangenheits- und gegenwartsbezogenen Bewertung des Einzelhandelsstandortes wurden die Interviewpartner gebeten, ihre zukünftigen Entwicklungschancen in Quickborn einzuschätzen.

- Erfreulicherweise bewerten über 60 % ihre **Entwicklungschancen positiv oder als gleichbleibend**. Als Gründe hierfür werden die nun absehbare Umsetzung der Innenstadtplanung

sowie der bestehende gute und auch einkommensstarke Kundenstamm des Quickborner Einzelhandels genannt.

Dieses in Anbetracht der überwiegend kritischen Stimmen zum Einzelhandelsstandort doch recht gute Ergebnis wird auch durch das Investitionsverhalten der Händler in der jüngeren Vergangenheit bestätigt. So haben rund 65 % der befragten Einzelhändler bereits in ihren Betrieb investiert und ca. 40 % wollen zukünftig noch in die Modernisierung, neue Büromaschinen oder Kassensysteme investieren.

- Zu einer negativen Einschätzung der eigenen Zukunft am Standort Quickborn gelangen rund ein Drittel der Händler. Hierfür werden der Stillstand der Innenstadtentwicklung, die zukünftige Verkehrsplanung (Schließung des Bahnübergangs) sowie der Angebotsausbau im Nahrungs- und Genussmittelbereich angeführt.

5.5 Exkurs: Kurzanalyse der Wettbewerbssituation im Umland

Der Einkaufsstandort Quickborn wird wesentlich von einer ausgeprägten Wettbewerbssituation im Umland beeinflusst. Auf Wunsch der Arbeitskreisteilnehmer erfolgt im Folgenden eine Kurzübersicht relevanter Wettbewerbsstandorte:

Norderstedt

Das rund 74.300 Einwohner umfassende, östlich an das Quickborner Stadtgebiet angrenzende Mittelzentrum Norderstedt schränkt das Einzugsgebiet von Quickborn in östlicher Richtung ein. Norderstedt bietet ein umfassendes Einzelhandelsangebot und stellt sich aufgrund der Nahlage zu Quickborn sowie durch ein breites Angebot an **Bau- und Gartenmarktbetrieben** (Meyers Mühle, Baustoffzentrum Norderstedt, Plaza, Pflanzenhof Grau) und des hinsichtlich des zentrenrelevanten Angebotes bedeutenden **Herold-Centers** als für Quickborn wichtigster Wettbewerbsstandort dar. Im Herold-Center findet sich über 20.000 m² zentrenrelevante Verkaufsfläche. Zu den Ankerbetrieben zählen Karstadt, P&C, H&M sowie zwei Lebensmittelmärkte. Das Herold-Center stellt dabei den wesentlichen Konkurrenzstandort zur Quickborner Innenstadt dar.

Kaltenkirchen

Das Mittelzentrum Kaltenkirchen im Norden von Quickborn ist als zweiter wichtiger Wettbewerbsstandort der Stadt festzuhalten. Im Nordwesten der Stadt existiert direkt an der Autobahnanschlussstelle Kaltenkirchen das **Möbelhaus Dodenhof**. Der Möbelvollsortimenter bietet auf rund 30.000 m² Verkaufsfläche ein breites und tiefes Möbelsortiment an. Derzeit wird das Möbelhaus erweitert. Es entstehen auf rund **9.000 m² Verkaufsfläche** Angebote aus dem Bereich **Textilien**. Im südöstlichen Stadtgebiet ist zudem in einer Gewerbegebietslage (Kisdorfer Weg) ein Sonderstandort für großflächigen Einzelhandel vorhanden. Hier finden sich neben weiteren Fachmärkten u.a. ein SB-Warenhaus (**Famila**) sowie **zwei Baumärkte (Globus, Bauhaus)**.

Freie und Hansestadt Hamburg

Das Oberzentrum Hamburg grenzt im Norden an das Stadtgebiet von Quickborn. Hamburg gilt mit rund 2,3 Mio. m² Verkaufsfläche als **Deutschlands zweitgrößter Einzelhandelsstandort**. Im näheren Umfeld zu Quickborn existieren alleine drei Einkaufszentren mit zusammen über 30.000 m² Verkaufsfläche und Angebotsschwerpunkten in den zentrenprägenden Sortimenten. Dabei handelt es sich um das **Tibarg Center** in Hamburg-Niendorf (u.a. Minimal, H&M, Thalia), das **Eidelstedt Center** an der Alte Elbgaustraße (u.a. Minimal, Tacco, Rossmann) und das **Nedderfeld Center** am Nedderfeld (u.a. Media Markt, Minimal, Staples). Weitere attraktive Standorte wie die Mönckebergstraße mit einer Vielzahl überregional und nationaler Filialisten oder der Jungfernstieg / Neuer Wall mit hochexklusiven Anbietern führen dazu, den Einzelhandelsstandort Hamburg weit in die Region ausstrahlen zu lassen.

Neben den vorstehenden Hauptwettbewerbstandorten wird der Einzelhandelsstandort Quickborn des Weiteren durch weitere großflächige Einzelhandelsstandorte in seiner Anziehungskraft eingeschränkt. Hierbei sei nur beispielsweise auf die diversen Verbraucher- und SB-Warenhäuser im Umland hingewiesen.

Karte 9: Wettbewerbssituation im Umland von Quickborn



Quelle: Eigene Zusammenstellung, ca.-Werte; FMS = Fachmarktstandorte
(u.a. aus: Shopping Center Report, 2006, div. Artikel der Immobilienzeitung, eigene Erhebungen)

Bereits die Darstellung der heutigen Wettbewerbssituation belegt die schwierigen Rahmenbedingungen, innerhalb derer sich der Einkaufsstandort Quickborn aktuell bewegt. Erschwerend stellt sich darüber hinaus die beträchtliche Entwicklungsdynamik des Einzelhandels in der Region dar, die sich auch in Zukunft fortsetzen wird. In diesem Zusammenhang sei exemplarisch auf die Planungen in Henstedt-Ulzburg, Nordenstedt, Elmshorn und Hamburg verwiesen. Obwohl die aktuelle Rechtsprechung (u.a. § 2 Abs. 2 BauGB) die Abstimmung zwischen den Kommunen auch hinsichtlich strukturprägender Einzelhandelsvorhaben regelt, ist die Einflussnahme Quickborns auf die Genehmigung bestimmter Vorhaben begrenzt. Während einzelne Vorhaben durchaus verträglich sein können, wirken sich die Vielzahl unterschiedlicher Vorhaben in den verschiedenen Nachbarkommunen negativ auf die Entwicklungsfähigkeit des Standortes Quickborn aus (vgl. Kapitel 8.3.2). Eine Positionierung der Stadt wird deshalb in Zukunft nicht unwesentlich durch die künftige Steuerungs- und Genehmigungspraxis des Landes beeinflusst.

6 Analyse der Nachfrageseite

Das folgende Kapitel analysiert die nachfrageorientierten Rahmenbedingungen des Quickborner Einzelhandels insgesamt, dazu gehören insbesondere Betrachtungen zu den wesentlichen Kennziffern zur Bestimmung der Nachfrage (Kaufkraft, Zentralitäten) sowie die Abgrenzung des Einzugsgebietes der Stadt. Wesentliche Grundlage für diese Analyse ist die in der Zeit von 20. bis 25. Februar 2006 angestellte Kundenherkunftserhebung in ausgewählten Einzelhandelsbetrieben im Quickborner Stadtgebiet.

6.1 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Zur Ermittlung des gesamtstädtischen Volumens wird auf Kennziffern der BBE, Köln zurückgegriffen, die das einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgabevolumen angeglichen an Stadt und Region differenziert nach einzelnen Warengruppen einmal pro Jahr veröffentlicht. Der Durchschnittswert für die Bundesrepublik Deutschland wird dabei durch die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern modifiziert. Sie beschreiben das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik.

Die Stadt Quickborn besaß im Jahr 2005 **eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in Höhe von 119,28**. Dieser Wert liegt deutlich über dem Indexwert von 100 für die Bundesrepublik Deutschland und auch im Schnitt bzw. über den Werten der umliegenden Kommunen (vgl. Kapitel 5). Die hohe Kaufkraftkennziffer impliziert ein durchschnittliches, **einzelhandelsrelevantes Ausgabevolumen von rund 5.837 Euro pro Kopf** der Quickborner Bevölkerung. Dies entspricht insgesamt einem **gesamtstädtischen Kaufkraftvolumen in Höhe von 119,7 Mio. €**.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen verteilt sich in unterschiedlichem Maße auf die verschiedenen Branchen (vgl. Tabelle 10). Die einzelhandelsrelevanten Kennziffern der BBE wurden dabei mit den erhobenen Bestandsdaten kompatibel gemacht, da sich in der Zusammenfassung einzelner Warenbereiche zum Teil geringfügige Unterschiede ergeben bzw. auch über den Einzelhandel im engeren Sinne hinausgehende Warengruppen (insbesondere rezeptpflichtige Sortimente bei Apotheken) herausgenommen wurden.

Tabelle 10: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Stadt Quickborn 2005

Warengruppe	Kaufkraftpotenzial in Mio. Euro
Nahrungs- und Genussmittel	42,5
Blumen / Zoo	1,7
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	5,9
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	4,8
Bekleidung / Wäsche	12,9
Schuhe / Lederwaren	2,8
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	2,1
Spielwaren / Hobby / Basteln	2,6
Sport und Freizeit	2,2
Wohneinrichtungsbedarf / Teppiche	3,1
Möbel	7,6
Elektrogeräte / Leuchten	3,4
Medien (inkl. Foto)	9,6
Pharm., med. und orth. Artikel	3,7
Uhren / Schmuck	1,4
Bau- und Gartenmarktsortimente	12,2
Sonstige	1,5
Gesamt	119,7

Basis: BBE, Köln 2005

Den höchsten Einzelanteil bildet mit rund 42,5 Mio. Euro am gesamten einzelhandelsrelevanten Potenzial die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Lebensmittel. Erst mit deutlichem Abstand folgen Bekleidung / Wäsche sowie Bau- und Gartenmarktsortimente. Weitere monetär bedeutsame Warengruppen sind Medien und Möbel.

Mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen, das rund 20 % über dem durchschnittlichen Ausstattungswert der Bundesrepublik Deutschland liegt, besitzt die Stadt Quickborn eine sehr gute Ausgangssituation als Einzelhandelsstandort. Die in den nachfolgenden Kapiteln vorgenommene Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Ermittlung der einzelhandelsrelevanten Zentralitäten belegen, wie die Stadt Quickborn es vor dem Hintergrund des Einzelhandelsangebotes in der Stadt einerseits und der intensiven Wettbewerbssituation in der Region andererseits jedoch nicht schafft, sich diese Ausgangsposition zunutze zu machen.

6.2 Einzugsgebiet

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsanspruchnahme und Freizeitgestaltung wahrgenommen.

Daneben führen auch Einzelhandelsagglomerationen, deren kollektives Einzugsgebiet über das der einzelnen, jeweils dort angesiedelten Betriebe bzw. Betriebsformen hinausgeht, zur Vergrößerung des Einzugsgebietes einer Stadt als Handelsstandort. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zur Innenstadt bzw. zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte geringere Raum-Zeit-Distanzen aufweisen. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Quickborner Einzelhandels, zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Die in der Kundenherkunftserhebung ermittelten absoluten Kundenzahlen wurden in Relation zur Bevölkerungsanzahl des jeweiligen Herkunftsortes gesetzt, um die relative Bedeutung von Quickborn als Einkaufsort ermitteln zu können. Auf Grundlage der so berechneten Kundenherkunftskoeffizienten lässt sich das Einzugsgebiet von Quickborn wie folgt abgrenzen:

Kerneinzugsgebiet

Das Stadtgebiet Quickborn mit einem Kundenpotenzial von rund 22.000 Einwohnern wird als Kerneinzugsgebiet definiert, da sich der überwiegende Anteil der Kunden des Untersuchungsgebietes (rund 62 % der Kunden aus dem gesamten Einzugsgebiet) aus diesem Bereich rekrutiert.

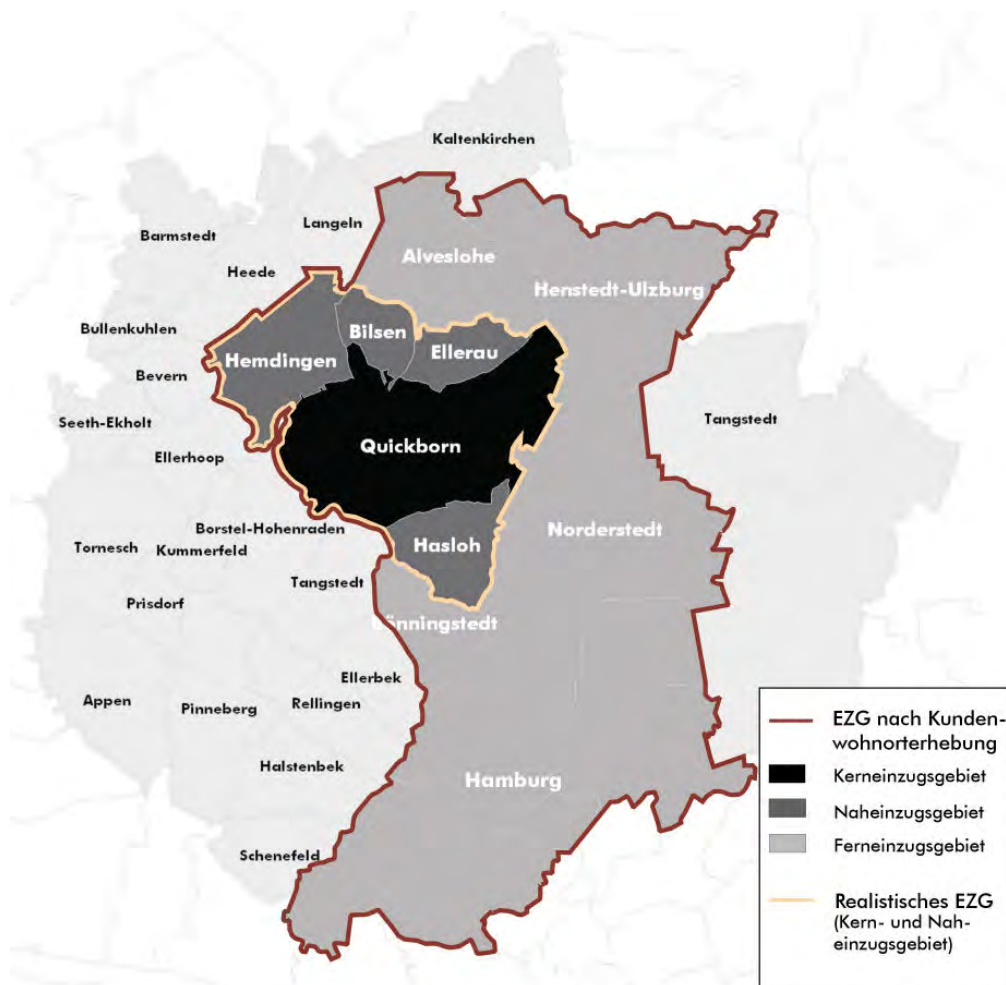
Näheres Einzugsgebiet

Dem näheren Einzugsgebiet werden in der Regel Kommunen zugeordnet, die in direkter Nachbarschaft zur Untersuchungsregion liegen. Dazu zählen mit einem Kundenpotenzial von rund 11.200 Einwohnern die Gemeinden Bilsen, Ellerau, Hasloh und Hemdingen. Hiermit entspricht das nähere Einzugsgebiet im Wesentlichen dem Nahbereich von Quickborn, für den die Stadt eine Grundversorgungsfunktion übernimmt. Das Kundenpotenzial aus diesen vier Gemeinden entspricht einem Anteil von etwa 17 % des gesamten Einzugsgebietes.

Ferneinzugsgebiet

Das Ferneinzugsgebiet umfasst all diejenigen Besucher und Kunden, die keiner der oben genannten Gemeinden zugeordnet werden können. Im Ferneinzugsgebiet lebt mit rund 254.000 Einwohner ca. 83 % des Einwohnerpotenzials im gesamten Einzugsgebietes. Im Rahmen der Kundenherkunftserhebung wurden rund 14 % der Kunden aus diesem Gebiet rekrutiert.

Als sogenannte Streuumsätze des Quickborner Einzelhandels werden daneben „Zufallskäufe“ von Personen von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes bezeichnet. Dieser Kundenkreis stellt 6 % des Quickborner Kundenpotenzials.



Karte 10: Einzugsgebiet des Quickborner Einzelhandels

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Kundenherkunftserhebung im Februar 2006

Insgesamt ergibt sich somit für den Einzelhandel in Quickborn ein **Kundenpotenzial von rund 304.430 Einwohnern**. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass dieser hohe Wert in der Teilnahme regional ausstrahlender Einzelhandelsbetriebe wie dem Plaza Baumarkt begründet liegt. Die Betriebe im Gewerbegebiet Halenberg bewirken die starke östliche Ausprägung des wie oben abgegrenzten Einzugsgebietes.

Dieses Ergebnis kann jedoch nicht auf den gesamten Einzelhandelsstandort übertragen werden.

Unter Berücksichtigung von Raumwiderständen und der Einordnung / Bewertung von Konkurrenzstandorten / -zentren erzielt der Einzelhandelsstandort Quickborn ein deutliches kleineres Marktgebiet. Dieses setzt sich aus den beiden ersten Zonen, dem **Kern- und dem Naheinzugsgebiet** zusammen. Damit repräsentiert das **Quickborner Einzugsgebiet** ein **Kundenpotenzial von rund 33.000 Einwohner** und ein **Kaufkraftvolumen von rund 193 Mio. Euro**.

6.3 Umsätze und Zentralität des Quickborner Einzelhandels

Als weitere Ansatzpunkte zur Bestimmung der Leistungsfähigkeit des Einzelhandels können der generierte Umsatz der ortsansässigen Betriebe, der sich aus der Kaufkraftbindung vor Ort sowie den Zuflüssen von außerhalb des Stadtgebietes zusammensetzt, sowie die einzelhandelsrelevante Zentralität herangezogen werden.

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsätze werden bundesdurchschnittliche Flächenproduktivitäten, d.h. sortimentspezifische Umsätze je m² Verkaufsfläche differenziert für einzelne Vertriebsformen angesetzt, die unter Berücksichtigung der lokalen Einzelhandelsituation modifiziert werden. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich für die einzelnen Warengruppen daraus folgende branchenspezifische Umsätze in Quickborn. Dabei wurden z.T. Aggregationen vorgenommen, um eine Kompatibilität mit den Angaben der BBE, Köln zu erzielen. **Insgesamt setzt der Quickborner Einzelhandel aktuell ca. 84,2 Mio. Euro um.**

Die Ausstrahlungskraft des Quickborner Einzelhandels in die Nachbarkommunen wird durch die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer abgebildet. Diese wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz und vorhandenem Nachfragevolumen (Kaufkraftpotenzial) berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist wie das lokal vorhandene Kaufkraftpotenzial, während Abweichungen über den Basiswert auf eine Leistungsstärke bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes auf Strukturschwächen des Einzelhandels hinweisen können.

Stellt man den ermittelten Umsatz dem auf Grundlage der BBE-Kennziffern ermittelten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial gegenüber (rund 119,7 Mio. Euro) ergibt sich daraus die **Zentralität von 70** über alle Warengruppen, d.h. der Einzelhandel in Quickborn zeigt insgesamt Strukturschwächen, die seine Ausstrahlungskraft über das Stadtgebiet hinaus reduzieren. Dieser Wert ist im Vergleich zu anderen Städten dieser Größenordnung als unterdurchschnittlich einzustufen.

Durch das Vorhandensein deutlich stärkerer Konkurrenzstandorte im Umfeld ist der Wert durchaus üblich und kein ungewöhnliches Ergebnis.

Tabelle 11: Umsätze und Zentralitäten des Quickborner Einzelhandels, branchenspezifisch

Warengruppe	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraftpotenzial in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	47,9	42,5	113
Blumen / Zoo	1,5	1,7	90
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	4,9	5,9	84
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	2,6	4,8	53
Bekleidung / Wäsche	5,6	12,9	43
Schuhe / Lederwaren	1,5	2,8	53
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	1,7	2,1	84
Spielwaren / Hobby / Basteln	1,2	2,6	46
Sport und Freizeit	1,9	2,2	84
Wohneinrichtungsbedarf / Teppiche	0,9	3,1	27
Möbel	1,5	7,6	19
Elektrogeräte / Leuchten	0,4	3,4	11
Medien (inkl. Foto)	2,3	9,6	24
Pharm., med. und orth. Artikel	3,2	3,7	86
Uhren / Schmuck	0,6	1,4	40
Bau- und Gartenmarktsortimente	4,3	12,2	36
Sonstige	2,4	1,5	160
Gesamt	84,2	119,7	70

Quelle: Eigene Berechnungen

Die „Zentralitätskennziffern“ erreichen in fast allen Warengruppen Werte von z.T. deutlich unter Hundert und belegen eine geringe Ausstrahlungskraft des Quickborner Einzelhandels in den einzelnen Branchen nach außen. Eine Ausnahme bildet die hohe Zentralität im Nahrungs- und Genussmittelbereich, in dem die Stadt Quickborn Kaufkraft von außerhalb des Stadtgebietes bindet.

Insgesamt bleibt jedoch festzuhalten, dass es dem Quickborner Einzelhandel in den meisten Warengruppen nicht gelingt, eine Ausstrahlung über die Stadtgrenzen hinaus zu erzielen. Trotz der schwierigen Wettbewerbssituation ergibt sich aufgrund des Zentralitätswerts von 70 ein deutlicher Handlungsbedarf hinsichtlich der Stärkung und ggf. Neupositionierung des Quickborner Einzelhandels.

7 Entwicklungsspielräume und –szenarien der Quickborner Zentren- und Einzelhandelsentwicklung

Vor allem für den Einzelhandel, der seit Jahren einem anhaltenden Wandel hinsichtlich der Standortentwicklung, Betriebs- und Vertriebstypen unterliegt, ist eine neutrale Abschätzung mittelfristiger Entwicklungsperspektiven von Bedeutung. Auch für die Stadt Quickborn als Träger der kommunalen Planungshoheit sind entsprechende Aussagen als Bewertungsgrundlage wichtig.

Eine wesentliche Grundlage hierfür ist die Ermittlung der in Quickborn bestehenden, zusätzlichen absatzwirtschaftlichen Spielräume. Sie stellen ein Bindeglied zwischen den Ergebnissen der empirischen Untersuchungen aus den Kapiteln 5 und 6 sowie des mithilfe der Szenariotechnik entwickelten räumlichen Leitbildes (vgl. Kapitel 7.2), das Grundlage für die abschließende Formulierung der Entwicklungsziele (vgl. Kapitel 8.1) und zukünftigen Entwicklungsperspektiven in Quickborn ist (vgl. Kapitel 8), dar.

7.1 Prognose der Verkaufsflächenspielräume

Im Zusammenhang mit der Verkaufsflächenpotenzialprognose ist generell darauf hinzuweisen, dass ein bewusster Eingriff in den Wettbewerb nur zur Sicherung stadtentwicklungspolitischer Ziele erfolgen darf. Im Vordergrund steht dabei der Gedanke, dass neue oder erweiterte Angebote an ungeeigneten Standorten durch Umverteilungseffekte Zentren- und Nahversorgungsstrukturen gefährden können. Andererseits können Vorhaben eventuell auch bei Überschreiten möglicher Spielräume, an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes, insbesondere auch der Innenstadt führen. Dies geschieht dann durchaus gewollt zu Lasten weniger geeigneter Standorte. Jedoch muss in diese Überlegung auch einfließen, dass dies bei einer Überdimensionierung sowohl zu einer zusätzlichen Gefährdung der wohnungsnahen Grundversorgung als auch zu Funktionsverlusten anderer Quickborner Einzelhandelsstandorte beitragen kann. Über die rechnerisch möglichen Verkaufsflächenspielräume hinausgehenden Entwicklungen müssen somit generell mit Blick auf die Ziele des Quickborner Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kapitel 8.1) abgewogen werden. Die nachfolgend aufgeführte Ermittlung der zukünftigen Entwicklungsspielräume ist unter folgenden Gesichtspunkten zu bewerten und anzuwenden:

- Die Verkaufsflächenangaben sind nicht als „sklavische Obergrenzen“ zu sehen. Eine Überschreitung der aufgezeigten Spielräume kann dann sinnvoll sein, wenn ein Vorhaben an einem stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes in Quickborn führen kann. Im günstigsten Fall kann dies auch zu Lasten weniger geeigneter Standorte erfolgen und damit insgesamt zur besseren räumlichen Gliederung des Einzelhandels beitragen.

- Einen Sonderfall stellen mögliche räumliche Verlagerungen bestehender Betriebe innerhalb Quickborns dar. In diesen konkreten, hier nicht darstellbaren Fällen, ist es notwendig, die betrieblichen Interessen den aufgezeigten Zielen der Einzelhandelsentwicklung gegenüberzustellen und gegeneinander abzuwägen.
- Für bisher nicht vertretene Spezialanbieter oder neuartige Anbieter können sich darüber hinaus Entwicklungsspielräume abzeichnen, auch dann, wenn das übergeordnete Hauptsortiment bereits umfangreich vertreten ist und sich kein zusätzlicher Verkaufsflächenspielraum ergibt.
- Von den Verkaufsflächenspielräumen ebenfalls unbenommen sind die qualitativen Maßnahmen zur Verbesserung der Attraktivität der Einzelhandelsbetriebe.

Die Ermittlung der Verkaufsflächenpotenziale dient grundsätzlich der rechnerischen Orientierung des zum Prognosehorizont 2015 voraussichtlich zu erwartenden Verkaufsflächenbedarfes in Quickborn. Dabei wird davon ausgegangen, dass in den nächsten 10 Jahren Kaufkraft- und Umsatzveränderungen eintreten werden, die sowohl angebotsseitig als auch nachfrageseitig Auswirkungen auf die erforderliche Verkaufsfläche haben werden, was wiederum auf unterschiedliche Kriterien zurückzuführen ist.

Auf die Prognose des Verkaufsflächenbedarfes wirken eine Reihe von Faktoren ein, für die entweder Prognosen herangezogen oder Annahmen getroffen werden. Insbesondere werden dabei folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation
- Bevölkerungsentwicklung
- Haushaltseinkommen
- Umsatzentwicklung und einzelhandelsrelevante Umsatzkennziffern
- Kaufkraftentwicklung und einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern
- Zentralitäten, branchenspezifisch und gesamtstädtisch
- Natürliche Verkaufsflächenentwicklung
- Flächenproduktivitäten

Die im Folgenden nicht ausführlich dargestellten Eingangsgrößen der Potenzialberechnung werden als konstant angenommen. Dies gilt insbesondere für die Entwicklung der Flächenproduktivität. Diese ist in der Vergangenheit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilitäten erreicht, was sich durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben zeigt und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit einhergehenden fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest in einzelnen Branchen wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Diese Tendenzen und Perspektiven abwägend, wird für die zukünftige Entwicklung in Quickborn von einer konstanten Flächenproduktivität ausgegangen.

Zur Ermittlung des aus dem Kaufkraftpotenzial abzuleitenden Verkaufsflächenbedarfes ist zudem folgendes zu berücksichtigen: Einzelhandelsumsatz und Kaufkraftpotenzial bedingen sich weitestgehend und entwickeln sich damit parallel, woraus folgt, dass die Prognose der Verkaufsflächenpotenziale sich überwiegend aus einer Nachfrageentwicklung ableitet, gleichwohl durch die Angebotsentwicklung unter spezifischen Voraussetzungen aber auch zusätzlicher Verkaufsflächenbedarf entstehen kann. Das bedeutet schließlich, dass zur Prognose des zukünftigen Verkaufsflächenbedarfs auf eine Verbindung von Status-Quo-Werten und von Zielgrößen – angebots- wie nachfrage-seitig – zurückgegriffen wird. Dabei erfolgt die Berechnung der Verkaufsflächenspielräume in einer **realistischen** und einer **optimistischen Variante**. Stellschrauben beider Berechnungsvarianten sind die einzelhandelsrelevanten Zentralitäten, die der Einzelhandel der Stadt Quickborn modelltheoretisch zukünftig ausbilden kann.

Die Variante I geht von einer realistischen, geringen Steigerung der Zentralitäten durch den behutsamen Angebotsausbau in der Innenstadt von Quickborn aus, wohingegen die Variante II aufgrund einer gezielten und verstärkten, über das Vorhaben Forum hinausgehenden Attraktivierung der Innenstadt von einer stark erhöhten Ausstrahlungskraft des Quickborner Einzelhandels ausgeht. In die beiden Varianten fließen die genannten Kriterien folgendermaßen ein:

Einen wichtigen Faktor der Verkaufsflächenprognose stellt die zu erwartende **Bevölkerungsentwicklung** dar, die sowohl für die realistische als auch für die optimistische Variante gleich zugrunde gelegt wird. Eine Bevölkerungsprognose lässt sich jedoch nur näherungsweise durch das Abstecken eines zu erwartenden Entwicklungskorridors leisten. Basierend auf der Bevölkerungsvorausberechnung für die Kreise und kreisfreien Städte Schleswig-Holsteins vom März 2005 (Kreis Pinneberg) und unter Berücksichtigung der realen Bevölkerungsentwicklung der Stadt Quickborn in den vergangenen zehn Jahren wurde für die Stadt bis 2010 bzw. 2015 von einer leicht positiven Veränderung der Bevölkerungszahl ausgegangen.

Der **Umsatz** im Quickborner Einzelhandel wird in Variante I in Abhängigkeit der nur moderaten Entwicklung einzelhandelsrelevanter Kennwerte und unter Einbeziehung durchschnittlicher Flächenproduktivitäten nur gering ansteigen. Durch den verstärkten Ausbau des Einzelhandelsangebotes in Variante II kann vermehrt Kaufkraft zurückgeholt werden, so dass von einem deutlich höheren einzelhandelsrelevanten Umsatz ausgegangen werden kann.

Die zugrundegelegten **Flächenproduktivitäten** werden in beiden Varianten in Form von Spannweiten in die Berechnung eingestellt, um somit ein Qualitätsspektrum potenzieller Anbieter und einen gewissen Entwicklungsspielraum abzubilden.

In beiden Modellrechnungen wird im Hinblick auf eine vollständige Grundversorgung der Bevölkerung im Bereich der **Grundversorgung** eine idealtypische **Kaufkraftbindungsquote von 100 %** angenommen. Diesen Annahmen liegen Überlegungen zur stärkeren Eigenbindung der Kaufkraft aufgrund einer besseren quantitativen Ausstattung zugrunde.

Hinsichtlich der **mittel- bis langfristigen Warengruppen** wird die durchschnittliche **Kaufkraftbindungsquote bzw. Zentralität** in der Variante I, ausgehend von den heute erzielten, z.T. sehr niedrigen Zentralitäten, nur marginal gesteigert. Die Zentralitätssteigerung überschreitet modelltheoretisch nie mehr als einige Prozentpunkte. In der Variante II werden über alle Warengruppen der mittel- bis langfristigen Bedarfsdeckung Bindungsquoten von rund 90 % angesetzt, die dem Versorgungsauftrag eines Stadtrandkern I. Ordnung entsprechen.

Unter Einbeziehung der vorweg genannten Kriterien sind für die Stadt Quickborn in den mittel- bis langfristigen Warengruppen bis 2010 bzw. 2015 z.T. **umfangreiche Verkaufsflächenbedarfe** festzustellen, wohingegen im **Bereich der Grundversorgung nur noch geringfügige Verkaufsflächenspielräume** konstatiert werden können (vgl. Tabelle 12).

Tabelle 12: Flächenspielräume bis 2010 / 2015 differenziert nach Warengruppen in zwei Varianten

Warengruppe	2010		2015	
	realistisch	optimistisch	realistisch	optimistisch
Nahrungs- und Genussmittel	0	0	0	0
Blumen / Zoo	80	80	90	90
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	180	180	210	210
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	130	400	140	420
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>390</i>	<i>660</i>	<i>440</i>	<i>720</i>
Bekleidung / Wäsche	370	1.510	400	1.550
Schuhe / Lederwaren	100	310	110	330
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	10	60	30	70
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	80	380	90	390
Sport und Freizeit	20	60	30	80
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>580</i>	<i>2.320</i>	<i>660</i>	<i>2.420</i>
Wohneinrichtung / Teppiche	190	910	200	930
Möbel	1.050	3.570	1.080	3.640
Elektrogeräte / Leuchten	300	810	310	830
Unterhaltungselektronik / Telekom.	250	1.010	260	1.030
Pharm., med. und orth. Artikel	0	0	0	0
Uhren / Schmuck	30	80	30	90
Bau- und Gartenmarktsortimente	170	3.770	260	3.920
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>1.990</i>	<i>10.150</i>	<i>2.140</i>	<i>10.440</i>
Gesamt	2.960	13.130	3.240	13.580

Quelle: Eigene Berechnungen, 2006

Insgesamt beläuft sich der **Verkausflächenzusatzbedarf** über alle Warengruppen hinweg bis 2015 in der **realistischen Variante auf 3.240 m²** und in der **optimistischen Variante auf 13.580 m²**. Bei der Bewertung der ermittelten Spielräume ist zu beachten, dass im Zeitraum zwi-

schen 2010 und 2015 nur noch ein marginaler zusätzlicher Verkaufsflächenspielraum entsteht. Es ist nicht etwa, bezogen auf die Variante II, zunächst eine neue Fläche in Höhe von 13.130 m² und dann noch zusätzlich von 13.580 m² möglich, sondern es ist insgesamt für die nächsten 10 Jahre noch eine modelltheoretische optimistische Verkaufsflächensteigerung von 13.580 m² ermittelt worden. Bezogen auf die drei Bedarfsbereiche sind die Ergebnisse wie folgt zu interpretieren:

- In den **Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsdeckung** wurde bereits im Rahmen der Analyse eine gute Angebotssituation in Quickborn festgestellt. Dies bestätigt sich bei der Prognose der Verkaufsflächenspielräume. Nur noch bei den Drogerie- und Parfümeriewaren und bei der Warengruppe PBS, Zeitungen, Zeitschriften und Bücher sind relevante Spielräume festgestellt worden. Die Ansiedlung des Drogeristen Budnikowsky im Forum und Rossmann im ehemaligen Aldi überschreiten dabei jedoch bereits die realistische und optimistische Prognoseergebnisse.
- Hinsichtlich der **mittelfristigen Angebotsbausteine** sind speziell in den innenstadtprägenden, heute unterrepräsentierten Warengruppen Bekleidung / Wäsche, Schuhe und Spielwaren noch größere Spielräume ermittelt worden, die, in attraktiver Form in der Innenstadt umgesetzt, dazu beitragen können, den Einkaufsstandort Quickborn zu stärken. In diesem Zusammenhang ist auf den großen Verkaufsflächenspielraum in Unterhaltungselektronikbereich hinzuweisen, der ebenfalls für den Innenstadthandel von großer Bedeutung ist. Der Spielraum in der optimistischen Variante würde für die Ansiedlung eines Unterhaltungselektronikfachmarktes reichen.
- Der insgesamt relativ große Verkaufsflächenspielraum in den **langfristigen Warengruppen** beruht auf den rechnerisch hohen Ergebnissen in den Sortimenten Möbel / Wohneinrichtung bzw. Bau- und Gartenmarktsortiment. Für die Ansiedlung eines marktgängigen Anbieters reichen die Spielräume jedoch unter Berücksichtigung heute üblicher Betriebsgrößen¹² in beiden Fällen nicht aus.

Insgesamt belegt die Prognose der Verkaufsflächenspielräume noch **gute Entwicklungsoptionen für die Einkaufsstadt Quickborn**. Unter Berücksichtigung der intensiven Wettbewerbssituation in der Region (vgl. Kapitel 5.5) ist jedoch darauf hinzuweisen, dass für den Standort Quickborn die Ergebnisse der Variante I die realistisch zu erwartenden Verkaufsflächenspielräume sind. Zwar ist durch die Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes, zu der dieses Einzelhandelskonzept beitragen soll, eine Erhöhung der lokalen Kaufkraftbindung möglich, unrealistisch stellt sich jedoch ein erhöhter Kaufkraftzufluss von außen dar, der benötigt würde, um deutlich erhöhte Zentralitäten zu erreichen.

Der realistische Verkaufsflächenbedarf (Variante I) ermöglicht zwar eine Neupositionierung insbesondere der Innenstadt, in diesem Zusammenhang ist jedoch noch auf folgende Aspekte hinzuweisen:

- Der Verkaufsflächenspielraum in den nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Warengruppen (vgl. Kapitel 8.10) sollte ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Quickborn gelenkt werden (Innenstadt und Harksheider Weg). Ein Ausbau dieser Angebotsbausteine

¹² In der Möbelbranche werden heute Märkte mit rund 20.000 m² und mehr Verkaufsfläche realisiert, die Branche verzeichnet ein ständiges Flächenwachstum. Bau- und Gartenmärkte besitzen durchschnittliche Verkaufsflächengrößen von 6.200 m² (inkl. 1.400 m² teilüberdachter Außenfläche). (Vgl. u.a. Handeljournal Nr. 1, Jan. 2006 und Nr. 2, Februar 2006; Gemaba: Baumarktstudie, Januar 2006)

außerhalb der Zentren würde dem stadtentwicklungspolitischen Ziel der Stadt Quickborn, die Innenstadt neu aufzustellen, diametral gegenüber stehen.

- Beim Setzen neuer Angebote sollte übergeordnetes Ziel die räumlich-strukturelle Verbesserung des Angebotes sein (vgl. hierzu die Szenariendiskussion im Kapitel 7.2), d.h. dass neue oder sich vergrößernde Anbieter gezielt an die städtebaulich richtigen Standorte gelenkt werden, also die Standorte, die im Rahmen der Zentrenhierarchie einen Versorgungsauftrag im kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfsbereich übernehmen (vgl. Kapitel 8.3).
- Die ungesteuerte Entwicklung weiterer und städtebaulich falscher Einzelhandelsstandorte könnte zu Umsatzumverteilungen im Bestand führen, ein erhöhtes betriebliches Risiko für neue oder sich vergrößernde Anbieter darstellen und (dies trifft für neuartige oder spezielle Anbieter nur bedingt zu) im Extremfall zu ruinösem Wettbewerb mit städtebaulich negativen Folgen durch Leerstände führen.

7.2 Entwicklungsszenarien der zukünftigen Zentren- und Einzelhandelsentwicklung in Quickborn

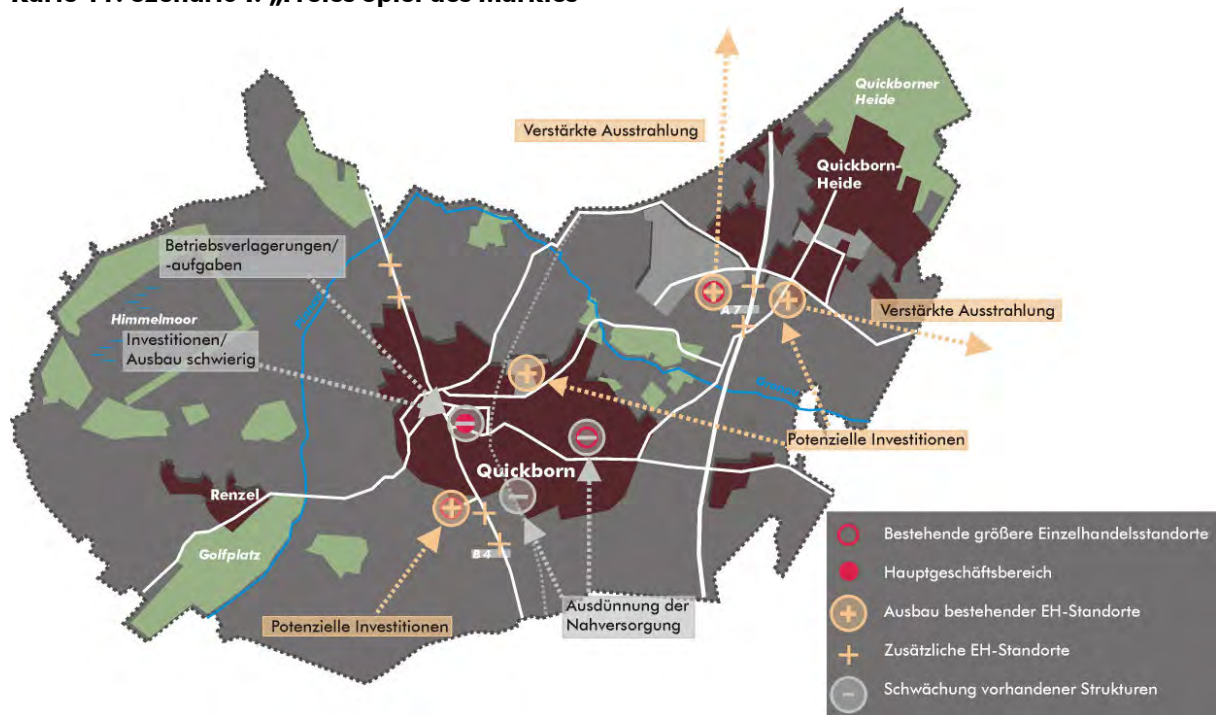
Welche Entwicklung die Stadt Quickborn in punkto Einzelhandels- und Zentrenentwicklung nehmen wird, hängt – neben den politisch motivierten Stadtentwicklungsvorstellungen – von dem „Schärfegrad“ der Anwendung des städtebaulichen und baurechtlichen Instrumentariums ab. Die folgenden vier Szenarien sollen die Bandbreite der möglichen Entwicklungsoptionen mit Blick auf die festgestellte Zentrenstruktur aufzeigen. Dabei werden zunächst die Rahmenbedingungen einer liberalen Steuerung der Einzelhandelsstandorte in Quickborn skizziert, bevor in Szenario II vor dem Hintergrund der Bemühungen um eine Attraktivierung der Innenstadt, die Konzentration der Entwicklung auf das innerstädtische Geschäftszentrum thematisiert wird. Das Szenario III spielt mit dem Gedanken einer optimalen Grundversorgung, bevor Szenario IV eine räumlich-funktionale Gliederung der Einzelhandelszentren und -standorte vornimmt. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass alle Szenarien bewusst überzeichnete Denkmodelle sind, die auf Grund hypothetischer Annahmen zur Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung mögliche Entwicklungsperspektiven darstellen.

Szenario I: Freies Spiel des Marktes

Das Szenario „Freies Spiel des Marktes“ geht von einer gering gesteuerten Ansiedlungspolitik aus. Es wird dem Ansiedlungsdruck, insbesondere auf nicht integrierte Standorte, verstärkt nachgegeben. Ansiedlungsvorhaben, Verlagerungen und Erweiterungen finden ohne ein übergeordnetes Steuerungsleitbild statt. In der Folge entstehen eine Vielzahl von neuen Einzelhandelsstandorten, welche die bisherige Zentrenhierarchie infrage stellen. Umsatzumverteilungen und verschärfter Verdrängungswettbewerb in der eigenen Stadt schwächen zunehmend städtebaulich integrierte Lagen.

Konkret für Quickborn bedeutet dies den Ausbau bestehender und die Zunahme neuer an den städtischen Einfallstraßen oder in den Gewerbegebieten gelegener, autokundenorientierter Standorte. Hierdurch wird die räumliche Schiefe zwischen integrierten und nicht integrierten Lagen noch verschärft. Insbesondere das einzelhandelsrelevante Angebot an der Kieler Straße wird deutlich ausgebaut. Fachmärkte mit zentrenrelevanten Angeboten ergänzen auf den Flächen des ehemaligen Autohauses und der Straßenmeisterei die hier bereits angesiedelten Lebensmittelmärkte. Auch am Standort Pascalstraße wird dem Ansiedlungsinteresse weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe nachgegeben. Der Angebotsausbau verstärkt die Dominanz der nicht-integrierten Einzelhandelsstandorte gegenüber den integrierten Versorgungsstandorten. Bestehende, gewachsene Versorgungsstrukturen sind gefährdet und insbesondere die Entwicklungsoptionen der Innenstadt werden weiter eingeschränkt. Gleichzeitig fließt Kaufkraft aus dem Umfeld der Stadt vermehrt an die künftig ausgebauten und attraktivierten Fachmarktstandorte.

Karte 11: Szenario I: „Freies Spiel des Marktes“



Quelle: Eigene Darstellung

Übersicht der Folgewirkungen und Bewertung

Politisch

- Abkehr von stringenter Planung
- Verlässlichkeit nicht gegeben
- Freundlich für neue Investoren
- Unterwanderung (Innen-)Stadtentwicklung

Ökonomisch

- Eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Rahmen
- Verdrängungswettbewerb
- Sinkende Steuereinnahmen
- Vermindertes Investitions- und Ansiedlungsinteresse im Hauptgeschäftsbereich

Planerisch

- Abkehr von stringenter Planung
- Verlust von Steuerungsmöglichkeiten
- Neue Handelsstandorte möglich
- Attraktivitätsverlust des Hauptgeschäftsbereichs, Ausdünnung der Nahversorgung

Rechtlich

- Nur baurechtlich notwendige Eingriffe
- Auch Klagen von Nachbarkommunen möglich
- Aufgabe kommunaler Planungshoheit

Die Akteure aus Politik und Verwaltung würden sich von bestehenden Planungskonzeptionen abkehren. Die bestehenden Planungen zur Stadtentwicklung, insbesondere zur Innenstadtentwicklung, würden konterkariert. Politik und Stadtplanung machten sich zum „Investorenspielball“ – sie reagierten nur noch auf Impulse von außen, anstatt zu agieren.

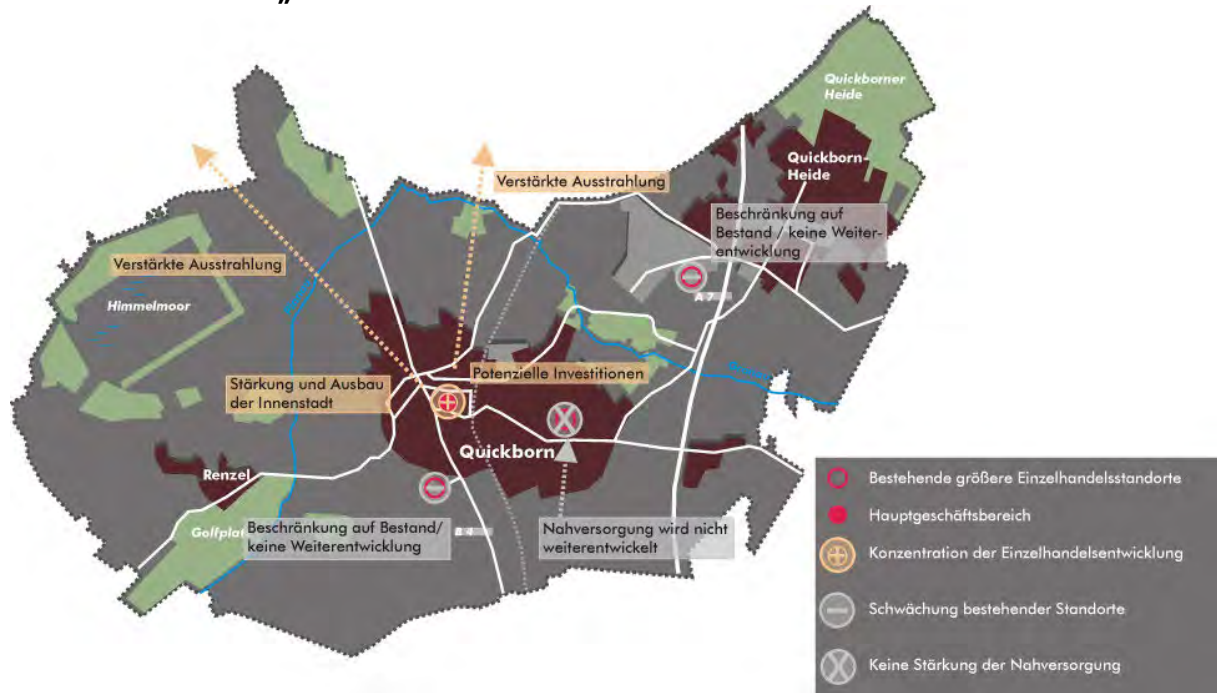
Aus rechtlicher Sicht bleibt festzuhalten, dass die Stadt ihre Planungshoheit weitgehend aufgäbe, so dass auch regionale Klagen aufgrund negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Nachbarkommunen nicht auszuschließen wären. Grundsätzlich wäre nur eine geringe bzw. einseitige Akzeptanz dieses Szenarios zu erwarten. Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit gingen verloren. Die Folge wäre eine Verunsicherung aller Akteure.

Das Szenario gibt insgesamt betrachtet wesentliche Steuerungsmechanismen zur Entwicklung von Quickborn preis und führt zur direkten Gefährdung der Einzelhandels- und auch Stadtstrukturen. Auch das gerade in Bau befindliche Vorhaben Forum würde durch ein solches Steuerungsszenario unmittelbar gefährdet werden.

Szenario II: Konzentration auf die Innenstadt

Das Szenario II ist gekennzeichnet durch einen restriktiven, einseitigen Eingriff der Politik und Verwaltung in die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Quickborn. Durch die gezielte Steuerung von Ansiedlungsanfragen auf die Innenstadt wird dem Entwicklungsziel einer Stärkung der Innenstadt nachgekommen. Dabei sind jedoch räumlich oder funktional sinnvolle Ergänzungen der Einzelhandelsstrukturen aufgrund der konsequent umgesetzten Konzentration auf die Stadtmitte nicht durchzusetzen. Der Standort Quickborn verzeichnet als mögliche Folgewirkung zwar eine erhöhte Ausstrahlungskraft der Innenstadt, jedoch auf Kosten einer stagnierenden Versorgung der übrigen Stadtbereiche, was zu Kunden- und Besucherrückgängen und somit insgesamt zu Kaufkraftverlusten führen könnte.

Karte 12: Szenario II: „Konzentration auf die Innenstadt“



Quelle: Eigene Darstellung

Übersicht der Folgewirkungen und Bewertung

Politisch

- Restriktive Planung und Steuerung des Einzelhandels
- Entwicklungsziel Stärkung der Innenstadt wird in den Vordergrund gestellt
- Verlässlichkeit gegeben

Ökonomisch

- Eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel außerhalb des Hauptgeschäftsbereichs
- Gesteigertes Investitions- und Ansiedlungsinteresse in der Innenstadt

Planerisch

- Zielgerichtete und restriktive Anwendung des Planungsrechts
- Hohe Planungssicherheit
- (Grund)Versorgungsauftrag für die Bevölkerung wird vernachlässigt

Rechtlich

- Eingeschränkte Rechtssicherheit
- Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten werden ausgeschöpft

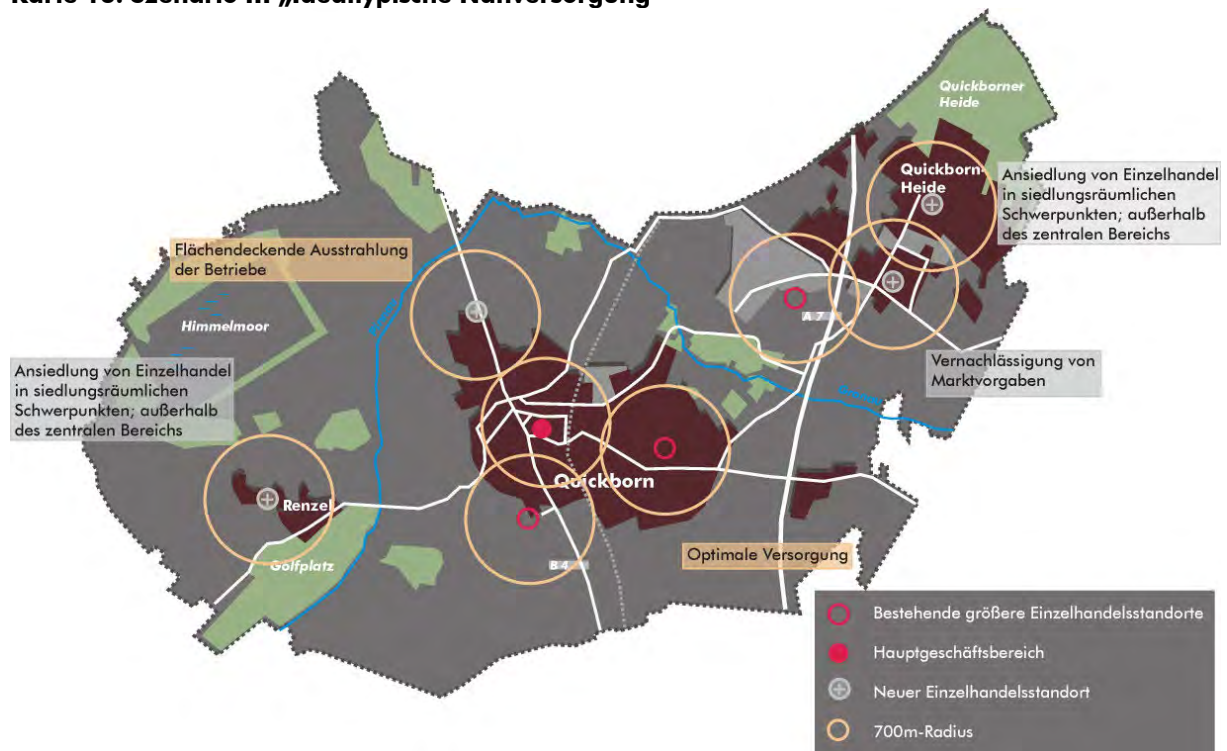
Eine räumlich konzentrierte Einzelhandelsentwicklung allein bezogen auf die Stadtmitte (das innerstädtische Geschäftszentrum) setzt eine konsequente, jedoch einseitige Anwendung des planungsrechtlichen Steuerungsinstrumentariums voraus. Hierdurch wird eine hohe Planungssicherheit erreicht und eine Stärkung und Attraktivierung des Quickborner Hauptgeschäftsbereiches initiiert, dies jedoch nur zu Lasten der übrigen gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur. Durch die Bündelung der Verkaufsflächenpotenziale in der Innenstadt findet folglich kein weiterer Ausbau des Einzelhandels in den übrigen Siedlungsbereichen statt, der Bestand wird sozusagen „eingefroren“. Diese „Verhinderungsplanung“ für die Stadtteilversorgung führt letztendlich zu einer deutlichen Schwächung der Strukturen im Bereich der wohnungsnahen Nahversorgung und in den städtischen Randbereichen.

Das Szenario II stellt ein idealtypisches, einseitig ausgerichtetes Modell dar, das, obwohl in sich konsequent, einen direkten Eingriff in das Marktgeschehen darstellt und zudem bestehende Einzelhandelsstrukturen vernachlässigt.

Szenario III: Ideale Nahversorgung

Das Szenario III geht von einem idealen, sprich feinmaschigem Nahversorgungsnetz aus, das eine fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte für alle Siedlungsbereiche im Stadtgebiet erlaubt. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung wird an die siedlungsräumlichen Schwerpunkte und zentralen Bereiche gelenkt und hierdurch eine flächendeckende Ausstrahlung des Einzelhandels erreicht. Die Verkaufsflächen der Betriebe richten sich dabei u.a. nach der Mantelbevölkerung, so dass ein Nebeneinander von Nachbarschaftsläden über Supermärkte bis Verbrauchermärkte zu erwarten ist.

Karte 13: Szenario III „Idealtypische Nahversorgung“



Quelle: Eigene Darstellung

Bei der Umsetzung eines solchen Szenarios ergäben sich in Quickborn insbesondere für den durch eine geringe Mantelbevölkerung gekennzeichneten Stadtteil Renzel Umsetzungsprobleme. Hier reicht das vorhandene Kaufkraftvolumen für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes nicht aus, kleinteilige Nachbarschaftsläden wären aufgrund der Marktentwicklung in ihrer Existenz gefährdet.

Politisch würde dieses Szenario restriktive Planungs- und Steuerungsmaßnahmen im Rahmen des Einzelhandels voraussetzen, was schließlich eine hohe Planungssicherheit bewirkt. Das Entwick-

lungsziel „Stärkung der Innenstadt“ würde jedoch nur nachrangig gestützt. Schließlich würden auch grundsätzlich der Bestand bzw. darauf aufbauende bestehende Planungen nicht berücksichtigt, was sich faktisch nicht umsetzen lässt.

Übersicht der Folgewirkungen und Bewertung

Politisch

- Restriktive Planung und Steuerung des Einzelhandels
- Entwicklungsziel Stärkung der Innenstadt wird nicht unterstützt

Ökonomisch

- Fehlender absatzwirtschaftlicher Spielraum
- Optimalste wirtschaftliche Betriebsaufstellung vor dem Hintergrund des verfügbaren Kaufkraftpotenzials
- Vermindertes Investitions- und Ansiedlungsinteresse in der Innenstadt

Planerisch

- Restriktive Planung und Steuerung des Einzelhandels
- Hohe Planungssicherheit
- Bestand und bestehende Planungen werden nicht berücksichtigt (nicht umsetzbar!)

Rechtlich

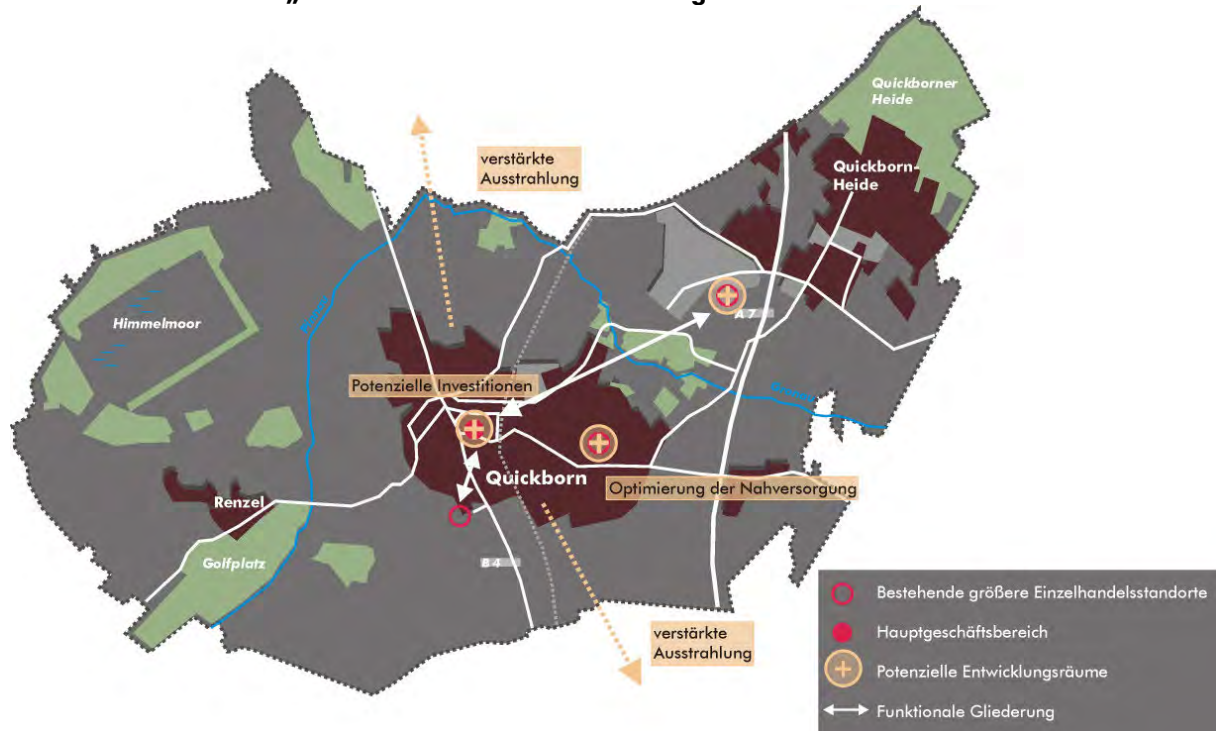
- Umfangreiche gesetzliche Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten werden vollständig ausgeschöpft bzw. sogar missbraucht
- Eingeschränkte Rechtssicherheit

Es bleibt festzuhalten, dass auch dieses Entwicklungsmodell idealtypisch ist. Es berücksichtigt den vielfach von der Bevölkerung geäußerten Wunsch nach Lebensmitteleinzelhandelseinrichtungen direkt am Wohnort und zeigt aber auch deutlich die Probleme bei der Umsetzung auf. Diese liegen zum einen auf der städtebaulichen Seite, da die Siedlungsstrukturen zum Teil so kleinräumig sind, dass Siedlungsschwerpunkte nur schwer zu definieren sind, zum anderen auf der betriebswirtschaftlichen und absatzwirtschaftlichen Seite, im Hinblick auf die Gewährleistung der Tragfähigkeit einzelner Betriebe. Der Bestand an Einzelhandelsnutzungen bliebe zudem unberücksichtigt, die Schließung von einzelnen Standorten und Betrieben zur Erlangung einer idealen Versorgungsstruktur ist in der Realität nicht umzusetzen.

Szenario IV: Räumlich-funktionale Gliederung

Das Szenario IV schafft einen klaren räumlichen wie funktionalen Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Quickborn. Den Orientierungsrahmen bilden dabei einerseits die ökonomischen Rahmenbedingungen und andererseits die bestehenden Versorgungsstrukturen in Quickborn. Das politische und planerische Handeln innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

Karte 14: Szenario IV: „Räumlich-funktionale Gliederung“



Quelle: Eigene Darstellung

Investitionen zur Stärkung des Quickborner Zentrensystems werden räumlich sinnvoll gelenkt. Die Einzelhandelsentwicklung wird somit zu einem integrativen Bestandteil einer übergreifenden Stadtentwicklung mit dem Ziel, die integrierten Nahversorgungszentren und -standorte sowie die Innenstadt zu stärken. So ist es in diesem Entwicklungsszenario möglich, „schwache“ Nahversorgungszentren wie am Harksheider Weg zu erhalten / zu stärken oder Investitionen zum Ausbau des innerstädtischen Angebotes zu nutzen. Einzelhandelsfunktionen werden nicht weiter zersplittert (insbesondere auch im nicht-zentrenprägenden Angebotsbereich). Durch einen klaren räumlichen Entwicklungsfokus auf die Innenstadt wird diese zu einem für Investoren attraktiven Investitionsstandort.

Übersicht der Folgewirkungen und Bewertung

Politisch

- Stringente Planungs- und Steuerungspolitik
- Planungssicherheit
- Entwicklungsziel Stärkung der Innenstadt wird unterstützt – gleichzeitig Sicherung Grundversorgung
- Aktive Rolle der Politik bleibt erhalten
- Positives Signal nach Innen und Außen
- Einzelinteressen der Stadtentwicklung nachgeordnet

Ökonomisch

- Berücksichtigung des absatzwirtschaftlichen Spielraums
- Kein ruinöser Wettbewerb, „Verwerfungen“ reduziert
- Erhöhte Ausstrahlung des Einzelhandels
- Investitions- und Ansiedlungsinteresse insbesondere in der Innenstadt bleiben erhalten

Planerisch

- Stringente Planungs- und Steuerungspraxis
- Stadtentwicklung wird ihrer übergreifenden Steuerungsfunktion gerecht
- Förderung / Herauskristallisierung in sich verträglicher und ergänzender Arbeitsteilung
- Lenkung von Entwicklungsimpulsen
- Vereinfacht Bauleitplanung

Rechtlich

- Grundlage für umfangreiche Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten
- Zielgerichtete und konsequente Anwendung des Planungsrechts
- Planungs- und Rechtssicherheit
- Vereinfachung städtebaulicher Begründungen
- Verbesserte Rechtsposition in Streitfällen

Szenario IV ist in sich konsequent. Es werden klare räumliche und funktionale Zuordnungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Quickborn getroffen. Die direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren unter Beibehaltung der Planungshoheit ist möglich. Das politische und planerische Handeln innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

Fazit

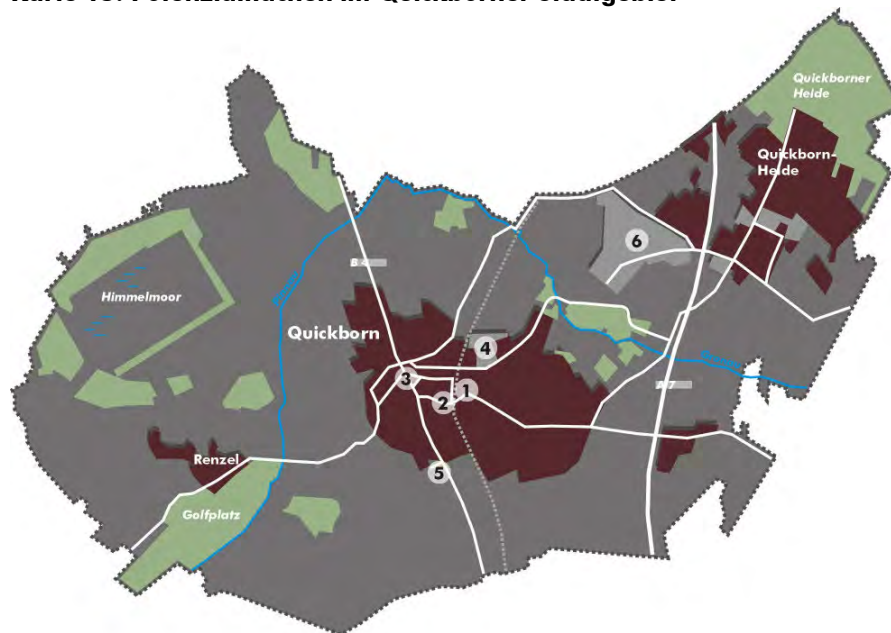
Die zuvor beschriebenen Szenarien legen theoretisch – bewusst in Form von Modellen – extreme Gegenpole der Einzelhandelsentwicklung dar, die jedoch so oder in ähnlicher Form an anderen Stellen zumindest diskutiert werden. Es wird deutlich, dass Szenario IV „Räumlich-funktionale Gliederung“ geeignet ist, eine zukünftige Einzelhandelsstruktur entsprechend der in Kapitel 8.1 formulierten Ziele zu entwickeln. Es ermöglicht eine klare räumliche Zuordnung des Einzelhandels an die Einzelhandelsstandorte verschiedener hierarchischer Stufe bei gleichzeitigem Auslösen von Synergieeffekten am jeweiligen Standort. Parallel wird dabei die handelsseitige Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Standorten optimiert. Insgesamt dient das Szenario IV als klare Zielvorstellung (als internes und externes Signal) der konsequenten und zielgerichteten Weiterentwicklung des Quickborner Einzelhandels.

7.3 Potenzialflächen

Neben der Ermittlung absatzwirtschaftlicher Spielräume und der Diskussion zukünftig möglicher Entwicklungsszenarien bildet die Potenzialflächenanalyse einen wichtigen Baustein im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Quickborn. Hierbei wird untersucht, ob und wenn ja welche Bereiche im Stadtgebiet zukünftig für die Fortführung von Einzelhandelnutzungen bzw. neuen Einzelhandelseinrichtungen geeignet erscheinen und wo im Umkehrschluss keine Einzelhandelsansiedlungen zu befürworten sind.

In Abstimmung mit der Stadt Quickborn wurden sechs Potenzialflächen ausgewählt, die für eine Einzelhandelnutzung geeignet erscheinen bzw. auf denen zur Zeit und auch zukünftig ein deutlicher Ansiedlungs- oder Erweiterungsdruck lastet oder möglicherweise zu erwarten ist. Die nachfolgende Karte liefert eine Übersicht über Bezeichnung und Lagen der betrachteten Potenzialflächen:

Karte 15: Potenzialflächen im Quickborner Stadtgebiet



1	Innenstadt östlich der Bahn	4	Gewerbegebiet Mitte (Justus-v-Liebig-Ring)
2	Forum	5	Gewerbegebiet Kieler Straße / Güttloh
3	Kieler Straße, Ecke Ellerauer Straße	6	Gewerbegebiet Nord / Halenberg

Quelle: Eigene Darstellung

Bei den sechs Potenzialflächen handelt es sich zumeist nicht um Einzelgrundstücke, sondern es werden mehrere Flächen gleicher Standortwertigkeit zu einer räumlichen Einheit zusammengefasst (z.B. in den Gewerbegebieten) und zusammen hinsichtlich einer einzelhandelsrelevanten Ansiedlung bewertet.

Die Analyse der Potenzialflächen wird durch die Bearbeitung der folgenden Kriterien bzw. Beantwortung der damit verbundenen Fragen vorgenommen:

- **Lage / Umgebung:**
Wo liegt der Standort im Stadtgebiet und was sind die umgebenden Nutzungen und Gebäude?
- **Derzeitige Nutzung / Zustand:**
Wie wird die Fläche momentan genutzt (z.B. als Brache, Parkplatz, Gewerbe)? Wie stellt sich der derzeitige Zustand (vorhandene Gebäude(reste), Altlasten, Topografie, Zuschnitt etc.) dar und ergeben sich hieraus Umsetzungsschwierigkeiten?
- **Lage zu zentralen Versorgungsbereichen:**
Besitzt der Standort momentan Anschluss an bestehende Versorgungsbereiche bzw. ist eine zukünftige Anbindung realistisch? Ist die Fläche darüber hinaus geeignet, bestehende Einrichtungen zu ergänzen?
- **Lage zu Wohnstandorten:**
Ist der Standort in Wohnbereiche eingebunden und kann er vor diesem Hintergrund als Nahversorgungsstandort fungieren?
- **Verkehrliche Rahmenbedingungen:**
Wie sind die verkehrlichen Rahmenbedingungen zu bewerten (Anbindung motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Personennahverkehr, ruhender Verkehr)?
- **Planungsrecht:**
Welche Rahmenbedingungen ergeben sich für die Flächenverfügbarkeit aus den bestehenden Planwerken zum Standort (Bebauungsplan, Flächennutzungsplan etc.)?
- **Ansiedlungsanfragen / Planungen:**
Liegen für den besagten Standort bereits Ansiedlungsanfragen bzw. Planungen vor und wie sind diese einzuschätzen?
- **Städtebauliche Verträglichkeit:**
Kann sich die Fläche in vorhandene städtebauliche Strukturen bzw. in die Umgebung einpassen oder stellt sie einen Fremdkörper dar?
- **Einzelhandelsspezifische Einordnung:**
Inwiefern beeinflusst eine geplante Handelsnutzung unter Berücksichtigung der errechneten Potenziale die bestehenden Einzelhandelsstrukturen? Sind Synergien zu erwarten oder eher negative Auswirkungen?

Potenzialfläche 1: Innenstadt östlich der Bahn**Lage / Umgebung**

Randlage zur Innenstadt, östlich der AKN-Bahntrasse, Nutzungsgemischtes Umfeld, im Osten schließen Wohnbereiche an, im Norden bzw. Nordwesten das Rathaus, im Westen die Innenstadt mit einer Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben

Derzeitige Nutzung / Zustand

Im Norden durch den Verbrauchermarkt Familia genutztes Grundstück (mit vorgelagerten Stellplätzen), im Süden durch verschiedene z.T. mindergenutzte Gewerbe- und Wohngebäude belegt

Lage zu zentralen Versorgungsbereichen

Funktionale und städtebauliche Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt

Lage zu Wohnstandorten

Anschluss an Wohnbereiche gegeben

Verkehrliche Rahmenbedingungen

Fläche ist über die Feldbehnsstraße sowie die Querstraße / Harksheider Weg erschlossen, Erschließungsrestriktionen ergeben sich für den motorisierten Individualverkehr durch die Schließung des Bahnübergangs an der Feldbehnsstraße

Planungsrecht

Nach § 34 BauGB zu beurteilen, Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Mischgebiet) liegt vor

Ansiedlungsanfragen / Planungen

Ehemals war eine Verlagerung des Verbrauchermarktes in das Forum geplant, langfristig sind Verlagerungsabsichten bzw. die Aufgabe des Familia nicht unwahrscheinlich, für den Süden der Fläche sind städtebauliche Aufwertungen und die Ausweisung als Mischgebiet geplant

Städtebauliche Verträglichkeit

Siedlungsräumlich integrierter Standort, als Reservefläche für die Innenstadt potenziell nutzbar, eine (Neu-)Bebauung könnte zur Verdichtung vorhandener Strukturen beitragen, eine optimale städtebauliche Anbindung wird jedoch aufgrund der Trennwirkung der AKN-Trasse erschwert

Einzelhandelsspezifische Einordnung

Standort kann grundsätzlich Synergie- und Kopplungseffekte mit dem Einzelhandel der Innenstadt auslösen; Familia-Standort mit starker einzelhandelsrelevanter Vorprägung; Eine optimale funktionale Anbindung ist zwingende Voraussetzung

Fazit

Die Potenzialflächen östlich der AKN-Bahntrasse stellen aufgrund der Nahlage zur Innenstadt Reserveflächen dar, die grundsätzlich für eine handelsseitige Nutzung infrage kommen. Vor dem Hintergrund der umfangreichen Frei- bzw. Potenzialflächen im bestehenden Geschäftszentrum und unter Berücksichtigung der begrenzten Verkaufsflächenpotenziale sollten mögliche Investitionen jedoch zunächst auf die Flächen im Kontext des Zentrums gelenkt werden. Das innerstädtische Geschäftszentrum ist bereits in den heutigen Dimensionen sehr weit gefasst und sollte stärker konzentriert werden. Die Potenzialflächen jenseits der Bahn bieten sich daher z.B. für öffentliche Einrichtungen an. Auch Büro- oder kulturelle Einrichtungen sind hier denkbar. Die Immobilie des Familia sollte bei einer Aufgabe des Marktes nicht weiter als Einzelhandelsimmobilie genutzt werden. Hierfür spricht auch die demnächst eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit. Auch unter städtebaulich-ästhetischen Gesichtspunkten ist der Abriss des Gebäudes und eine moderne bauliche Nachverdichtung dieses hochwertigen innerstädtischen Bereichs zu empfehlen. Vergleiche hierzu auch die Ausführungen im Kapitel 5.2.1.

Potenzialfläche 2: Forum / Bahnhofsvorplatz**Lage / Umgebung**

Lage im Osten der Innenstadt, Fläche bildet das Entree in das Quickborner Geschäftszentrum, Einzelhandelsnutzungen und Wohnbereiche in direkter Nachbarschaft

Derzeitige Nutzung / Zustand

Fläche ehemals mit leerstehender Einzelhandelsimmobilie sowie Ostseite der Arkadenhäuser bebaut, z.T. als Parkfläche genutzt, aktuell sind die alten Baustrukturen bereits abgeräumt, z.Zt. erfolgt die Realisierung erster Hochbauprojekte

Lage zu zentralen Versorgungsbereichen

Direkte funktionale und städtebauliche Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt

Lage zu Wohnstandorten

Wohnpotenzial im Umfeld, Anbindung an innenstadtnahes Wohnen

Verkehrliche Rahmenbedingungen

Lage im Westen der AKN-Trasse, Erschließung über die Bahnhofstraße und die Feldbehnstraße, Erschließungsrestriktionen ergeben sich für den motorisierten Individualverkehr durch die Schließung des Bahnübergangs an der Feldbehnstraße

Planungsrecht

Geltungsbereich des Bebauungsplanes 77, Ausweisung als Kern- und Mischgebiet

Ansiedlungsanfragen / Planungen

Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes zu einem innerstädtischen Geschäftshaus mit rund 12.000 m² Bruttogeschossfläche geplant (Forum / neue städtebauliche Mitte), Kernnutzung der nutzungsgemischten Immobilie werden Einzelhandelbetriebe mit einem Schwerpunkt im kurzfristigen Angebotsbereich (Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt, Fachgeschäfte) auf einer Verkaufsfläche von rund 7.000 m²

Städtebauliche Verträglichkeit

Integrierter Standort, Reservefläche für den Hauptgeschäftsbereich

Einzelhandelsspezifische Einordnung

Standort kann zur Steigerung der Attraktivität des Hauptgeschäftsbereiches beitragen; Synergie- und Kopplungseffekte mit dem bestehenden Hauptgeschäftsbereich sind zu erwarten

Fazit

Die Nutzung des Standortes durch zentrenrelevanten Einzelhandel ist vor dem Hintergrund seiner prädestinierten Lage und zur Ergänzung des derzeitigen Angebotes grundsätzlich zu empfehlen. Auch ist die Neuordnung dieses gestalterisch und funktional unattraktiven Innenstadtbereiches zu begrüßen. Die Nutzungsbausteine des Forums sind grundsätzlich in der Lage Kundenströme an diesen östlichen Endpunkt der Innenstadt zu lenken und somit eine Magnetfunktion zu übernehmen, auch können die geplanten kleinteiligen Fachgeschäfte dazu beitragen, die Schwächen im Einzelhandelsbesatz in der Quickborner Innenstadt auszugleichen. Schwierig stellt sich jedoch die geringen Verkaufsflächenpotenziale im kurzfristigen Angebotsbereich dar. In der Innenstadt existieren mit Sky an der Kieler Straße und Famila an der Feldbehnstraße bereits zwei marktgängige Lebensmittelmärkte, die Ansiedlung eines neuen Marktes, insbesondere in Nahlage des Famila erscheint wenig sinnvoll. Eine Verlagerung dieses Marktes, ähnlich wie im Falle Aldi von der Gerberstraße, wäre vorteilhaft gewesen. Hinsichtlich der kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe ist eine gezielte Steuerung des Branchenmix zu empfehlen, so dass Synergien möglich und Schädigung der Innenstadtbetrieb ausgeschlossen werden können. Vergleiche hierzu auch die Ausführungen im Kapitel 5.2.1.

Potenzialfläche 3: Kieler Straße, Ecke Ellerauer Straße



Lage / Umgebung	Lage nördlich des Kreuzungsbereichs Kieler Straße, Ellerauer Straße, verschiedene Grundstücke beidseits der Kieler Straße, bilden die nördliche Grenze der Quickborner Innenstadt, mischgenutztes Umfeld
Derzeitige Nutzung / Zustand	Brachflächen an städtischer Einfallstraße, vereinzelt noch bebaut
Lage zu zentralen Versorgungsbereichen	Durch Randlage zur Innenstadt funktional und städtebaulich an zentralen Versorgungsbereich angeschlossen
Lage zu Wohnstandorten	Nur eingeschränkter Anschluss an Wohnstandorte
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Flächen sind über die Kieler und die Ellerauer Straße sehr gut verkehrlich angeschlossen, können vom hohem Durchgangsverkehr profitieren
Planungsrecht	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 (Mischgebiet), Ausschluss von Spielhallen, Tankstellen und Gartenbaubetrieben

Ansiedlungsanfragen / Planungen

Städtebauliche Verträglichkeit

Siedlungsräumlich integrierter Standort, als Reservefläche für die Innenstadt potenziell nutzbar, eine Bebauung könnte zur Verdichtung vorhandener Strukturen beitragen

Einzelhandelsspezifische Einordnung

Standort kann grundsätzlich Synergie- und Kopplungseffekte mit dem Einzelhandel der Innenstadt auslösen

Fazit

Die Potenzialflächen nördlich des Kreuzungsbereichs Kieler Straße, Ellerauer Straße stellen aufgrund der Nahlage zur Innenstadt Reserveflächen dar, die grundsätzlich für eine handelsseitige Nutzung infrage kommen. Hiervon ist jedoch aufgrund verschiedener Gründe abzuraten. Das Verbindungsstück zwischen Bahnhofstraße und Ellerauer Straße ist aktuell aus Einzelhandelssicht relativ unspektakulär aufgestellt. Um diesen Bereich zu stärken, wäre eine besondere Nutzungskonzeption (z.B. Textilkaufhaus, Unterhaltungselektronikfachmarkt) notwendig, der es gelingt einen attraktiven Kopf des Geschäftszentrums auszubilden. Vor dem Hintergrund der begrenzten Verkaufsflächen-spielräume und der Wettbewerbssituation im Umland ist die Realisierung einer solchen Planung jedoch unrealistisch. Zudem gelten die Ausführungen zur Potenzialfläche 1 fort. Im Kern des Geschäftszentrums (Bahnhofstraße, Kieler Straße zw. Bahnhofstraße und Harksheider Weg) bestehen noch umfangreiche Flächen, die für eine einzelhandelsrelevante Nachnutzung infrage kommen und auch unter städtebaulich-funktionalen Gesichtspunkten deutlich zu favorisieren sind. Vergleiche hierzu auch die Ausführungen im Kapitel 8.3.2.

Potenzialfläche 4: Gewerbegebiet Mitte (Justus-v.-Liebig-Ring)



Lage / Umgebung	Lage im Nordosten von Quickborn-Ort, verschiedene Flächen entlang des Justus-v.-Liebig-Ringes und in den seitlichen Appendixen
Derzeitige Nutzung / Zustand	Verschiedene bebaute und unbebaute Gewerbegrundstücke, keine Einzelhandelsvorprägung
Lage zu zentralen Versorgungsbereichen	Solitäre Randlage zum zentralen Siedlungsbereich, ca. 400 m östlich des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt
Lage zu Wohnstandorten	Kein direkter Anschluss an Wohnstandorte, erst im Süden der Feldbehnstraße (städtebauliche Barriere) schließen sich Wohngebiete an
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Das Gewerbegebiet wird über den Justus-von-Liebig-Ring erschlossen, dieser ist angeschlossen an die Feldbehnstraße, die in westlicher Richtung am Bahnübergang für den MIV gesperrt ist und an die neue höhenfreie AKN-Querung „An der Malchow Brücke“, die von der Ellerauer Straße in den Justus-v.-Liebig-Ring führt
Planungsrecht	Nach § 34 BauGB zu beurteilen

Ansiedlungsanfragen / Planungen

Gültiger Vorbescheid von 1998 zur Errichtung eines Bau-, Hobby- und Heimwerkermarktes von 1.800 m²; gemäß Stellungnahme der Landesplanung ist hier keine Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig

Städtebauliche Verträglichkeit

Nicht integrierter, autokundenorientierter Standort ohne Bezug zu Wohnstandorten oder zentralen Versorgungsbereichen

Einzelhandelsspezifische Einordnung

Durch seine dezentrale Lage ist das Gewerbegebiet speziell unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten nicht für Einzelhandelsansiedlungen geeignet. Synergie- und Kopplungseffekte zur Stärkung des Geschäftszentrums sind nicht zu erwarten.

Fazit

Als Nahversorgungsstandort bzw. Standort für zentrenrelevante Sortimente für die Stadt Quickborn nicht geeignet. Das Gewerbegebiet besitzt eine siedlungsräumliche Randlage ohne Anschluss an Wohnstandorte oder Geschäftsbereiche und kann in der Folge keinen Beitrag zu einer versorgungsstrukturellen Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes leisten. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung ist der generelle Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet insgesamt zu empfehlen. Einzelhandelsentwicklungen im nicht-zentrenrelevanten Angebotsbereich sollten an die dafür unter städtebaulich-funktionalen Gesichtspunkten geeigneteren Standorte gelenkt werden (Sonderstandorte). Vgl. hierzu Ausführungen zu der Potenzialfläche 6. Eine bauplanungsrechtliche Sicherung des Standortes durch Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem generellen Ausschluss von Einzelhandel ist zu empfehlen.

Potenzialfläche 5: Gewerbegebiet Kieler Straße / Güttloh**Lage / Umgebung**

Verschiedene Flächen in siedlungsstruktureller Randlage zu Quickborn-Ort, Lage an der als Einfallstraße ins Quickborner Stadtgebiet fungierenden Kieler Straße sowie an der Straße Güttloh, das Umfeld ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt, auf der gegenüberliegenden Seite des Gewerbegebietes findet sich das Schulzentrum Quickborn-Süd sowie die Sportanlage Heidkamp

Derzeitige Nutzung / Zustand

Verschiedene bebaute und unbebaute Gewerbegrundstücke, überwiegend mit Einzelhandelsnutzungen belegt (Fachmarktstandort), es finden sich zwei Lebensmitteldiscounter, ein Getränkemarkt und zwei weitere Fachgeschäfte mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.100 m², diese werden ergänzt durch ein Kino und ein Fitnessstudio, im Norden des Gewerbegebietes findet sich der Leerstand eines ehemaligen Autohauses, im Süden grenzt die ehemalige Straßenmeisterei an. Auf diesem Grundstück werden mittlerweile ein Abschleppunternehmen sowie weitere ergänzende gewerbliche Nutzungen betrieben.

Lage zu zentralen Versorgungsbereichen

Solitäre Randlage zum zentralen Siedlungsbereich, kein städtebaulicher oder funktionaler Zusammenhang zu zentralen Versorgungsbereichen

Lage zu Wohnstandorten

Kein bzw. stark eingeschränkter Anschluss an Wohnbereiche im Norden und Osten des Gewerbegebietes

Verkehrliche Rahmenbedingungen

sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit über die Kieler Straße, das Gewerbegebiet kann vom Durchgangsverkehr profitieren

Planungsrecht

Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 63 „Gewerbegebiet Kieler Straße“, im Juni 2006 1. Änderung und Ergänzung mit Ausschluss von jeglichem Einzelhandel auf den Grundstücken, die bislang nicht durch Einzelhandel geprägt waren.

Ansiedlungsanfragen / Planungen

Versagung des Verlagerungswunsches des Lebensmitteldiscounters Aldi auf das Grundstücks des ehemaligen Autohauses. Genehmigt wurde eine Ausweitung der Verkaufsfläche auf dem heutigen Ansiedlungsstandort.

Genereller Ansiedlungsdruck auf die noch leerstehenden Gewerbegrundstücke, Einzelhandel als favorisierte Nutzung

Städtebauliche Verträglichkeit

Nicht-integrierter, autokundenorientierter Standort ohne Bezug zu Wohnstandorten oder zentralen Versorgungsstandorten

Einzelhandelsspezifische Einordnung

Durch seine dezentrale Lage ist das Gewerbegebiet speziell unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten nicht für Einzelhandelsansiedlungen geeignet. Synergie- und Kopplungseffekte zur Stärkung des Hauptgeschäftszentrums sind nicht zu erwarten.

Fazit

Als Nahversorgungsstandort bzw. Standort für zentrenrelevante Sortimente für die Stadt Quickborn nicht geeignet. Das Gewerbegebiet besitzt eine siedlungsräumliche Randlage ohne direkten Anschluss an Wohnstandorte oder Geschäftsbereiche und kann in der Folge keinen Beitrag zur (Nah-)Versorgung leisten. Zudem werden durch eine Stärkung des Fachmarktstandortes ggf. Entwicklungsspielräume aufgebraucht, die zur Stärkung der Innenstadt beitragen könnten. Die Versagung der Verlagerung des Lebensmitteldiscounters ist in diesem Zusammenhang zu begrüßen, da hierdurch ein weiterer Angebotsausbau an diesem Standort möglich und auch baurechtlich nur schwer zu verhindern gewesen wäre (Nachfolgeproblematik). Zukünftig ist zum Schutz der Innenstadt sowie vor dem Hintergrund einer geordneten Stadtentwicklung der generelle Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet insgesamt zu empfehlen. Ausnahmsweise können zur Verhinderung von städtebaulichen Missständen brachfallende Handelsimmobilien am Fachmarktstandort durch nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel nachgenutzt werden. Alle weiteren Ansiedlungsanfragen in nicht-zentrenrelevanten Warengruppen sollten, analog zu den Ausführungen zu Potenzialfläche 4, an die dafür unter städtebaulich-funktionalen Gesichtspunkten geeigneteren Standorte gelenkt werden (Sonderstandorte). Vergleiche hierzu auch die Ausführungen zur Potenzialfläche 6.

Potenzialfläche 6: Gewerbegebiet Nord / Halenberg

Lage / Umgebung	Lage im Osten des Stadtgebietes im Stadtteil Heide an der Grenze zu Ellerau, westlich der Bundesautobahn 7, südlich der Friedrichsgaber Straße
Derzeitige Nutzung / Zustand	Verschiedene bebaute und unbebaute Gewerbegrundstücke, aktuell verschiedene Einzelhandelsbetriebe im Gebiet vorhanden, überwiegend in Streulagen, eine Ausnahme bildet der Fachmarktstandort Gewerbegebiet Halenberg an der Pascalstraße (SB-Warenhaus Famila und verschiedene Konzessionäre, Baumarkt Plaza)
Lage zu zentralen Versorgungsbereichen	Keine Anbindung an zentralen Versorgungsbereich, jedoch z.T. an auto-kundenorientierten Fachmarktstandort gegeben
Lage zu Wohnstandorten	Nicht an Wohnstandorte angeschlossen, Umfeld ist ausschließlich gewerblich geprägt
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit, eigener Autobahnanschluss (BAB 7, Quickborn)

Planungsrecht

Gebiet südlich der Friedrichsgaber Straße, nördlich der Pascalstraße liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne B 36 A und B 36 B, BauNVO 1977, keine Einschränkungen zu Einzelhandel
 Flächen südlich der Pascalstraße aktuell beplant, Ausschluss von Einzelhandel, eine Ausnahme bildet der SO-Standort Famila (Famila 6.000 m², Baumarkt 5.000m²)

Ansiedlungsanfragen / Planungen

Ansiedlungsdruck auf die Flächen rund um den SO-Standort

Städtebauliche Verträglichkeit

Nicht integrierter, autokundenorientierter Standort ohne Bezug zu Wohnstandorten oder zentralen Versorgungsstandorten

Einzelhandelsspezifische Einordnung

Aufgrund der dezentralen Lage nicht als Standort für Nahversorgung geeignet. Synergie- und Kopplungseffekte zur Stärkung der Innenstadt sind nicht zu erwarten. Im Gegenteil würde ein Ausbau, insbesondere des zentrenrelevanten Angebotes die Hauptversorgungsfunktion und Entwicklungsoptionen der Innenstadt weiter einschränken.

Fazit

Als Nahversorgungsstandort bzw. Standort für zentrenrelevante Sortimente für die Stadt Quickborn nicht geeignet. Das Gewerbegebiet besitzt eine siedlungsräumliche Randlage ohne Anschluss an Wohnstandorte oder Geschäftsbereiche und kann in der Folge keinen Beitrag zu einer versorgungsstrukturellen Attraktivierung des nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Einzelhandelsangebotes leisten. Zudem können durch eine Stärkung des Fachmarktstandortes an der Pascalstraße im zentrenrelevanten Angebot negative Auswirkungen auf die Innenstadt nicht ausgeschlossen werden. Schon heute befinden sich eine Vielzahl zentrenprägender Sortimente an diesem nicht-integrierten Standort. Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet, den guten verkehrlichen Rahmenbedingungen und der Vielzahl verfügbarer Flächen kann das Gewerbegebiet jedoch als Vorrangstandort für den Ausbau des nicht-zentrenrelevanten Angebotes in Quickborn festgehalten werden. Hierdurch kann der Gradwanderung zwischen den betrieblichen Standortanforderungen (Größe der Grundstücke, Autokundenorientierung) und den stadtentwicklungspolitischen Anforderung (räumlich-funktionale Steuerung) entsprochen werden. Zudem können neue Betriebe von den bestehenden Anbietern, z.B. vom Baumarkt Plaza profitieren. Zum Schutz der Innenstadt wird jedoch der Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel empfohlen. Hierfür sind die Bebauungspläne B 36 A und B 36 B entsprechend anzupassen und insbesondere auf die aktuelle BauNVO umzustellen. Vergleiche hierzu auch die Ausführungen im Kapitel 8.4.2.

Tabelle 13: Zusammenfassende Bewertung der Potenzialflächen

Nr.	Potenzialfläche	Eignung im Sinne des Konzeptes für			Begründung / Funktion
		Nahversorgungsrelevanten Einzelhandel	Zentrenrelevanten Einzelhandel	Nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel	
1	Innenstadt östlich der Bahn	○	○	○	Die innerstädtische Potenzialfläche Forum / Bahnhofsvorplatz ist <u>uneingeschränkt als Ergänzungsstandort der Innenstadt für zentrenrelevanten Einzelhandel nutzbar</u> . Die hierfür vorgesehene Nutzung ist unter städtebaulich-gestalterischen Gesichtspunkten zu begrüßen, hinsichtlich der funktionalen Ergänzung des Innenstadtthandels wären z.T die Auswahl anderer Warengruppen sinnvoller gewesen. Die Flächen Innenstadt östlich der Bahn sowie Kieler Straße, Ecke Ellerau Straße besitzen jeweils einen direkten Anschluss an das innerstädtische Geschäftszentrum und können deshalb grundsätzlich als Reservefläche für zentrenrelevanten Einzelhandel genutzt werden. Durch ihre Randlagen sowie die verschiedenen, im direkten Kontext der Innenstadt vorhandenen Flächenspielräume ist jedoch zunächst eine Nachverdichtung des Zentrums innerhalb der bestehenden Abgrenzungen zu empfehlen.
2	Forum / Bahnhofsvorplatz	+	+	+	
3	Kieler Straße, Ecke Ellerauer Straße	○	○	○	
4	Gewerbegebiet Mitte / Justus-v.-Liebig-Ring	-	-	○	Vor dem Hintergrund einer geordneten Stadtentwicklung sind <u>diese Standorte, insbesondere für strukturprägenden, zentrenrelevanten Einzelhandel grundsätzlich auszuschließen</u> . Es handelt sich bei allen Flächen um nicht-integrierte Gewerbe- bzw. Industriestandorte, die weder eine Verknüpfung zu bestehenden Geschäftsbereichen noch, aus grundversorgungsrelevanter Sicht, zu Wohnbereichen bieten.
5	Gewerbegebiet Kieler Straße / Güttloh	-	-	○	
6	Gewerbegebiet Nord / Halenberg	-	-	+	Für diese Flächen kommt eine mögliche handelsspezifische Nutzung grundsätzlich nur für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel infrage, der jedoch vor dem Hintergrund einer versorgungsstrukturell optimierten Einzelhandelszentren- und Standortstruktur an den ausgewählten Sonderstandort gelenkt werden sollte. Aufgrund der Agglomerationsvorteile wird das Gewerbegebiet Südlich Friedrichsgaber Weg / Pascalstraße als <u>Sonderstandort für großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel</u> empfohlen. Für eine gezielte Steuerung von Einzelhandel an die „städtebaulich richtigen“ Standorte ist eine <u>Neuaufstellung der Bebauungspläne</u> in den Gewerbe-, Industrie- und Mischgebieten mit dem Ziel des planungsrechtlichen Ausschlusses von Einzelhandel bzw. bestimmten Sortimenten in nicht gewünschten Bereichen empfehlenswert.

Quelle: Eigene Bearbeitung, *Eignung:
 + uneingeschränkt geeignet,
 ○ generell geeignet, jedoch nicht zu empfehlen,
 - ungeeignet

7.4 Fazit

Die ermittelten Verkaufsflächenpotenziale zeigen einen, je nach betrachteter Variante, kleinen bis großen **Handlungsspielraum** auf. Vor dem Hintergrund der intensiven Wettbewerbssituation im Umland von Quickborn wird die Variante I mit einem Verkaufsflächenspielraum von rund 3.000 m² als realistisch eingeschätzt. Die Spielräume wurden im wesentlichen für die mittel- bis langfristigen Warengruppen festgestellt. Hiermit ist sowohl der gezielte Ausbau des zentrenrelevanten Angebotes in der Innenstadt möglich, wie auch die Entwicklung von neuen Angebotsstrukturen in den nicht zentrenrelevanten Warengruppen. Wichtig ist in beiden Fällen die zielorientierte und klaren Entwicklungsprioritäten unterstellte zukünftige Steuerung konkreter Verbesserungsmaßnahmen. Übergeordnetes Ziel sollte dabei die Vermeidung einer weiteren Zersplitterung des Handelsstandortes sein, d.h. dass **Entwicklungsimpulse nur an städtebaulich sinnvollen Standorten** umgesetzt werden. Dabei wird es sich in Quickborn aufgrund der Vielzahl bereits bestehender Einzelhandelsstandorte und dem nahezu flächendeckendem Nahversorgungsnetz ausschließlich um bereits bestehende Standorte handeln, an denen das bestehende Angebot ausgebaut und attraktiviert wird.

Die Diskussion der Steuerungsmodelle zeigt dabei mögliche Perspektiven der Einzelhandels- und Standortentwicklung auf. Dem o.g. Ziel kommt das **dynamische Szenario einer räumlich-funktionalen Gliederung** entgegen, dass die aktuelle Einzelhandelsstruktur aufgreift und eine klare Aufgabenteilung vorgibt. Dies fließt in die Erarbeitung des zukünftigen Entwicklungsleitbildes mit ein und wird zusammen mit den ermittelten Verkaufsflächenpotenzialen in einen gesamtstädtischen, funktionalen Zusammenhang gestellt, in den zudem die verschiedenen Potenzialflächen eingeordnet werden.

8 Empfehlungen zur künftigen Entwicklung der Einzelhandelsstruktur in Quickborn

Die städtebauliche Struktur von Quickborn auf der einen Seite sowie die quantitative und qualitative Ausprägung der Einzelhandelslandschaft auf der anderen Seite sind nicht zuletzt das Ergebnis bisheriger ansiedlungs- und stadtentwicklungspolitischer Entscheidungen. Wie die Analyse der einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Situation aufgezeigt hat, gibt es sowohl Stärken als auch Schwächen, die einen Handlungsbedarf erkennen lassen. Um eine zukunftsfähige Sicherung und Weiterentwicklung der Quickborner Einzelhandelsstrukturen zu erzielen, werden zunächst übergeordnete Entwicklungsziele und Grundsätze der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung formuliert, die im Nachgang durch konkrete Empfehlungen für die verschiedenen Einzelhandelsstandorte in Quickborn mit Leben gefüllt werden. Die Einordnung der Einzelhandelsstandorte in das künftige Zentrensystem der Stadt Quickborn bildet zusammen mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes eine empirisch abgesicherte Grundlage für künftige verwaltungsinterne und politische Entscheidungen.

8.1 Übergeordnete Entwicklungsziele zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung

Die übergeordneten Entwicklungsziele für den Quickborner Einzelhandel leiten sich aus der einzelhandels- und zentrenspezifischen Situation der Gesamtstadt, den daraus resultierenden Bewertungen sowie weiteren allgemeinen Rahmenbedingungen (wie z.B. Bevölkerungsentwicklung und -verteilung, siedlungsräumliche und verkehrliche Situation) für die Stadt Quickborn ab. Auf dieser Grundlage werden Ziele und Maßnahmen für die einzelnen Ortsteile definiert, die eine positive, zukunftsorientierte Stadtentwicklung gewährleisten sollen. Es sei an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es bei der Formulierung der Ziele und Maßnahmen nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

Als übergeordnetes Handlungsziel für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Quickborn wird die **Sicherung und der Ausbau der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Stadtrandkern I. Ordnung sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in der Stadt** formuliert.

Die Attraktivität eines Einkaufsstandortes bestimmt sich in erster Linie durch die Quantität des Einzelhandelsangebots (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Branchen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die Qualität des vorhandenen Angebotes. Nur durch ein Miteinander dieser

Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Quickborn weiterhin attraktiv zu gestalten und auch längerfristig zu erhalten bzw. zu sichern. Ziel muss es daher sein, insbesondere ein im oben genannten Sinne vielfältiges Grundversorgungsangebot in den Leitbranchen des kurzfristigen Bedarfes sowie ein gut strukturiertes Ergänzungsangebot in den Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfes zu erlangen bzw. zu erhalten, dass zum einen der Versorgungsfunktion Quickborns gerecht wird und zum anderen zu einer Neupositionierung der Innenstadt beiträgt.

Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer räumlich-struktureller Prioritäten. Ziele des Einzelhandelskonzeptes sind somit folgende Aspekte, die ausdrücklich keinen Eingriff in den einzelbetrieblichen Wettbewerb darstellen:

- Die **Sicherung einer ökonomisch, sozial und ökologisch nachhaltigen, d.h. langfristig angelegten Stadtentwicklung** ist durch den Ausbau einer langfristig tragfähigen räumlichen Einzelhandelsstruktur mit dem Fokus auf die zentralen Versorgungsbereiche und entsprechenden räumlich-funktionalen Zuordnungen zu erreichen. Dafür ist weiterhin eine Funktionsteilung der Einzelhandelsstandorte notwendig, die keine direkte Konkurrenz, sondern eine gegenseitige Ergänzung der jeweiligen Angebote anstrebt.
- Dies erfordert eine auch weiterhin klare **räumliche Konzentration des Einzelhandelsangebotes** auf ausgewählte Standorte. Die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist gemäß des stadtentwicklungspolitischen Leitbildes „Stadt der kurzen Wege“ anzustreben. Unnötige Verkehrsströme können hierdurch vermieden und Synergieeffekte zwischen Einzelhandelsbetrieben ausgelöst werden. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist jedoch unabdingbar, um Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen auszuschließen.
- Oberste Priorität im Rahmen der weiteren Einzelhandelsentwicklung besitzt die **Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere der Quickborner Innenstadt**. Das Geschäftszentrum einer Stadt besitzt mit seinen über den reinen Einzelhandel hinausgehenden zentrenprägenden Nutzungen (Dienstleistung, Verwaltung, Gesundheit etc.) in der Regel eine hohe Bedeutung für die städtische aber auch – entsprechend der landesplanerischen Einstufung – regionale Versorgung der Bevölkerung. Zudem bildet dieses meist den siedlungsräumlichen, städtebaulichen und historischen Mittelpunkt einer Stadt. Die Innenstadt von Quickborn wird dieser Rolle momentan weder hinsichtlich einzelhandelsrelevanter noch gestalterischer Aspekte gerecht. Vor diesem Hintergrund besitzt die **Positionierung und Neugestaltung des versorgungsstrukturell wichtigsten zentralen Bereichs der Stadt Quickborn die höchste Priorität im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes**.
- Ein wichtiger Aspekt bildet in diesem Zusammenhang die **Stärkung einer Identifikation mit der Innenstadt von Quickborn**. Die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils der Innenstadt ist von wesentlicher Bedeutung für die Annahme und auch Ausstrahlung eines Einzelhandelsstandortes. Die identitätsstiftende Wirkung der Innenstadt kann durch verschiedene Faktoren (historische Strukturen, Einzelhandels- und Dienstleistungsmix etc.) geprägt werden, die es in Quickborn neu zu entwickeln bzw. zu stärken gilt.

- Die zwei Sonderstandorte Kieler Straße / Gütthlo und Gewerbegebiet Halenberg stellen aktuell eine Ergänzung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Quickborn dar. Im Sinne einer funktional optimaleren Arbeitsteilung ist jedoch, insbesondere aufgrund der geringen Verkaufsflächenpotenziale, nur ein Standort als **Vorrangstandort für großflächigen Einzelhandel** außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt als Ergänzungsstandort für Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten aufzufassen. Dabei handelt es sich aufgrund der räumlichen Lage und möglicher Agglomerationseffekte um den Sonderstandort Gewerbegebiet Halenberg. Dies hat zur Folge, dass **großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten gezielt an den Sonderstandort gelenkt werden sollten und hier räumlich konzentriert** werden.
- Daneben bilden die **Sicherung und ggf. der Ausbau eines wohnortnahen Grund- und Nahversorgungsangebots im gesamten Stadtgebiet** ein wichtige Teilziele zur Entwicklung der Zentrenstruktur. Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, häufig bilden Lebensmittelanbieter in kleineren Zentren eine wichtige Magnetfunktion für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten (Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortimentes haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich bedingen) gegenüber, die eine Umsetzung erschweren. Es muss daher darauf geachtet werden, eine räumlich (Standort) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Nahversorgungsstruktur im Quickborner Stadtgebiet zu sichern.
- Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation ist die **Sicherung und Stärkung einer ausgewogenen, hierarchisch gegliederten Versorgungsstruktur**. Dabei liegt die Stärke eines Geschäftszentrums als wesentlicher Versorgungsbereich insbesondere in der räumlichen Dichte und Vielfalt des – seiner Versorgungsfunktion entsprechenden – Einzelhandels- und Nutzungsangebots.
- Insbesondere vor dem Hintergrund des hohen Entwicklungspotenzials- bzw. der Entwicklungsnotwendigkeit der Quickborner Innenstadt ist für das übrige Stadtgebiet die **Entwicklungen von neuen Einzelhandelszentren (bzw. -standorten) zu vermeiden**. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte, in denen insbesondere zentrenrelevante (über die Entwicklungspotenziale hinausgehende) Sortimente vorgehalten werden, außerhalb der gewachsenen Strukturen, bewirken in der Regel eine Schwächung bestehender Zentrenstrukturen und haben einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Hierbei gilt es auch vor allem zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf bestehende Standorte auszurichten.
- Durch diese räumlich klar definierte Versorgungsstruktur mit funktionaler Zuordnung der Einzelhandelsstandorte ist sowohl für bestehende Anbieter, als auch für potenzielle Investoren eine **hohe Planungs- und Investitionssicherheit** gegeben, die jedoch nur dann zum Tragen kommt, wenn **konterkariierende Planungen konsequent vermieden** werden.
- Aus landesplanerischer Sicht sind die Städte und Gemeinden in ein hierarchisches, zentralörtliches Gliederungssystem eingeordnet. Als Stadtrandkern I. Ordnung kommt der Stadt Quickborn eine gewisse Versorgungsfunktion für sein Umland im Nahbereich zu. Maßnahmen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung müssen daher – im gesamtstädtischen und regionalen Kontext – auch die **Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion** Quickborns berücksichtigen, um auch die regionale Konkurrenzfähigkeit des Einzelhandelsstandortes zu gewährleisten.

8.2 Grundsätze der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Quickborn

Die Ergebnisse der Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume bedeuten für Quickborn, dass zwar grundsätzlich Potenzial zur Aufwertung der Innenstadt vorhanden ist, eine daraus resultierende positive Entwicklung der Innenstadt jedoch abhängig ist von der umrahmenden städtischen räumlich-strukturellen Angebotssituation und -entwicklung. Den Vorgaben des Szenarios IV „Räumlich-funktionale Gliederung“ folgend, sollten im Hinblick auf eine langfristige Sicherung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Quickborn für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung grundsätzliche Strategien entwickelt werden. Vor dem Hintergrund der o.g. Ziele sowie unter Berücksichtigung der Bewertung der Ausgangssituation einerseits sowie der zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren andererseits sollen für Quickborn die folgenden **Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung** gelten und durch entsprechende politische Beschlüsse untermauert werden. So können sowohl intern (Selbstbindung; zukünftige Bauleitplanverfahren) als auch extern (für vorhandene Gewerbetreibende und potenzielle zukünftige Investoren) wichtige Signale gesetzt werden. Erst mit diesem Schritt kann es gelingen, allen Beteiligten Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit zu gewährleisten.

Dabei sei insbesondere im Hinblick auf die zukünftige bauleitplanerische Umsetzung auch an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass das Einzelhandelskonzept zwar eine wichtige Entscheidungsgrundlage für zukünftige politische wie städtebauliche Entscheidungen in Richtung Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Quickborn darstellt. Es gibt aber keine abschließende Auskunft über die städtebauliche Steuerung von Einzelhandelsnutzungen. Vielmehr gibt es Leitvorstellungen und Grundsätze vor, die in dem bauleitplanerischen Einzelfall umzusetzen sind. Somit ist die Stadt Quickborn nicht von der Pflicht entbunden, in jedem Einzelfall zu prüfen, welche bauleitplanerischen Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt werden können und mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind.

Grundsatz 1:

(Kleinflächiger) zentrenrelevanter Einzelhandel nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen

Zentrenrelevante Sortimente sollen als Hauptsortimente von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben (<800 m²) ausschließlich in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Quickborn zulässig sein.

Außerhalb dieser positiv definierten Ansiedlungs- und Entwicklungsräume können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen *keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche* zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn zentrenrelevante Sortimente in kleineren, deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 m²) agierenden Ladenlokalen außerhalb der zent-

ralen Versorgungsbereiche zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden zur Deckung des Grundbedarfs bei mittel- und teilweise auch langfristig nachgefragten Gütern dienen. Dies gilt für alle zentrenrelevanten Sortimente i.S.d. „Quickborner Sortimentsliste“ und somit auch für die Leitbranchen des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt. Mit Blick insbesondere auf die Betriebsgrößenstruktur in der Quickborner Innenstadt sowie im Nahversorgungszentrum am Harksheider Weg dürften nur dann keine negativen Auswirkungen anzunehmen sein, wenn die Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche von maximal 100-200 m² nicht überschreiten. Dabei ist einzuräumen, dass nicht von jeder kleinflächigen Einzelhandelsnutzung bei isolierter Betrachtung bereits negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den zu schützenden zentralen Lagen zu erwarten sind. Diese würden sich jedoch zwangsläufig bei einer summarischen Betrachtung bezogen auf das gesamte Quickborner Stadtgebiet einstellen, die dann greift, wenn man z.B. nur den großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausschließt.

Grundsatz 2: Großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel nur noch im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt

Großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, d.h. Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² bzw. einer Bruttogeschossfläche (BGF) von mehr als 1.200 m², sollen zukünftig nur noch in der Innenstadt angesiedelt werden.

Um die Kompatibilität der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung (Innenstadt, Nahversorgungszentrum) zu gewährleisten und das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Quickborn attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung großflächiger Betriebe in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie zu beschränken. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen demnach nur noch in der Innenstadt von Quickborn zulässig sein.

Grundsatz 3

Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in derzeit gängigen Größenordnungen auch im Nahversorgungszentrum, wenn er dem Ausbau bzw. der Sicherung der Nahversorgung dient oder eine – aus städtebaulicher Sicht sinnvolle – Konzentration des Einzelhandels ohne negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche ermöglicht.

Die Ansiedlung von Betrieben mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich soll vor dem Hintergrund geschehen, die wohnortnahe Grund- und Nahversorgung zu sichern. Derzeit übliche Größenordnungen für der Nahversorgung dienende Lebensmittelanbieter liegen zwischen 800 m² Verkaufsfläche (Lebensmitteldiscounter) und 1.200 m² Verkaufsfläche (Vollsortimenter). Die Angebotspalette dieser Betriebe umfasst zu einem gewissen Anteil - etwa 10

bis 20 % - zentrenrelevante Randsortimente (u.a. Schreibwaren, Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Bekleidung). Die Randsortimente können aufgrund der geringen Verkaufsfläche per se als nicht strukturprägend beurteilt werden. Beim Setzen von zusätzlicher Konkurrenz muss grundsätzlich die Quickborner Grund- und Nahversorgungsstruktur berücksichtigt werden. Zusätzliche Angebote dürfen diese nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen. Dies gilt auch für Lebensmitteldiscounter unterhalb der Großflächigkeitsgrenze.

Grundsatz 4

Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel im Sinne von Grundsatz 3 auch an siedlungsräumlich integrierten Einzelstandorten, wenn ein versorgungsstruktureller Bedarf ersichtlich ist und negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden (Einzelfallprüfung)

In Ausnahmefällen kann nahversorgungsrelevanter Einzelhandel auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden. Ein Ausnahmetatbestand kann z.B. für die Quickborner Ortsteile bestätigt werden, die aktuell keine zentralen Versorgungsbereiche aufweisen. Erweiterungs- bzw. Ansiedlungswünsche von Lebensmittelmärkten, die über die Grenze der Großflächigkeit hinaus gehen, können unter der Voraussetzung einer siedlungsräumlichen Integration sowie unter Ausschluss städtebaulich negativer Auswirkungen auf bereits bestehende integrierte solitäre Versorgungsstandorte und die zentralen Versorgungsbereiche von Quickborn zulässig sein.

Grundsatz 5

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel in der Innenstadt und am Sonderstandort Gewerbegebiet Halenberg / Nord

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) kann zwar grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, sofern Einzelhandel baurechtlich zulässig ist, angesiedelt werden, zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung für die Stadt Quickborn sollten jedoch auch Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente (groß- und kleinflächig) räumlich gelenkt werden. Dafür bieten sich neben der Innenstadt insbesondere der Sonderstandort Gewerbegebiet Halenberg / Nord mit seiner Agglomeration nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote an.

Aufgrund der dort vorhandenen Flächenpotenziale und der begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume besteht in absehbarer Zeit nicht die Notwendigkeit, neue Sonderstandorte zu entwickeln bzw. planungsrechtlich vorzubereiten / auszuweisen. Demzufolge gilt der Sonderstandort Gewerbegebiet Halenberg / Nord als Vorrangstandort für solche Ansiedlungsvorhaben. Die Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten könnte zu einer städtebaulich bedenklichen Verschärfung des Wettbewerbs führen und einschlägige Betriebe zur Aufgabe zwingen. Bei derartigen Betriebsaufgaben besteht die Gefahr, dass dann die Sortimentsstruktur geändert und zentrenrelevante Warengruppen an diesen Stand-

orten zu Lasten der Innenstadtentwicklung angeboten werden. Wird dieses gemäß der konzeptionellen Zielsetzung verhindert, entwickelt sich dann zumeist ein Leerstand, der zu einem Imageverlust der Stadt Quickborn als Einkaufsstandort oder auch zu anderen städtebaulichen Problemen führen kann. Die Entwicklung vorhandener – stadtstrukturell sinnvoller – Flächenreserven am Standort Gewerbegebiet Halenberg / Nord ist daher eindeutig der Vorrang vor der Ausweisung neuer Sonderstandorte zu geben.

Besondere Relevanz erhält dieser Grundsatz für bestehende Gewerbegebiete (ohne Einzelhandelsvorprägung), weil die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten oftmals eine drastische Erhöhung der Bodenpreise im betroffenen Gebiet und somit einen Wettbewerbsnachteil, insbesondere für mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe, zur Folge haben kann. Angebote zentrenrelevanter Sortimente sollen darüber hinaus generell nicht in Gewerbegebieten verortet werden, wobei der Problematik der Randsortimente eine besondere Bedeutung zukommt (siehe unten).

Zur angemessenen Versorgung mit Angeboten nicht-zentrenrelevanter Sortimente sind der Einzelhandelsbestand und der Sonderstandort Gewerbegebiet Halenberg / Nord als zukünftiger Konzentrationsbereich innerhalb des Prognosehorizontes prinzipiell vollkommen ausreichend.

Grundsatz 6

Ausnahme: Randsortimente an nicht-integrierten Standorten

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte Ergänzungs- oder Randsortimente. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der Innenstadt ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf die Innenstadt möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelsentwicklungskonzeptes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z.B. Glas / Porzellan / Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. Lebensmittel im Baumarkt nicht zulässig), zulässig sein.

Bisher hat sich eine Begrenzung auf rd. 10 % der gesamten Verkaufsfläche, höchstens 800 m² an den Sonderstandorten als praktisch erwiesen, wobei einzelne Randsortimentsgruppen eine Verkaufsflächengrößenordnung von maximal 100 m² nicht überschreiten sollten.

Grundsatz 7: Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI-Gebieten (sog. Handwerkerprivileg):

Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben in GE- und / oder GI-Gebieten zugelassen¹³ werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist und
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist.

8.3 Räumlich-funktionales Zentrenkonzept für die Stadt Quickborn

Im Rahmen der Ist-Analyse wurden die zentralen Versorgungsbereiche in Quickborn unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten entsprechend der in Tabelle 14 aufgeführten Kriterien in ein arbeitsteiliges, hierarchisches Zentrenmodell mit dem Schwerpunkt Einzelhandel (vgl. Abbildung 19) eingeordnet. Neben den Zentren sind Sonderstandorte als Bestandteile des Zentrenkonzepts herausgestellt. Die beiden Zentrentypen übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion in der Stadt Quickborn, so dass sie als schützenswerte Bereiche im Sinne von § 34 Abs. 3 und § 2 Abs. 2 des Baugesetzbuches sowie § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen sind. Im Sinne der neuen Rechtsgrundlage sind jedoch nicht alle Standorttypen schützenswert. Dazu zählen die in der folgenden Abbildung dargestellten Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels.

Abbildung 3: Zentrenhierarchie in Quickborn



Quelle: Eigene Darstellung

Einordnung der Versorgungsbereiche: Kriterienkatalog

Sämtliche Quickborner Einzelhandelsstandorte wurden unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten beurteilt. Diese Kriterien ermöglichen neben der hierarchischen Zuordnung die

¹³ Formulierung ist nicht gleichzusetzen mit bauplanungsrechtlicher Festsetzung. Hier sind ggf. differenzierte Vorgaben erforderlich.

eindeutige Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und bilden somit die Grundlage zur Schaffung eines eindeutigen räumlichen Bezugsrahmens für Einzelhandelsentwicklungen.

Die Einstufung eines zentralen Bereiches wird maßgeblich durch das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot und dessen städtebauliche Gestalt beeinflusst. Es handelt sich dabei um:

- Quantitative Kriterien (z.B. Verkaufsflächenbestand, Betriebstypen, Handelsdichten, Anzahl Dienstleister)
- Qualitative Aspekte (z.B. funktionale und räumliche Gliederung, Bebauungsstruktur, Gestaltung des öffentlichen Raums)
- Multifunktionalität (Handel, Dienstleistungen, Gastronomie)

Ein wichtiger Aspekt, insbesondere bei der Beurteilung und Einstufung von Nahversorgungszentren, ist die räumlich möglichst nahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen zum Bevölkerungsschwerpunkt. Die nachfolgende Tabelle 14 gibt einen Überblick über die eingeflossenen Bewertungskriterien.

Tabelle 14: Kriterien zur Abgrenzung von Einzelhandelszentren

	Innenstadt	Nahversorgungszentrum	Sonderstandorte
Versorgungsbedeutung	Gesamtstädtische und darüber hinaus eingeschränkte regionale Ausstrahlung als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Identifikationsstandort	Mit Bedeutung auf Ebene des Stadtteils; insbesondere für die tägliche Versorgung auch nicht mobiler Bevölkerungsgruppen	Gesamtstädtische, z.T. überörtliche Ausstrahlung; dient der Versorgung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, eingeschränkte Nahversorgungsfunktion
Warenangebot	Vollständig, alle Bedarfsbereiche	Vollständiges Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich, kaum Angebote in den mittel- bis langfristigen Bedarfsbereichen	Unvollständige Angebote in allen Bedarfsbereichen Perspektivisch nur nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, zentrenrelevanter Einzelhandel nur als Randsortiment
Wettbewerb	Wettbewerb innerhalb der Branchen gegeben	Nur vereinzelt Wettbewerb gegeben	Nur vereinzelt Wettbewerb gegeben
Betriebstypen	Vielfältiger Größen- und Typenmix	Überwiegend kleinteilige Betriebe, Vollsortimenter oder Discounter	Überwiegend großflächiger Einzelhandel
Ergänzende Dienstleistungen	Breit gefächertes, in Wettbewerb stehendes Dienstleistungsangebot, Multifunktionalität	Vereinzelte einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebote	i.d.R. kein Dienstleistungsangebot
Lage	Integrierte Lage	Integrierte Lage	Autokundenorientierung, zumeist nicht-integrierte Lage
Städtebauliche Gestalt	Städtebauliche Einheit, gestalterisch hochwertige Lagen durch Platz-, Fassaden- oder Straßengestaltung, Verkehrsberuhigung	Erkennbare städtebauliche Einheit, z.B. durch Platz- oder Straßengestaltung	

Quelle: Eigene Darstellung

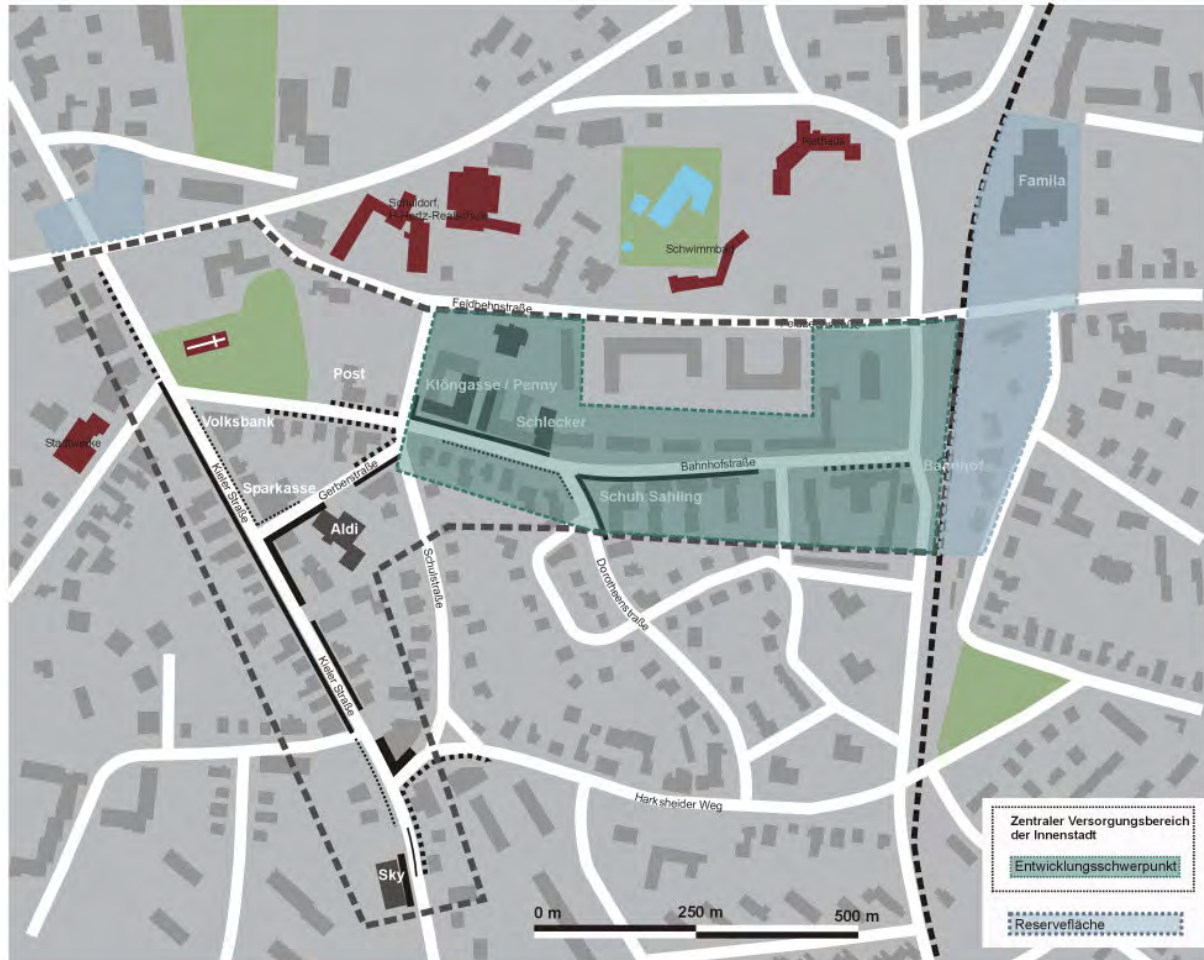
8.3.1 Abgrenzungen und Empfehlungen zu den zentralen Versorgungsbereichen in Quickborn

In den folgenden Kapiteln werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Quickborn auf mikroräumlicher Ebene gebietsscharf abgegrenzt. Die Abgrenzungen wurden auf Basis der in Kapitel 8.3 erörterten Kriterien vorgenommen und sind als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche“) heranzuziehen. Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung und die Bewertung aktueller Planungen werden vor dem Hintergrund der in Kapitel 8.1 und 8.2 konkretisierten Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung und der in Kapitel 5.2 dargestellten Versorgungsstandorte vorgenommen.

8.3.2 Zentraler Versorgungsbereich der Innenstadt

Im Kapitel 8.1 wurde als übergeordnetes Ziel die **Positionierung und Neugestaltung der Quickborner Innenstadt** formuliert. Hintergrund ist die momentan schwierige Situation dieses Einzelhandelsstandortes, der in den letzten Jahren von einer stagnierenden, wenn nicht gar negativen strukturellen Entwicklung betroffen war. Dabei besitzt das Geschäftszentrum einer Stadt mit seinen zumeist über den reinen Einzelhandel hinausgehenden zentrenprägenden Nutzungen (Dienstleistung, Verwaltung, Gesundheit etc.) in der Regel eine hohe Bedeutung für die städtische Versorgung und bildet zudem einen Identifikationspunkt für die Bewohner der Stadt. Um diesem Anspruch gerecht werden zu können, besitzt die **Sicherung und Stärkung der Quickborner Innenstadt oberste Priorität** im Rahmen der weiteren Einzelhandelsentwicklung. Hiermit verbunden ist die Fixierung der Innenstadt als **Vorranggebiet für weitere Einzelhandelsansiedlungen**, speziell des zentrenrelevanten Angebotes.

Eine positive Entwicklung der Quickborner Innenstadt ist dabei jedoch von verschiedenen Einflussfaktoren abhängig. Es müssen zum einen die äußeren Rahmenbedingungen vorliegen, die das Geschäftszentrum vor zusätzlicher Konkurrenz an nicht integrierten Standorten schützen. Kaum beeinflussbar sind dabei die Einzelhandelsentwicklungen in der Region, welche die Entwicklungsfähigkeit des Einkaufsstandortes Quickborn nicht unwesentlich beschränken (vgl. Kapitel 5.5). Dagegen sehr wohl zu beeinflussen, sind die städtischen Rahmenbedingungen der künftigen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Grundsätze, Kapitel 8.2). Zum anderen ist es erforderlich, die endogenen Entwicklungspotenziale des Quickborner Geschäftszentrums so zu nutzen, dass eine positive Neuaufstellung gelingt. Die in der nachfolgenden Karte vorgenommene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt stellt einerseits ein der aktuellen Rechtsprechung entsprechendes Planungsinstrumentarium für die Stadt Quickborn dar und liefert andererseits einen Überblick über die räumlichen Entwicklungspotenziale des Geschäftszentrums.

Karte 16: Innenstadt – Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches

Quelle: Eigene Darstellung

Auf der Karte ist der zum Erhebungszeitpunkt noch in der Gerberstraße angesiedelte Aldi-Markt mit dargestellt. Während der Bearbeitung des Gutachtens wurde der Markt aufgegeben und durch den Drogeriemarkt Rossmann ersetzt.

Der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt umfasst neben der Bahnhofstraße und der Gerberstraße Teile der Kieler Straße. Im Kontext des so abgegrenzten Geschäftszentrums besteht auf dem Bahnhofsvorplatz eine große Potenzialfläche, die prädestiniert ist für die bauliche und funktionale Ergänzung des Geschäftszentrums. Weitere in Randlagen zur Innenstadt befindliche Flächen schließen sich östlich der Bahn sowie in der Kieler Straße, nördlich der Ellerauer Straße an. Um möglichst hohe Synergieeffekte der einzelnen Funktionen (im Wesentlichen Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie) untereinander zu erlangen, ist die Schaffung einer kompakten innerstädtischen Struktur von hoher Bedeutung. Obwohl grundsätzlich alle Flächen für einen Angebotsausbau verwendbar sind, sollte die Entwicklung der Quickborner Innenstadt zunächst in konzentrierter Form vorgenommen werden. Vor diesem Hintergrund **wird der Bahnhofsvorplatz für eine Einzelhandelsnutzung favorisiert und zusammen mit den westlich angrenzenden Bereichen (Arkadenhäuser, Klöngasse) als Schwerpunkt der künftigen Innenstadtentwicklung festgehalten.**

Für die **Reservefläche östlich der Bahntrasse** ist in jedem Falle eine bauliche Neuordnung zu empfehlen (vgl. Kapitel 7.3). Der Bahnhofsbereich stellt sich momentan unübersichtlich und ohne klare Funktion dar. Eine städtebauliche Konzeption für diesen Bereich sollte Handlungsempfehlungen für diesen sehr wichtigen Eingangsbereich ins Quickborner Stadtgebiet vorgeben. Dabei bietet sich die Abräumung veralteter Gebäude und die Nachverdichtung durch städtische Strukturen an. Eine Nutzung durch Einzelhandel ist jedoch vor dem Hintergrund der zu konzentrierenden Verkaufsflächenspielflächen und dem Ziel, eine kompakte Struktur im Kontext des bestehenden Zentrums herzustellen, nicht zu empfehlen. Dies gilt auch für die Entwicklung der Flächen nördlich der **Ellerauer Straße, Ecke Kieler Straße**. Sie besitzen im Vergleich zu den Potenzialen im und östlich des Geschäftszentrums eine deutliche nachgeordnete Entwicklungspriorität, da diese Flächen sowohl innerstädtisch als auch bezogen auf den Siedlungsbereich eine dezentrale Lage aufweisen.

Für die Innenstadt an sich und den räumlichen Entwicklungsschwerpunkt im Speziellen besitzt der Einzelhandel eine herausragende Bedeutung, da er vor allem für eine ausreichende Besucherfrequenz in der Innenstadt sorgt. Eine dauerhafte und hohe Frequenz wiederum sorgt erst für die gewünschte Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität in der Innenstadt. Durch den behutsamen Ausbau des innerstädtischen Einzelhandels kann diese Frequenz bewahrt bzw. erhöht werden. Hierzu kann das aktuell auf dem Bahnhofsvorplatz der Innenstadt erstellte Geschäftshaus **Forum** beitragen. Die vorgesehene Nutzungskonzeption sieht zwei großflächige Lebensmittelmärkte als Ankerbetriebe vor, die eine frequenzerzeugende Wirkung für die Quickborner Innenstadt entfalten werden. Die Integration von weiteren über den Einzelhandel hinausgehenden Nutzungen wirkt einer Monostruktur entgegen und kann zudem zu einer stärkeren Belebung der Immobilie führen. Die Neugestaltung der Umgebung birgt zudem die Chance, ein attraktives Eingangsportale in das Geschäftszentrum auszubilden. Insgesamt ist zu hoffen, dass das Forum als neue Mitte Quickborns einen Identifikationspunkt für die Bevölkerung sein wird.

Die Entwicklung des Bahnhofsvorplatzes muss dabei als Entwicklungsschub verstanden werden, den es gilt aufzugreifen und weiterzuführen. Im Wesentlichen ist es für eine attraktive Struktur der Innenstadt unerlässlich, die **baulichen Strukturen im Süden der Bahnstraße zu modernisieren** und darüber hinaus **die nördliche Straßenseite komplett neuzugestalten**. Sinnvoll wäre eine bauliche Nachverdichtung durch mehrgeschossige Geschäftshäuser, die in den oberen Geschossen Flächen für innerstädtisches Wohnen offerieren und in den Erdgeschossen Räumlichkeiten für Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen bereithalten. Diese Nutzungen haben den wichtigen Zweck, die Kunden des Forums zu den übrigen innerstädtischen Nutzungen zu leiten. Sie müssen also attraktiv genug sein, um den heutigen Bruch im Einzelhandelsangebot auszugleichen und zugleich zu einer deutlichen Attraktivierung der Innenstadt beizutragen. Denkbar wäre im östlichen Bereich der Bahnstraße eine weitere Konzentration von gastronomischen Angeboten. Im Eingangsbereich des Forum entsteht eine platzähnliche Situation mit Öffnung zur Bahnhofstraße, die Aufenthaltsqualität besitzen wird und damit den richtigen Rahmen für einen innerstädtischen Gastronomieschwerpunkt bildet.

Vorteilhaft stellt sich die im Rahmen einer städtebaulichen Neugestaltung mögliche **Bereitstellung marktgängiger Ladengrößen** dar. Der Quickborner Innenstadthandel besitzt aktuell überwiegend kleinteilige Strukturen. Hier wäre in Ergänzung zu diesen Strukturen die Ausbildung größerer Ladeneinheiten möglich, ohne die baulich deutlich aufwendigere Variante von Flächenzusammenlegungen prüfen zu müssen.

Im Rahmen der Angebotsanalyse wurden heutige Schwächen im Einzelhandelsangebot gesamt- und innerstädtisch aufgezeigt und durch die Potenzialflächenberechnungen mit konkreten Angaben zu den sortimentspezifischen quantitativen Spielräumen belegt. Hierdurch ist es nun möglich, für den **gezielten Angebotsaufbau eine sinnvolle Branchenauswahl** vorzunehmen. Es wurden in den folgenden, für die Innenstadt relevanten Warengruppen Entwicklungsspielräume festgestellt:

▪ Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	bis zu ca. 200 m ²
▪ Papier / Schreibwaren / Bücher	bis zu ca. 400 m ²
▪ Bekleidung / Wäsche	bis zu ca. 1.500 m ²
▪ Schuhe / Lederwaren	bis zu ca. 300 m ²
▪ Glas / Porzellan / Keramik	bis zu ca. 100 m ²
▪ Spielwaren / Hobby / Basteln	bis zu ca. 400 m ²
▪ Sport und Freizeit	bis zu ca. 100 m ²
▪ Unterhaltungselektronik	bis zu ca. 1.000 m ²
▪ Uhren / Schmuck	bis zu ca. 100 m ²

Im Forum sowie in der Immobilie des ehemaligen Aldis werden Drogeriemärkte entwickelt, welche die aufgezeigten Entwicklungsspielräume im Sortiment **Drogerie / Parfümerie / Kosmetik** mehr als überschreiten. Dabei können die Märkte die Grundversorgungsfunktion der Innenstadt stärken und zudem Magnetfunktionen auslösen, sie schränken aber gleichfalls die Entwicklungsfähigkeit der Fach- und Spezialgeschäfte in diesem Sortimentsbereich ein.

Hinsichtlich der Warengruppen **PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher, Schuhe / Lederwaren** sowie **Uhren / Schmuck** bestehen bereits Angebote in der Innenstadt, die durch die ermittelten Spielräume ggf. ausgebaut werden können.

Neuansiedlungen bieten sich in der innerstädtischen Leitbranche **Bekleidung / Wäsche** sowie in den Warengruppen **Spielwaren / Hobby / Basteln** und **GPK / Hausrat / Geschenkartikel** an. Letzteres wurde auch von den Gewerbetreibenden vor Ort angeregt. Während es Haushaltswaren bereits als Randsortimente in bestehenden Betrieben in der Innenstadt gibt, könnte das hochwertige Segment Glas / Porzellan / Keramik noch durch ein neues Fachgeschäft abgedeckt werden.

Sehr große Spielräume existieren im Sortiment **Unterhaltungselektronik**. Diese können z.B. zusammen mit den Verkaufsflächenspielflächen bei Leuchten / Elektro umgesetzt werden. Die Ansiedlung eines entsprechenden Fachmarktes ist jedoch vor dem Hintergrund der regionalen Kon-

kurrenzsituation und des geringen Einzugsgebietes nicht realistisch. Möglich wäre aber die Verlagerung und Vergrößerung des Anbieters SP Kühl vom Harksheider Weg in das Geschäftszentrum.

Im Rahmen der Unternehmensbefragung wurde der Angebotsausbau mit hochwertigen und z.T. auch hochpreisigen Lebensmitteln angeregt. Auch aus Gutachtersicht können Ansiedlungen von Fach- und Spezialgeschäften aus diesem Bereich (**Fisch-, Käse-, Feinkostgeschäft, Wein- und Spirituosenhandel**) durchaus den vorhandenen Angebotsmix abrunden.

Neben quantitativen Verbesserungen stellen auch **qualitative Optimierungen** ein wichtiges Aufgabenfeld für den alten und neuen innerstädtischen Einzelhandel dar. Dazu können ein **verbesserten Marktauftritt der Betriebe** ebenso zählen wie der **Ausbau von Service**.

Die **Außendarstellung** ist ein wichtiger Baustein zum Erhalt und zur Verbesserung der Außenwirkung des Quickborner Einzelhandels. Die Strahlkraft des Geschäftszentrums kann dadurch deutlich verbessert werden. Neben der Schaufenstergestaltung als „Visitenkarte“ des Geschäftes oder der Dekoration der Geschäftseingänge spielen vor allem Werbeanlagen eine wichtige Rolle. Viele Werbeanlagen entsprechen kaum gestalterischen Mindestanforderungen des empfindlichen städtebaulichen Ambientes. Daher ist eine abgestimmte Aufwertung anzustreben, wobei der Stadt eine wesentliche Rolle zukommt, indem diesbezüglich Empfehlungen gegeben und positive Beispiele ausgezeichnet werden.

Abbildung 4: Beispiele für Warenpräsentation und Schaufenstergestaltung



Gemäß dem Grundsatz „der Kunde ist König“ ist der **Servicegedanke** im Quickborner Einzelhandel konsequent umzusetzen. Durch die Vielzahl eigentümergeführter Fachgeschäfte ist bereits heute ein hohes Serviceniveau zu konstatieren, das sich jedoch in erster Linie in der Freundlichkeit des Personals und der persönlichen Bindung zum Kunden manifestiert. Um den Anspruch der Kunden an Verlässlichkeit und Servicestandard des Einzelhandelsstandortes gerecht zu werden, ist zusätzlich die Umsetzung einheitlicher Öffnungszeiten unabdingbar. Die Festlegung einer Kernöffnungszeit für alle Betriebe im Geschäftszentrum kann ein vielversprechender Anfang sein. Weitere Ansatzpunkte ergeben sich hinsichtlich der Ausweitung von Liefer- oder Änderungsservices sowie Verkaufsförderungsaktionen. Durch einen hohen Standard von Qualität und Service kann sich der Quickborner Einzelhandel von anderen Einzelhandelsstandorten absetzen.

Abgerundet werden die quantitativen und qualitativen Verbesserungen durch die **Optimierung des öffentlichen und privaten Raums** in der Quickborner Innenstadt. Aktuell existiert kein klarer Gestaltungsanspruch im zentralen Geschäftszentrum. Handlungsansätze ergeben sich hinsichtlich der **Oberflächengestaltung** der Geschäftsstraßen. Insbesondere die Bahnhof- und die Kieler Straße sollten gestalterisch einheitlich aufbereitet werden oder zumindest an die Gerberstraße angeglichen werden.

Abbildung 5: Gestaltungsbeispiel für Oberflächengestaltungen



Zur Profilierung und insbesondere zur besseren Verknüpfung der drei Geschäftsstraßen bietet sich darüber hinaus eine **einheitliche und hochwertige Beleuchtung** an. Beleuchtungselemente können dabei sowohl Zeigerfunktion wahrnehmen und damit beispielsweise Eingangs- oder Platzsituationen akzentuieren als auch Leitelemente darstellen, die zur visuellen Verknüpfung verschiedener Geschäftsbereiche beitragen.

Abbildung 6: Gestaltungsbeispiele für Beleuchtungen



Daneben können Möblierungs- und Grünelemente zur gestalterischen Aufwertung der Innenstadt beitragen. Eine einheitliche Möblierung und Begrünung unterstützt nicht nur die Ablesbarkeit und Auffindbarkeit der verschiedenen Straßen, sondern trägt zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Atmosphäre des Einkaufsstandortes bei.

Abbildung 7: Gestaltungsbeispiele für öffentliche Möblierung

Schlussendlich bestehen Möglichkeiten, den privater Raum aufzuwerten. Eine Vielzahl von Immobilien ist „in die Jahre gekommen“ und könnte bereits durch verhältnismäßig geringe Aufwendungen wie neue Fassadenanstriche freundlicher gestaltet werden. Handlungsbedarf besteht in diesem Zusammenhang auch hinsichtlich der Klöngasse. Eine Modernisierung dieses kleinen Einkaufszentrums (Licht, Farbe) könnte atmosphärische Aufwertungen ebenso bewirken wie diesen Geschäftsbereich als Gegenpol zum Forum wieder modern aufzustellen.

Viele der vorgeschlagenen Aspekte können in Zusammenarbeit der innerstädtischen Eigentümer und Einzelhändler umgesetzt bzw. initiiert werden. Dabei kann zum einen auf das bereits vorhandene Engagement der Einzelhändler (Initiative Innenstadt) zurückgegriffen werden, zudem wäre es möglich die Initiative Pact, d.h. eine Partnerschaft zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen in Quickborn zu gründen. Pact geht zurück auf die sogenannten Business Improvement Districts (BID), die in den 70er Jahren in Kanada erstmals entwickelt wurden. BIDs sind Zusammenschlüsse von Grundeigentümern, Einzelhändlern und Dienstleistern mit dem Ziel, einen abgegrenzten Standort durch den Einsatz von personellen und finanziellen Mitteln auf der Basis eines gemeinsam entwickelten Handlungsprogramms zu sichern und weiterzuentwickeln. In Schleswig-Holstein gibt es seit Mai diesen Jahres ein Gesetz, das die Voraussetzungen für die Einrichtung eines Pacts schafft. Interessierte Akteure eines Innenstadtbereich können somit Konzepte zur Aufwertung ihres Stadtbereichs aufstellen und auf einer - über eine Sonderabgabe – gesicherten Finanzierungsbasis umsetzen. Für Quickborn verbindet sich hiermit die Chance, gemeinsam mit allen Akteuren in der Innenstadt an der Stärkung derselben mitzuhelfen und durch gezielte Ideen und Maßnahmen nicht nur visuell, sondern auch ideell eine Aufwertung zu erzielen. Ganz wichtig für die künftige Entwicklung der Quickborner Innenstadt ist ein Umdenken in den Köpfen der Innenstadtakteure als auch der Kunden. Es müssen Signale ausgelöst werden, dass in der Innenstadt – im Gegensatz zu den vorherigen Jahren – etwas passiert. Hierdurch kann eine Profilbildung initiiert und ein Imagewandel ausgelöst werden.

Durch die vorab gegebenen Empfehlungen ist es möglich, die Quickborner Innenstadt neu aufzustellen. Eine attraktive Innenstadt soll dabei in Zukunft den Kulminationspunkt des wirtschaftlichen und sozialen Lebens im Stadtgebiet ausbilden.

8.3.3 Nahversorgungszentrum Harksheider Weg

Das Nahversorgungszentrum am Harksheider Weg stellt eine kompakte Handelsagglomeration mit einem Lebensmittelvollsortimenter und verschiedenen kleinen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben dar. Es übernimmt mit seinem nahversorgungsrelevanten Angebot aktuell eine wichtige Versorgungsfunktion für den östlichen Siedlungsbereich der Stadt Quickborn.

Problematisch für das kleine Nahversorgungszentrum stellt sich die geringe Verkaufsflächenausstattung des Lebensmittelmarktes dar. Vor diesem Hintergrund ist als übergeordnetes Ziel zukünftig **die Sicherung und der Ausbau des Zentrums gemäß seiner Versorgungsfunktion** zu empfehlen. Hierbei spielt vor allem die wettbewerbsmäßige Anpassung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes eine Rolle. Geeignete Verlagerungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten im Nahversorgungszentrum sind langfristig vorzuhalten. Anzustreben ist eine Sicherung am bzw. in der Nähe des derzeitigen Standorts, da der Betrieb als Magnetbetrieb eine wichtige strukturelle Funktion für die Zukunftsfähigkeit des Zentrums besitzt. Im Falle einer baulichen Neustrukturierung ist zusätzlich auf das Bereitstellen ausreichender Stellplatzeinheiten abzielen.

Weiterer Handlungsbedarf ergibt sich hinsichtlich der Gestaltung des öffentlichen Raumes. Obwohl aufgrund der funktionalen baulichen Vorgaben kaum größere Aufenthaltsräume geschaffen werden können, sind grundsätzliche Attraktivierungen des öffentlichen Raumes (Sauberkeit, Fassaden, Grün) zu empfehlen.

Karte 17: Harksheider Weg – Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches



Quelle: Eigene Darstellung

8.4 Empfehlungen für weitere Einzelhandelslagen

Die folgenden insbesondere bauplanungsrechtlichen Empfehlungen für den künftigen Umgang mit weiteren, bestehenden Einzelhandelsstandorten bzw. diskutierten, potenziellen Einzelhandelsstandorten stellen einen weiteren wichtigen Pfeiler des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Quickborn dar.

8.4.1 Sonderstandort Kieler Straße / Gütloh

Der Sonderstandort im Süden von Quickborn-Ort ist heute durch die zwei, bezüglich Verkaufsflächenausstattung und Parkplatzanzahl marktgängigen Lebensmitteldiscounter Aldi¹⁴ und Lidl sowie den großformatigen Getränkemarkt Riepen sowie zwei kleinere Einzelhandelsbetriebe im Kreuzungsbereich der Straße Gütloh und Kieler Straße geprägt. Die Betriebe besitzen einen Angebotsschwerpunkt in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, sie leisten aufgrund der dezentralen Lage jedoch nur einen eingeschränkten Beitrag zu wohnungsnahen Grundversorgung. Der überwiegend auf Autokunden ausgerichtete Einzelhandelsstandort profitiert durch seine Lage an der Hauptdurchgangstraße von Quickborn und strahlt mit seinem Angebot auf den Siedlungsschwerpunkt Quickborn sowie die südlich angrenzende Gemeinde Hasloh aus.

Karte 18: Sonderstandort Kieler Straße / Gütloh



Quelle: Eigene Darstellung

Zur Wahrung einer unter den gesetzten Prämissen geordneten Stadtentwicklung ist dieser Standort **zukünftig grundsätzlich restriktiv bezüglich neuer Einzelhandelsansiedlungen, ob zentren- oder nicht-zentrenrelevant, zu behandeln**. Das bedeutet, dass die künftige Standortentwicklung nur durch Substitution bestehender Betriebe und dann nur durch Folgenutzungen mit

¹⁴ Der zur Erstellung des Konzeptes noch durch eine kleine Verkaufsfläche gekennzeichnete Discounter Aldi erfährt aktuell eine Erweiterung und wird zukünftig mit rund 750 m² Verkaufsfläche ebenfalls marktgängig aufgestellt sein.

nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel erfolgen sollten. Zusätzliche Ansiedlungen von Einzelhandel, insbesondere in den zentrenrelevanten Angebotsbereichen, könnten erhebliche Umsatzumverteilungseffekte zu Lasten des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt auslösen und somit der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung, der Stärkung der Innenstadt, diametral gegenüberstehen.

Das Gewerbegebiet Kieler Straße befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 63, der in diesem Jahr im Rahmen eines Änderungs- und Ergänzungsverfahrens überarbeitet wurde und den Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet auf Grundstücken ohne bisherige Einzelhandelsvorprägung (Autohaus, Straßenmeisterei) deklariert. Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandschutz, mögliche Erweiterungen (Anträge) sollten jedoch negativ beschieden werden.

8.4.2 Sonderstandort Gewerbegebiet Nord / Halenberg

Das Gewerbegebiet Halenberg stellt aktuell mit 42 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche den größten Einzelhandelsstandort in Quickborn dar. Er wird geprägt durch die beiden großflächigen Einzelhandelsbetriebe Famila und Plaza, die ebenso wie weitere Einzelhandelsbetriebe in Streulagen im Gewerbegebiet Nord durch die aus Betreibersicht optimalen Standortrahmenbedingungen (Erreichbarkeit, Grundstücksflächen) profitieren. Es ist ein quantitativer Angebotsschwerpunkt im Bereich der nahversorgungsrelevanten und langfristigen Warengruppen festzuhalten, aber auch zentrenrelevante Angebotsbereiche (insb. im Randsortiment der bestehenden Anbieter) spielen für die Attraktivität des Standortes eine Rolle. Insgesamt übernimmt der Sonderstandort eine stadtweite und aufgrund der langfristigen Angebotsbausteine auch regionale Versorgungsfunktion.

Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung ist der Sonderstandort zukünftig als **Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel zu sichern, aber hinsichtlich einer Weiterentwicklung insbesondere für den zentrenrelevanten Einzelhandel restriktiv zu behandeln** (Tabubereich für zentrenrelevanten Einzelhandel). Es gilt zusätzliche Ansiedlungen von zentrenrelevantem Einzelhandel, insbesondere in Form großflächiger Betriebe, zukünftig planungsrechtlich auszuschließen. Das bestehende Sondergebiet Pascalstraße ist bereits ausreichend bauplanungsrechtlich gesichert; die Bebauungspläne B 36 A und B 36 B des Gewerbegebietes südlich der Friedrichsgaber Straße sind entsprechend anzugleichen und insbesondere auf die aktuelle BauNVO umzustellen.

Grundsätzlich ist der Sonderstandort im Rahmen der Zentrenhierarchie als Ergänzungsstandort der Innenstadt für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel festzuhalten. Von den beiden Sonderstandorten stellt er aufgrund seiner bereits heute hohen Bedeutung für den Quickborner Einzelhandel – ähnlich wie die Innenstadt für zentrenrelevanten Einzelhandel – und aufgrund seiner Standort- und Agglomerationsvorteile einen Vorrangstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel dar.

Karte 19: Sonderstandort GE Nord / Halenberg

Quelle: Eigene Darstellung

8.5 Tabubereiche

Tabubereiche sind notwendig, um eine geordnete Stadtentwicklung mit klaren räumlichen Handelsstrukturen zu gewährleisten. Den Grundsätzen der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Quickborn (vgl. Kapitel 8.2) folgend sind **Tabubereiche für den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel alle außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche befindlichen Gebiete. Auch für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel gilt die Prämisse, zukünftige Entwicklungen auf den vorhandenen Sonderstandort, das Gewerbegebiet Nord / Halenberg oder zentrale Versorgungsbereiche zu begrenzen.**

Somit gelten auch folgende Standorte, die aktuell oder in der Vergangenheit als potenzielle Einzelhandelsstandorte diskutiert wurden, zukünftig als Tabubereiche für Neuansiedlungen, so z.B.:

- Kieler Straße
- Ellerauer Straße
- Harksheider Weg
- Friedrichsgeber Straße

- Ulzburger Landstraße

Eine **Ausnahme** bilden in diesem **Zusammenhang abgegrenzte, zentrale Versorgungsbe-
reiche oder als Entwicklungsbereiche festgehaltene Sonderstandorte** (vgl. dazu Kapitel 8.3
und 8.4) im Verlaufe der Einfallstraßen.

Schließlich können auch Bereiche mit bestehendem Einzelhandel für weitere einzelhandelsrelevan-
te und insbesondere auch grundversorgungsrelevante Entwicklungen zum Tabubereich erklärt
werden, wie beispielsweise die Gewerbegebiete in Quickborn-Ort (Kieler Straße und Gewerbege-
biet Mitte). Davon unbenommen können am Standort bestehende Betriebe weitergeführt werden.
Es gilt der Bestandsschutz.

8.6 Weitere Empfehlungen für die Nahversorgungssituation in Quickborn

Die Schaffung eines attraktiven grund- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes in
den Quickborner Stadtteilen wurde im Kapitel 8.1 als weiteres übergeordnetes Ziel der künftigen
Handelsentwicklung genannt. Dabei wurde die Notwendigkeit hervorgehoben, eine räumlich
(Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewoge-
ne Nahversorgungsstruktur herzustellen, die durch die folgenden Kriterien gekennzeichnet werden
kann:

- Gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer
- Attraktives Warenangebot, Sortimentsbreite und -tiefe
- Attraktiver Betriebsformenmix
- Absatzwirtschaftlich tragfähig
- Städtebaulich verträglich
- Verträglich mit bestehenden Stadtentwicklungszielen
- Landesplanerisch verträglich

Wie die detaillierte Analyse der Grundversorgungsstruktur gezeigt hat, ist die gesamtstädtische
Versorgung mit Lebensmitteln quantitativ und betriebstypenspezifisch bereits als zufriedenstellend
zu bewerten. Schwächen wurden dagegen in der räumlichen Verteilung, hinsichtlich der Betriebs-
größen einzelner Anbieter und in Bezug auf die räumliche Versorgung der Stadtteile Renzel und
Heide festgestellt. Diese Situation gilt es künftig zu optimieren. Im Einzelnen bedeutet dies:

- Eine Arrondierung des nahversorgungsrelevanten Angebotes in den zentralen Versorgungsbe-
reichen ist anzustreben. Wie bereits in den Kapiteln 8.3.2 und 8.3.3 detailliert aufgezeigt, ist
hierfür zum einen die wettbewerbsmäßige Anpassung der Verkaufsfläche der Lebensmittel-
märkte in den Nahversorgungszentrum am Harksheider Weg sowie in der Innenstadt zu emp-
fehlen. In der Innenstadt sind insbesondere die Lebensmitteldiscounter mit zu kleinen Ver-
kaufsflächen ausgestattet. Die Verlagerung des Aldi in die Planung Forum optimiert zukünftig
ein wenig diese Situation. Generell sind kleinteilige nahversorgungsrelevante Angebotsbau-

steine, die momentan noch nicht präsent, wie z.B. Nischenangebote (Feinkost u.ä.) in den Entwicklungsbereichen ausbaufähig.

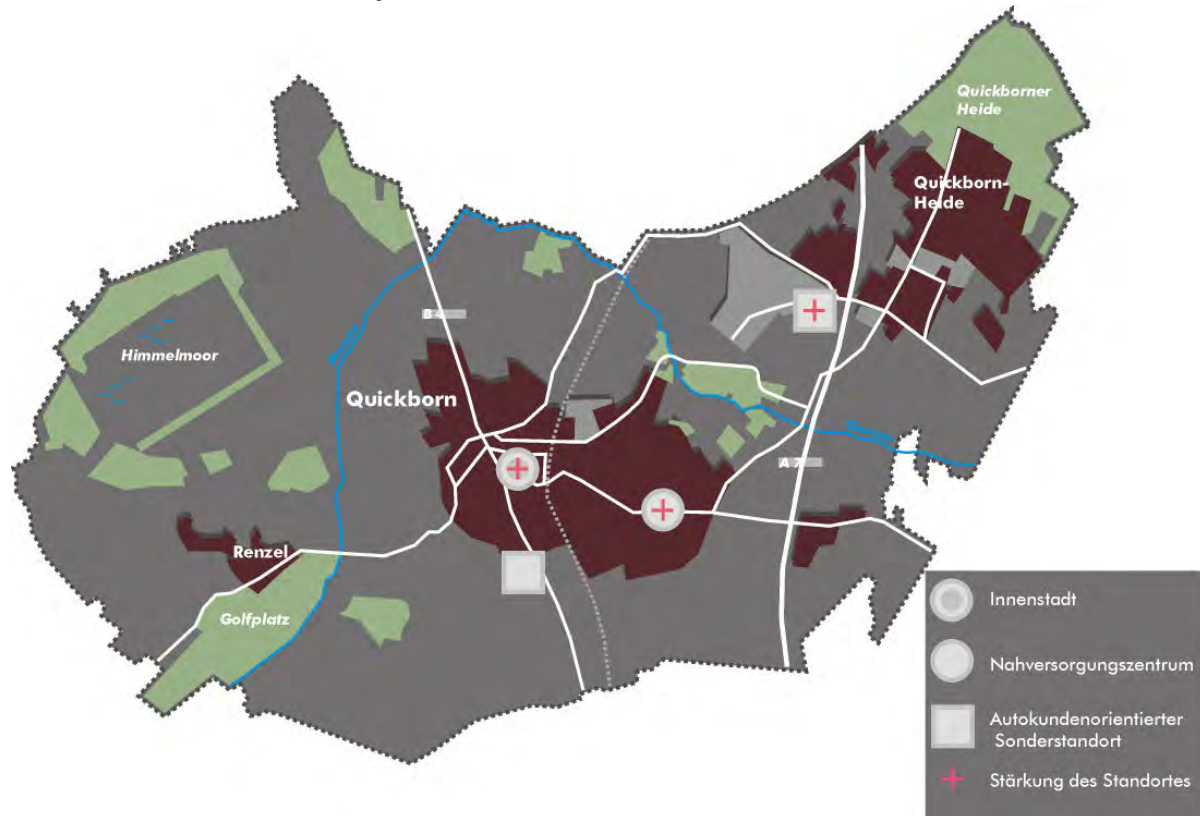
- In den Stadtteilen Renzel und Heide wird die Verbesserung der Nahversorgung durch verschiedene Ursachen erschwert. In Renzel verhindert die geringe Mantelbevölkerung (ca. 400 EW) den Aufbau einer Lebensmittelversorgung. Für die Einwohner Renzels übernimmt der Hauptort Quickborn die Nahversorgungsfunktion. In Heide stellt sich die Situation hinsichtlich der Mantelbevölkerung etwas besser dar. Mit über 5.000 Einwohner liegt das notwendige Bevölkerungsaufkommen im Nahbereich theoretisch vor. Das Vorhandensein des großflächigen und attraktiven Angebotes des SB-Warenhauses im Gewerbegebiet Halenberg verhindert unter absatzwirtschaftlichen Gesichtspunkten die Ansiedlung eines weiteren Marktes in Heide.

Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung und zum Schutze der festgelegten Entwicklungsbereiche ist die Neuentwicklung von großflächigem Einzelhandel mit Lebensmitteln an städtebaulich nicht integrierten Standorten zu untersagen (Tabubereiche).

8.7 Übersicht über die zukünftige Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Quickborn

Auf Basis der in den Kapiteln 8.3.1 bis 8.4.2 formulierten Empfehlungen ergibt sich für Quickborn in der Übersicht folgende zukünftige Einzelhandels- und Zentrenstruktur:

Karte 20: Zentrenstruktur in Quickborn



Quelle: Eigene Darstellung

8.8 Planungsrechtliche Empfehlungen

Das wichtigste Instrumentarium zur Steuerung des Einzelhandels ist das Planungsrecht. Nur mit Hilfe dieses Instrumentariums kann eine verbindliche Lenkung erreicht werden. Dabei ist es von zentraler Bedeutung, **räumliche definierte Entwicklungs- und Tabubereiche für den Handel festzusetzen**. Hierzu dienen die Aussagen dieses Gutachtens als Grundlage, welches, um Verbindlichkeit nach Innen und Außen zu erzielen, durch entsprechende **politische Beschlüsse** zu untermauern ist. Ein weiterer Baustein, insbesondere zur Feinstuerung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente im Rahmen der städtischen Einzelhandelsentwicklung, stellt die auf die örtlichen Verhältnisse zugeschnittene **Quickborner Sortimentsliste** dar. Sie rundet das bauplanungsrechtliche Instrumentarium zusammen mit den ergänzenden planungsrechtlichen Festsetzungen ab.

8.9 Definition von Verkaufsfläche

Aus jüngsten Erfahrungen insbesondere im Zusammenhang mit der Diskussion um Verkaufsflächenbegrenzungen ist es zunächst sinnvoll, eine einheitliche Definition für den Begriff „Verkaufsfläche“ zu formulieren, der wiederum Eingang finden sollte in zukünftige Bauleitplanverfahren. In Einzelfällen kann es sich sogar anbieten, die Definition mit in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen.

„Als Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes sind grundsätzlich alle Flächen anzusehen, die dem Verkauf dienen und zur Förderung des Kaufabschlusses bestimmt sind, einschließlich der Gänge, Treppen und Standflächen für Einrichtungsgegenstände sowie gegebenenfalls auch der den Kunden zugänglichen Freiverkaufsflächen, sowie sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.“¹⁵

- Auch zur Verkaufsfläche zählt grundsätzlich der Raum hinter der Kasse, der von dem Kunden u. a. für die Verpackung und das Umladen der Ware genutzt werden kann oder als Verteilerfläche bzw. Zugangsfläche zu dem Konzessionär oder zum Ausgang. Auch der Raum hinter den Frischetheken wird noch als Verkaufsfläche verstanden.
- Für Kunden zugängliche Flächen oder die eines Verteilerflures oder ähnliche kundenzugängliche baulichen Anlagen sind grundsätzlich Verkaufsflächen.
- Ebenso zählen dazu Eingänge und Flure, Windfänge oder Windfanganlagen.
- Die für den Kunden uneingeschränkt zugänglichen Lagerflächen sind grundsätzlich der Verkaufsfläche zuzurechnen, wie auch die in Lebensmittelmärkten häufig extra angebauten Räume für die Pfandrücknahme.
- Die Flächen für die Einkaufswagen, die innerhalb des Gebäudes oder unter überdachten Flächen am Gebäude aufgestellt sind, gelten grundsätzlich als Verkaufsfläche.
- Ausstellungsflächen für Aktions- oder Saisonwaren außerhalb des Eingangsbereiches bzw. neben dem Eingangsbereich auf überdachten oder ähnlichen Flächen am Gebäude sind grundsätzlich der Verkaufsfläche zuzurechnen.

8.10 Quickborner Sortimentsliste

Die Quickborner Sortimentsliste dient dazu, den Einzelhandel mit bestimmten Hauptsortimenten den dafür räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der Bauleitplanung und der Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben zuzuordnen.

Eine solche Sortimentsliste dient des Weiteren als Grundlage für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten). Dient ein als Sondergebiet festgesetzter zentraler Versorgungsbereich der Nah- oder Grundversorgung, ist klar, dass beim Einzelhandel in diesen Zentren

¹⁵ Vgl. Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW), Urteil vom 22. Januar 2004 – 7A 1273/02 –, S. 25; Urteil vom 3. November 1988 – 11 A 2310/86 –, BRS 49 Nr. 72, mit weiteren Nachweisen. Jüngst bestätigt durch das Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 (BVerwG. AZ. 4C 10.04).

innenstadtprägende Sortimente nur in einem sehr engen Rahmen zulässig sind, der durch die Funktion einer örtlichen ergänzenden Grundversorgung gezogen wird. Bei Bau- und Heimwerkermärkten, Gartencentern, Möbel- und Einrichtungshäusern und anderen Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden mit Hilfe der Liste nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente die branchentypischen Neben- und Randsortimente aus den zentrenrelevanten Bereichen qualitativ und quantitativ eingegrenzt (sogenannte "Sortimentsbindung").

Die sich aus der Bebauungsplanung ergebenden Sortimentsbindungen werden dann in der Regel durch entsprechende Nebenbestimmungen bei der Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben umgesetzt. In den Baugenehmigungen erscheinen dann Listen mit zulässigen Sortimenten (Positivliste) oder ausgeschlossenen Sortimenten (Negativliste).

Für das Zentrengefüge können aber nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht-großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten „gefährlich“ werden. Dies gilt insbesondere für Lebensmitteldiscounter und für Fachmärkte mit innenstadtypischen Hauptsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden. Hier geht es darum, mit Hilfe der Sortimentslisten vor allem in randlich gelegenen Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen und dadurch das Zentrengefüge zu schützen.

Die Sortimentsliste ist somit ein wichtiger instrumenteller Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen. Die **Differenzierung der Sortimente in sog. zentren¹⁶- und sog. nicht-zentrenrelevante Sortimente** hat sich bewährt und auch Eingang in die Rechtsprechung gefunden.

Ein pauschaler Verweis auf die Auflistung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in anderen Listen (z.B. Kölner Liste) im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht allerdings nicht aus und ist rechtsfehlerhaft und führt insbesondere bei Beschränkungs- und Ausschlussfestsetzungen zu Fehlern. Eine Sortimentsliste muss vielmehr die jeweiligen örtlichen Besonderheiten im Hinblick auf den Bestand in den Zentren und auch im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklungskonzeption berücksichtigen. Diese **ortsspezifische Sortimentsliste** (sogenannte Quickborner Sortimentsliste) zur **Feinsteuerung des Einzelhandels in der Stadt Quickborn ist nach aktueller Rechtsprechung zwingend erforderlich** und damit wichtiger Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes.

¹⁶ Die zentrenrelevanten Sortimente werden in Quickborn in nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Sortimente unterteilt

Auf Grund zahlreicher Erfahrungen hat sich für die Zuordnung der Sortimente der folgende Kriterienkatalog herausgebildet:

Zentrenrelevante Sortimente:

- Frequenzbringerfunktion
- Bedürfen ihrerseits einer zentralen Lage, da sie im Zusammenhang mit anderen zentrenrelevanten Nutzungen nachgefragt werden und selbst auf Frequenzbringer angewiesen sind
- Konkurrenz wird benötigt, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen
- sind prägend für die Innenstadt und Stadtteilzentren
- sind für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig
- können vom Kunden gleich mitgenommen werden („Handtaschensortiment“); geringer Flächenanspruch
- Nahversorgungsrelevante Sortimente zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs (tägliche oder wöchentliche Nachfrage) können auch zentrenrelevant sein

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

- werden auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten (z.B. Baustoffe);
- sind aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet (z.B. Möbel)
- weisen eine geringe Flächenproduktivität auf.

Sortimentslisten werden z. T. kontrovers diskutiert, weil

- diese als ein Eingriff in die Nutzungsfreiheit und damit in das Eigentumsrecht, insbesondere in MI-, GE- und GI-Gebieten, betrachtet wird sowie eine damit verbunden Beschränkung der Wettbewerbsfreiheit und eine Behinderung der Einzelhandelsentwicklung befürchtet werden,
- mit der Zuordnung zur Kategorie zentren- bzw. nicht zentrenrelevant ein relativ statisches System einem dynamischen Prozess im Handelsbereich gegenübersteht (Sortimente und Betriebsformen stehen in einem ständigen Veränderungsprozess; auch die betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen verändern sich stetig)

und weil

- der Konzentrationsprozess im Einzelhandel zu veränderten Standortanforderungen seitens der Betreiber führt.

In der Planungspraxis stellt sich die Situation jedoch anders dar:

Die Anwendung von Sortimentslisten zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist nach geltendem Recht zulässig und widerspricht nicht dem Eigentumsrecht. Dies wird durch die aktuelle Rechtsprechung bestätigt. Im Übrigen gibt es kein Baugebiet (auch nicht im unbeplanten Innenbereich), in dem es eine völlige Nutzungsfreiheit gibt. Zur Sicherung städtebaulicher Ziele sind in jedem Baugebiet Restriktionen vorhanden. Durch die Sortimentslisten bleibt die Wettbewerbsfreiheit unberührt. Mit Hilfe von Sortimentslisten wird lediglich die räumliche Zuordnung bestimmt, d.h. Bereiche in denen der Wettbewerb stattfinden soll. Der Einsatz von Sortimentslisten an sich hat erfahrungsgemäß

grundsätzlich keine entwicklungsbegrenzenden Folgen. Im Einzelfall kann dies jedoch der Fall sein, wenn für bestimmte Ansiedlungsanfragen mit entsprechenden Sortimenten keine städtebaulich und strukturell geeigneten Flächen vorhanden sind. In diesem Fall ist die Verhinderung auf Grund übergeordneter städtebaulicher Ziele sinnvoll und beabsichtigt. Der Wandel im Einzelhandel wird im Wesentlichen durch die Betriebstypenentwicklung und die Standortpräferenzen dieser bestimmt. Sogenannte neue Sortimente gibt es kaum, da diese in der Regel Abwandlungen / Weiterentwicklungen / Modernisierungen vorhandener Sortimente sind.

Nachstehend werden die für die Stadt Quickborner zentrenrelevanten Sortimente zusammenfassend dargestellt. Die Zentrenrelevanz ergibt sich dabei vor allem aus der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Stadt Quickborn selbst. Die Leit- oder Magnetfunktion einzelner Anbieter bzw. Sortimente, Kopplungsaffinitäten, quantitative oder qualitative Angebotsschwerpunkte, Betriebsstrukturen etc., aber auch die allgemeine Bedeutung der entsprechenden Warengruppen für zentrale Einzelhandelslagen in Quickborn sind bestimmende Faktoren. Auch wenn die entsprechende Warengruppe möglicherweise derzeit nicht oder nur zu einem geringen Anteil in Quickborner Zentren verortet ist, sie aber für die Attraktivität und Lebensfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Quickborn besonders wichtig ist, kann eine Warengruppe als zentrenrelevant definiert werden. Diese **perspektivische Betrachtung der Zentrenrelevanz**, u.a. bestätigt durch das Urteil, Az. 4BN 33.04 des BVerwG vom 10. November 2004, trifft in Quickborn insbesondere auf die Warengruppen Fleischwaren, Unterhaltungselektronik und Sportartikel/-geräte/-preise zu. Momentan finden sich diese üblicherweise zentrenrelevanten Warengruppen im Wesentlichen an dezentralen Standorten bzw. in Streulagen. Zukünftig sollten sie aber im Sinne des vorliegenden Konzeptes und im Hinblick auf einen vielfältigen Branchenmix gezielt in die Quickborner Innenstadt gelenkt werden.

Tabelle 15: Quickborner Sortimentsliste

<p>Nahversorgungsrelevant</p> <p>Lebensmittel Tabakwaren Reformwaren Backwaren Fleischwaren Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren Pharmazeutische Artikel</p> <p>Zentrenrelevant</p> <p>Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreib- und Papier- waren, Schul- und Büroartikel, Organisationsmittel für Bürozwecke Schnittblumen Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Meterware für Beklei- dung und Wäsche Baby- und Kinderartikel (einschließlich Kinderwagen) Schuhe, Lederwaren, Taschen Sportartikel, -preise, -pokale Sportgroßgeräte Sportbekleidung, Sportschuhe Spielwaren, Bastelbedarf Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren, Glaswaren, Porzellan, Feinkeramik, Geschenkartikel Musikinstrumente und Musikalien Unterhaltungselektronik und Zubehör Telekommunikationsgeräte und Zubehör Foto und Zubehör Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Näh- und Strickmaschinen Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck Optik Akustik Orthopädische Artikel Bettwaren (Matratzen und übrige Bettwaren) Haus- und Tischwäsche Dekostoffe, Gardinen Kunstgegenstände, Bilder und Bilderrahmen, kunstge- werbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen Jagd- und Angelartikel, Waffen Erotikartikel</p>	<p>Nicht-Zentrenrelevant</p> <p>Getränke Zoologischer Bedarf (Tierfutter, -zubehör, lebende Tiere) Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Elektroinstallations- bedarf Gartengeräte, Pflanzen, Saatgut Campingartikel, -zubehör, -möbel, Boote und Zubehör Teppiche (Einzel- und Auslegeware), Bodenbeläge Antiquitäten, Möbel Leuchten und Lampen, Leuchtmittel Baulemente, Baustoffe Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren Farben, Lacke Fliesen Holz Kamine, Kachelöfen Werkzeuge und Maschinen Rollläden, Markisen Tapeten Kfz-Zubehör Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör Sanitärbedarf</p>
---	--

8.11 Ergänzende planungsrechtliche Empfehlung

Auf Grundlage der im Kapitel 8.2 formulierten Grundsätze und zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Quickborn ist es zukünftig sinnvoll, Einzelhandelsverdachtsflächen, d.h. Flächen, für die bereits heute konkrete Einzelhandelsanfragen vorliegen bzw. solche, die zukünftig in den Mittelpunkt des Interesses von Investoren rücken könnten, bauplanungsrechtlich im Sinne des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes der Stadt Quickborn zu überprüfen und ggf. neu zu überplanen. Eine analoge Vorgehensweise ist auch für bereits bestehende Einzelhandelsstandorte zu empfehlen, da eine gezielte sortimentspezifische Steuerung im Falle einer Nachfolgeregelung gerade an nicht-integrierten Standorten ebenfalls notwendig erscheint.

Ganz allgemein sollte demnach zentrenrelevanter Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vor allem in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten konsequent durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen gem. § 1 Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen oder doch zumindest weitgehend eingeschränkt werden. Die dafür notwendigen Planänderungen sollten zumindest in den für Fachmärkten, Supermärkten oder Discountmärkten interessanten Randbereichen bzw. an stark frequentierten Verkehrsachsen vorsorglich durchgeführt werden, um unnötige Schwierigkeiten und Entschädigungspflichten zu vermeiden, die bei einem Abwarten entsprechender Bauanträge entstehen können.

Ältere Plangebiete sind auf die neue BauNVO umzustellen, um insbesondere zentrenschädigende Einzelhandelsgroßprojekte auszuschließen. Dies kann in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geschehen. Das vereinfachte Verfahren bietet sich ebenfalls für eine zentrenorientierte Überplanung bislang unbepannter Innenbereiche an, die trotz des neuen § 34 Abs. 3 BauGB insbesondere an nicht-integrierten, bereits durch Einzelhandel geprägten Standorten zu empfehlen ist.

Übertragen auf die ortsspezifische Situation in Quickborn können drei grundsätzliche Varianten des Umgangs mit zukünftigen Einzelhandelsplanungen festgehalten werden:

- **Allgemeiner Ausschluss von Einzelhandel**

Der grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandel bietet sich zur Wahrung der räumlichen Einzelhandels- und Zentrenstruktur insbesondere in den abgegrenzten Tabubereichen der Stadt an. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die städtischen Einfallstraßen. Der Ausschluss von Einzelhandel ist zusätzlich für das Gewerbegebiet Kieler Straße / Güttloh und das Gewerbegebiet Mitte / Justus-v.-Liebig-Ring zu empfehlen. Die bestehenden Betriebe im Gewerbegebiet Kieler Straße / Güttloh sind im Rahmen des Bestandsschutzes hiervon unbetroffen.

- **Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel im Kernsortiment insgesamt**
Im Gewerbegebiet Nord / Halenberg ist der generelle Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt zu empfehlen. Zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente sollen gemäß Grundsatz 5 behandelt werden (vgl. Kapitel 8.2). Die bereits überplanten Bereiche dieses Gebietes sollten hinsichtlich baurechtlicher Lücken überprüft und unbeplante Bereiche mit bestehenden Einzelhandelsnutzungen zur Steuerung möglicher Nachfolgenutzungen baurechtlich gesichert werden.
- **Ausschluss von großflächigem zentrenrelevanten Einzelhandel**
Dieser Fall trifft insbesondere auf das Nahversorgungszentrum Harksheider Weg zu. Zur Sicherung dieses Nebenzentrums ist zentrenrelevanter, insbesondere nahversorgungsrelevanter Einzelhandel grundsätzlich zulässig. Über die Nahversorgung hinausgehende zentrenrelevante Sortimente dienen an diesem Standort der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung. Während Nahversorgungsanbieter in der unter Grundsatz 2 genannten Dimensionierung auch in einer Größenordnung über der Großflächigkeit zulässig sind, sollten hier Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Angebot auf eine Verkaufsfläche von max. 100 m² begrenzt werden.

9 Schlusswort

Die aufgezeigte zielgerichtete Weiter- und Neuentwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur sichert und stärkt insbesondere die Quickborner Innenstadt. Darüber hinaus bietet sie zugleich Chancen, ein attraktives, konzentriertes und hinsichtlich der wohnungsnahen Grundversorgung engmaschiges Versorgungsnetz bereitzuhalten oder auszubauen, das einen Kompromiss zwischen den betrieblichen Notwendigkeiten und den städtebaulich wünschenswerten Entwicklungen darstellt.

Mit dem vorgelegten Einzelhandelskonzept liegt nunmehr ein Baustein für die künftige Stadtentwicklung vor, der durch seine vielfältigen Empfehlungen und Anregungen den verantwortlichen Akteuren aus Einzelhandel, Verwaltung, Politik sowie weiteren Institutionen einen langfristigen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen liefert und die Funktion eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB einnimmt!

Der Umfang und die Komplexität der zu ergreifenden Maßnahmen machen ein zielgerichtetes und möglichst abgestimmtes Engagement aller Akteure erforderlich. Nur im Konsens ist eine Umsetzung der Empfehlungen zeitnah möglich. Dabei sollte jeder der beteiligten Akteure seine spezifischen Möglichkeiten einbringen.

Zwingende Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die Politik in Quickborn die Ziele der Einzelhandelskonzeption langfristig durch entsprechende Beschlüsse politisch sichert. Das Einzelhandelskonzept ist nur dann erfolgreich und zielführend, wenn die Inhalte und Empfehlungen durch entsprechende politische Beschlüsse im Rahmen der Selbstbindung nach Innen und Außen deutlich gemacht werden!

- Händler, Eigentümer und Investoren sind aufgefordert, die aufgezeigten Perspektiven sowohl quantitativ als auch insbesondere qualitativ zu prüfen und, soweit vertretbar, umzusetzen. Insbesondere das Erreichen eines angemessenen Standards hinsichtlich der Verkaufsflächen und Außenpräsentation ist hier von Bedeutung.
- Die Verwaltung der Stadt Quickborn wird angesprochen, die planerischen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der aufgeführten Empfehlungen und Anregungen zu schaffen und relevante Maßnahmen im öffentlichen Raum zu forcieren.
- Zudem sind alle Akteure aufgefordert, das Einzelhandelskonzept für Quickborn fortzuschreiben, um neue Entwicklungen der Rahmenbedingungen mit berücksichtigen zu können. Dazu zählen insbesondere größere Veränderungen in der Quickborner Angebotsstruktur (z.B. Veränderungen im Verkaufsflächenangebot), die Veränderungen der wirtschaftlichen Situation oder Entwicklungen im Quickborner Umland.

Abschließend ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Quickborn durch Beschlussfassung im Rat der Stadt politisch manifestiert werden muss, um eine Akzeptanz und Handlungssicherheit von allen Beteiligten zu erlangen und so die künftige städtebauliche und einzelhandelsrelevante Entwicklung in Quickborn optimal zu sichern und zu stärken.

10 Anhang

Glossar

Begriff	Erläuterung
Einzelhandelsbetrieb	<i>Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u.a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebs oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.</i>
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	<i>Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Die Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung, Nürnberg (GfK) ermittelt diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen. Dabei werden die für jedes Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Zukunftsvorsorge (ermittelt durch Verbraucherstichproben) von der allgemeinen Kaufkraft des Gebietes abgezogen.</i>
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	<i>Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z.B. von der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (GfK) in Nürnberg ermittelt und jährlich aktualisiert. Daneben kann auch auf von der BBE-Unternehmensberatung GmbH, Köln ermittelte Kennziffern zurückgegriffen werden.</i>
Einzelhandelsrelevante Zentralität	<i>Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt / Region stellt ein maßgebliches Gütekriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Region.</i>
Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	<i>Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine Leistungsstärke hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deuten auf Struktur-schwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin.</i>

Fachmarkt	Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 700 m ² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder mehrere Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v.a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips (z.B. Media-Markt).
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte / das Umland oder in den Versand- / Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner eines Ortes, der von den Anbietern gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Kaufkraftpotenzial	Das am Ort vorhandene Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.
Lebensmitteldiscounter	Ähnlich dem Supermarkt, jedoch Discountcharakter und i.d.R. keine Käse- oder Wursttheke, z.B. Aldi, Penny, Lidl. Verkaufsfläche mindestens 800 – 1.000 qm, Selbstbedienung.
Nahversorgungsrelevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnungsnah nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente können ggf. auch innenstadtrelevant sein.
Nahversorgungsstandort	Ein Nahversorgungsstandort ist ein solitärer Handelsstandort, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit kein Zentrum). Ein Nahversorgungsstandort ist sowohl in städtebaulich integrierten als auch nicht-integrierten Lagen anzutreffen.
Nahversorgungszentrum	Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z.B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelgeschäft, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.
SB-Warenhaus	Nach dem Discountprinzip arbeitendes Einzelhandelsgroßbetrieb, Selbstbedienung, Verkaufsfläche mindestens 3.000 qm, umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> / Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z.B. Real, Wal-Mart).

Sonderstandort	<p>Sonderstandorte des Einzelhandels sind Standorte des großflächigen Einzelhandels. Vorrangig handelt es dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Handelsbetriebe aus dem nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.</p>
Stadtteilzentrum	<p>Ein Stadtteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereiches) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter (z.T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Handelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z.T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z.B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie) vorhanden.</p>
Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)	<p>Verkaufsfläche mind. 400 qm – max. 1.500 qm, Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, vorwiegend Selbstbedienung.</p>
Umsatzkennziffer	<p>Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in DM gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an.</p> <p>Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.</p>
Verbrauchermarkt	<p>Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verkaufsfläche 1.500 – 3.000 qm, breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort meist autokundenorientiert.</p>
Verkaufsfläche	<p>Die Verkaufsfläche eines Handelsbetriebes ist die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.</p>
Verkaufsflächenaus-	<p>Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten bzw. fachmarktspezifischen Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl ist ein</p>

stattung je Einwohner	quantitativer Versorgungsindikator für den <i>Ausstattungsstandard</i> des jeweiligen Untersuchungsgebietes.
Zentraler Versorgungsbereich	<p>Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne des § 34 (3) BauGB) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.</p> <p>Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil-/Neben oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss.</p> <p>Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Handel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.</p> <p>Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind: <i>Funktionale Kriterien: Handelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Handel, Gastronomie).</i> <i>Städtebauliche Kriterien: Bauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung –präsentation.</i></p>
Zentrenrelevante Sortimente	<p>Zentrenrelevante Warengruppen zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit (Handtaschensortimente) aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.</p> <p>Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht-integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht-integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d.h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken), zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für gewachse-</p>

ne Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z.B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren - angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren - durchaus zentrentragend sein).

Im Hinblick auf die Verwendung von Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z.B. in Form von Positiv-, Negativlisten).

Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau	16
Abbildung 2: Bewertung der einzelnen Kriterien nach Schulnoten:	42
Abbildung 3: Zentrenhierarchie in Quickborn	82
Abbildung 4: Beispiele für Warenpräsentation und Schaufenstergestaltung	89
Abbildung 5: Gestaltungsbeispiel für Oberflächengestaltungen	90
Abbildung 6: Gestaltungsbeispiele für Beleuchtungen	90
Abbildung 7: Gestaltungsbeispiele für öffentliche Möblierung	91

Kartenverzeichnis

Karte 1: Kaufkraft im regionalen Vergleich: Kaufkraftkennziffer und Kaufkraftvolumen in Mio. Euro..... 19

Karte 2: Siedlungsstruktur der Stadt Quickborn..... 20

Karte 3: Übersicht über die Einzelhandelsschwerpunkte in Quickborn 27

Karte 4: Handelsdichte im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich..... 30

Karte 5: Abgrenzung des Handelsstandortes Harksheider Weg 35

Karte 6: Abgrenzung des Handelsstandortes Gewerbegebiet Kieler Straße..... 36

Karte 7: Abgrenzung des Handelsstandortes Gewerbegebiet Halenberg 37

Karte 8: Verteilung der Lebensmittelbetriebe in Quickborn, 2006 39

Karte 9: Wettbewerbssituation im Umland von Quickborn 45

Karte 10: Einzugsgebiet des Quickborner Einzelhandels..... 49

Karte 11: Szenario I: „Freies Spiel des Marktes“ 58

Karte 12: Szenario II: „Konzentration auf die Innenstadt“ 60

Karte 13: Szenario III „Idealtypische Nahversorgung“ 61

Karte 14: Szenario IV: „Räumlich-funktionale Gliederung“ 63

Karte 15: Potenzialflächen im Quickborner Stadtgebiet..... 65

Karte 16: Innenstadt – Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches..... 86

Karte 17: Harksheider Weg – Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches 92

Karte 18: Sonderstandort Kieler Straße / Güttloh..... 93

Karte 19: Sonderstandort GE Quickborn / „ehem. Hellweg-Standort“ 94

Karte 20: Zentrenstruktur in Quickborn 98

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung 12

Tabelle 2: Teilnehmer der Arbeitskreissitzungen..... 17

Tabelle 3: Anzahl und Verkaufsflächen in Quickborn, 2006 23

Tabelle 4: Angebotssituation (Verkaufsfläche pro Einwohner) im Vergleich 24

Tabelle 5: Verteilung der Einzelhandelsverkaufsflächen nach Lagekriterien 25

Tabelle 6: Einzelhandelsangebot in den Ortsteilen der Stadt Quickborn, 2006 26

Tabelle 7: Angebotssituation in der Innenstadt von Quickborn, 2006 29

Tabelle 8: Angebotsbausteine wohnungsnaher Nahversorgung..... 38

Tabelle 9: Anzahl und Verkaufsfläche im Sortiment Lebensmittel / Nahrungs- und
Genussmittel in Quickborn, 2006..... 39

Tabelle 10: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Stadt Quickborn 2005..... 47

Tabelle 11: Umsätze und Zentralitäten des Quickborner Einzelhandels, branchenspezifisch 51

Tabelle 12: Flächenspielräume bis 2010 / 2015 differenziert nach Warengruppen in zwei
Varianten..... 55

Tabelle 13: Zusammenfassende Bewertung der Potenzialflächen 73

Tabelle 14: Kriterien zur Abgrenzung von Einzelhandelszentren 84

Tabelle 15: Quickborner Sortimentsliste 103