

## ENDBERICHT

# Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Elmshorn im Programm Stadtumbau West



## TEIL E Untersuchung der Situation des Einzelhandels

### Arbeitsgemeinschaft

#### Raum & Energie

Institut für Planung, Kommunikation  
und Prozessmanagement GmbH  
Dr. Michael Melzer  
Katrin Fahrenkrug  
Bettina Käppeler  
Erlenweg 3, 22880 Wedel  
Tel. 04103 16041 / Fax. 04103 2981  
Institut@raum-energie.de



#### Architektur + Stadtplanung

Baum Ewers Dörnen GmbH  
Matthias Baum  
Karsten Schwormstede  
Graumannsweg 69, 22087 Hamburg  
Tel. 040 441419 / Fax.: 040 443105  
hamburg@archi-stadt.de

ARCHITEKTUR  
+ STADTPLANUNG

HAMBURG · OLDENBURG | H. SCHWERIN

#### BulwienGesa AG

Heinrich Iversen  
Andreas Gustafsson  
Jarrestraße 8, 22303 Hamburg  
Tel. 040 423222-0 / Fax. 040 423222-12  
info@bulwiengesade



BulwienGesa AG

#### Gertz Gutsche Rümenapp

Stadtentwicklung und Mobilität  
Prof. Dr. Carsten Gertz  
Jens Rümenapp  
Elke Gertz  
Harburger Rathausstraße 33, 21073 Hamburg  
Tel. 040 46063430  
gertz@ggr-planung.de

#### GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP

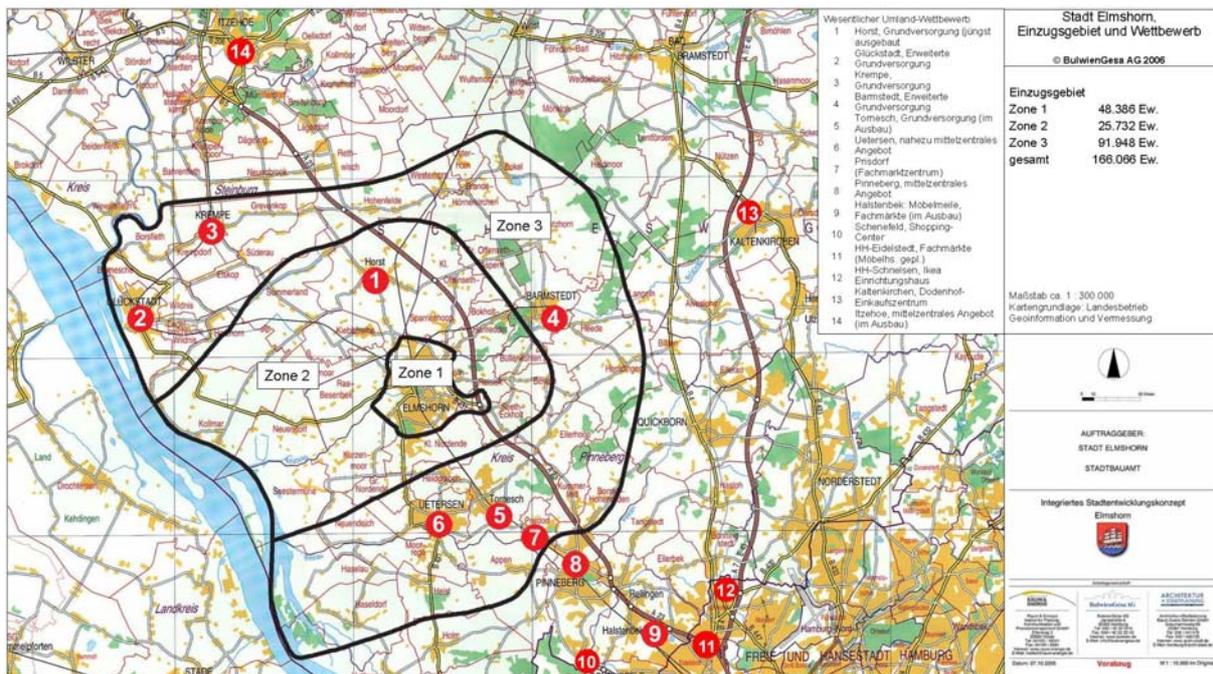
Stadtentwicklung und Mobilität  
Planung Beratung Forschung GbR

# E Untersuchung der Situation des Einzelhandels Analyse der Ausgangslage und Entwicklung 2001 - 2006

## 1. Einzelhandelsrelevantes Einzugsgebiet der Stadt Elmshorn

Das handelsrelevante Kern-Einzugsgebiet (EZG) der Stadt Elmshorn - operationalisiert durch die Reichweite des Innenstadt-Handels - wurde im Zuge der gesa-Einzelhandelsuntersuchung 2001 zuverlässig auf Basis umfangreicher empirischer Daten<sup>1</sup> bestimmt. Da sich die innerstädtische Handelslandschaft seitdem relativ wenig verändert hat, dürften die seinerzeitigen Befunde zu Kundenherkunft, Marktdurchdringung und Einkaufsverhalten nach wie vor Gültigkeit besitzen. Das in Stadtrandlage gelegene Kibek-Fachmarktzentrum eröffnet derzeit sukzessive, führt aus Gutachtersicht jedoch nicht zu einer Veränderung des 2001 abgegrenzten Einzugsgebietes, da die 2001er Untersuchung dieses Vorhaben analysierte und insoweit bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes bereits berücksichtigte.

Das einzelhandelsrelevante Einzugsgebiet ist in etwa wie folgt abzugrenzen:



Das EZG wird im Westen durch den Elbe-Lauf begrenzt und folgt diesem von Haseldorf abwärts bis zur Stör und schließt somit die Räume Glückstadt und Krempe ein. Weitere Eckpunkte (jeweils einschließlich) sind Brande-Hörnerkirchen und Bokel im Nordosten, Barmstedt einschließlich seines Nahbereiches im Osten sowie im Süden schließlich die Linie Borstel-

<sup>1</sup> Zur Verfügung standen Informationen zur Kundenherkunft aus eigener Befragung in der Innenstadt und bei Magnet (heute: Famila) sowie die Kundenherkunftsermittlung 2000 im Rahmen der alle 4 Jahre durchgeführten Untersuchung BAG Kundenverkehr, an der in Elmshorn Karstadt, Ramelow und Brinkmann (Heute: Komet) teilnahmen. Zusammengenommen wurden ca. 1.750 Kunden in der Innenstadt und rund 550 Kunden im Gewerbegebiet nach ihrem Wohnort befragt.

Hohenraden bis Haseldorf einschließlich der Grundzentren Tornesch und Uetersen.

Wie in der 2001er-Analyse herausgearbeitet wurde, kann das EZG hinsichtlich der Intensität der Marktdurchdringung in drei konzentrische Marktzone gegliedert werden:

- Zone 1, Stadt Elmshorn:  
Stadtgebiet mit gegenwärtig knapp 48.400 Einwohnern und leicht unterdurchschnittlicher Pro-Kopf-Kaufkraft
- Zone 2, Nah-Einzugsgebiet:  
Engerer Gürtel um Elmshorn mit maximaler Entfernung von ca. 10 km zum Stadtzentrum; enthält vorwiegend Gemeinden ohne nennenswerte Eigenversorgung mit starker Orientierung auf Elmshorn. Einwohnerpotenzial rund 25.700 bei überdurchschnittlicher Pro-Kopf-Kaufkraft.
- Zone 3, Rand-Einzugsgebiet:  
Äußerer Gürtel um Elmshorn mit maximaler Entfernung von ca. 20 km zum Stadtzentrum; enthält auch einige teilweise recht gut ausgebaute Grundzentren (Glückstadt, Krempe, Barmstedt, Tornesch, Uetersen) mit eigenen Nahbereichen. Aus Zone 3 fließt in erster Linie Nachfrage für mittel- bis langfristige Konsumgüter nach Elmshorn, wobei diesbezüglich auch der Wettbewerb umliegender Großflächen-Standorte spürbar wird. Hierzu zählen nicht nur die Metropole Hamburg und die Mittelzentren Itzehoe und Pinneberg, sondern auch zunehmend großflächige Fachmarkttagglomerationen z. B. in Halstenbek, Prisdorf und Hamburg-Eidelstedt und markante Einzelstandorte wie Ikea (Hamburg-Schnelsen) und das Dodenhof-EKZ in Kaltenkirchen.

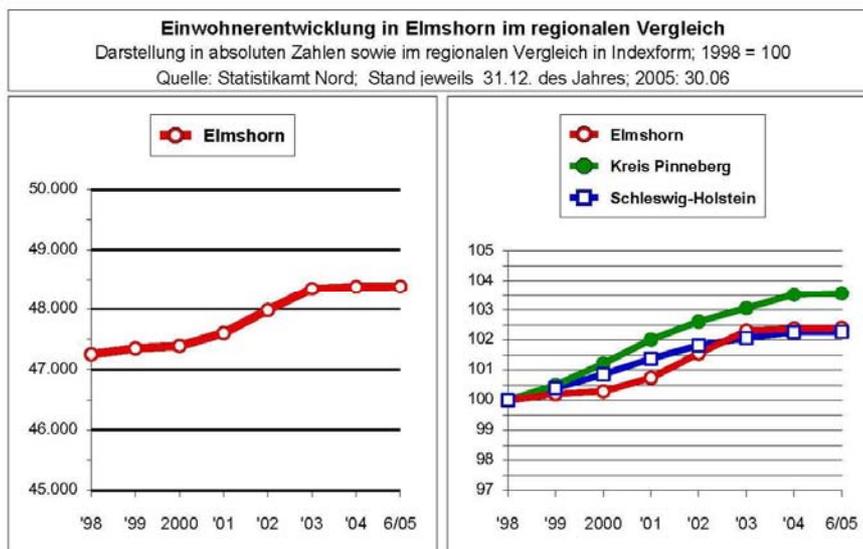
Von außerhalb des Einzugsgebietes empfängt Elmshorn Umsätze durch Streukunden, die insbesondere markanten Einzelbetrieben wie dem Teppichhaus Kibek, Astroh-Küchen und Komet zufließen. Zum Vergleich: Bei Kibek dürfte dieser "Fernkundenanteil" > 50 % betragen; bei Brinkmann (heute Komet) lag er 2001 bei etwa 20 - 25 % und im innerstädtischen Haupteinkaufsbereich bei 5 - 7 %. Auch das im Frühjahr 2006 eröffnete Astroh-Küchenhaus, das mit ca. 10.000 qm Verkaufsfläche (VKF) als größte Deutschlands gilt, dürfte einen signifikanten Anteil seiner Kunden außerhalb des Einzugsgebietes finden.

Die Zusammenfassung von Kibek und Astroh, ergänzt um ein ebenfalls neueröffnetes Marktkauf-SB-Warenhaus, am Standort "Franzosenhof" unmittelbar an der BAB 23 stellt zweifellos einen eigenständigen, zentralitätsbildenden Faktor dar, dessen Reichweite deutlich über das Einzugsgebiet der Innenstadt hinausreicht. Ein signifikantes Kopplungspotenzial und damit ein spürbarer Zentralitätsgewinn für die Innenstadt dürften damit jedoch nicht verbunden sein. Schon 2001, als Kibek noch am südlichen Innenstadtrand in der Reichenstraße agierte, waren seine Kunden im innerstädtischen Haupteinkaufsbereich praktisch nicht nachweisbar.

## 2. Einwohner- und Nachfragetrend

### 2.1 Einwohnertrend

Von 1998 bis Mitte 2005 stieg die Einwohnerzahl in Elmshorn um rund 2,4 %, wobei sich einem recht markanten Wachstum zwischen 2000 und 2002 gegenwärtig offenbar eine eher stagnative Phase anschließt. In der Gesamtschau bewegt sich Elmshorn damit im Landestrend, liegt aber unterhalb des regionalen Trends im Kreis Pinneberg, der im selben Zeitraum um ca. 3,6 % zulegte.



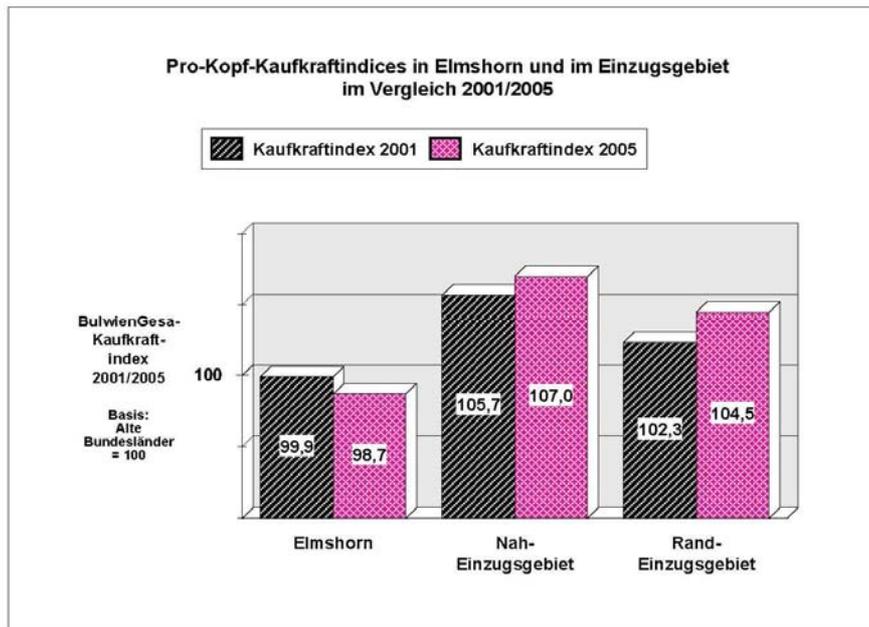
Im Ausblick geht die jüngste koordinierte Bevölkerungsvorausschätzung der Länder und des Bundes in der nordwestlichen Metropolregion Hamburg von einem deutlich abgeschwächten Wachstum aus. Für den Kreis Pinneberg wird mittelfristig von 2005 bis 2010 noch eine Zunahme von etwa 1,4 % bzw.  $\varnothing$  ca. 0,3 % p. a. mit sinkenden Zuwachsraten prognostiziert. Für Elmshorn liegt kleinräumig eine im Rahmen der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes durchgeführte Vorausschätzung der Fa. Gewos vor, nach deren Basisvariante bis etwa 2012 herum ein leichtes Wachstum um ca. 1 % in Elmshorn möglich ist; spätestens ab 2015 jedoch mit einem einsetzenden Einwohnerrückgang zu rechnen sei.

Da sich Elmshorn auch bisher stets unterhalb des Einwohnertrends im Kreisgebiet bewegte, ist aus gegenwärtiger Sicht nicht mit einem Zuwachs zu rechnen, der über das o. g. Maß hinausgeht.

### 2.2 Pro-Kopf-Kaufkraft

Gemessen am Referenzniveau der alten Bundesländer (= 100), fiel die konsumrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft in Elmshorn 2001 mit einem Index von 99,9 praktisch durchschnittlich aus. Bereits damals war das Umland schon spürbar kaufkräftiger mit Indices von  $\varnothing$  105,7 im Nah-Einzugsgebiet der Marktzone 2 und 102,3 im Randbereich der Zone 3. Seither hat sich diese Schere weiter geöffnet. Der Kaufkraftindex in Elmshorn ist 2005 auf 98,7

zurückgegangen, während das Umland weiter zugelegt hat (107,0 in Zone 2 und 104,5 in Zone 3).



Diese Entwicklung kann als Indiz dafür gelten, dass der Zuzug in Elmshorn sich auf vergleichsweise einkommensschwächere Schichten stützte und die Suburbanisierung Hamburgs - soweit auf Bauwillige gestützt - vergleichsweise stärker dem Elmshorner Umland zu Gute kommt.

### 2.3 Entwicklung des Nachfragevolumens im Einzugsgebiet

Neben den Faktoren "Einwohner-" und "Kaufkraftentwicklung" ist die konjunkturelle Lage im Einzelhandel insgesamt ausschlaggebend für den Nachfrageverlauf in der Region. Da die durchschnittliche handelsrelevante Pro-Kopf-Nachfrage von 2001 auf 2005 lediglich um ca. 0,8 % anstieg (und unter Berücksichtigung einer Preissteigerung von 2,5 % somit real leicht rückläufig ist), wird die kleinräumige Nachfrageentwicklung vorwiegend vom Verlauf der beiden erstgenannten Parameter geprägt.

Für Elmshorn und sein Einzugsgebiet hat dies zur Konsequenz, dass das Nachfragevolumen im Stadtgebiet seit 2001 nominal um etwa +1,9 % von 241,8 Mio € auf 246,3 Mio € p. a. zulegte, mithin trotz positiver Einwohnerentwicklung noch unterhalb der Preissteigerung blieb.

Positiver stellt sich die Situation im Umland dar, wo das Nachfragevolumen in Zone 2 um nominal + 5,5 % und in Zone 3 um nominal + 4,6 % anstieg.

Im gegenwärtigen Trend ist insoweit eine relative Kumulation der Nachfrage im Elmshorner Umland zu beobachten. Für den Elmshorner Handel in seiner Gesamtheit bedeutet dies grundsätzlich, dass das gegenwärtige Umsatzniveau nur gehalten oder gar ausgebaut werden kann, wenn die Marktdurchdringung im Umland weiter intensiviert werden kann. Dafür bedarf es namhafter, zugkräftiger Magnetbetriebe insbesondere im Nonfood-

Spektrum. Dieser Mechanismus begünstigt prinzipiell zentrale und gut erreichbare Standorte und benachteiligt Rand- und Stadteillagen.

Nachfrageentwicklung in Elmshorn und dem Einzugsgebiet 2000 - 2005			
	2000	2005	Δ
<b>Zone 1 (Stadt Elmshorn):</b>			
Einwohner	47.391	48.386	2,1 %
Pro-Kopf-Nachfrage	5.102 €	5.091 €	-0,2 %
Gesamt-Nachfragevolumen	241,8 Mio €	246,3 Mio €	1,9 %
<b>Zone 2 (Nah-Einzugsgebiet):</b>			
Einwohner	24.859	25.732	3,5 %
Pro-Kopf-Nachfrage	5.343 €	5.447 €	1,9 %
Gesamt-Nachfragevolumen	132,8 Mio €	140,2 Mio €	5,5 %
<b>Zone 3 (Rand-Einzugsgebiet):</b>			
Einwohner	90.207	91.948	1,9 %
Pro-Kopf-Nachfrage	5.202 €	5.340 €	2,7 %
Gesamt-Nachfragevolumen	469,2 Mio €	491,0 Mio €	4,6 %
<b>Einzugsgebiet gesamt:</b>			
Einwohner	162.457	166.066	2,2 %
Pro-Kopf-Nachfrage	5.194 €	5.284 €	1,7 %
Gesamt-Nachfragevolumen	843,8 Mio €	877,5 Mio €	4,0 %

### 3. Handelsentwicklung in Elmshorn 2001 - 2006

#### 3.1 Überblick

Die Vollerhebung des Elmshorner Einzelhandels mit Stand Mai 2006 (d. h. inkl. der bereits eröffneten bzw. noch im Bau befindlichen Komponenten des Kibek-Fachmarktzentrums sowie weiterer im Bau befindlicher bzw. genehmigter Vorhaben) ergab eine aktive Verkaufsfläche von rund 163.000 qm. Während der Anstieg 2001 - 2005 mit + 5.500 qm bzw. + 4,2 % recht geringfügig ausfiel, nahm die VKF von 2005 auf 2006 sprunghaft um weitere ca. 27.700 qm bzw. 20,5 % zu (s. Übersicht). Flächenstilllegungen wie z. B. die Aufgabe des Kibek-Altobjektes sind hierbei bereits berücksichtigt.

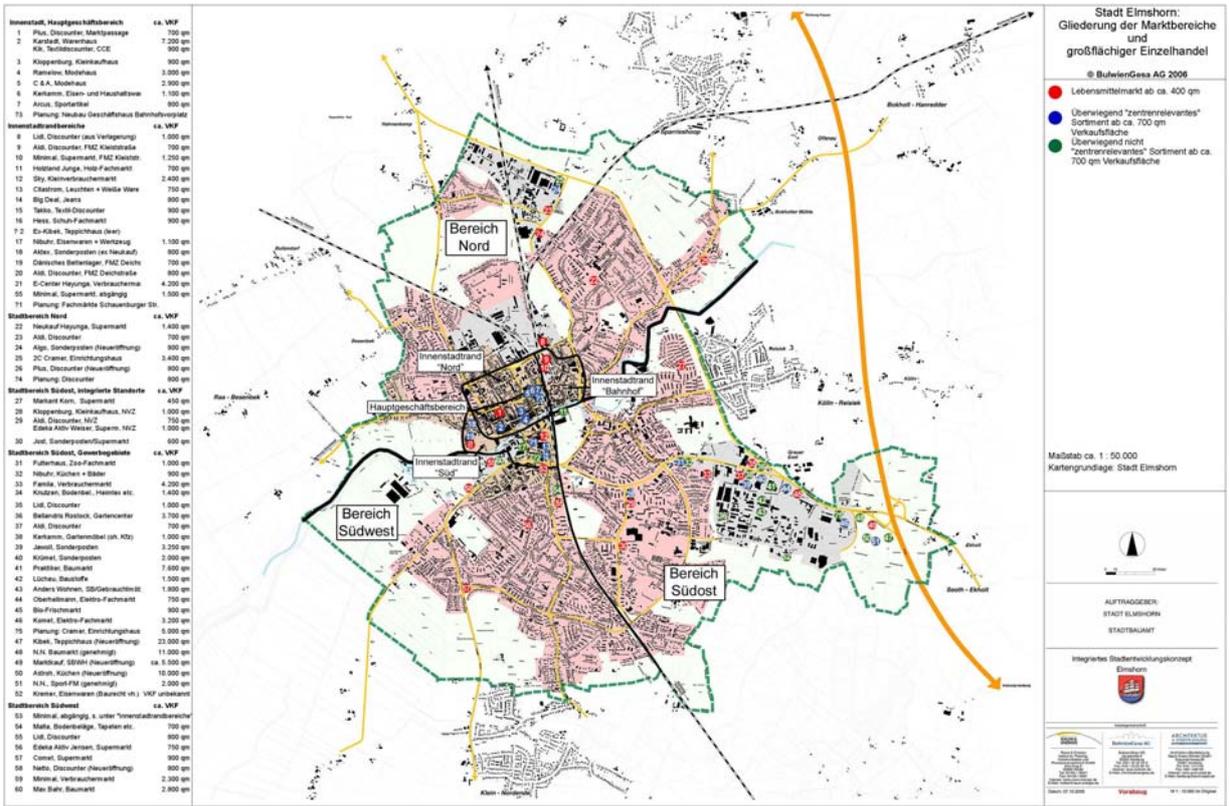
Der Gesamtumsatz dürfte 2001 - 2005 von ca. 381,3 Mio € auf ca. 375,6 Mio € p. a. (-1,5 %) zurückgegangen sein. Vor dem Hintergrund der insgesamt doch recht positiven Nachfrageentwicklung deutet der Umsatzrückgang 2001 bis 2005 auf eine erhöhte Wettbewerbsintensität in der Region hin. Dies trifft insbesondere im "Periodischen Bedarf" durchaus zu, aber auch im Nonfood-Sektor sind teilweise gewichtige Wettbewerber an den Markt gegangen. Hervorzuheben sind der anhaltende Ausbau der Möbelmeile Halstenbek, die Eröffnung des Fachmarktzentrums Prisdorf, der Ausbau des Dodenhof-Einrichtungshauses in Kaltenkirchen zu einem Einkaufszentrum sowie eine Verbesserung der Nahversorgung u. a. in Tornesch und Horst.

Der Flächen- und Umsatzsprung 2005 - 2006 basiert vornehmlich auf der Eröffnung flächenextensiver Betriebe (Kibek, Astroh) sowie auf einer Erhöhung der Angebotsfläche für Lebensmittel/Periodischer Bedarf (Marktkauf

SB-Warenhaus, mehrere Discounter), welche mit einer nicht unerheblichen Wettbewerbs-verschärfung und demzufolge auch innerörtlichen Umsatzumschichtungen im Elmshorner Stadtgebiet einhergeht. Demzufolge dürfte der Gesamtumsatz in Elmshorn - auch unter Berücksichtigung einer generellen konjunkturellen Aufhellung im Einzelhandel - von 2005 auf 2006 mit + 6,5 % deutlich unterproportional zum Flächenzuwachs steigen.

Das Umsatzpotenzial des Elmshorner Einzelhandels wird aktuell (Stand 2006) auf demzufolge rund 400,0 Mio € p. a. geschätzt. Damit ist der Umsatzrückgang 2001 - 2005 kompensiert und alles in allem ergibt sich im Zeitraum 2001 - 2006 in Elmshorn nunmehr eine Zunahme von +4,9 %.

Handelsentwicklung in Elmshorn 2001 - 2006				
	2001	2005	2006	Δ 2001 - 2006
<b>Geschäftszentrum</b>				
Aktive Verkaufsfläche	38.000 qm	35.900 qm	36.000 qm	-5,3 %
Umsatzpotenzial	124,2 Mio €	107,8 Mio €	105,5 Mio €	-15,1 %
Marktanteil in Elmshorn	32,6 %	28,7 %	26,4 %	-6,2 %-Pkte.
<b>Innenstadtergänzungsbereich</b>				
Aktive Verkaufsfläche	33.500 qm	33.600 qm	21.200 qm	-36,7 %
Umsatzpotenzial	96,2 Mio €	89,4 Mio €	60,2 Mio €	-37,4 %
Marktanteil in Elmshorn	25,2 %	23,8 %	15,0 %	-10,2 %-Pkte.
<b>Stadtteil-Streulagen</b>				
Aktive Verkaufsfläche	22.700 qm	24.050 qm	26.100 qm	15,0 %
Umsatzpotenzial	66,9 Mio €	79,4 Mio €	80,1 Mio €	19,6 %
Marktanteil in Elmshorn	17,6 %	21,1 %	20,0 %	2,5 %-Pkte.
<b>Gewerbegebiet Grauer Esel/ Hamburger Straße</b>				
Aktive Verkaufsfläche	35.600 qm	41.750 qm	79.700 qm	123,9 %
Umsatzpotenzial	94,0 Mio €	99,0 Mio €	154,3 Mio €	64,1 %
Marktanteil in Elmshorn	24,6 %	26,4 %	38,6 %	13,9 %-Pkte.
<b>Elmshorn gesamt:</b>				
Aktive Verkaufsfläche	129.800 qm	135.300 qm	163.000 qm	25,6 %
Umsatzpotenzial	381,3 Mio €	375,6 Mio €	400,0 Mio €	4,9 %



Räumlich konzentriert sich der Flächenausbau weiterhin vornehmlich auf das GE Grauer Esel nebst Umfeld, innerhalb dessen wiederum ein klarer Trend aus den rückwärtigen Standorten hin zur Hamburger Straße sowie an den Ramskamp zu erkennen ist. Allerdings scheint der Zenit der Tragfähigkeit dieses Bereiches punktuell bereits überschritten. Infolgedessen treten auch im Gewerbegebiet bereits Leerstände (tlw. auch durch die Sortimentsbeschränkungen im Baurecht bedingt) sowie Verwertungsutzungen auf.

Seit 2001 hat sich die aktive VKF im Gewerbegebiet von 35.600 qm auf nunmehr knapp 80.000 qm mehr als verdoppelt; das Umsatzpotenzial stieg um +64 % von 94,0 Mio € p. a. auf ca. 154,3 Mio € p. a.

Zugelegt haben zudem die Stadtteillagen, allerdings von einem eher niedrigen Flächenniveau in 2001 ausgehend. Motor hier ist das neue Nahversorgungszentrum in Hainholz, das erheblich zur Aufwertung des Stadtteils beiträgt und mit Vollsortimenter, Discounter und Kleinkaufhaus / Drogeriemarkt eine nahezu idealtypische Angebotskonstellation abbildet. Weitere Neuentwicklungen sind Netto an der Westerstraße, Plus an der Kaltenweide sowie eine geplante, aber in der Flächen- und Umsatzbilanz bereits berücksichtigte Verlagerung des Lidl-Discounters aus dem Flamweg an die Ost-West-Brücke (nahe FMZ Kleiststraße). Die Verkaufsfläche in den Stadtteillagen nahm trotz einiger Schließungen kleinerer Betriebe daher seit 2001 per Saldo um ca. 15 % zu. Weil sich die Flächenentwicklung in den Stadtteilen weitgehend auf Lebensmittel- und Drogeriemärkte konzentrierte, wuchs das Umsatzpotenzial dort sogar überproportional um knapp 20 % auf nunmehr rund 80,1 Mio € p. a.

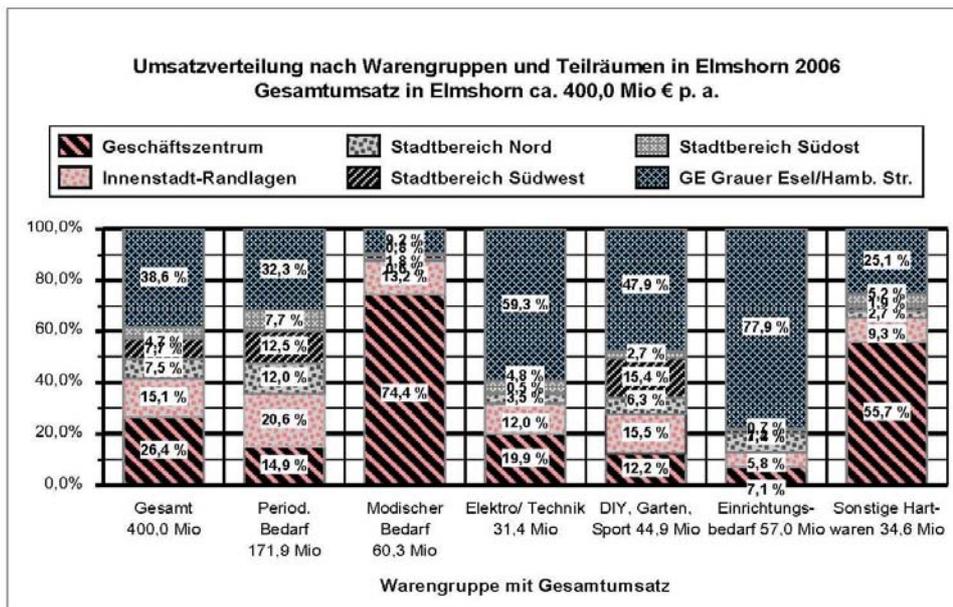
Verlierer der innerörtlichen Verschiebungen ist bislang die Innenstadt, deren aktive Verkaufsfläche (ca. -5 % seit 2001) und Umsatzpotenzial (ca. -15 %) auch im Hauptgeschäftsbereich empfindlich zurückgingen. In den ergänzenden Randlagen um die Reichenstraße, nördlich der Schulstraße sowie östlich des Bahnhofes verlor sie seit 2001 sogar jeweils rund 1/3 der Verkaufsfläche und des Umsatzpotenzials. Hauptursächlich hierfür ist im Bereich Reichenstraße/Vormstegen die Verlagerung des Kibek-Teppichhauses an den östlichen Stadtrand, doch kam es bzw. kommt es im Innenstadt-Ergänzungsbereich kurzfristig u. a. durch die Schließung / Verlagerung von zwei Lebensmittelmärkten (Aldi + Minimal Reichenstraße geplant, aber bereits berücksichtigt) auch zu einer Ausdünnung des übrigen Geschäftsbesatzes nebst entsprechenden Funktionsverlusten.

### Marktanteile im Elmshorner Stadtgebiet

Während die Innenstadt 2001 mit einem Marktanteil von 32,6 % noch umsatzstärkster Teilraum vor dem GE Grauer Esel (24,6 %) in Elmshorn war, wurde sie zwischenzeitlich vom GE Grauer Esel überholt. Dort sind nunmehr rund 38,6 % des Gesamtumsatzes in Elmshorn konzentriert, während das innerstädtische Geschäftszentrum auf einen Marktanteil von 26,4 % zurückfiel, mithin einen spürbaren Bedeutungsverlust erlitt. Auf den innerstädtischen "Ergänzungsbereich" entfiel 2001 noch ein Marktanteil von ca. 25,2 %, der sich nach Verlagerung des Kibek-Hauses auf nurmehr 15,0 % reduzierte.

Die Stadtteillagen konnten u. a. durch die Neuentwicklung des Stadtteilzentrums Hainholz von 17,6 auf 20,0 % zulegen.

In der warengruppenspezifischen Betrachtung zeigt sich, dass das Geschäftszentrum zwar in den typischerweise innenstadtpägenden Leitbranchen "Modischer Bedarf" (74,4 %) und "Sonstige Hartwaren" (Haushaltswaren, Spielwaren, Bücher, Schreibwaren, Optik, Schmuck usw., 58,9 %) noch führender Standortbereich in Elmshorn ist, jedoch entfallen bei den "Sonstigen Hartwaren" mittlerweile um 19 % auf das GE Grauer Esel. Unbefriedigend ist ferner die nachrangige Marktposition des Geschäftszentrums in der Warengruppe "Elektro/Technik" mit nur noch 20,5 %. Diese Warengruppe wird nahezu zur Hälfte im Gewerbegebiet umgesetzt (vorw. durch Komet, Oberhellmann); hier ist bereits heute Handlungsbedarf in Richtung auf eine Stärkung der innerstädtischen Angebotskompetenz erkennbar.



### 3.2 Innenstadt

#### Zur Innenstadtabgrenzung

In Anlehnung an die Ausgangsuntersuchung 2001 ist die gesamte Elmshorner Innenstadt zunächst in die damals vorgegebenen Teilaggregate

- "Geschäftszentrum" zwischen Schulstraße, Krückau und Bahnhof sowie
- "Innenstadt-Ergänzungsbereiche" untergliedert.

Zu den "Ergänzungsbereichen" zählen gegenwärtig die Quartiere östlich des Bahnhofs, westlich des Wedenkamps (Fachmarktzentrum Deichstraße) sowie zwischen Buttermarkt, Vormstegen und Reichenstraße (Umfeld Ex Teppich-Kibek).

Grundsätzlich sollte zumindest die Zuordnung und Behandlung der "Innenstadt-Ergänzungsbereiche" im funktionalen Zusammenhang zum Geschäftszentrum im Zuge der laufenden Konzepterstellung überprüft werden. Bereits die Kundenbefragung von 2001 hatte zum Ergebnis, dass zwischen Geschäftszentrum und den "Ergänzungsbereichen" kaum Austauschprozesse bzw. Kopplungsbesuche nachweisbar waren. Insbesondere tauchte in der gesamten damaligen innerstädtischen Kunden-Stichprobe nicht ein einziger Kibek-Kunde auf. Lediglich Kunden des recht stark frequentierten Fachmarkt-

zentrums in der Deichstraße (E-Center, Aldi, Dänisches Bettenlager) sind in geringem Umfang im Geschäftszentrum anzutreffen. Dort dürften sich zwischenzeitlich trotz unvorteilhafter fußläufiger Anbindung verstärkte Kopplungsbeziehungen mit dem Hauptgeschäftsbereich entwickelt haben, die nicht zuletzt auch auf den kostenlosen Stellplätzen bei Hayunga/Aldi basieren. Zudem gewinnt dieser Standort durch den sukzessiven Rückzug der Lebensmittelmärkte aus dem übrigen Innenstadtbereich zunehmend an Gewicht.

Da in den "Innenstadt-Ergänzungsbereichen" kein durchgängiger Geschäftsbesatz anzutreffen ist, sondern dieser sich vielmehr auf einzelne Inseln konzentriert und zudem von der o. g. Ausnahme abgesehen kaum Bezüge in das Geschäftszentrum bestehen, empfehlen die Gutachter unter Einzelhandelsaspekten die künftige Reduktion des Innenstadtbegriffs auf das Geschäftszentrum. Auf Grund der möglichen Querbezüge in den Hauptgeschäftsbereich Königstraße ist hierin auch der Bereich Buttermarkt inkl. der gegenüberliegenden Raumkante an der Schauenburger Straße (Grundstücke ex Fa. Kremer, Arfsten, co op) sowie das Areal des Postamtes eingeschlossen.

Die kartografische Darstellung der Erdgeschossnutzungen im Innenstadtbereich zeigt deutlich die weitestgehende Konzentration des durchgängigen Geschäftsbesatz auf bestimmte Straßenzüge und -abschnitte im Geschäftszentrum.

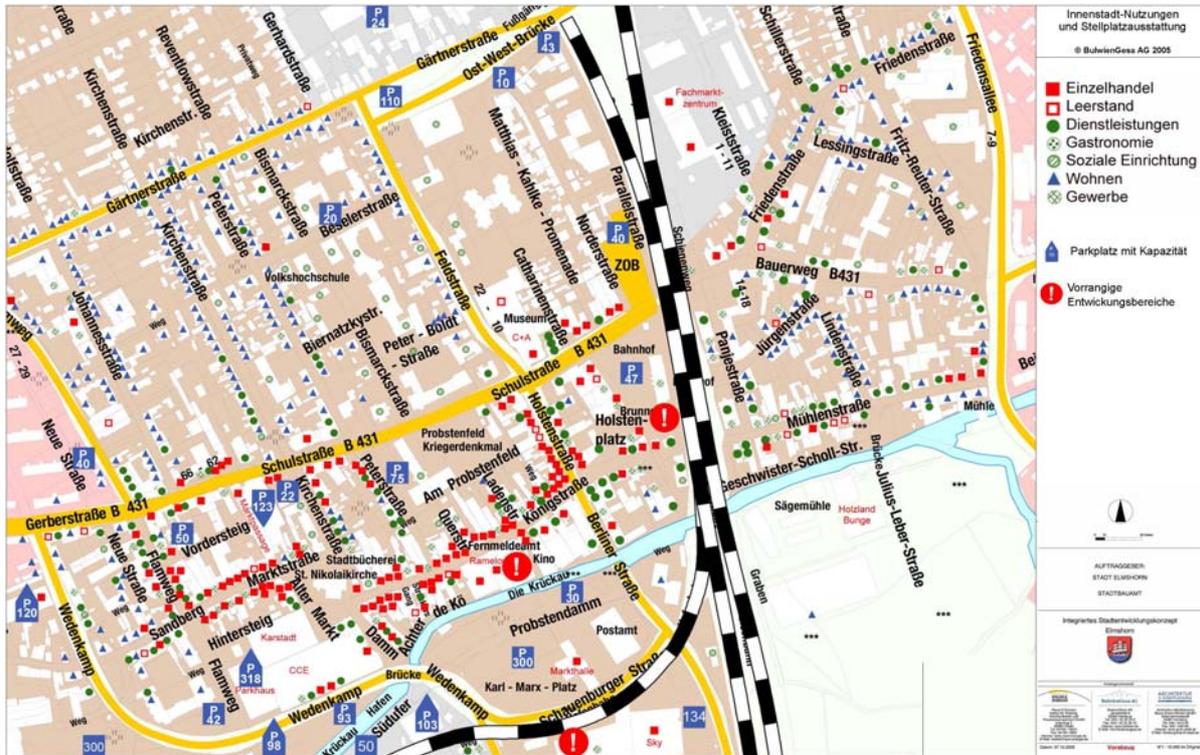
Erkennbar ist ferner, dass Einzelhandel nördlich der Schulstraße, aber auch östlich des Bahnhofs, kaum mehr eine Rolle spielt. Während das Quartier nördlich der Schulstraße mit Ausnahme zweier Lebensmittelmärkte im Flamweg (von denen einer seit längerem leersteht, der andere abgängig ist) seit jeher kaum Handelsnutzungen aufwies, ist der Geschäftsbesatz im Altbauquartier östlich des Bahnhofes nach Aufhebung der Bahnübergänge Mühlenstraße und Schulstraße/Bauerweg in einem mehrjährigen Prozess weitgehend abgeschmolzen. Abgesehen von dem kleineren Fachmarktzentrum Kleiststraße, das sich bereits außerhalb des gewachsenen Geschäftsbereiches befindet, finden sich im Quartier heute vorwiegend Anbieter der kleinteiligen Nahversorgung sowie spezialisierte Fachgeschäfte mit Zielpublikum. Alles in allem zeigt sich die Nutzungsstruktur im Quartier Mühlenstraße/Bauerweg streckenweise stark durchmischt, während nördlich der Schulstraße Wohnnutzungen auch in den Erdgeschossen dominieren.

### Einkaufslagen innerhalb des Geschäftszentrums

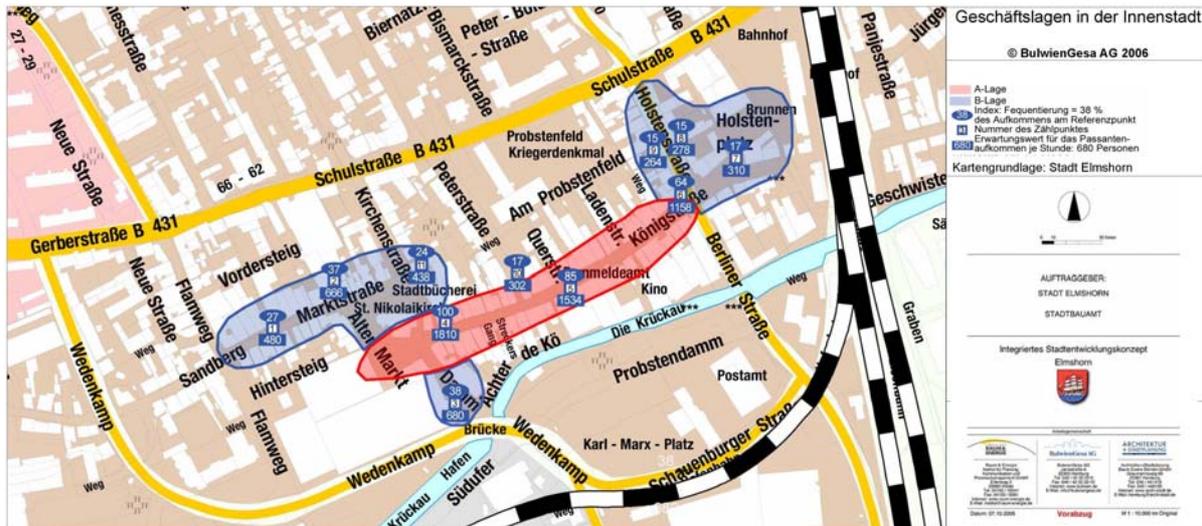
Eine differenzierte Lagequalifizierung innerhalb des Geschäftszentrums haben die Gutachter anhand einer umfangreichen Frequenz-Stichprobe vorgenommen. Am Dienstag, den 18. Oktober 2005 wurden jeweils vormittags, Mittags und Nachmittags an insgesamt 11 Zählpunkten das Passantenaufkommen gezählt und in Form eines Erwartungswertes für das durchschnittliche stündliche Passantenaufkommen aufbereitet (s. hierzu Karte "Geschäftslagen").

Erwartungsgemäß weist die FGZ Königstraße die höchste Frequentierung auf. Als Spitzenwert sind rund 1.800 Passanten/Stunde im Westteil = 100 gesetzt; dieser Wert dient gleichzeitig als Referenzniveau für alle anderen Zählpunkte.

Am Ostende der FGZ werden noch rund 2/3 dieses Wertes erreicht, während in den als Nebenlagen einzustufenden Bereichen Marktstraße, Damm und Peterstraße etwa 20 - 40 % dieses Aufkommens erwartet werden können.



Sehr deutlich ist der Abfall jedoch in der Holstenstraße sowie am Holstenplatz, wo jeweils nur etwa 15 - 20 % der Frequenz des Referenzpunktes, mithin höchstens ca. 250 - 300 Passanten je Stunde, erwartet werden können. Zu beachten ist, dass sich die aus der FGZ Königstraße übernommenen Besucherströme hier in mehrere Richtungen auffächern und insoweit stark ausdünnen. Ganz offenbar kann der Geschäftsbereich um den Bahnhof ferner nur sehr eingeschränkt vom dortigen Fahrgastaufkommen profitieren, das lt. Deutsche Bahn AG bei rund 11.000 Personen werktäglich liegen soll. Tatsächlich täuscht diese Größenordnung über den wahren Frequenzbeitrag des Bahnhofes hinweg, denn wie auch die Verkehrsuntersuchung Gertz Gutsche Rümenapp zeigt (siehe Pkt. D), wechseln die meisten Fahrgäste den Verkehrsträger oder steigen in einen anderen Zug um und nur der geringere Anteil setzt seinen Weg zu Fuß oder mit dem Fahrrad fort. Geht man ferner davon aus, dass es sich bei diesem Personenkreis überwiegend um tägliche Nutzer handeln dürfte (Schüler, Berufs- und Ausbildungspendler), wird deutlich, dass der Bahnhof nur einen beschränkten Beitrag zum Besucher-, insbesondere aber auch zum Kundenaufkommen in seinem Umfeld leisten kann.



Als Erwartungswerte für ein werktäglich durchschnittliches Besucheraufkommen können auf Basis der 2001er Kundenbefragung und der aktuellen Frequenzzählung demzufolge etwa gelten:

- 1a-Lage FGZ Königstraße: Rund 13.000 - 15.000
- Ostende FGZ Königstraße: Rund 8.000 - 10.000
- Nebenlagen Marktstraße, Damm, Peterstraße: Rund 3.000 - 5.000
- Nebenlagen Holstenstraße/Holstenplatz: Rund 2.000 - 3.000

Trotz der deutlich abfallenden Freqüentierung und zunehmender Erosionstendenzen ist der Bereich Holstenstraße/Holstenplatz auch auf Sicht dem Elmshorner Geschäftszentrum zuzuordnen, denn er weist einen nahezu lückenlosen Ladenbesatz auch mit mittleren und größeren Einheiten auf. Seine Funktionalität ist insoweit von einer entsprechenden Einzelhandelsnutzung abhängig. Hierzu ist derzeit keine Alternative erkennbar.

Ein prioritäres Ziel der Innenstadtentwicklung sollte daher sein, die Lagequalität des Bahnhofsumfeldes zu stärken und auf eine bessere Einbindung in das Hauptgeschäftszentrum hinzuwirken, konkret:

- Erhöhung der in diesem Bereich viel zu knappen Stellplatzkapazitäten.
- Überwindung oder Schwächung der Barriere Holstenstraße.
- Schaffung eines attraktiven Innenstadtentrees für Bahn- bzw. ÖPNV-Besucher.

Auch wenn dies gelingt, dürfte dieser Bereich auch künftig noch keine A-Lage-Qualität aufweisen. Entwicklungsansätze auf dem Bahnhofsvorplatz, die dort in signifikantem Umfang zusätzliche Einzelhandelsflächen vorsehen, dürften insoweit ein hohes Marktrisiko aufweisen. Dies gilt um so mehr, wenn Kundenaufkommen und Mietertrag an den Maßstäben einer A-Lage orientiert sind oder wenn dort mehrgeschossige Handelsflächen konzipiert werden.

Flächen- und Umsatzentwicklung innerstädtisches Geschäftszentrum

In 2001 verfügte das Geschäftszentrum noch über eine aktive Verkaufsfläche von rund 38.000 qm, die zwischenzeitlich auf rund 36.000 qm zurückging. Das Umsatzpotenzial des Geschäftszentrums sank nach Gutachterschätzung

gleichzeitig von ca. 124,2 Mio € auf nurmehr 105,5 Mio €. Ausschlaggebend insbesondere beim Flächenrückgang ist die Entwicklung in den Nebenlagen Schulstraße, Holstenstraße, Flamweg und Marktstraße, die per Saldo an aktiven Flächen, aber auch an Umsatzpotenzial verloren. Stabil ist nach wie vor die Hauptgeschäftslage um die FGZ Königstraße, wo vakante Flächen im Regelfall ohne größeren Zeitverlust wiedervermietet werden können. Die Fluktuation seit 2001 betrifft in der Königstraße nur einige Einzelobjekte, während im Flamweg z. B. nahezu jede zweite Ladeneinheit den Betreiber wechselte (oder verlor).

Latente Flächennachfrage besteht nach einvernehmlicher Einschätzung nach größeren und kundengerecht geschnittenen Einheiten in A-Lage, kann jedoch mangels Angebot in der überkommenen und überwiegend kleinteiligen Grundstücks- und Flächenstruktur gegenwärtig nicht befriedigt werden. Die derzeit offenbar einzige signifikante Flächenreserve in A-Lage ist in der FGZ Königstraße der überwiegend ungenutzte Baukörper des früheren Fernmeldeamtes in Kombination mit zwei ebenfalls vakanten bzw. untergenutzten Nachbargrundstücken.

Seitens der Eigentümerin Telekom bzw. ihrer Vermarktungs-/ Entwicklungsgesellschaft Sireo Real Estate genoss die Neuentwicklung dieser Immobilie auf Grund technischer Restriktionen und möglicherweise eines recht hohen Buchwertes bisher offenbar keine Priorität, was sich jedoch auf Sicht ändern könnte.

Aus Gutachtersicht ist dieser die A-Lage mitprägende Standort ein vordringlicher innerstädtischer Entwicklungsbereich. Jedoch auch das City-Center und die Marktpassage weisen Restrukturierungsbedarf auf und selbst bei Karstadt kann die Ausgliederung zusätzlicher Verkaufsflächen für Konzessionäre auf Sicht nicht ausgeschlossen werden.

### Leerstände

Leerstände, teilweise auch großflächig, treten in Elmshorn wie überall zunehmend in Randlagen auf (z. B. Flamweg, Feldstraße), können jedoch vielfach nicht oder nur unter sehr großen Abschlägen an Verwertungs-nutzungen vermarktet werden.

Generell ist die Flächennachfrage von einer stark zunehmenden Professionalisierung der Betreiber geprägt. Kompromisse hinsichtlich Lage- und Objektqualität werden kaum noch oder nur unter großen Mietabschlägen in Kauf genommen. Gerade in den Neben- und Randlagen geraten die durchsetzbaren Mieten daher deutlich unter Druck und erreichen längst nicht mehr das Niveau, das noch in den 1980er oder 1990er Jahren erzielt werden konnte. Es wird möglicherweise noch etwas dauern, bis diese Erkenntnis unter allen Eigentümern verbreitet und akzeptiert ist. Als positives Beispiel hierfür kann durchaus die konzeptionell problembehaftete Marktpassage gelten, in der die Leerstände unter neuer Betriebsführung offenbar sukzessive abgebaut werden können.

Die gegenwärtige Leerstandsquote ist in der Hauptgeschäftslage marginal (zum Erhebungszeitpunkt zwei kleine Einheiten); erreicht jedoch in den Neben- und Randlagen bereits eine Quote > 10 % mit absehbar eher steigender Tendenz. Nach Einschätzung vieler lokaler Akteure könnte sie

durch eine raschere Anpassung der Mietforderungen an den Markt durchaus reduziert werden.

Ein anderer, jedoch nicht mit kurzfristigem Mitteleinsatz zu beschreitender Weg wäre in Einzelfällen eine Anhebung der Lagequalität durch städtebauliche und verkehrliche Maßnahmen, wie es sich gegenwärtig im Zuge der geplanten Bahnhofs-Neuentwicklung für den Holstenplatz und die Holstenstraße nebst Umfeld abzeichnet.

### 3.4 Einzelhandelszentralität und Kaufkraftbindung in Elmshorn

#### Einzelhandelszentralität in Elmshorn

Einen ersten Hinweis auf die Leistungsfähigkeit des Elmshorner Einzelhandelsangebotes gibt die nach Hauptwarengruppen differenzierte Berechnung der Einzelhandelszentralität. Dabei gestattet der Vergleich mit 2001 eine Bewertung der Marktleistung im Zeitablauf.

Das Zentralitätsmaß selbst ist eine dimensionslose Maßzahl, errechnet aus der Division Einzelhandelsumsatz in Elmshorn / Nachfragevolumen in Elmshorn x 100. Fällt sie "positiv", d. h. > 100 aus, zeigt dies per Saldo einen Kaufkraftzufluss an; < 100 vice versa einen Kaufkraftabfluss. Die Zentralität ist jedoch eine reine Saldo-Betrachtung und zeigt nicht die tatsächliche Kaufkraftbindung (in v. H. des Nachfragepotenzials) in Elmshorn und seinem Einzugsgebiet an. Sie wird darüber hinaus erheblich von der Verteilung der Nachfrage auf Elmshorn und sein Umland-Einzugsgebiet beeinflusst.

Da rund 72 % des Nachfragevolumens auf die Marktzone 2 und 3 entfallen (vgl. Übersicht "Nachfrageentwicklung in Elmshorn") bestehen in Elmshorn auch bei einer mäßigen Marktleistung sehr gute Voraussetzungen für die Entwicklung einer deutlich positiv ausgeprägten Einzelhandelszentralität. Die Messlatte ist also durchaus hoch anzusetzen.

Gegenwärtig steht im Elmshorner Stadtgebiet ein Umsatzpotenzial von rund 400,0 Mio € p. a. einem Nachfragevolumen von ca. 246,3 Mio € p. a. gegenüber, woraus sich eine deutlich positiv ausgeprägte Zentralität von 162 errechnet (d. h. in Elmshorn wird 62 % mehr umgesetzt, als Nachfrage im Stadtgebiet vorhanden ist). Angesichts des hohen Nachfrageanteils im Umland ist dieser Wert jedoch nicht herausragend; zudem muss in der Warengruppe "Einrichtungsbedarf" (Zentralitätsmaß 255) noch der Sonderfaktor Kibek berücksichtigt werden.

Der Vergleich mit 2001 (Zentralitätsmaß: 158) bestätigt zudem, was sich durch das Auseinanderklaffen von Umsatzentwicklung in Elmshorn und Nachfrageentwicklung im Einzugsgebiet bereits abzeichnete: Die Einzelhandelszentralität Elmshorns entwickelt sich trotz erheblichen Flächenzuwachses eher schwach positiv.

Eine differenzierte Betrachtung nach Warengruppen zeigt, dass hierfür ein Zentralitätsverlust in der gewichtigen Warengruppe "Periodischer Bedarf" verantwortlich ist, deren spezifische Zentralität von 139 in 2001 auf 136 in 2005 zurückging. Wie bereits in der 2001er Untersuchung erörtert, geschah dies jedoch ausgehend von einem ungewöhnlich hohen Ausgangsniveau,

ausgelöst durch das eher schwach entwickelte Lebensmittelangebot im Umland-Einzugsgebiet. Insbesondere für die Marktzone 2 übernimmt Elmshorn deshalb auch heute noch Grundversorgungsfunktionen.

Allerdings hat sich das Grundversorgungsangebot in den Grundzentren der Umgebung durch Modernisierung, Erweiterung oder Neuansiedlungen deutlich verbessert (Bsp. Glückstadt, Horst, Barmstedt, Tornesch sowie das Fachmarktzentrum in Prisdorf). Grundsätzlich soll die Nachfrage nach Lebensmitteln gemäß raumordnerischer Zielsetzung wohnortnah umgesetzt werden, so dass eine Stärkung der Eigenversorgung des Umlands durchaus folgerichtig ist. Die mittelzentrale Versorgungsfunktion Elmshorns konzentriert sich demgegenüber auf Güter des gehobenen mittelfristigen und längerfristigen Bedarfs, mithin auf das Nonfood-Angebot. Dort konnten im Vergleich zu 2001 die Zentralitäten gehalten oder ausgebaut werden.

Des Weiteren ist bei der Bewertung der Nonfood-Zentralitäten ins Kalkül zu ziehen, dass sich das Nachfragevolumen im Umland wesentlich besser entwickelt, als in Elmshorn. Eine mäßige Zentralitätssteigerung ist daher selbst bei stagnierender Marktdurchdringung symptomatisch und im vorliegenden Fall daher kein Anzeichen einer besonderen Leistungssteigerung.

Einzelhandelszentralitäten in Elmshorn - Vergleich 2006 zu 2001							
	Periodischer Bedarf	Modischer Bedarf	Elektro/ Technik	DIY/ Garten/ Sport	Einrichtungsbedarf	Sonstige Hartwaren	Gesamt
	Mio € p. a.	Mio € p. a.	Mio € p. a.	Mio € p. a.	Mio € p. a.	Mio € p. a.	Mio € p. a.
Nachfrage in Elmshorn 2005/06	126,7	30,8	18,2	25,9	22,4	22,3	246,3
Umsatz in Elmshorn 2006	171,9	60,3	31,4	44,9	57,0	34,6	400,0
Zentralitätsmaß Elmshorn 2006	136	196	172	173	255	155	162
Dto. 2001	139	190	164	166	192	151	158
Δ 2001 - 2006	-3	6	8	7	63	4	4
Rechengang: Zentralitätsmaß = Umsatz/ Nachfrage x 100							

### Kaufkraftbindung in Elmshorn

Die Einzelhandelszentralitäten lassen auf Grund ihrer saldierenden Betrachtung grundsätzlich nur überschlägige Aussagen zur Höhe der tatsächlich erzielten Kaufkraftbindung in Elmshorn und damit auch zu den verbliebenen Potenzialspielräumen für weitere Einzelhandelsansiedlungen zu. So stehen die recht hohen Zentralitätswerte in Elmshorn vordergründig für einen gesättigten Markt, doch können sie durch Sondereffekte wie z. B. in der Warengruppe "Einrichtungsbedarf" (Zentralität: 255) Teppich Kibek mit seiner großräumigen Ausstrahlung verfälscht werden. Kibeks Umsätze dürften mehrheitlich mit Kunden getätigt werden, die außerhalb des Elmshorner Kern-Einzugsgebietes wohnen und auch Astroh-Küchen dürfte in dieser Warengruppe erhebliche externe Umsätze beitragen.

Eine zuverlässigere Bewertung der gesamtstädtischen Marktleistung erfordert deshalb eine differenzierte Darstellung der Kaufkraftströme nach ihrer räumlichen Herkunft und die Berechnung der tatsächlich in den einzelnen Markt-zonen des Einzugsgebietes gebundenen Kaufkraft, wie nachstehend in der Kaufkraftstrom-Modellrechnung in folgender Übersicht dargestellt.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung Elmshorn - Stand 2006				
Zeile	Stadt Elmshorn	Nah-Einzugsgebiet	Rand-Einzugsgebiet	
	Marktzone 1	Marktzone 2	Marktzone 3	
	in Mio € p. a.	in Mio € p. a.	in Mio € p. a.	
1	<b>Ausgabenvolumen Periodischer Bedarf</b>	<b>126,7</b>	<b>68,5</b>	<b>243,6</b>
2	... davon außerhalb gebunden	12,0 (9,5 %)	33,1 (48,3 %)	224,6 (92,2 %)
3	... davon in Elmshorn gebunden	114,7 (90,5 %)		
4	+ Umsatz aus Zone 2 (Kern-EZG)	35,4	(51,7 %)	(7,8 %)
5	+ Zufluss aus Zone 3 (Rand-EZG)	19,0		
6	+ externer Zufluss	2,8		
7	<b>Periodischer Umsatz in Elmshorn</b>	<b>171,9</b>		
8	<b>Ausgabenvolumen Modischer Bedarf</b>	<b>30,8</b>	<b>17,9</b>	<b>62,3</b>
9	... davon außerhalb gebunden	4,9 (16,0 %)	5,2 (29,0 %)	46,8 (75,0 %)
10	... davon in Elmshorn gebunden	25,9 (84 %)		
11	+ Umsatz aus Zone 2 (Kern-EZG)	12,7	(71,0 %)	(25,0 %)
12	+ Zufluss aus Zone 3 (Rand-EZG)	15,6		
13	+ externer Zufluss	6,1		
14	<b>Umsatz Modischer Bedarf in Elmshorn</b>	<b>60,3</b>		
15	<b>Ausgabenvolumen Elektro/ Technik</b>	<b>18,2</b>	<b>10,6</b>	<b>38,9</b>
16	... davon außerhalb gebunden	3,2 (17,3 %)	3,4 (32,4 %)	31,0 (84,0 %)
17	... davon in Elmshorn gebunden	15,1 (82,7 %)		
18	+ Umsatz aus Zone 2 (Kern-EZG)	7,2	(67,6 %)	(16,0 %)
19	+ Zufluss aus Zone 3 (Rand-EZG)	5,9		
20	+ externer Zufluss	3,2		
21	<b>Umsatz Elektro/ Technik in Elmshorn</b>	<b>31,4</b>		
22	<b>Ausgabenvolumen DIY/ Garten/ Sport</b>	<b>25,9</b>	<b>15,8</b>	<b>54,1</b>
23	... davon außerhalb gebunden	2,6 (10,0 %)	5,0 (32,0 %)	45,5 (84,1 %)
24	... davon in Elmshorn gebunden	23,3 (90 %)		
25	+ Umsatz aus Zone 2 (Kern-EZG)	10,7	(68,0 %)	(15,9 %)
26	+ Zufluss aus Zone 3 (Rand-EZG)	8,6		
27	+ externer Zufluss	2,2		
28	<b>Umsatz DIY/ Garten/ Sport in Elmshorn</b>	<b>44,9</b>		
29	<b>Ausgabenvolumen Einrichtungsbedarf</b>	<b>22,4</b>	<b>13,9</b>	<b>47,6</b>
30	... davon außerhalb gebunden	9,8 (43,9 %)	7,6 (54,3 %)	34,5 (72,5 %)
31	... davon in Elmshorn gebunden	12,6 (56,1 %)		
32	+ Umsatz aus Zone 2 (Kern-EZG)	6,4	(45,7 %)	(27,5 %)
33	+ Zufluss aus Zone 3 (Rand-EZG)	13,1		
34	+ externer Zufluss	25,0		
35	<b>Umsatz Einrichtungsbedarf in Elmshorn</b>	<b>57,0</b>		
36	<b>Ausgabenvolumen Sonstige Hartwaren</b>	<b>22,3</b>	<b>13,5</b>	<b>46,4</b>
37	... davon außerhalb gebunden	2,9 (13,0 %)	4,1 (30,2 %)	42,4 (91,4 %)
38	... davon in Elmshorn gebunden	19,4 (87,0 %)		
39	+ Umsatz aus Zone 2 (Kern-EZG)	9,4	(69,8 %)	(8,7 %)
40	+ Zufluss aus Zone 3 (Rand-EZG)	4,0		
41	+ externer Zufluss	1,8		
42	<b>Umsatz Sonstige Hartwaren in Elmshorn</b>	<b>34,6</b>		
43	<b>Ausgabenvolumen insgesamt</b>	<b>246,3</b>	<b>140,2</b>	<b>491,0</b>
44	... davon außerhalb gebunden	35,4 (14,4 %)	58,4 (41,7 %)	424,8 (86,5 %)
45	Umsatzstruktur Elmshorn:			
46	Umsatz aus dem Stadtgebiet (= 53 %)	211,0 (85,6 %)		
47	Umsatz aus dem Kern-EZG Zone 2 (= 20 %)	81,8	(58,3 %)	
48	Zufluss aus dem Rand-EZG Zone 3 (= 17 %)	66,2		(13,5 %)
49	Externer Zufluss (= 10 %)	41,1		
50	<b>EH-Umsatz in Elmshorn (= 100 %)</b>	<b>400,0</b>		

Alles in allem dürften gegenwärtig rund 211 Mio € des Elmshorner Gesamtumsatzes von rund 400,0 Mio € p. a. mit ortsansässigen Kunden getätigt werden. Gemessen am ortsansässigen Nachfragevolumen von rund 246,3 Mio € p. a. errechnet sich daraus eine sehr beachtliche Kaufkraftbindung von 85,6 %, die seit 2001 (Ca. 84 %) nochmals leicht ausgebaut werden konnte. Für ein Mittelzentrum signalisiert diese Größenordnung eine leistungsfähige und weitgehend komplette Angebotslandschaft.

Sättigungsgrenzen dürften in den Warengruppen "Periodischer Bedarf" (90,5 %), DIY/Garten/Sport (90 %) und "Sonstige Hartwaren" (87 %) erreicht oder nahezu erreicht sein.

Auch die Nachfrage in der Marktzone 2 ist mit einer KKB von  $\varnothing$  ca. 58,3 % gut auf Elmshorn orientiert; allerdings wurden dort 2001 noch rund 62 % angenommen. Trotz Eröffnung des Marktkauf-SBWH dürfte die Einkaufsorientierung nach Elmshorn stellenweise durch den Ausbau eigener Versorgungsstrukturen zurückgegangen sein. Alles in allem verfügt die Marktzone 2 jedoch nach wie vor über keine befriedigende Nahversorgung, wovon Elmshorn nach wie vor profitiert.

In Marktzone 3 fällt die KKB mit  $\varnothing$  ca. 13,5 % deutlich ab; dort machen sich eigene Versorgungsnetze sowie eine Orientierung auf benachbarte Räume bemerkbar. Im Einrichtungsbedarf konnte die Nachfragebindung in Folge

Kibek-Verlagerung und Astroh-Ansiedlung von ca. 20 % auf 27,5 % ausgebaut werden; dagegen ging sie in den übrigen Warengruppen leicht zurück oder stagniert bestenfalls. Elmshorn muss sich hier z. B. gegenüber dem FMZ Prisdorf und dem zum EKZ ausgebauten Einrichtungshaus Dodenhof behaupten.

Insgesamt signalisierte die Berechnung der tatsächlichen Kaufkraftbindung in der 2001er Untersuchung noch zusätzliche Bindungsspielräume, doch lagen diese schon damals weniger im Elmshorner Stadtgebiet, als vielmehr in der eher schwach bis mäßig erfassten Marktzone 3. Im Umland sind diesbezüglich per Saldo trotz der Eröffnung des verkehrsgünstig an der A 23 gelegenen Kibek-FMZ offenbar nur geringe Fortschritte erzielt worden. Eine Aktivierung dieser Potenziale dürfte daher weitgehend von einer Attraktivitätssteigerung der Elmshorner Innenstadt als Gesamtaggregat abhängig sein. Neben einer Verbesserung der (Pkw-) Verkehrserschließung zählt sicherlich auch ein geeigneter, d. h. auf ausstrahlungsfähige Magnetbetriebe konzentrierter Angebotsausbau zu den geeigneten Maßnahmen. Zu beachten ist allerdings, dass im Elmshorner Stadtgebiet selbst die Kaufkraftbindung kaum mehr ausgebaut werden kann.

Wenn also eine Entwicklung nennenswerter zusätzlicher Flächen wirtschaftlich reüssieren bzw. nicht nur in internen Verdrängungsdruck münden soll, sind eine wirksame Integration in den Haupteinkaufsbereich sowie eine Akquisition namhafter Anbieter mit überörtlicher Ausstrahlung notwendig.

Hierzu bieten sich für Betriebe mit A-Lage-Anspruch auf Sicht das ehemalige Fernmeldeamt in der FGZ Königstraße, das CCE, ggf. Karstadt oder eingeschränkt (da insgesamt eher Nebenlage) die Marktpassage an sowie für größere Fachmärkte mit eigenem Stellplatzbedarf der mit dem Haupteinkaufsbereich bereits recht gut verknüpfte Bereich Buttermarkt (Südseite Schauenburger Straße, ggf. auch Posthof).

Des Weiteren kann für bereits in Elmshorn ansässige Betriebe mit unzureichenden Standortbedingungen, z. B. aus dem Bereich Elektro/Technik, eine Verlagerung an oben genannte oder qualitativ vergleichbare Innenstadtstandorte sinnvoll sein. Auch dadurch könnte die Schlagkraft der Innenstadt als Gesamtaggregat durchaus gestärkt werden.

## 4. Nahversorgung in Elmshorn

### 4.1 Innerörtliche Wohnverteilung

Das Elmshorner Stadtgebiet wurde für die Einzelhandelsanalyse wie bereits im Einzelhandelsgutachten 2001 in vier Teilaggregate gegliedert (Abgrenzung siehe Übersichtskarte Einzelhandel), die aus den offiziellen Elmshorner Stadtteilen zusammengesetzt sind:

- Stadtbereich Nord (Sandberg, Papenhöhe, Sibirien, Langenmoor, Voßkuhlen) mit 14.718 Einwohnern;
- Innenstadt (identisch mit gleichnamigem Stadtteil, entspricht weitgehend dem Geschäftszentrum) mit 6.172 Einwohnern;
- Stadtbereich Südost (Franzosenhof, Ramskamp, Langeloh, Hainholz) mit 14.850 Einwohnern;

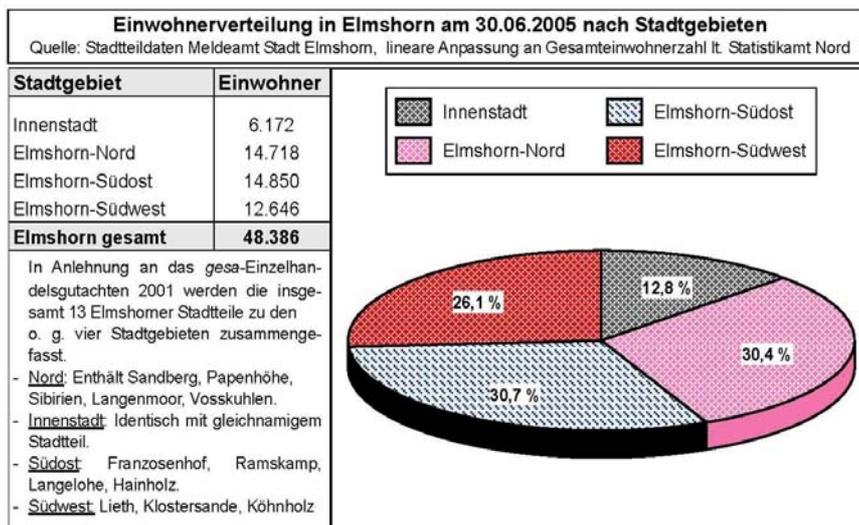
- Stadtbereich Südwest (Lieth, Klostersande, Köhnholz) mit 12.646 Einwohnern.

Die Abgrenzung folgt markanten topografischen Zäsuren wie Krückaulauf und Bahntrasse. Daraus ergeben sich hinsichtlich der Nahversorgung relativ eigenständige Orientierungsräume.

Von der recht eng abgegrenzten Innenstadt abgesehen, halten die übrigen Stadtbereiche jeweils in etwa gleich große Einwohneranteile zwischen je 26 und 30 % (s. Grafik "Einwohnerverteilung").

Ein Vergleich zur kleinräumigen Einwohnerverteilung 2000 ergibt, dass alle Stadtbereiche - einschließlich der Innenstadt - an der positiven Einwohnerentwicklung partizipieren konnten, so dass sich nur geringfügige Verschiebungen der Einwohneranteile ergaben, aus denen der Bereich Nord (Neubaugebiete Wrangelpromenade, Kaltenweide) mit einem Einwohneranteil von 30,4 % (2000: 29,9 %) leicht herausragt. Auch auf der (hier nicht dargestellten) Stadtteilebene ist das Gesamtbild trotz punktueller Abweichungen vergleichsweise ausgewogen. Kein Stadtteil verzeichnete in den vergangenen fünf Jahren einen Einwohnerrückgang von mehr als 3 %, dagegen wachsen jedoch einzelne Quartiere durchaus kräftig (z. B. Ramskamp: + ca. 11 % bzw. + 306 Einwohner).

Da diese Wachstumsinseln über das Stadtgebiet verteilt sind, ergeben sich aus der kleinräumigen Einwohnerentwicklung aus gegenwärtiger Sicht jedoch keine unmittelbaren Konsequenzen für die Ausprägung des Nahversorgungsnetzes.



## 4.2 Nahversorgungsabdeckung

Die gegenwärtige Nahversorgungsabdeckung in Elmshorn ist - gemessen an einem fußläufigen 700m-Radius um Lebensmittelmärkte/Discounter - nahezu vollständig und basiert vielfach auf vollsortierten und meist inhabergeführten Supermärkten mit einem gegenüber Discountern ungleich umfangreicheren Angebotsspektrum. Insoweit können Umfang und Qualität der Nahversorgung gegenwärtig durchaus befriedigen. Eine noch bestehende Lücke im Siedlungsbereich um die Kaltenweide wird kurzfristig mit der Fertigstellung des im Bau befindlichen Plus-Lebensmitteldiscounters geschlossen. Im

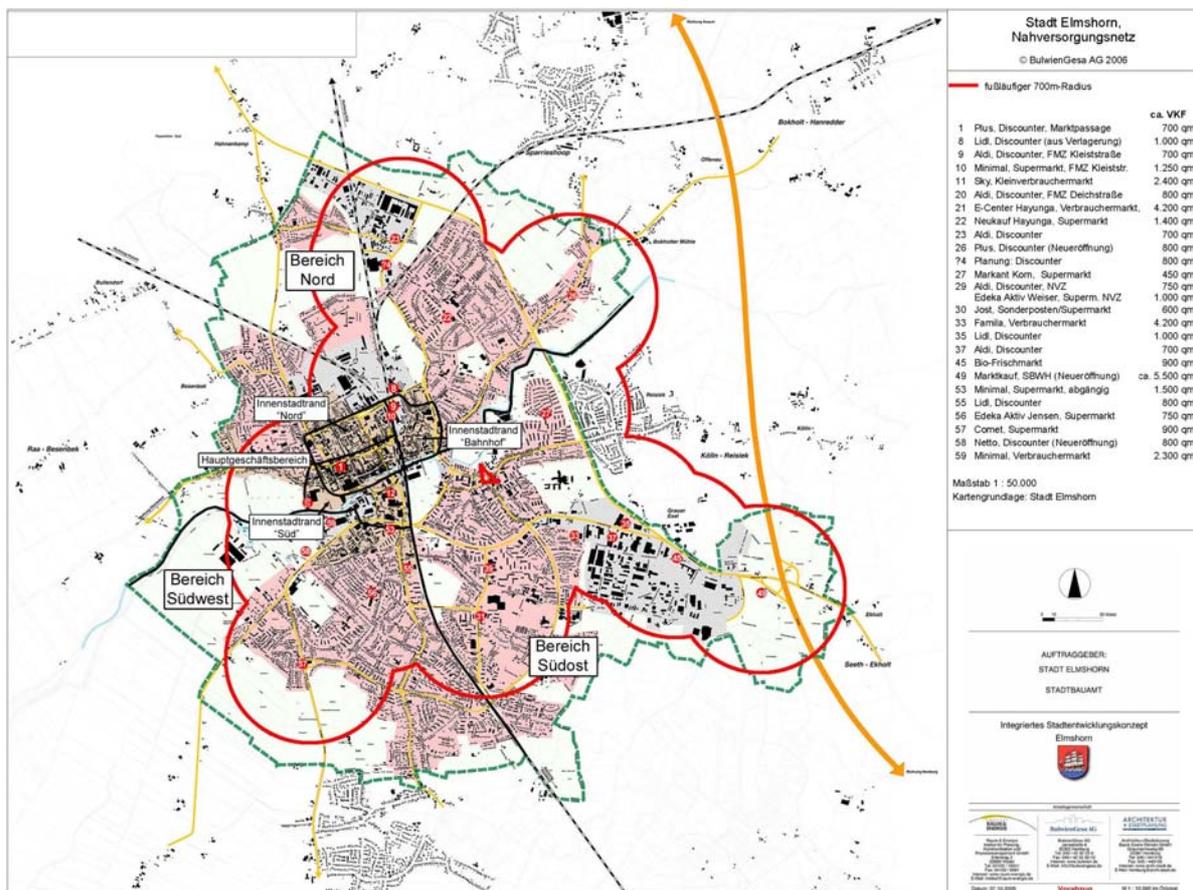
Bereich Lieth verbleibt eine Versorgungslücke; allerdings mangelt es dort auch an geeigneten Standorten mit hinreichender Verkehrsgunst.

Gleichwohl sind auf Sicht Risiken unverkennbar. Nach einer sukzessiven Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes in den Wohngebietslagen basiert es dort über weite Strecken nur mehr auf einzelnen Anbietern mit streckenweise verkehrlich benachteiligten Standorten (Nibelungenring, Meteorstraße, Am Eiskeller, Koppeldamm) und ist insoweit durchaus wettbewerbsanfällig. Selbst moderne Verbundstandorte wie Neukauf/Aldi/Kloppenburg in Hainholz sind durch ihre siedlungsstrukturelle Integration jenseits der großen Hauptverkehrsträger im Wettbewerb mit überlegenen Großflächen und Discountern nicht unbedingt im Vorteil.

Nach Eröffnung des Marktkauf-SBW wird nunmehr rund 1/3 des Gesamtumsatzes für periodischen Bedarf in Elmshorn in Gewerbegebietslagen ohne nennenswerten Wohnbezug erwirtschaftet.

Die Tragfähigkeit des wohnortnahen Versorgungsnetzes reduziert sich dadurch nochmals und wie 2001 errechnet, ist in Folge insbesondere der Marktkauf-Eröffnung im Sortiment "Periodischer Bedarf" mit einer Umsatzumschichtung im gesamten Stadtgebiet von  $\varnothing$  etwa -10 % zu rechnen. Punktuell sind dadurch künftige weitere Marktaustritte nicht auszuschließen. Hinzu tritt das weitere Vordringen des Vertriebstyps "Discounter", wobei Vorhaben an nicht integrierten Standorten (Bsp. Hamburger Straße) gegenwärtig offenbar nicht zugelassen werden.

Von einer weiteren Belastung des Nahversorgungsnetzes durch weitere signifikante Wettbewerbsverschärfungen - insbesondere durch weitere Verbrauchermärkte / SB-Warenhäuser - ist daher bis auf Weiteres abzuraten.



## 5. Leitbild Einzelhandel - Zusammenfassende SWOT-Analyse

### **Stärken**

#### Einzugsgebiet und Nachfrage:

- Recht hohes ansprechbares Nachfragevolumen;
- Einwohner- und nachfragegestarkes Umland;
- Positiver Einwohnertrend in Stadt und Umland;

#### Angebotsstruktur und Marktleistung:

- Insgesamt leistungsfähige Handelsstruktur, mehrere standortprägende, lokal und regional führende Magnetbetriebe (Bsp. Kibek, Ramelow, Karstadt, C & A);
- Befriedigende Gesamtauslastung;
- Insgesamt recht hohe Marktdurchdringung in Zone 1 (Stadt Elmshorn) und Zone 2 (Nah-Einzugsgebiet);
- Schwach ausgeprägter Umland-Wettbewerb im Nahbereich der Zone 2;

#### Innenstadt

- Kompakte und klar konturierte A-Lage;
- Geschäftsbesatz in der A-Lage stabil;
- Kompetentes Textilangebot, Karstadt und Ramelow als Hauptmagneten voll in A-Lage integriert;
- Gute ÖPNV-Erschließung;

#### Nahversorgungsnetz

- Insgesamt hohe Angebotsqualität, mehrere inhabergeführte und vollsortierte Lebensmittelmärkte an voll integrierten Standorten;
- Nahezu flächendeckendes Versorgungsnetz;

### **Schwächen**

#### Einzugsgebiet und Nachfrage:

- Im regionalen Vergleich unterdurchschnittliche Pro-Kopf-Kaufkraft in Elmshorn
- Pro-Kopf-Kaufkraft in Elmshorn anhaltend rückläufig

#### Angebotsstruktur und Marktleistung:

- Nicht alle Branchen mit zeitgemäß ausgebauten Ankeranbietern besetzt (z. B. Möbel, Baumärkte)
- Umsatzverlauf in Elmshorn hält nicht Schritt mit der Nachfrageentwicklung;
- Zentralität entwickelt sich nur recht schwach positiv; insbesondere Marktdurchdringung im Umland stagniert bestenfalls.

## Innenstadt

- MIV-Erreichbarkeit (teilweise hohe Anfahrwiderstände);
- Belastungen durch hohes Verkehrsaufkommen und Durchgangsverkehr;
- Umständliche, für Ortsunkundige nicht transparente innerstädtische Verkehrsführung;
- Aus Kundensicht nicht ausreichende Kapazitäten ladennaher Stellplätze; Engpässe insbes. im Bereich Holstenstraße/Holstenplatz
- Nicht alle innenstadttypischen Branchen ausreichend kompetent im Haupteinkaufsbereich vertreten (Unterhaltungselektronik);
- Zu geringer und zudem rückläufiger Marktanteil in Elmshorn;
- Teilweise ausgeprägte Randlagenbildung mit Erosionsgefahr (Umfeld Holstenstraße/Bahnhof, Schulstraße, Flamweg);
- Einkaufsachse Markt - Bahnhof nicht durchgängig funktionsfähig, Barrierewirkung Holstenstraße;
- Punktuell nicht unerhebliche gestalterische und städtebauliche Defizite (u. a. Holstenplatz/Bahnhofsumfeld);
- Innenstadtpassagen (CCE, Marktpassage) mit konzeptionellen Mängeln behaftet, wirken gegenwärtig eher belastend als attraktivierend;
- Mietforderungen offenbar vielfach (noch) nicht an Marktgegebenheiten angepasst;
- Kurzfristig keine adäquaten Flächen für weitere leistungsstarke Magnetbetriebe in A-Lage verfügbar.

## Nahversorgungsnetz

- Durch integrierte Standorte und inhabergeführte Geschäfte vielfach wettbewerbsanfällig;
- Nach Marktkauf-Eröffnung bereits ca. 32 % Marktanteil für Standorte in Gewerbegebietslagen

## Einzelhandelsentwicklung

- Bisher keine konzeptionelle Großflächen-Steuerung erkennbar; stattdessen überwiegend Einzelfallentscheidungen der Politik;
- "Subzentrenbeschluss" von 1996 offenbar in der Praxis bisher ohne Relevanz.

## **Chancen**

### Einzugsgebiet und Nachfrage:

- Zumindest mittelfristig noch weiteres Einwohnerwachstum zu erwarten

### Angebotsstruktur und Marktleistung:

- Gegenwärtiges Niveau der Marktdurchdringung ist insbesondere im weiteren Umland (Marktzone 3) noch steigerungsfähig, bedingt allerdings leistungsstarke und namhafte Magnetbetriebe

## Innenstadt

- Hafenspange verbessert Verkehrsführung und entlastet Kernbereich;
- Flächenreserven mit Bezug zum Hauptgeschäftszentrum vorhanden oder auf Sicht aktivierbar, im Bereich Buttermarkt können auch Fachmärkte wirksam integriert werden;
- Latente Nachfrage potenzieller Magnetanbieter (Sport, Bücher/Medien, Unterhaltungselektronik, Kaufhaus) für innerstädtische Standorte vorhanden;
- Geänderte Verkehrsführung der Königstraße im Bahnhofsbereich (Anschluss an Schulstraße) schafft Voraussetzung für eine nachhaltige Aufwertung des gegenwärtig problembehafteten Bereiches Holstenstraße / Holstenplatz:
  - Verbesserte Anbindung östliche Schulstraße (gegenwärtig Sackgasse)
  - Verlängerung FGZ in östliche Königstraße
  - Weitgehende Aufhebung Linksabbiegespur in der Holstenstraße zwischen Schulstraße und Königstraße:
  - stalterische Spielräume, Schaffung von Kurzzeit-Stellplätzen möglich (bisher dort faktisch nicht vorhanden),
  - Reduktion Straßenbreite und Barrierewirkung für fußläufige Fortsetzung der FGZ Königstraße
  - Erhöhung der Nutzungsdichte im Bahnhofsbereich gestalterische Spielräume für Schaffung Innenstadtentree am Bahnhofplatz.

## Einzelhandelsentwicklung

- Bewusstsein für die Notwendigkeit konzeptioneller Vorgaben und einer risiko- und chancenbewussten Steuerung steigt

## **Risiken**

### Einzugsgebiet und Nachfrage:

- Relative Kumulierung der Nachfrage im Umland erhöht die Anforderungen an Ausstrahlung und Leistungsfähigkeit des Elmshorner Handels, insbesondere auch der Innenstadt:

### Angebotsstruktur und Marktleistung:

- Flächen- und Umsatzübergewicht im Bereich Grauer Esel/Hamburger Straße mit hoher Sortimentsbreite;
- Sehr hohe Wettbewerbsintensität mit anhaltend starkem Verdrängungsdruck im Lebensmittelbereich, wo Umland-Kunden durch bessere Eigenversorgung zudem weiterhin an Gewicht verlieren dürften;
- Ausbau von Wettbewerbsstandorten an der weiteren Peripherie, v. a. Möbelmeile Halstenbek, Ausbau Wohnkaufhaus Dodenhof in Kaltenkirchen zu Einkaufszentrum, geplantes Höffner-Wohnkaufhaus in Hamburg-Eidelstedt, vorgelagerte Fachmärkte in Itzehoe (Alsen-Gelände).

### Innenstadt

- Fortschreitende Erosion der Neben- und Randlagen;
- Unzureichend eingebundene, konkurrierende Satelliten an der Hafenspange und ggf. auf Kibek-Altareal, wo Baurecht für ca. 6.000 qm großflächigen Einzelhandel besteht

### Nahversorgungsnetz

- Weitere Reduzierung der Tragfähigkeit von Nahversorgung in Wohngebietslagen durch bis in die Gegenwart anhaltende Kumulierung in Gewerbegebietslagen.

### Einzelhandelsentwicklung

- Falsche Weichenstellungen durch unkoordinierte Behandlung der anstehenden Planvorhaben und falsche Prioritätensetzungen..

## 6. Konzeptteil

### 6.1 "Nahversorgungs-" und "innenstadtrelevante" Sortimente in Elmshorn

Eine Aufstellung sog. "innenstadtrelevanter" Sortimente dient als Grundlage für entsprechende Sortimentsfestsetzungen in Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel und somit wesentliches Instrument der Einzelhandelssteuerung. Bundesweit kursieren hierüber diverse Listen; die Rechtsprechung fordert jedoch mehrheitlich eine auf den spezifischen Makro-Standort abgestellte Systematik.

Ausgehend von der Überlegung, dass bestimmte Sortimente und Betriebstypen regelmäßig innenstadtprägend sind, die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (= "Periodischer Bedarf") jedoch dezentral im Stadtgebiet möglichst wohnortnah erfolgen soll und wiederum andere Sortimente/Vertriebstypen u. a. auf Grund spezifischer Standortanforderungen für Innenstadtlagen untypisch sind, ergibt sich diesbezüglich eine Sortimentsdreiteilung:

#### "Nahversorgungsrelevante Sortimente":

Hierzu zählen:

Lebensmittel- und Drogeriemärkte (ohne reine Getränkemärkte)

Empfehlungen:

- Ein flächendeckendes Nahversorgungsnetz leistet einen erheblichen Beitrag zur Wohn- und Lebensqualität und gewinnt vor dem Hintergrund des anstehenden demografischen Wandels, der durch kleinere Haushalte

- sowie einen steigenden Anteil älterer und weniger mobiler Menschen geprägt sein wird, zusätzlich an Gewicht.
- Diese Vertriebstypen sollen daher innerstädtischen Standorten sowie siedlungsstrukturell integrierten Stadtteillagen vorbehalten bleiben. Neuansiedlungen in Gewerbegebieten und im Außenbereich sind zu vermeiden.
  - Bebauungspläne in älteren Gewerbegebieten sollen nach Möglichkeit entsprechend angepasst werden.
  - Ebenso sollen Verlagerungen und größere Flächenerweiterungen innerhalb von Gewerbegebieten oder nicht integrierten Lagen unterbleiben. Entsprechende Absichten sollten nach Möglichkeit für eine Verlagerung an einen integrierten Standort genutzt werden.
  - Darüber hinaus hat die Wettbewerbsintensität in diesem Sektor in Elmshorn ein Ausmaß erreicht, dass den Erhalt des vorhandenen flächendeckenden Netzes auf Sicht durchaus in Frage stellt. Vor weiteren Ansiedlungen von Lebensmittelmärkten (Ausnahme: Restrukturierung / Verlagerung innerhalb vorhandener Nahbereiche) sollen daher regelmäßig die potenziellen Einwirkungen auf das übrige betroffene Netz geprüft werden.
  - Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser: Elmshorn verfügt derzeit bereits über drei größere Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser > 4.000 qm VKF, von denen zwei in Gewerbegebietslage agieren. Ein weiterer Ausbau dieses Segments ist derzeit nicht wünschenswert.

#### Clusterbildung:

- Die aktuelle Expansionspolitik im Lebensmittelsegment begünstigt Clusterbildungen. Grundsätzlich werden Verbundstandorte aus Lebensmittel-Vollsortimenter, Discounter und ggf. auch Drogeriemarkt (wie in Hainholz) von Kundenseite bevorzugt und sind somit Ausdruck einer modernen, kundenorientierten Nahversorgung. Andererseits kann eine Clusterbildung die Versorgungsqualität in entfernteren Stadtteilen beeinträchtigen. Ansätze hierfür sind am nördlichen Innenstadtrand zu beobachten, wo ältere Standorte im Flamweg (Lidl) und ggf. auch in der Marktpassage (Plus) aufgegeben und durch neue Objekte im Umfeld der Ost-West-Brücke/FMZ Kleiststraße ersetzt werden sollen.
- Entsprechende Bestrebungen gab es auch entlang der Hamburger Straße, sind jedoch gegenwärtig offenbar erfolgreich unterbunden.
- Grundsätzlich ist eine Clusterbildung dann nicht mehr wünschenswert, wenn sie zu Unterdeckungen in anderen dicht besiedelten Stadtquartieren führt und dort die Tragfähigkeit für eine angemessene Wiederherstellung der Versorgung gefährdet. Im Zweifelsfall sollte im Vorwege eine gutachterliche Überprüfung erfolgen.

#### "Innenstadtrelevante Sortimente":

Hierunter werden Sortimente und Vertriebstypen subsumiert, die

- potenziell einen großen Beitrag zur Innenstadtfrequentierung leisten

- dort regelmäßig in marktführender Ausprägung vertreten sind bzw. kundenseitig dort erwartet werden
- im Regelfall keine unmittelbar zugeordneten eigenen Stellplätze benötigen bzw. deren Waren ohne Pkw transportiert werden können (Ausnahmen Lebensmittel, Unterhaltungselektronik)
- ein potenziell hohes Kopplungspotenzial untereinander aufweisen.

In Elmshorn zählen hierzu nach Betriebstypen neben Lebensmittel- und Drogeriemärkten:

- Kauf- und Warenhäuser
- sowie nach Sortimenten:
  - Modischer Bedarf (Bekleidung/Schuhe)
  - Elektro/Technik (Ausnahme: Elektro-Großgeräte/Haustechnik)
  - Sportartikel/Fahrräder
  - Heimtextilien
  - Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel
  - Bücher
  - Spielwaren
  - Schreibwaren
  - Uhren/Schmuck
  - Optik/Akustik/Sanitätsbedarf
  - Kunstgegenstände.

Als grundsätzlich "nicht zentrenrelevant" können in Elmshorn somit folgende Vertriebs-typen/Sortimente gelten:

- Reine Getränkemarkte
- Zoo-Fachmärkte/Zoobedarf
- Anbieter für Elektro-Großgeräte/Haustechnik
- Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf
- Campingartikel, Boots- und Caravanzubehör
- Kfz-Teile und -zubehör
- Sanitärbedarf/Bäder
- Möbel inkl. Küchen-, Garten- und Badmöbel
- Leuchten
- Bodenbeläge/Fliesen/Teppiche

Empfehlungen:

Großflächige Neuentwicklungen für Anbieter mit "innenstadtrelevanten" Sortimenten bzw. Betriebstypen sollen grundsätzlich innerstädtischen Standorten vorbehalten bleiben. Dies gilt auch für den Fall, dass mehrere kleinere Anbieter in einem Einkaufs- oder Fachmarktzentrum zusammen die Großflächigkeit erreichen.

Ausnahmen können vornehmlich für Nahversorgungszentren in integrierten Stadtteillagen wie z. B. in Hainholz, vorgesehen werden; jedoch sollte auch dort die Schwelle zur Großflächigkeit (operationalisiert mit ca. 800 qm VKF)

nicht signifikant überschritten werden. Daneben soll erkennbar sein, dass sich das Vorhaben versorgungsstrukturell an einen Teilraum des Elmshorner Stadtgebietes wendet und keine oder nur geringe überörtliche Ausstrahlung entfaltet.

In Zweifelsfällen sollte hierüber ein Fachgutachten eingeholt werden.

"Zentrenrelevante" Randsortimente z. B. in Bau- und Heimwerkermärkten, Gartencentern oder Einrichtungshäusern, deren Kernsortimente als "nicht zentrenrelevant" gelten können, sollten nicht mehr als 10 % der Gesamt-VKF ausmachen bzw. die Großflächigkeit jeweils nicht wesentlich überschreiten. In Zweifelsfällen und wenn eine größere Dimensionierung obligatorischer Bestandteil des jeweiligen Vertriebstyps ist, sollte das Vorhaben gutachterlich überprüft werden.

Gleiches würde sinngemäß für größere Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser gelten, deren Neuansiedlung gegenwärtig jedoch aus den im Abschnitt "Nahversorgungsrelevante Sortimente" genannten Gründen derzeit ohnehin nicht empfohlen wird.

Wie auch unter "Nahversorgungsrelevante Sortimente" aufgeführt, sollten ältere Bebauungspläne insbesondere in verkehrsgünstig gelegenen Gewerbegebietslagen nach Möglichkeit an die o. g. Empfehlungen angepasst werden.

## 6.2 Innenstadtentwicklung

Nach den Marktanteilsverlusten der vergangenen Jahre sollte künftig wieder ein stärkeres Gewicht auf die Stärkung der Elmshorner Innenstadt als Handelsstandort gelegt werden. Dabei ist es trotz der bereits hohen Kaufkraftbindung im Stadtgebiet durchaus sinnvoll und legitim, geeignete Entwicklungsflächen für großflächigen Einzelhandel vorzusehen. Aus Gutachtersicht sollten im Innenstadtbereich auf Grund ihrer unmittelbaren oder zumindest relativ sicher herstellbaren Einbindung in das Geschäftszentrum und ihrer potenziell prägenden Wirkung nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Standorte mit Priorität entwickelt werden:

- FGZ Königstraße, ehem. Fernmeldeamt:

Wenngleich die kurz- bis mittelfristige Verfügbarkeit derzeit nicht sicher einzuschätzen ist, so stellt dieses nahezu ungenutzte Objekt mit seiner Längsseite zur FGZ Königstraße eine unnötige und unattraktive Unterbrechung des Geschäftsbesatzes dar und belastet insoweit die Lagequalität.

Die in Verbindung mit dem rückwärtig benachbarten Kinogrundstück vorhandenen Flächenreserven auch für größere Ladeneinheiten und die vorhandene rückwärtige Anbindung an den Buttermarkt prädestinieren das Objekt auf Sicht jedoch für die Etablierung größerer Magnetbetriebe mit A-Lagen-Anspruch, für die im Geschäftszentrum ansonsten keine Flächen verfügbar sind.

- Neuentwicklung Bahnhofsvorplatz/Holstenplatz:

Der Bereich bedarf dringend einer Aufwertung, stellt er doch das City-Entree für > 10.000 Bahn- und Busnutzer werktäglich dar. Hierfür schafft die vorgeschlagene geänderte Verkehrsführung der Königstraße im Bahnhofsbereich (Anschluss an Schulstraße) die wesentlichen Voraussetzungen, insbesondere:

- Verbesserte Anbindung östliche Schulstraße (gegenwärtig Sackgasse)  
Verlängerung FGZ in östliche Königstraße
- Weitgehende Aufhebung Linksabbiegespur in der Holstenstraße zwischen Schulstraße und Königstraße:
- Gestalterische Spielräume, Schaffung von Kurzzeit-Stellplätzen möglich (bisher dort faktisch nicht vorhanden),
- Reduktion Straßenbreite und Barrierewirkung für fußläufige Fortsetzung der FGZ Königstraße
- Erhöhung der Nutzungsdichte im Bahnhofsbereich gestalterische Spielräume für Schaffung Innenstadtentree am Bahnhofplatz.

Die Entwicklung zusätzlicher Ladenflächen in größerem Umfang wäre dort jedoch marktseitig stark risikobehaftet, weil der Nebenlagencharakter vermutlich nicht überwunden werden kann. Insbesondere großflächige Anbieter mit hohem eigenen Stellplatzbedarf (Bsp. Lebensmittelmarkt, Unterhaltungselektronik-Fachmarkt oder dergl.) dürften am Standort zudem bereits auf Grund der erforderlichen zusätzlichen Stellplatzkapazitäten unplausibel sein.

Einzelhandelsfremde Nutzungen wie z. B. die bereits angedachten Komponenten Stadtbibliothek und/oder Volkshochschule, Fitness- oder therapeutische Einrichtungen wären daher eine durchaus sinnvolle Alternative und profitieren von der sehr guten ÖPNV-Anbindung sowie der Nähe zum Geschäftszentrum.

- Bereich Buttermarkt:

Hier ist eine vollständige Neufassung der Südseite nötig. Die vorhandene Zentralität und die Innenstadtbezüge (Wochenmarkt, bedeutender Stellplatzbereich, Querverbindungen und kurze Wege zur FGZ Königstraße) legen diesbezüglich die Schaffung zusätzlicher Verkaufsflächen in Form von Fachmärkten nahe, die ansonsten im Geschäftszentrum nicht unterzubringen sind. Hierbei sind auch Betriebstypen mit Bedarf an unmittelbar angebotenen eigenen Stellplätzen (Bsp. Unterhaltungselektronik-Fachmarkt) denkbar.

Eine "autarke" Gestaltung in Form eines Einkaufszentrums mit innenliegender Mall, ergänzendem kleinflächigen Shop-Angebot und breitem Angebotsumfang wäre an diesem Standort jedoch kontraproduktiv. Um das synergetische Potenzial des Standortes zu aktivieren, wäre eine offene, zur Innenstadt gerichtete Anordnung von Fachmärkten vorzuziehen. Geeignete Branchen, die das vorhandene Zentrumsangebot sinnvoll ergänzen, wären u. a. Unterhaltungselektronik, Sportartikel, niedrigpreisige Textilien und Schuhe. Eine konzeptionelle Einbeziehung der Sky-Immobilie, ggf. unter verkleinerter Beibehaltung des Lebensmittelmarktes, wäre sinnvoll.

Das Postamt steht nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht für eine Neuentwicklung zur Verfügung. Seine Scharnierlage zum Haupteinkaufsbereich ließe dort ebenfalls die o. g. Handelsnutzungen zu, doch wäre die dann entstehende Gesamtfläche vom Markt vermutlich nicht mehr aufzunehmen.

- Bereich Hafenspange:

Die beiden 2005 vorgelegten, jeweils als Einkaufszentrum konzipierten Konzepte waren an diesem Standort im Handelsbereich eher kontraproduktiv für die Innenstadtentwicklung, als dass von ihnen größere Synergien zu erwarten gewesen wären. Hauptmanko des Standortes sind die fehlenden Bezüge in das Geschäftszentrum, die dort auf Sicht auch schwierig herzustellen sein dürften. Insoweit wäre der dort als Anker vorgesehene Elektro-Fachmarkt am Buttermarkt wesentlich plausibler anzuordnen.

Aus Gutachtersicht wäre der Bereich Hafenspange als Einzelhandelsstandort auf Dauer weitgehend vom restlichen Einkaufsgeschehen isoliert und würde die Gefahr einer Satellitenbildung bergen. Im Sinne der Herausarbeitung eines klar konturierten Hauptgeschäftsbereiches, wie er auch kundenseitig erwartet und honoriert wird (siehe hierzu auch die gesa-Kundenbefragung im 2001er Einzelhandelsgutachten), sollten am Standort Hafenspange daher nach Möglichkeit andere Nutzungen als Einzelhandel im Vordergrund stehen, was erdgeschossige Ladenflächen an den Außenkanten nicht zwangsläufig ausschließt. Allerdings sollten dort nach Möglichkeit keine potenziellen Magnetbetriebe angesiedelt werden, die am Buttermarkt plausibler wären (s. oben) sowie generell auf die Ausprägung eines Einkaufszentrums verzichtet werden.

- Bereich Vormstegen:

Dieser Bereich ist mit dem Hauptgeschäftszentrum nicht mehr ausreichend verzahnt und daher im Unterschied zum Buttermarkt nicht mehr für eine entsprechende Zentrumsausweitung geeignet. In der Konsequenz sollten Handelsnutzungen dort nicht im Vordergrund stehen, was einzelne Ladenflächen in den Erdgeschossen etwaiger Blockrandbebauung nicht unbedingt ausschließt. Allerdings würde eine Umsetzung der vorstehend genannten Vorhaben so viel neue Verkaufsfläche schaffen, dass die ohnehin risikobehaftete Entwicklung von Ladenflächen in Randlagen kaum absorbierbar wäre.

Eine Unsicherheit bildet das vorhandene, mit einem städtebaulichen Vertrag zusätzlich konkretisierte Baurecht für rund 6.000 qm VKF (ausgeschlossen: SB-Warenhaus) am Kibek-Altstandort, der damit potenziell in Konkurrenz zur Ansiedlung von Fachmärkten am Buttermarkt steht.

Daher wäre eine Entwicklung des Gesamtquartiers vorzuziehen, die dieses Flächenvolumen nicht ausschöpft.