

EINZELHANDELSKONZEPT 2016

STADT ELMSHORN

Zusammenfassung Marktanalyse und Konzeptteil



Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Andreas Schulten
Thomas Voßkamp

Aufsichtsratsvorsitzender:
Hartmut Bulwien
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BLZ: 70020270, Kto.: 4410433058
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058



bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax +49 40 42 32 22-12

erstellt für: Stadt Elmshorn
Amt für Stadtentwicklung
Schulstraße 15-17
25335 Elmshorn

Projekt-Nr.: P1512-2406

Projektleiter: Dipl.-Kaufmann Andreas Gustafsson
Bereichsleiter Einzelhandel

Hamburg, 21. August 2017

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
1	VORBEMERKUNG	1
1.1	Ausgangslage und Untersuchungsanlass	1
1.2	Methodik und Datengrundlagen	2
1.3	Rechtliche Rahmenbedingungen eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes	3
2	ZUSAMMENFASSUNG MARKTANALYSE	5
2.1	Standortrahmenbedingungen Elmshorn	5
2.2	Elmshorn als Einzelhandelsstandort	6
2.2.1	Überblick	6
2.2.2	Innenstadtentwicklung	10
2.2.3	Einzugsgebiet des Elmshorner Einzelhandels	12
2.2.4	Nahversorgungsnetz	12
2.2.5	Ansiedlungsspielräume in Elmshorn	15
3	KONZEPTTEIL	17
3.1	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche und Zentrenkonzept für Elmshorn	17
3.2	Zentrenrelevante Sortimente in Elmshorn	25
3.3	Übergeordnete Entwicklungsleitlinien für die Handelsentwicklung in Elmshorn	29
3.4	Empfehlungen zur Sortimentssteuerung in Elmshorn und landesplanerische Vorgaben	29
3.5	Nahversorgungskonzept / Empfehlungen	33
3.6	Empfehlungen zu Lagebereichen	35
3.6.1	ZVB Innenstadt	35
3.6.2	Stadtumbaugebiet Vormstegen/Reichenstraße	36
3.6.3	Quartier Klostersande/NVZ Meteorstraße/ Nahversorgungsstandort Eiskeller	37
3.7	Synopse Ansiedlungsprüfungen	39
3.8	Empfehlungen zu anhängigen Planvorhaben	40

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

AV	Ausgabenvolumen	LMVG	Lebensmittel/Verbrauchsgüter
ALQ	Arbeitslosenquote	LROP	Landesraumordnungsprogramm
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich	MA	Marktanteil
BA	Bauabschnitt	MF	Mietfläche
BAB	Bundesautobahn	MI	Mischgebiet
BfLR	Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (jetzt: BBR)	MIV	Motorisierter Individualverkehr
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	MZ	Mittelzentrum
BGF	Bruttogeschossfläche	NLS	Niedersächsisches Landesamt für Statistik
BIP	Bruttoinlandsprodukt	OG	Obergeschoss
BHM	Bau- und Heimwerkermarkt	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
DIY	Do-it-yourself (Bau- und Heimwerkersortiment)	OTZ	Ortsteilzentrum
EFH	Einfamilienhaus	PH	Parkhaus
EG	Erdgeschoss; auch Einheitsgemeinde bzgl. Gebietsgliederung	Pkw	Personenkraftwagen
EH	Einzelhandel	PP	Parkplätze/Stellplätze
EKZ	Einkaufszentrum	qm	Quadratmeter
EW	Einwohner	ROG	Raumordnungsgesetz
EZG	Einzugsgebiet	SBWH	Selbstbedienungswarenhaus
FGZ	Fußgängerzone	RSR	rent to sales ratio (Miet-Umsatzbelastung)
FM	Fachmarkt	SG	Samtgemeinde
FMA	Fachmarkttagglomeration	SM	Supermarkt
GE	Gewerbe	SO	Sondergebiet
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg	SVP	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte
GG	Gebrauchsgüter	UE	Unterhaltungselektronik
GPK	Glas, Porzellan, Keramik	UKZ	Umsatzkennziffer
GVZ	Güterverkehrszentrum	VA	Verbrauchsausgaben
GZ	Grundzentrum	VG	Verkehrsgemeinschaft (süddeutsch: Verwaltungsgemeinschaft)
HAKA	Herrenoberbekleidung	VKF	Verkaufsfläche
HWS	Hauptwohnsitz	VM	Verbrauchermarkt
KES	Komplexer Einzelhandelsstandort	VZ	Versorgungszentrum
KIKA	Kinderbekleidung	WA	Allgemeines Wohngebiet
Kfz	Kraftfahrzeuge	WPR	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
KKZ	Kaufkraftkennziffer	WZ	Wohnnahes Zentrum
Konz.	Konzessionär	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
LEP	Landesentwicklungsplan, Landesentwicklungsprogramm (Bayern, Baden-Württemberg)	ZUP	Zentraler Umsteigepunkt
LK/Lkr.	Landkreis		

URheberRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

Hamburg, der 21. August 2017

1 VORBEMERKUNG

1.1 Ausgangslage und Untersuchungsanlass

Die Stadt Elmshorn orientiert sich bei der Steuerung großflächiger Einzelhandelsentwicklungen an einem im Jahr 2011 erstellten Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, welches auf einem im Jahr 2010 erarbeiteten Einzelhandelsgutachten für die Gesamtstadt basiert.

Anlassgebend für die Konzepterstellung waren seinerzeit vor allem bedeutsame anstehende Veränderungen des innerstädtischen Gefüges durch die Überplanung des Entwicklungsgebietes Vormstegen/Buttermarkt in Verbindung mit einer Ermittlung der Gesamttragfähigkeit der Stadt Elmshorn für zusätzliche Verkaufsflächen. Weitere Untersuchungsfelder waren die notwendige Neuentwicklung der damals noch leer stehenden Hertie-Immobilie, eine mögliche Neuordnung des Bahnhofsumfeldes, die Austarierung der Fachmarktlage Franzosenhof/Gewerbegebiet Grauer Esel rund um die Hamburger Straße zur Innenstadt sowie eine Analyse und Leistungsbewertung des damaligen Nahversorgungsnetzes.

Zwischenzeitlich wurden die innerstädtische Hertie-Immobilie mit zugkräftigen Ankermietern neu entwickelt, eine Lücke im Nahversorgungsnetz der Nordstadt geschlossen und auch im Bereich Gewerbegebiet Grauer Esel/Fachmarktzentrum Franzosenhof haben sich weitere Handelsentwicklungen vollzogen.

Das städtebauliche Entwicklungsvorhaben Vormstegen/Buttermarkt hat sich konkretisiert und eine Innenstadtumgehung in Form der so genannten "Hafenspange" wurde nach Fertigstellung der Krückau-Klappbrücke 2013 in Betrieb genommen.

Im Bereich der Nahversorgung bemühen sich derzeit mehrere Betreiber um eine Modernisierung bzw. Erweiterung ihrer Standorte, woraus sich neben konkurrierenden Vorhaben kleinräumig auch Risiken für den Erhalt der gegenwärtigen Netzdichte abzeichnen. Einige Discount-Betreiber verfolgen mittlerweile Ziel-Verkaufsflächen von rd. 1.200 - 1.500 qm und dringen damit in einen Bereich vor, der bisher von vollsortierten Supermärkten nachgefragt worden ist. Dabei wird auch grundsätzlich die Frage nach der künftigen Koexistenz der bisher häufig als synergetisch wahrgenommenen Betriebstypen Vollsortimenter/Discounter aufgeworfen. Sie wird dadurch verschärft, dass in Elmshorn längst nicht alle Supermärkte auf idealen Flächen agieren und einen regelrechten Vollsortiments-Anspruch einlösen können.

U. a. diese Entwicklungen bzw. die sich abzeichnenden Konfliktfälle geben Anlass für eine Konzeptfortschreibung.

Auf Basis eines Leistungsangebotes von 14.12.2015 beauftragte die Stadt Elmshorn, vertreten durch das Amt für Stadtentwicklung, die bulwiengesa AG, Hamburg, mit der Fortschreibung und Evaluierung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Elmshorn.

Das Konzept wurde im 1.-3. Quartal 2016 erstellt; der Datenstand der Einzelhandelserhebung gibt die Marktlage im Frühjahr 2016 wieder.

Die Konzepterstellung wurde durch die Auftraggeberin begleitet. Ausgangslage und Untersuchungsdesign wurden im Rahmen einer öffentlichen Auftaktveranstaltung am 3. Dezember 2015 erläutert; eine Zusammenfassung der Marktanalyse und erste Konzeptansätze am 28. Juni 2016 dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt vorgestellt.

Die Ergebnisse wurden an folgenden Tagen dem Ausschuss für Stadtentwicklung vorgestellt und diskutiert:

- 28.06.2016 und
- 13.10.2016

Die Fertigstellung der Untersuchung erfolgte im 3. und 4. Quartal 2016; die Übergabe des Untersuchungsberichtes am 23.11.2016.

Die hier vorliegende Konzeptfassung wurde nach Einarbeitung von Korrekturen und Änderungen im Juni und August 2017 vorgelegt. Der Datenstand bleibt hiervon unberührt.

1.2 Methodik und Datengrundlagen

Grundsätzlich ruht die Untersuchung auf fünf analytischen Säulen, aus denen wiederum der Konzeptteil abgeleitet ist:

- die Aufbereitung der für den Einzelhandel relevanten Standort-Rahmenbedingungen in Elmshorn und Umgebung;
- die Evaluierung des Einzugsgebietes und Neuberechnung des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens nebst Trendvorausschau;
- die Erfassung und Analyse der Einzelhandelsstandorte und des Einzelhandelsbestandes in Elmshorn und seiner Entwicklung seit Erstellung des Vorgängerkonzeptes;
- die Analyse der Marktleistung (Umsatz, Zentralität, Kaufkraftbindung) und der Stellung der Stadt Elmshorn im regionalen Wettbewerbsgefüge;

- die empirische Absicherung gutachterlicher Befunde durch eine repräsentative Besucherbefragung im Stadtzentrum sowie
- begleitend die Führung explorativer Gespräche mit Verwaltung, Wirtschaftsförderung, Stadtmarketing und ausgewählten Händlern.

Der hier vorgelegte Konzeptteil fasst die Befunde der Grundlagenuntersuchung zu einer mittelfristigen Guidance für die Einzelhandelssteuerung zusammen.



1.3 Rechtliche Rahmenbedingungen eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes

Das vorliegende kommunale Einzelhandelskonzept für die Stadt Elmshorn legt kommunale Zielsetzungen und Richtlinien zur Einzelhandelsentwicklung, die Evaluierung Zentraler Versorgungsbereiche und eines Systems hierarchischer zentraler Standorte sowie die Erstellung einer Liste zentrenrelevanter Sortimente für das Stadtgebiet fest. Ebenso werden Leitlinien zur mittelfristigen Steuerung des Einzelhandels vereinbart.

Ein Einzelhandelskonzept ersetzt zwar keine verbindliche Bauleitplanung, doch erfüllt es Rechtsbegriffe wie zentrenrelevante Sortimente und Zentrale Versorgungsbereiche mit Leben und bildet als informelles Instrument der Planung gemäß § 1 (6 Nr. 11) BauGB die städtebauliche Grundlage und Legitimation für die Regelung von Einzelhandelsvorhaben in Bebauungsplänen sowie auch im Flächennutzungsplan. Das Konzept bewegt sich dabei im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben bzw. der jeweiligen landesplanerischen Zielsetzungen, hier dem Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010.

Mit den Festlegungen im Einzelhandelskonzept werden eine Reihe von Rechtsvorschriften berührt, insbesondere:

- Einzelhandels-Projektprüfungen gemäß § 34.3 BauGB (Zentrenschutz)
- Prüfung gemäß § 11.3 BauNVO (Vermutungsregel großflächiger Einzelhandel, Zentrenschutz, Versorgung der Bevölkerung)

- Abstimmungsgebot § 2 (2) BauGB: Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche (ZVBs)
- § 9 (2a) BauGB: Vereinfachter Bebauungsplan, Zentrenschutz
- Die jüngste Novellierung des BauGB 2013 sieht mit der Erweiterung des § 5 Abs. 2 um die Nr. 2d die Möglichkeit vor, Zentrale Versorgungsbereiche nunmehr auch im Flächennutzungsplan darzustellen. Dadurch können sie eine größere Rechtsverbindlichkeit erhalten.

Auch Instrumente wie Veränderungssperren oder Zurückstellungen werden u. a. aus Zielsetzungen eines Einzelhandelskonzeptes heraus begründet. Damit leistet ein schlüssig erstelltes und konsequent umgesetztes Einzelhandelskonzept für die Standortgemeinde einen elementaren Beitrag zu einer sachgerechten und vor allem rechtssicheren Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Unter einer "konsequenten Umsetzung" ist dabei weniger eine unmittelbare Exekution der im Einzelhandelskonzept enthaltenen Empfehlungen und Leitlinien als vielmehr eine verbindliche Orientierung an den selbst gesetzten Zielen und Leitlinien gemeint.

Einzelfallbezogene Abweichungen bedürfen – sofern überhaupt angezeigt – einer sorgfältigen und stichhaltigen Begründung. Eine willkürliche Steuerungspraxis oder eine widersprüchliche Anwendung hingegen entwertet das Konzept und macht die Gemeinde im Worst Case auch rechtlich angreifbar, z. B. wenn eine Veränderungssperre für eine beabsichtigte Einzelhandelsnutzung verhängt wird, für die auf einem anderen Grundstück unter vergleichbaren Lagebedingungen erst kurz zuvor Baurecht geschaffen worden ist.

Ein kommunales Einzelhandelskonzept muss vom Rat der Standortgemeinde allerdings nicht nur zur Kenntnis genommen sondern auch beschlossen werden; nur dann erhält es die notwendige Verbindlichkeit. Die mögliche Übernahme der im Einzelhandelskonzept dargestellten Zentralen Versorgungsbereiche in den Flächennutzungsplan verstärkt die Verbindlichkeit in diesem Punkt.

Darüber hinaus schafft ein Einzelhandelskonzept bzw. die darin enthaltene Marktanalyse Transparenz über die jeweilige Marktsituation. Die Befunde ebenso wie die daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen sollen allen interessierten Akteuren zugänglich sein.

Damit wird auch eine gewisse Investitions- und Planungssicherheit für die wirtschaftlichen Akteure geschaffen; politisches Handeln hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung wird für Betreiber und Vorhabenträger berechen- und nachvollziehbar.

Nicht zu unterschätzen ist auch die Einbettung empirischer Bausteine in die dem Konzept zugrunde liegende Marktanalyse. So kann eine repräsentative Besucherbefragung beispielsweise Aufschluss über städtebaulichen Handlungsbedarf in Innenstädten und Ortszentren geben. Im Falle Elmshorn evaluiert sie zudem die Befunde der Vorgängerbefragung aus 2009, teilweise auch rückreichend bis 2001.

Da ein Einzelhandelskonzept über die jeweilige Legislaturperiode hinaus in seinen Grundzügen eine mittel- bis langfristige Guidance vermitteln soll, ist eine Einbeziehung der jeweiligen Ratsfraktionen und ggf. eine öffentliche Auslegung nebst Beteiligung relevanter TÖBs üblich. Ziel sollte sein, dass das Konzept von einer breiten Ratsmehrheit getragen wird.

2 ZUSAMMENFASSUNG MARKTANALYSE

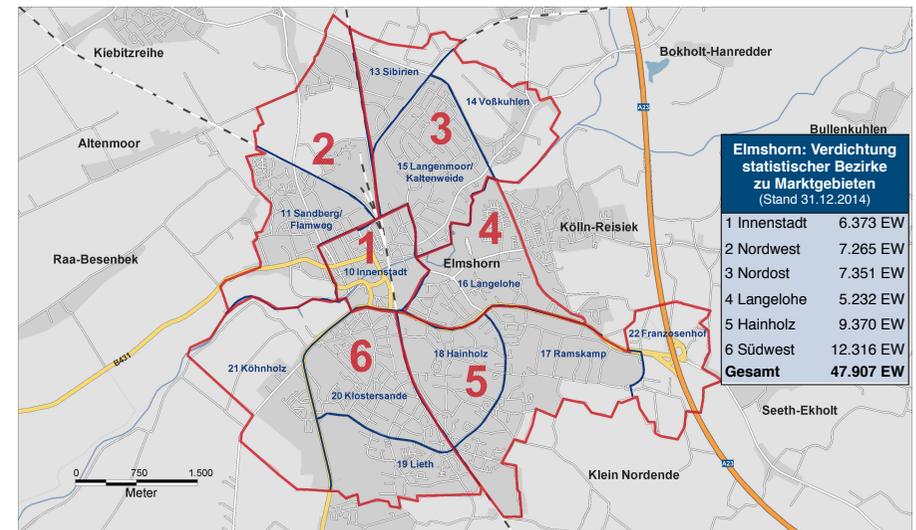
2.1 Standortrahmenbedingungen Elmshorn

Die dem Kreis Pinneberg angehörige Stadt Elmshorn ist mit derzeit knapp 48.000 Einwohnern sechstgrößte Stadt des Bundeslandes Schleswig-Holstein und liegt ca. 35 km nordwestlich der Hansestadt Hamburg. Topografisch ist die Lage Elmshorns durch den Übergang vom flachen und fruchtbaren Marschland des Elburstromtals zum schleswig-holsteinischen Geestland geprägt. Elmshorn ist im zentralörtlichen System für Schleswig-Holstein als Mittelzentrum klassifiziert.

Verkehrlich ist Elmshorn durch folgende Hauptachsen geprägt:

- BAB 23 Hamburg – Heide bzw. zwischen Hamburg und Itzehoe damit zusammenfallend der B 5
- B 431 Abschnitt Uetersen – Elmshorn – Glückstadt
- Innerhalb des Stadtgebietes ist der Straßenzug Wittenberger Straße – Hamburger Straße – Reichenstraße wichtigster Hauptverkehrsträger und bindet das Stadtgebiet an die A 23 an.
- "Marschbahn" Hamburg-(Altona) – Elmshorn – Heide – Niebüll – Westerland (Sylt), welche sich in Elmshorn von der Hauptstrecke Hamburg – Neumünster – Flensburg/Kiel trennt. Der Regionalverkehr nach Hamburg ist dicht vertaktet. Mit etwa 14.000 Ein-/Aussteigern zählt der Bahnhof Elmshorn zu den meistfrequentierten Bahnhöfe Schleswig-Holsteins. In Elmshorn steigen auch viele Pendler aus dem nicht zum HVV gehörenden Kreis Steinburg in die Bahn. Die P+R-Kapazitäten sind ausgeschöpft; rund um den Bahnhof besteht eine zunehmende Stellplatzkonkurrenz mit Innenstadtbesuchern.

Das insgesamt dicht besiedelte Stadtgebiet ist für die Zwecke des Einzelhandelsgutachtens aus insgesamt 13 statistischen Bezirken zu sechs Marktgebieten gegliedert:



- Elmshorn weist eine leicht steigende Einwohnerentwicklung von etwa +0,3 % p. a. auf, welche weiterhin anhalten wird.
- Das Kaufkraftniveau liegt mit einem Index von 100 genau im Bundesdurchschnitt. Innerhalb der Stadt ist es ungleichgewichtig verteilt. Die kaufkraftschwache innere Stadt ist von einem Gürtel wohlhabenderer Einfamilienhaussiedlungen umgeben.
- Die Beschäftigungssituation in Elmshorn hat sich immens verbessert, ebenso die Pendlerverflechtungen. Sowohl die Ein- als auch Auspendlerzahlen sind gestiegen. Der negative Pendlersaldo hat sich dabei auf etwa -1.200 abgeschwächt.

Stark zugelegt haben die Auspendler nach Hamburg von ca. 4.100 in 2008 auf ca. 4.900 in 2014. Pendlerverflechtungen beeinflussen auch Einkaufsverflechtungen. Hamburg hat als Zielort für Kaufkraftabflüsse an Bedeutung gewonnen.

- Die Inbetriebnahme der Hafenspange hat den innerstädtischen Verkehr entlastet und die Erreichbarkeit der Innenstadt Elmshorn für MIV-Besucher verbessert. Die bereits 2010 angespannte Stellplatzsituation hat sich jedoch – u. a auf Grund der Stellplatzkonkurrenz durch Berufspendler – weiter verschärft und zählt aus Kundensicht zu den größten Schwachpunkten der Innenstadt.

2.2 Elmshorn als Einzelhandelsstandort

2.2.1 Überblick

Aktuell sind in Elmshorn etwa 155.100 qm aktive Verkaufsfläche in rund 276 Ladeneinheiten und Verkaufsstellen des Einzelhandels am Markt. Darauf dürften etwa 449 Mio. Euro p. a. umgesetzt werden.

Gegenüber 2009 bedeutet dies eine beachtliche Rücknahme der aktiven Gesamtverkaufsfläche von rund -7.100 qm (-4,4 %).

Die Zahl der aktiven Ladeneinheiten ging sogar um -19 % von 340 auf 276 zurück. Schwerpunktmäßig schmolzen Kleinflächen in Stadtteil-Streulagen sowie in Innenstadttrandlagen ab. Jedoch auch Schlecker-Drogeriemärkte sowie einige ältere Lebensmittel- und sonstige Fachmärkte (z. B. Max Bahr) wurden ersatzlos geschlossen.

Der Umsatz konnte nach Überwindung einer stagnativen Phase zuletzt wieder deutlich zulegen, getragen vom Einwohnerwachstum sowie vor allem einer stabilen Konsumnachfrage.

Im Langfristvergleich stellt sich die Handelsentwicklung in Elmshorn wie folgt dar (VKF auf 100 qm gerundet):

Handelsentwicklung in Elmshorn		
Jahr / Untersuchungstyp ¹	Aktive Verkaufsfläche qm	Umsatz Mio. Euro
2001 Marktuntersuchung	129.800	382
2006 ISEK	163.000	400
2010 Einzelhandelskonzept	162.200	402
2016 Einzelhandelskonzept	155.100	449

¹ Alle Untersuchungen sind von der bulwiengesa AG bzw. der Rechtsvorgängerin gesa GmbH durchgeführt. Der Verkaufsflächenbestand wird seit 2001 auf vergleichbarer Rohdatenbasis fortgeschrieben.

Unter anderem auf Grund des Vordringens des Onlinehandels profitierten davon allerdings nicht alle Einzelhandelsbranchen gleichermaßen. Überproportional gut entwickelte sich der Umsatz in der Lebensmittel-Nahversorgung, während der stationäre Einzelhandel vor allem für Mode, Schuhe und einige Warengruppen des Persönlichen Bedarfs unter einer stagnierenden, fallweise sogar zurückgehenden Nachfrage leidet.

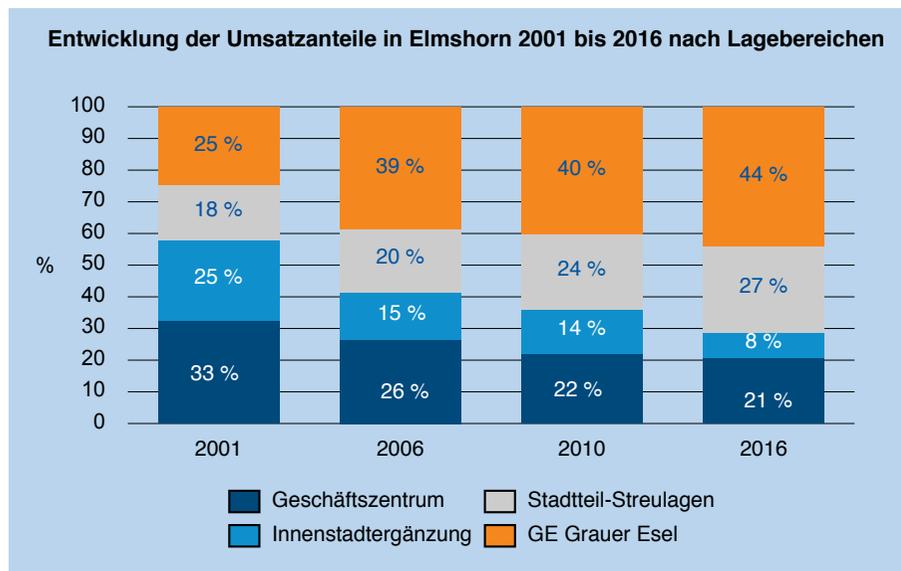
Die Nachfrageentwicklung begünstigt insoweit allgemein weniger den Innenstadthandel als vielmehr die Nahversorgung sowie fachmarkt-basierte Branchen.

Infolgedessen entwickelte sich auch in Elmshorn der Fachmarktbereich um die Hamburger Straße besser als die Innenstadt, deren Marktstellung immerhin knapp behauptet werden konnte.

Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung in Elmshorn 2016														
Lagebereiche	Periodischer Bedarf		Modischer Bedarf		Elektro/Technik		DIY/Garten/Freizeit		Einrichtungsbedarf		Hartwaren/Persönl. Bedarf		Gesamt	
	VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro
Innenstadt A-Lage Markt/Königstraße	1.930	14,1	12.590	33,0	260	1,5	220	0,8	100	0,2	1.490	5,5	16.590	55,1
Innenstadt Nebenlagen inkl. Mühlenstr.	1.610	10,3	3.740	8,0	1.110	3,1	950	2,1	2.750	3,8	4.250	10,7	14.410	38,0
Ergänzungsstandort Wedenkamp	4.720	32,2	80	0,6	50	0,6	150	0,7	650	1,4	340	1,0	5.990	36,4
ZVB Innenstadt gesamt	8.260	56,6	16.410	41,6	1.420	5,2	1.320	3,6	3.500	5,4	6.080	17,3	36.990	129,6
Streulagen Marktgebiet Innenstadt	880	4,9	2.110	5,1	90	0,3	2.600	6,8	90	0,1	310	0,3	6.080	17,6
Marktgebiet 1 Innenstadt gesamt	9.140	61,5	18.520	46,6	1.510	5,5	3.920	10,4	3.590	5,5	6.390	17,6	43.070	147,1
Streulagen Nordwest	750	3,8	50	0,2	20	0,1	20	0,1		0,0	10	0,0	850	4,2
Marktgebiet 2 Nordwest gesamt	750	3,8	50	0,2	20	0,1	20	0,1		0,0	10	0,0	850	4,2
GE Sibirien	330	0,5		0,0		0,0		0,0	3.800	4,3	270	0,4	4.400	5,3
NVZ Koppeldamm	1.310	8,4		0,0		0,0		0,0		0,0	50	0,2	1.360	8,5
Verbundstandort Ost-West-Brücke	2.970	15,1	50	0,3	20	0,2	40	0,2		0,0	90	0,5	3.170	16,3
Streulagen Nordost	1.520	9,1	40	0,3	40	0,4	1.280	3,1	300	0,4	40	0,3	3.220	13,6
Marktgebiet 3 Nordost gesamt	6.130	33,1	90	0,7	60	0,6	1.320	3,3	4.100	4,7	450	1,4	12.150	43,7
Streulagen Langeloh	800	4,5	10	0,1	220	0,8	290	1,3		0,0	20	0,2	1.340	6,8
Marktgebiet 4 Langeloh gesamt	800	4,5	10	0,1	220	0,8	290	1,3		0,0	20	0,2	1.340	6,8
GE-Gebiet Grauer Esel/Hamb. Straße	12.670	61,7	3.350	6,4	6.200	34,4	20.080	36,7	36.740	45,7	7.230	13,1	86.270	198,0
NVZ Hainholzer Markt	2.210	10,9	30	0,2	10	0,2	10	0,2		0,0	110	0,5	2.370	11,9
Streulagen Hainholz	1.230	6,8	10	0,1	30	0,2	540	1,9	210	0,4	160	0,3	2.180	9,7
Marktgebiet 5 Hainholz gesamt	16.110	79,4	3.390	6,7	6.240	34,8	20.630	38,8	36.950	46,1	7.500	13,9	90.820	219,6
NVZ Meteorstraße/Ollnsstraße	1.040	5,4		0,0		0,0	40	0,1	60	0,1	90	0,2	1.230	5,8
Streulagen Südwest	4.880	20,1	40	0,2	20	0,2	50	0,2	470	0,6	190	0,7	5.650	22,0
Marktgebiet 6 Südwest gesamt	5.920	25,5	40	0,2	20	0,2	90	0,4	530	0,7	280	0,8	6.880	27,8
Stadt Elmshorn gesamt	38.850	207,8	22.100	54,4	8.070	42,0	26.270	54,2	45.170	57,0	14.650	33,9	155.110	449,2

Gegenwärtig werden rund 29 % des Elmshorner Einzelhandelsumsatzes bzw. 129,6 Mio. Euro im so genannten zentralen Versorgungsbe- reich der Innenstadt getätigt, davon 21 %-Punkte im Hauptgeschäfts- zentrum und 8 %-Punkte am so genannten Innenstadtergänzungs- standort Wedenkamp (E-Center Hayunga/Aldi/Dänisches Betten- lager).

44 % Marktanteil bzw. einen Umsatz von 198 Mio. Euro hält dagegen der Lagebereich Grauer Esel/Hamburger Straße, darin allein das Fachmarktzentrum Franzosenhof (Kibek, Marktkauf, Obi, Media, Rol- ler) 23 % bzw. rd. 103 Mio. Euro p. a.



Auch die Stadtteillagen gewannen an Gewicht – hervorgerufen durch eine gute Umsatzentwicklung der Nahversorgung und weil die In- nenstadtabgrenzung gegenüber früheren Gutachten zurückgenom- men worden ist. Das heutige Entwicklungsgebiet Vormstegen absor- biert einen Großteil der vormaligen Innenstadtergänzungsbereiche.

Der dort agierende Einzelhandel wurde entweder aufgegeben bzw. in das GE Grauer Esel verlagert (Sky, Kibek, Kremer) oder wird nunmehr den Streulagen zugeordnet (Niebuhr, Nordsport, Big Deal Jeans).

Die der Quartiersversorgung dienenden Nahversorgungszentren

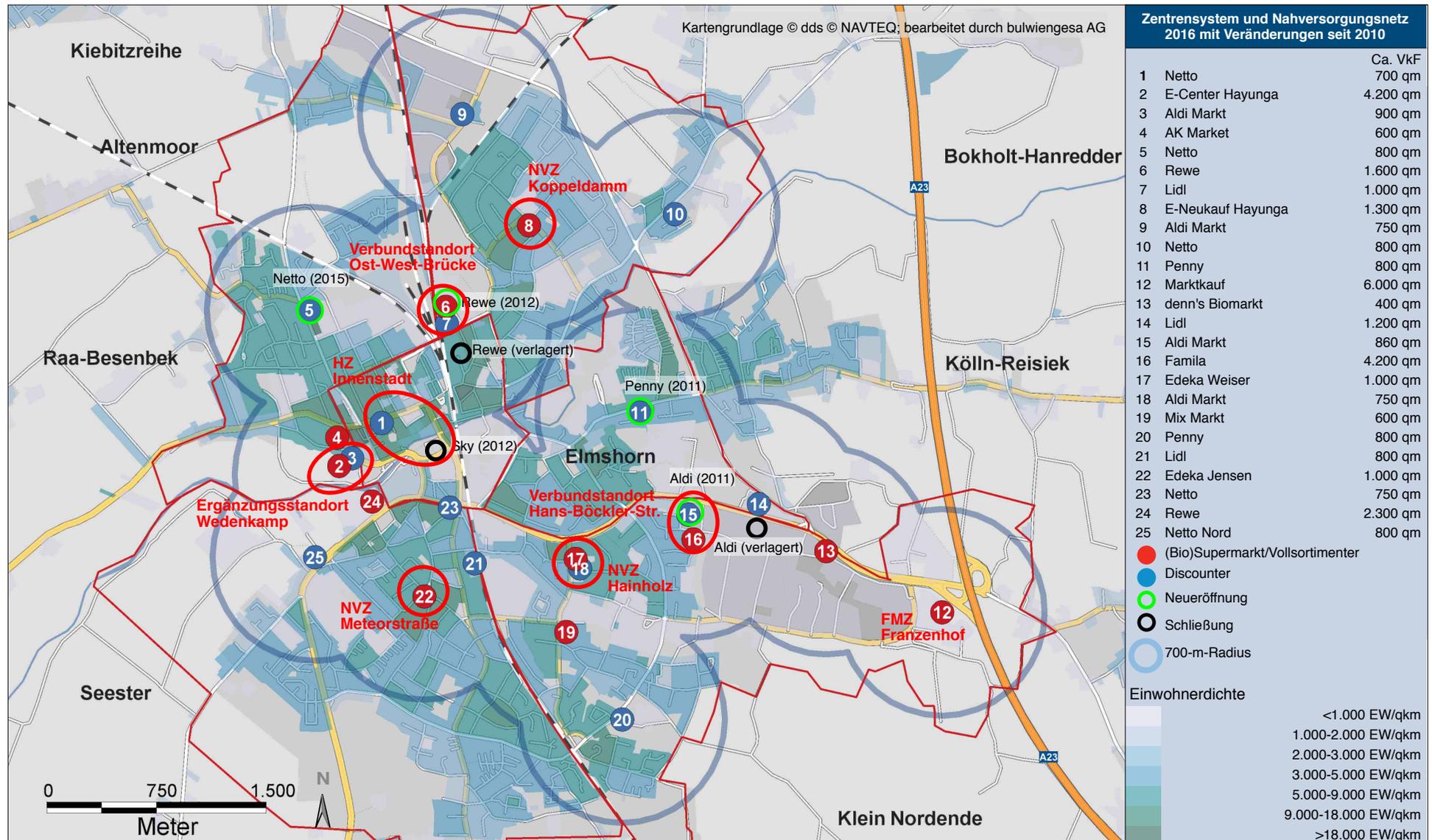
- Hainholzer Markt (Edeka Weiser/Aldi/Rossmann)
- Koppeldamm (Edeka Hayunga)
- Meteorstraße/Ollnsstraße (Edeka Jensen)

sind gegenüber 2010 weitgehend unverändert. Seither kamen die als Verbundstandorte ausgebildeten Nahversorgungszentren

- Ost-West-Brücke (Rewe/Lidl/dm) und
- Hans-Böckler-Straße (Familia/Aldi) hinzu, wobei letztgenannter sich durch die Verlagerung des Aldi-Marktes bildete. Beide Betrei- ber für sich genommen waren im Standortbereich bereits seit vie- len Jahren am Markt.

Aufgelöst bzw. reduziert sind folgende Standorte:

- Fachmarktzentrum Kleiststraße (faktisch abgelöst durch Ost- West-Brücke)
- Rewe/Max Bahr Westerstraße: nach Schließung Max Bahr nur- mehr Rewe.



Im Fachmarktzentrum (FMZ) Franzosenhof wurden seit 2010 Astroh-Küchen durch Roller ersetzt und Media Markt zusätzlich angesiedelt. Dadurch wurden Reichweite und Kundenfrequenz erheblich gestärkt und die Anziehungskraft des gesamten Zentrums erhöht.

2.2.2 Innenstadtentwicklung

Reichweite und Frequentierung der Elmshorner Innenstadt blieben in den zurückliegenden Jahren weitgehend stabil. Vor dem Hintergrund steigender Einwohnerzahlen sowie stark erhöhter Berufspendlerfrequenzen am Bahnhof Elmshorn ist dieser Befund jedoch etwas zu relativieren; faktisch hat die Innenstadt nochmals leicht Marktanteile verloren. Innerhalb des Innenstadtpublikums ging zudem die Einkaufsneigung zurück; dafür gewann der Gastronomiebesuch als Besuchsmotiv an Gewicht.

Durch die Reaktivierung des leerstehenden Hertie-Hauses am Markt konnte ein belastender Leerstand beseitigt und der Haupteinkaufsbereich wieder gestärkt werden. Die Impulse für den gesamten Standort sind jedoch begrenzt. Unter den dort vertretenen Filialisten (H & M, C & A, Deichmann, Budnikowsky, Kik Textildiscount) wurde nur H & M in Elmshorn neu angesiedelt. Die übrigen Geschäfte waren bereits in Elmshorn und verlagerten aus Innenstadtrandlagen oder mangelbehafteten Ladenlokalen in das "Haus am Markt".

Insgesamt macht sich auch in Elmshorn eine sukzessive Konzentration der profilbildenden Handelsbetriebe auf die Haupteinkaufslage bemerkbar. Der weitaus größte Teil der Filialisten agiert auf der Achse Markt – FGZ Königstraße – Holstenplatz. Es ist damit zu rechnen, dass noch weitere folgen werden.

Insofern ist die Leerstandsbildung vor allem in den Rand- und Nebenlagen weiterhin ein gewichtiges Thema. Zum Erhebungszeitpunkt im Frühjahr 2016 standen in der Elmshorner Innenstadt¹ 18 von 147 Ladeneinheiten leer, davon vier Einheiten auch in der A-Lage FGZ Königstraße. Die Leerstände in der A-Lage Königstraße haben dabei eine besonders belastende Signalwirkung. Der Rückzug des Einzelhandels aus den innerstädtischen Randlagen ist ein verbreitetes Phänomen und wird häufig nicht mit dem Gesamtauftritt der Innenstadt in Verbindung gebracht. Zeigt sich jedoch auch die A-Lage nicht mehr intakt, wird dies häufig als Schwäche des gesamten Standortes interpretiert. Allerdings besteht ein wesentlicher Unterschied zwischen den Leerständen in den Neben-/Randlagen und denen in der A-Lage:

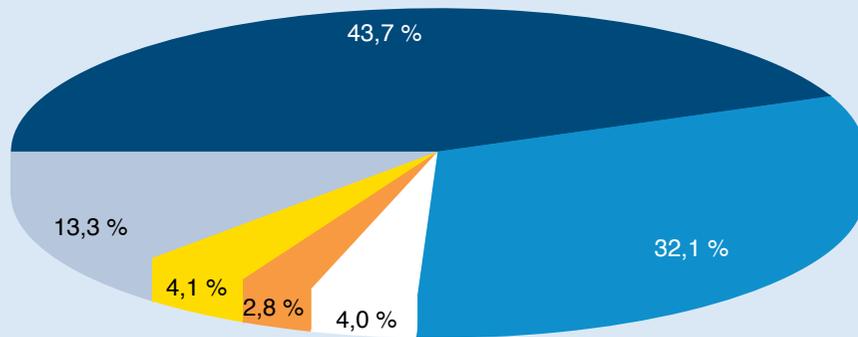
In den Rand- und Nebenlagen steht meist bereits der Standort einer angemessenen Nachnutzung entgegen, in der Hauptlage ist es die Beschaffenheit des konkreten Objektes, dessen Mietpreisforderung oder zuweilen auch eine mangelnde Verfügbarkeit, die eine Nachnutzung verhindern. Derart verhält es sich nach unseren Erkenntnissen auch in Elmshorn.

Das städtebauliche Aggregat Innenstadt im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches (er umschließt die für Geschäftsnutzungen relevanten Lagebereiche) ist durch den Rückzug des Einzelhandels aus Randlagen gegenüber 2006 und 2010 etwas eingeschränkt worden. Ergänzungsbereiche sind weiterhin die Mühlenstraße östlich des Bahnhofes sowie der sehr gut besuchte Verbundstandort E-Center/Aldi am Wedenkamp.

¹ Gemeint ist das als zentraler Versorgungsbereich definierte Gebiet zwischen Flamweg und Bahnhof, Schulstraße und Buttermarkt zzgl. Mühlenstraße und E-Center/Aldi am Wedenkamp.

Standortprofil ZVB Innenstadt Elmshorn

Umsatzstruktur Innenstadt Elmshorn
Gesamtumsatz: Ca.129,6 Mio. Euro p. a.



- Periodischer Bedarf: 56,6 Mio. €
- Modischer Bedarf: 41,6 Mio. €
- Elektro/Technik: 5,2 Mio. €
- Bau/Garten/Freizeit: 3,6 Mio. €
- Einrichtungsbedarf: 5,4 Mio. €
- Sonst. Hartw./Pers. Bedarf: 17,3 Mio. €

Kennzahlen zum Innenstadthandel:

- Aktive Gesamt-VKF: ca. 37.000 qm (gerundet)
- Aktive Ladeneinheiten: 129/ davon 53 in A-Lage
- Filialisierung : 48 Einheiten/ davon 35 in A-Lage
- Filialisierungsgrad: 37 %/ darin 66 % A-Lage
- Gesamtumsatz: ca. 129,6 Mio. Euro p. a.
- ø-Ladenfläche: ca. 287 qm/Einheit
- Leerstände: 18 Einheiten/5.000 qm VKF
- Leerstandsquote: 12 % (Flächenanteil)

Flächengröße Betriebe in der Innenstadt
(ab ca. 1.000 qm, VKF geschätzt, gerundet angegeben)

Name	Branche	VKF (ca. qm)	Lage
E-Center Hayunga	Verbrauchermarkt	4.200	Ergänzungsbereich
Ramelow	Modehaus	3.000	A-Lage
H & M	Modehaus	2.400	A-Lage
C & A	Modehaus	2.200	A-Lage
Heinitz	Möbelhaus	1.800	Nebenlage
Kerkamm	Haushalts-/Eisen-waren	1.100	Randlage

Der Erweiterungsbereich um den Buttermarkt ist seit 2010 nach Flächenankauf durch die Stadt grundstücksseitig in der Neuordnung begriffen. Aktualisierte Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung, welche dort nunmehr etwa mittelfristig umgesetzt werden kann, folgen im Konzeptteil. Durch den zwischenzeitlichen Beschluss, das Rathaus hierher zu verlegen, haben sich die für Einzelhandelszwecke entwickelbaren Grundstücksflächen reduziert.

2.2.3 Einzugsgebiet des Elmshorner Einzelhandels

Das bereits in den Vorgängerkonzepten ermittelte und durch Kundenbefragungen empirisch unterlegte Einzugsgebiet kann weiterhin bestätigt werden. Demzufolge erreicht der Elmshorner Einzelhandel, operationalisiert durch die Reichweite des Innenstadthandels, ein Einzugsgebiet mit etwa 157.000 Einwohnern.

Es gliedert sich hinsichtlich der Intensität der Einkaufsorientierung auf Elmshorn wie folgt:

- Zone 1 Stadt Elmshorn mit etwa 47.900 Einwohnern: Größtmögliche Einkaufsorientierung auf Elmshorn.
- Zone 2 Nah-Einzugsgebiet mit etwa 26.000 Einwohnern: Überwiegend an Elmshorn angrenzende Nachbargemeinden mit insgesamt geringer oder weitgehend fehlender Eigenversorgung und überwiegender Einkaufsorientierung auf Elmshorn.

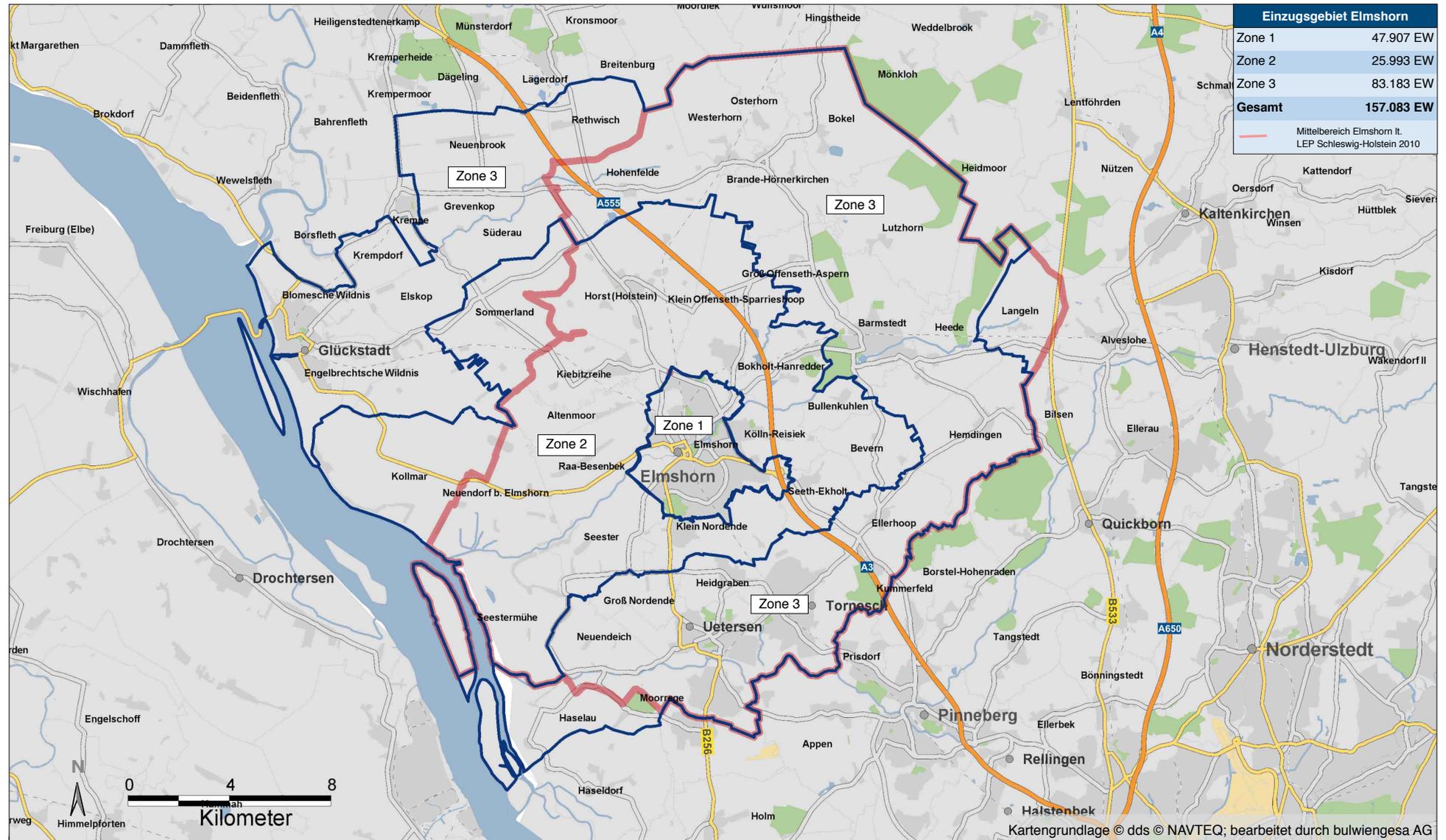
- Zone 3 Rand-Einzugsgebiet mit etwa 83.200 Einwohnern: Bis ca. 20 km entfernte Gemeinden mit je nach Sortiment meist geringer, jedoch mehr als nur unwesentlicher Einkaufsorientierung auf Elmshorn. In dieser Marktzone liegen mit Glückstadt, Barmstedt, Tornesch und Uetersen auch Städte/Gemeinden mit durchaus gut ausgebauter Eigenversorgung.
- Einzelne ausstrahlungsstarke Betriebe - vor allem große Fachmärkte im Bereich Grauer Esel/Fachmarktzentrum Franzosenhof wie z. B. Teppich Kibek und Media - können einzelbetrieblich darüber hinausreichende Einzugsgebiete generieren. Abstrahleffekte auf die Innenstadt sind daraus jedoch nicht spürbar.

2.2.4 Nahversorgungsnetz

Mit der Eröffnung von Netto-Markendiscout am Flamweg konnte nach 2010 ein inmitten der Kernstadt bestehendes Nahversorgungsdefizit im Quartier Sandberg/Flamweg beseitigt werden. An die Stelle des abgängigen Lebensmittelmarktes im Nibelungenring siedelte sich ein Penny-Discounter in der Köllner Chaussee an, so dass die wohnungsnah Grundversorgung in Langelohe weiterhin gewährleistet ist.

Im südlichen Stadtgebiet fehlt es im Quartier Lieth weiterhin an Nahversorgungsmöglichkeiten. Mangels geeigneter freier Grundstücke sind derzeit keine Verdichtungsoptionen erkennbar.

Nach Fertigstellung der Hafenspange haben sich die Wettbewerbsverhältnisse zwischen dem Standort Wedenkamp (E-Center/Aldi) und dem Quartier Klostersande intensiviert. Dadurch hat sich dort auch der Modernisierungsdruck erhöht.



Den Bewohnern der östlichen Innenstadt steht nach der Erosion des Fachmarktzentrums Kleiststraße im Wesentlichen auch der neue Verbundstandort Ost-West-Brücke zur Verfügung, welcher unter der Brücke hindurch auch fußläufig erreichbar ist. Ansonsten ist seine Siedlungsanbindung jedoch durch Barrieren eingeschränkt.

Der Sky-Supermarkt im alten Kohlenhof-Komplex auf der Südseite des Buttermarktes wurde geschlossen, so dass sich für die Innenstadtbewohner und -besucher die Nahversorgung tendenziell verschlechtert hat. Das Grundstück ist Bestandteil des Erweiterungsreiches Buttermarkt und kann ggf. künftig wieder mit einem Lebensmittelmarkt belegt werden.

Ansonsten ist das Nahversorgungsnetz in Elmshorn stabil. Es dient auch der Nahversorgung umliegender Gemeinden, wodurch eine relativ hohe Flächenausstattung (0,73 qm/Einwohner), eine hohe Zentralität (Index für Periodischen Bedarf: 131) sowie auch das Umsatzgewicht autokundenorientierter Standorte (Marktanteil GE Grauer Esel für Periodischen Bedarf in Elmshorn: ca. 30 %) erklärbar ist. Gleichwohl ist die Umsatzkonzentration im Bereich Hamburger Straße/ Grauer Esel anhaltend hoch und setzt zudem auch das übrige Netz unter Wettbewerbsdruck.

Ein großer Teil der vorhandenen Lebensmittelmärkte genügt hinsichtlich Marktauftritt und Flächendimensionierung nicht mehr den Ansprüchen der jeweiligen Betreiber.

Grundsätzlich sehen marktübliche Flächenkonzepte

- für Discounter etwa 800 - 1.200 qm Verkaufsfläche vor, mit steigender Tendenz auf 1.000 - 1.200 qm (Lidl plant aktuell mit 1.400 - 1.500 qm VKF).
- für Supermärkte/Lebensmittel-Vollsortimenter ab etwa 1.500 qm VKF vor.

Das Gros der Elmshorner Lebensmittelmärkte liegt unterhalb der Soll-Größen.

Für die künftige Einzelhandelssteuerung wird es wie auch bisher erforderlich sein, bei der Fortentwicklung des Nahversorgungsnetzes städtebauliche Belange und betriebswirtschaftliche Interessen der Betreiber abzuwägen.

2.2.5 Ansiedlungsspielräume in Elmshorn

Gegenwärtig errechnet sich bei einer Inkaufnahme von ca. 5 % Umverteilungseffekten (d. h. einer um 5 % gesenkten Auslastung des Einzelhandelsnetzes) und unter der Annahme, dass die Reichweite des Elmshorner Handels unverändert bleibt, eine tragfähige Gesamtverkaufsfläche von

- aktuell ca. 155.100 qm zzgl.
 - ca. 13.600 qm rechn. zusätzlich tragfähiger Verkaufsfläche
- = knapp 169.000 qm Gesamt-Verkaufsfläche.

Diese Größenordnung ist über Annahmen zu einem aus dem Nachfragevolumen des Einzugsgebietes plausibel erzielbaren Umsatz in Elmshorn abgeleitet. Der Flächenrahmen dient dabei als Orientierungsmaßstab für die künftige Verkaufsflächenentwicklung in Elmshorn und ist nicht so zu verstehen, dass ein direkter Zusammenhang zwischen zusätzlicher Verkaufsfläche und höherem Gesamtumsatz in Elmshorn besteht. Im Regelfall ist jede zusätzliche Ansiedlung auch mit Verdrängungseffekten gegenüber dem bereits vorhandenen Einzelhandel behaftet. Es hängt von jeweiligen Betreiberkonzept und dessen vertrieblicher Leistungsfähigkeit ab, inwieweit darüber hinaus für den Gesamtstandort Elmshorn positive Effekte in Form zusätzlicher Kaufkraftbindung generiert werden können. Insbesondere bei der Nahversorgung hat zudem auch der gewählte Standort einen wesentlichen Einfluss auf die Kaufkraftbilanz der Gesamtstadt.

Allerdings ist nicht das volle ermittelte zusätzlich tragfähige Verkaufsflächenpotenzial auch unmittelbar in zusätzliche Verkaufsfläche umsetzbar, da nicht in jedem Falle auch marktgängige Vertriebsformen, die in Elmshorn ansiedelbar wären, zur Verfügung stehen.

Insbesondere in Branchen mit typischerweise sehr großflächigen Einheiten (Baumärkte, Möbelmärkte) ist der zusätzlich tragfähige Flächenrahmen eher fiktiv, da er nur einem Bruchteil der Verkaufsfläche eines Marktüblichen Fachmarktes entspricht. In anderen Fällen könnten ein Ausbau oder eine Standortverlagerung bereits bestehender Anbieter eine Leistungssteigerung bewirken, die jedoch noch unterhalb der Umsatzpotenzials liegt, den ein vollständiger zusätzlich in Elmshorn eröffnender Wettbewerber mitbringen würde. Dieser könnte zwar auch bestehende Potenzialspielräume ausschöpfen, würde jedoch umgekehrt auch erhöhte Verdrängungsrisiken für bestehende Anbieter auslösen. Im Endeffekt würde auch bei einer solchen Konstellation die zusätzlich in Elmshorn tragfähige Verkaufsfläche nur den Bruchteil des Flächenbedarfs eines einzelnen Betriebes ausmachen.

Ermittelte Verkaufsflächenpotenziale im Einzelnen:

- Nahversorgung/Periodischer Bedarf (ca. 1.600 - 3.600 qm VKF).
Prioritär empfohlene Umsetzung:
Nachverdichtung durch Ertüchtigung vorhandener Anbieter mit Restrukturierungsbedarf, Ausbau des Lebensmittelangebotes in der Innenstadt (Ansiedlung Bio-Markt, Wiederansiedlung Lebensmittelmarkt am Buttermarkt).
- Modischer Bedarf (ca. 1.800 - 2.800 qm VKF)
Begrenzte Ansiedlungspotenziale in der Innenstadt. Wird rechnerisch benötigt, um zusätzliche Verkaufsflächen am Bereich der Innenstadterweiterung Buttermarkt zu entwickeln.
- Elektro/Technik (ca. 100 - 500 qm VKF):
Berechneter Ansiedlungsspielraum ist fiktiv, da sehr hoher Wettbewerbsdruck durch Fachmärkte im GE Grauer Esel/FMZ Franzosenhof. Ggf. Leistungssteigerung vorhandener Anbieter durch Verlagerung/Standortverbesserung.

- Bau-/Heimwerken/Garten/Freizeit (ca. 1.200 - 2.700 qm VKF): Berechnete Reserve vorwiegend hypothetisch. Ein Fahrrad-Fachmarkt mit etwa 600 - 800 qm VKF wäre in Elmshorn zusätzlich tragfähig.
- Möbel/Einrichtungsbedarf (ca. 700 - 2.600 qm VKF): Entfällt auf mehrere Teilsortimente und ist weitgehend hypothetisch, da in der Einrichtungsbranche größere Handelsformate prägend sind.
- Hartwaren/Persönlicher Bedarf (ca. 100 - 1.400 qm VKF): Entfällt auf mehrere Teilsortimente. Begrenzte Verdichtungsspielräume in der Innenstadt, v. a. für Haushaltswaren/Geschenkartikel/Tischkultur.

Alles in allem zeichnen sich aktuell nur begrenzte Ansiedlungsspielräume ab. Schwerpunkte liegen in der Innenstadt und werden z. B. für den Erweiterungsbereich Buttermarkt benötigt. In der Nahversorgung dürfte ein wesentlicher Teil für die Ertüchtigung bestehender Betriebe absorbiert werden.

Elmshorn kann unter Einzelhandelsaspekten kurz- bis mittelfristig insgesamt als gemäßigt wachsender Markt gelten. Träger sind weiterhin leicht steigende Konsumausgaben sowie eine positive Einwohnerentwicklung. Über die zuvor abgeleiteten VKF-Reserven hinaus ist von folgenden zusätzlichen Verkaufsflächenpotenzialen auszugehen:

- ca. +2 bis +4 % für Modischen Bedarf und Hartwaren
- bis ca. +10 % für Periodischen Bedarf

Ihre Inanspruchnahme ist auf Grund prognostischer Unsicherheiten jedoch mit erhöhten Risiken verbunden.

3 KONZEPTTEIL

3.1 Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche und Zentrenkonzept für Elmshorn

Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) bezeichnen in der Regel die gewachsenen innerörtlichen Hauptgeschäftslagen sowie in größeren Orten auch nachgeordnete Stadtteil- und Nahversorgungszentren unterhalb des dortigen Hauptzentrums.

Das Schutzbedürfnis von zentralen Versorgungsbereichen gegenüber großflächigen Einzelhandelsentwicklungen außerhalb davon ist u. a. in folgenden Paragraphen thematisiert:

- § 11 Abs. 3 BauNVO (Regelvermutungsregel für Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsvorhaben);
- § 34 (3) BauGB (Unzulässigkeit schädigender Auswirkungen auf ZVB bei Einzelhandelsvorhaben im unbeplanten Innenbereich);
- § 1 (6) Nr. 4 BauGB (Rücksichtsnahmegebot kommunaler Bauleitplanung auf Erhalt und Entwicklungsmöglichkeit von ZVB);
- § 2 (2) BauGB (Interkommunales Abstimmungsgebot der Bauleitplanung, Berücksichtigung von Auswirkungen auf ZVB in benachbarten Gemeinden);
- § 9 (2a) BauGB (Aufstellung vereinfachter Bebauungspläne zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche

Ebenso greifen die Landesraumordnungsprogrammen der Bundesländer zentrale Versorgungsbereiche als präferierte Standorte für zentrenrelevanten Einzelhandel auf. Eine entsprechende verbindliche Zielsetzung findet sich auch im Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein 2010, dargelegt im Abschnitt 2.8, Ziel 6, Städtebaulichem Integrationsgebot:

"Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig."

Das landesplanerische Beeinträchtigungsverbot (Ziel 4) schützt zentrale Versorgungsbereiche vor den Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsvorhaben:

"Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten innerhalb der Standortgemeinde, zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden."

Das in den Vorgängerkonzepten erstellte Standort- und Zentrensystem für Elmshorn wurde im Rahmen der Konzeptfortschreibung unter Berücksichtigung zwischenzeitlicher obergerichtlicher Rechtsprechung evaluiert.

Danach wird das bestehende Zentrensystem in seinen Grundzügen bestätigt.

Das Standortsystem ist hierarchisch wie folgt gegliedert:

■ HAUPTZENTRUM INNENSTADT im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches und bestehend aus den Teilbereichen

- Kernbereich (Hauptgeschäftszentrum)
- Erweiterungsbereich Buttermarkt
- Ergänzungsbereich Wedenkamp
- Ergänzungsbereich Mühlenstraße (Westteil)

Das Hauptzentrum Innenstadt ist Sitz der mittelzentral wirksamen Angebote insbesondere für so genannte zentrenrelevante Sortimente. Es bietet in hoher Verdichtung einen umfassenden Angebotsmix aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen sowie medizinischer/therapeutischer und kultureller Einrichtungen.

Der Kern- bzw. Hauptgeschäftsbereich rund um den Markt und die FGZ Königstraße wird ergänzt durch Teilbereiche, welche ebenfalls im baulich-verdichteten Innenstadtbereich oder an dessen unmittelbarem Rand liegen und für die Innenstadt ergänzende Nutzungen beinhalten.

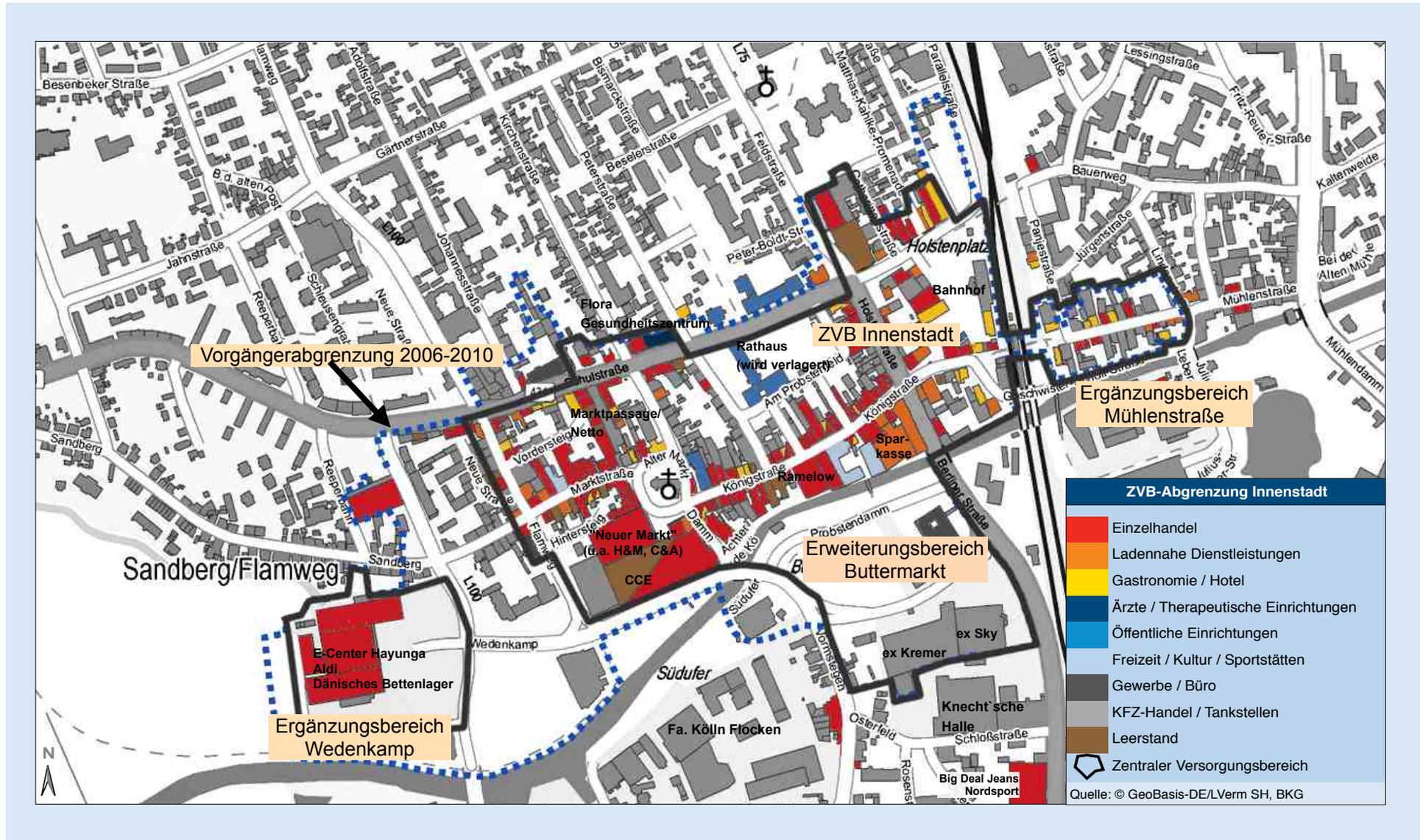
Die Mühlenstraße östlich des Bahnhofs ist als Geschäftsstraße in natürlicher Fortsetzung der Haupteinkaufsstraße Königstraße historisch vorgeprägt und wurde durch Aufhebung des vormals niveaugleichen Bahnübergangs (Ersatz durch eine wenig attraktive Unterführung) von der Innenstadt getrennt. Bisher konnte sich dort durch verdichtete Mischnutzungen gekennzeichnete Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbesatz behaupten. Darin eingebettet agiert mittelständisch geprägter Fachgeschäftsbesatz (u. a. Herrenausstatter, Brautmoden), welcher das innerstädtische Angebot ergänzt.

Der Verbundstandort E-Center Hayunga/Aldi/Dänisches Bettenlager am Wedenkamp schließt zwar nicht unmittelbar an den Hauptgeschäftsbereich an, liegt jedoch in fußläufiger Fühlung und nimmt großflächige Betriebsformen mit großem unmittelbar zugeordneten Stellplatzbedarf auf, die im Hauptgeschäftsbereich bisher nicht ansiedelbar waren und dort auch nicht vorhanden sind. Nach Schließung des Sky-Supermarktes am Buttermarkt befindet sich hier mit dem E-Center der einzige Vollsortimenter im engeren Innenstadtbereich, welcher durch sein umfassendes Sortiment zudem auch stadtweit sowie überörtlich ausstrahlt und auch diesbezüglich mit dem innerstädtischen Versorgungsanspruch korrespondiert.

Zwischen dem Ergänzungsstandort Wedenkamp und dem Hauptgeschäftsbereich ist ferner ein erhöhtes Kopplungspotenzial nachgewiesen.

Der Erweiterungsbereich Buttermarkt dient im Zusammenhang mit dem weitläufigen Sanierungs- und Entwicklungsbereich Krückau-Vormstegen der besseren Vernetzung und auch städtebaulichen Integration des Buttermarktes, welcher derzeit nahezu ausschließlich dem gut besuchten Wochenmarkt dient, in die Innenstadt. Gleichzeitig soll ein städtebauliches Bindeglied zum neu entwickelten Wohnquartier Vormstegen geschaffen werden. Rund um den Buttermarkt sollen v. a. auch großflächige Handelseinrichtungen angesiedelt werden, welche im Hauptgeschäftsbereich keine geeigneten Flächen finden. Es ist vorgesehen, dort das innerstädtische Angebot nach Möglichkeit zu ergänzen und substituierende Effekte so weit als möglich zu reduzieren.

Die Innenstadtabgrenzung im Sinne eines "zentralen Versorgungsbereiches" zeigt die nachstehende Kartendarstellung.



■ NAHVERSORGUNGSZENTREN

Als Nahversorgungszentren werden folgende Lagebereiche klassifiziert:

- Hainholzer Markt
- Koppeldamm
- Meteorstraße/Ollnsstraße

Die Nahversorgungszentren bezeichnen hochverdichtete Nahversorgungsagglomerationen, welche in dicht besiedelte Wohnquartiere eingebettet sind und dort Grundversorgungsfunktionen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit besonderer fußläufiger Hinwendung übernehmen. Sie zeichnen sich u. a. auch dadurch aus, dass sie jeweils auf einem Supermarkt mit Vollsortimentsanspruch, häufig ergänzt um weitere Dienstleistungen, wie z. B. Postshop basieren. Sie sind arrondiert um weitere Handels- und Dienstleistungsnutzungen, wie z. B. Backshop, Apotheke, Sparkasse/Kreditinstitut. Der Hainholzer Markt bietet mit Drogeriemarkt und Discounter zudem ein umfassendes Nahversorgungsspektrum.

Die Nahversorgungszentren sind bisher auch als zentrale Versorgungsbereiche nachgeordnet zum Hauptzentrum geführt worden. Eine Überprüfung unter Berücksichtigung aktueller Rechtsprechung ergab allerdings, dass sie vermutlich für eine derartige Einstufung nicht über den erforderlichen Angebotsumfang bzw. die erforderliche Angebotsbreite verfügen. Zudem ist im Falle Meteorstraße/Ollnsstraße die Zukunftsfähigkeit des Ankerbetriebes derzeit nicht gesichert.

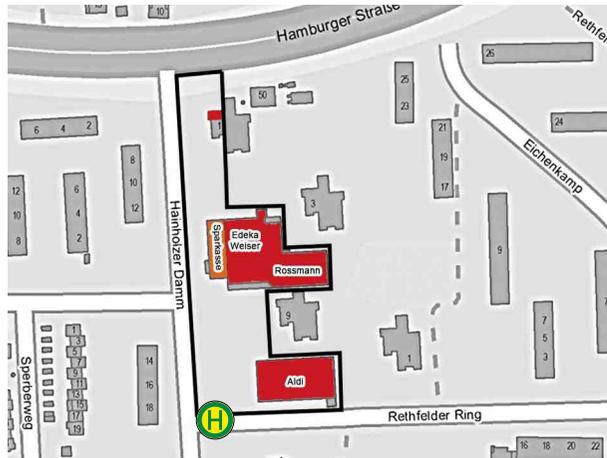
Die Nahversorgungszentren werden als Subzentren mit herausgehobener Funktion für die Nahversorgung jedoch bestätigt.

Da der gesetzliche städtebauliche Schutz für zentrale Versorgungsbereiche dort jedoch voraussichtlich nicht greift, liegt es an der Stadt Elmshorn, durch eine umsichtige und vorausschauende Bauleitplanung die Einzelhandelsentwicklung im Umfeld der oben genannten Nahversorgungszentren weiterhin so zu steuern, dass ihre Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird und speziell im Falle Meteorstraße/Ollnsstraße ausreichende Tragfähigkeitsspielräume für einen dringend erforderlichen Relaunch des dortigen Supermarktes erhalten bleiben.

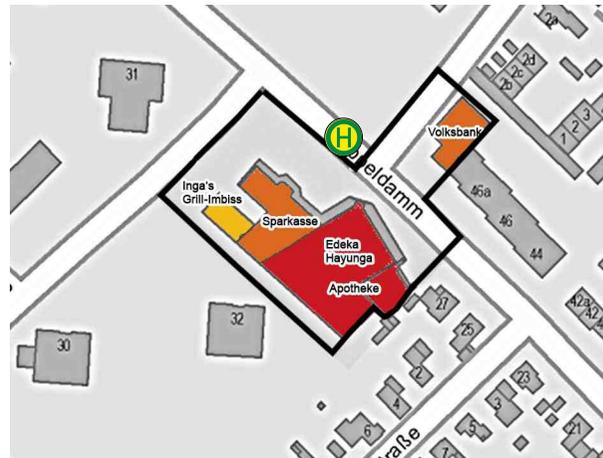
Wenn sich dieser allerdings als nicht durchführbar erweisen sollte, muss über Standortalternativen zur Aufrechterhaltung der Nahversorgung im Quartier Klostersande nachgedacht werden und das NVZ Meteorstraße könnte als prioritärer Nahversorgungsstandort künftig entfallen.

■ NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

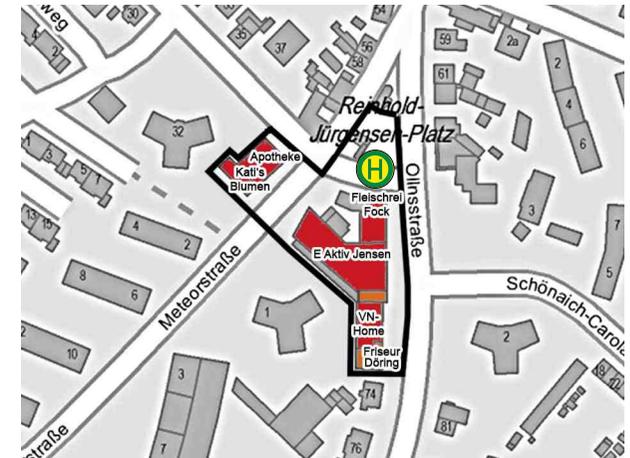
Ergänzend zur Innenstadt und den Nahversorgungszentren wird die Nahversorgung mit Gütern des Periodischen Bedarfs von Nahversorgungsstandorten übernommen. Ihr Versorgungsauftrag reicht von der Quartiers-Nahversorgung bis hin zu einer überörtlichen Nahversorgung durch großflächige leistungsfähige und umsatzstarke Betriebe. Sie übernehmen eine ergänzende und übergreifende Versorgungsfunktion für schwach ausgestattete Stadtquartiere und auch für Nachbargemeinden, die für eine umfassende Eigenversorgung nicht die notwendige Tragfähigkeit aufweisen.



Nahversorgungszentrum Hainholzer Markt



Nahversorgungszentrum Koppeldamm



Nahversorgungszentrum Meteorstraße/Ollinsstraße



Verbundstandort Ost-West-Brücke



Verbundstandort Hamburger Straße/Hans-Böckler-Straße

Erdgeschossnutzungen

- Einzelhandel
- Ladennahe Dienstleistungen
- Gastronomie / Hotel
- Ärzte / Therapeutische Einrichtungen
- Öffentliche / soziale / kirchliche Einrichtungen
- Freizeit / Kultur / Sportstätten
- Gewerbe / Büro
- KFZ-Handel / Tankstellen
- Leerstand

Quelle: © GeoBasis-DE/LVerm SH, BKG

Nahversorgungsstandorte sind Einzelbetriebe oder auch kleinere Cluster (Verbundstandorte), welche ebenso wie die Nahversorgungszentren nicht über ausreichend Angebotsmasse und -breite verfügen, um als zentrale Versorgungsbereiche eingestuft werden zu können. Die größeren und leistungsfähigeren unter ihnen (Verbundstandort Ost-West-Brücke Rewe/Lidl/dm und Adolf-Böckler-Straße Famila/Aldi) sind hinsichtlich ihrer fußläufigen Nahversorgungsfunktion zudem durch städtebauliche Barrieren oder einen nur einseitigen Siedlungsbezug gehandicapt, verfügen jedoch über eine gute oder sehr gute Erreichbarkeit für MIV-Kunden.

Trotz unterschiedlichen Charakters und unterschiedlicher Leistungsfähigkeit und Versorgungsfunktion ist allen Nahversorgungsstandorten gemein, dass sie als ausreichend siedlungsintegriert im Sinne des siedlungsstrukturellen Integrationsgebotes des LEP Schleswig-Holstein 2010 gelten (Kap. 2.8/Ziel 6):

"Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig."

Maßstab ist im vorliegenden Falle neben von einer zumindest teilweisen Siedlungsanbindung des Standortes eine ausreichende Mantelbevölkerung in einem fußläufigen Umgriff von 700 Metern von mindestens 2.000 Einwohnern im dicht besiedelten Kernstadtbereich oder mindestens 1.000 Einwohnern in den dünner besiedelten nördlichen Quartieren Papenhöhe, Sibirien und Voßkuhlen.

Demzufolge sind aktuell alle Lebensmittelmärkte in Elmshorn – mit Ausnahme von Lidl, Hamburger Straße, denn's Biomarkt, Kurt-Wagener-Straße (Cineplex-Cluster) und Marktkauf, Ramskamp (FMZ Franzosenhof) – als ausreichend integriert und insofern auch konzeptkonform klassifiziert.

Auch Nahversorgungsstandorte genießen noch eingeschränkten Schutz z. B. aus dem § 11.3 Satz 2 BauNVO, welcher die Vermutungsregel auch an Auswirkungen auf die *"Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich"* eines Einzelhandelsvorhabens festmacht.

Grundsätzlich jedoch müssen sich Nahversorgungsstandorte dem Wettbewerb stellen.

■ GEWERBEGEBIETE UND SONDERLAGEN

Nicht ausreichend siedlungsintegrierte und/oder gewerblich geprägte Standorte in Gewerbegebieten sowie großflächige Nonfood-Fachmärkte (Gebrauchsgüter im Unterschied zu Nahversorgung/Periodischer Bedarf) außerhalb der Innenstadt gelten als Sonderlagen oder Sonderstandorte.

Für großflächige Nonfood-Fachmärkte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gilt gemäß LEP Schleswig-Holstein, Kap. 2.8 Ziel 6 ein schärferes Integrationsgebot als für *"großflächige Einrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten"*, vgl. Anfang des Kapitels.

An Standorten, die nicht in einem ausreichenden räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem ZVB Innenstadt stehen, ist großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten insoweit grundsätzlich unzulässig. Die Kundenbefragung in der Innenstadt hat gezeigt, dass der räumliche Umgriff recht eng zu fassen ist. Obwohl innenstadtaffine Sortimente anbietend, kamen z. B. Nordsport und Big Deal Jeans in der Berliner Straße als Kopplungsstandorte zur Innenstadt in der Stichprobe nicht vor. Auch Rewe an der Westerstraße fällt hinsichtlich des Kopplungspotenzials gegenüber E-Center Hayunga/Aldi deutlich ab. Dort wiederum besteht eine ausreichende räumlich-funktionale Anbindung an die Innenstadt, weshalb der Standort Wedenkamp als Innenstadt-Ergänzungsstandort und nicht als Sonderstandort klassifiziert ist.

Als Sonderstandorte sind daher alle Großflächen außerhalb des ZVB Innenstadt inkl. ihrer Erweiterungs- und Ergänzungsbereiche zu bezeichnen; zudem insbesondere auch das GE Grauer Esel/FMZ Franzosenhof, welches in seiner Gesamtheit als Sonderlage klassifiziert ist. Dort ist mit Ausnahme des an seinem Westrand in Fühlung zum Kernsiedlungsbereich gelegenen Familia/Aldi-Verbundstandortes Hans-Böckler-Straße auch das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot für nahversorgungsrelevante Sortimente nicht erfüllt.

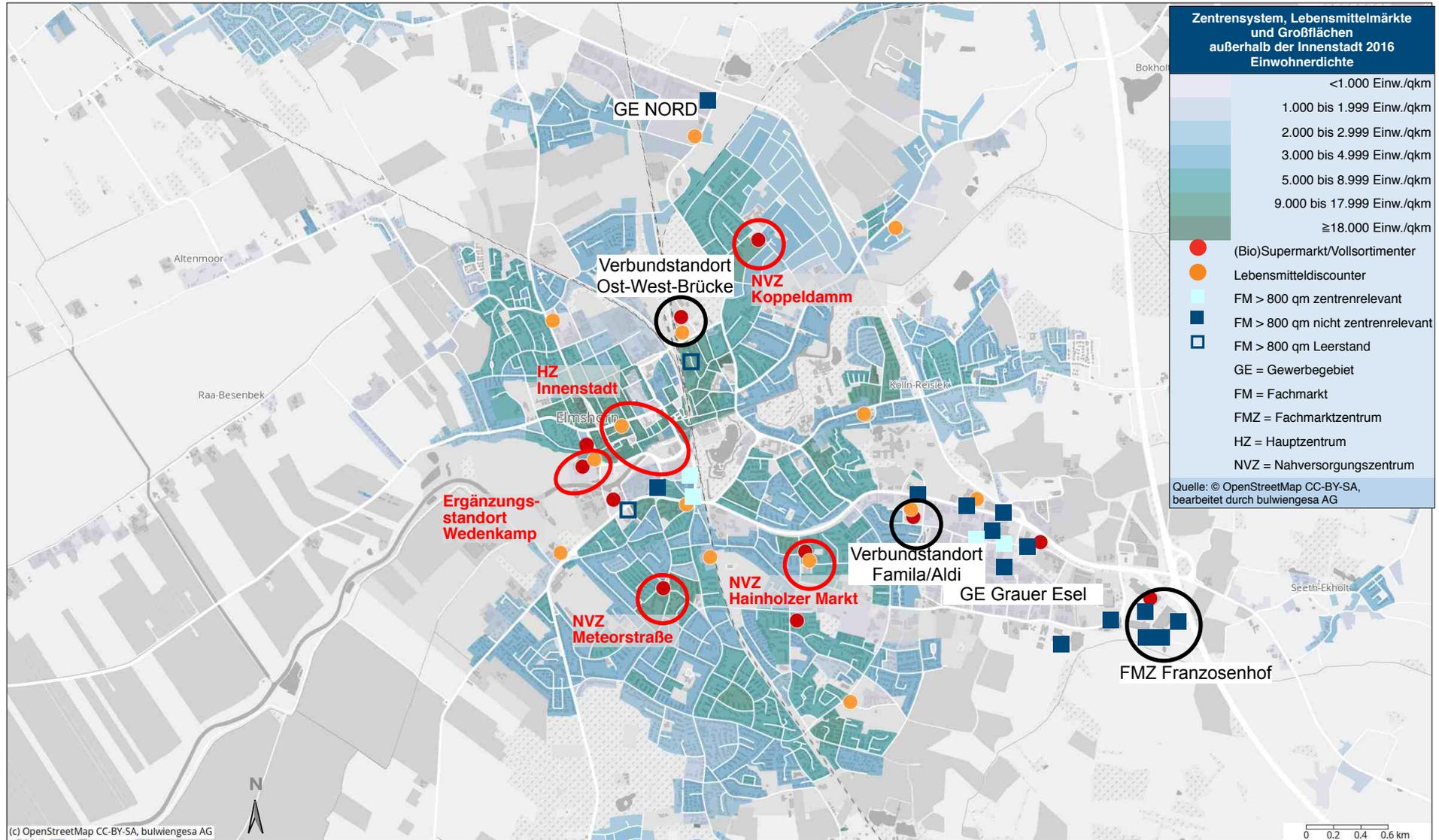
Zusammenfassung Zentrenkonzept/Standortsystem Elmshorn

Das Zentrenkonzept unterscheidet somit insgesamt folgende Lagebereiche:

- ZVB HAUPTZENTRUM INNENSTADT
Kernbereich
Erweiterungsbereich Buttermarkt
Ergänzungsbereich Wedenkamp
Ergänzungsbereich Mühlenstraße
- NAHVERSORGUNGSZENTREN
Hainholzer Markt
Koppeldamm
Meteorstraße/Ollnsstraße

Die Zentren werden ergänzt um:

- NAHVERSORGUNGSSTANDORTE
Lebensmittelmärkte und Lebensmittel-Verbundstandorte in ausreichend integrierten Stadtteillagen
- GEWERBEGEBIETE UND SONDERLAGEN
für Großflächen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, v. a. Fachmarkttagglomeration im GE Grauer Esel, darin:
 - Fachmarktzentrum Franzosenhof
 - Gewerbegebiet Nord



3.2 Zentrenrelevante Sortimente in Elmshorn

Das Sortimentskonzept dient einer Gliederung des ladenhandelsrelevanten Branchenspektrums in Bestandteile, die prägend für ausgewiesene zentrale Versorgungsbereiche bzw. in Elmshorn primär prägend für das Hauptzentrum Innenstadt und somit als zentrenrelevant klassifiziert sind.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente, welche großflächig auch in nachgeordneten Subzentren (= Nahversorgungszentren) sowie im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung auch in siedlungsintegrierten Streulagen (= Nahversorgungsstandorte) konzeptkonform angesiedelt sind. Nahversorgungsrelevante Sortimente beinhalten Lebensmittel und Verbrauchsgüter und entsprechen der in diesem Gutachten verwendeten Hauptwarengruppe Periodischer Bedarf.

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind nicht prägend für das innerstädtische Angebot und auf Grund ihrer Beschaffenheit auch an nicht ausreichend integrierten Standorten konzeptkonform anzusiedeln.

Nach überwiegender Rechtsauffassung ist eine entsprechende Sortimentszuordnung auf Basis einer Marktanalyse jeweils aus den örtlichen Verhältnissen abzuleiten. Als Maßstab dienen für Elmshorn die nach stehend aufgeführten Kriterien.

■ Merkmale für zentrenrelevante Sortimente

- Zentrenrelevante Sortimente leisten einen spürbaren Beitrag zur Frequentierung der Innenstadt und/oder prägen das dort ansässige Einzelhandelsangebot.
- Die Innenstadt ist innerhalb Elmshorns der marktführende Standortbereich für diese Sortimente.
- Zentrenrelevante Sortimente werden kundenseitig regelmäßig in der Innenstadt erwartet.
- Zentrenrelevante Sortimente benötigen in der Regel keine unmittelbar zugeordneten Stellplätze bzw. die angebotenen Waren können auch ohne Pkw transportiert werden. Ausnahme auf Grund der Einkaufsmengen: Lebensmittel.
- Zentrenrelevante Sortimente weisen ein hohes Kopplungspotenzial untereinander auf (Einkäufe werden miteinander verknüpft).
- Zentrenrelevante Sortimente leisten eine breite Kundenansprache; das Sortiment wendet sich nicht nur an wenige Special Interest-Kunden
- Die Belastbarkeit durch ein innenstadtypisches Mietniveau ist für zentrenrelevante Sortimente üblicherweise gewährleistet.

Nicht alle zentrenrelevanten Sortimente erfüllen alle aufgeführten Merkmale gleichermaßen. Bei einer Einstufung als zentrenrelevantes Sortiment sollte jedoch eine Mehrzahl der Merkmale zutreffen.

■ Merkmale für nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind als Bestandteil des flächendeckenden wohnortnahen Versorgungsnetzes mit Verbrauchsgütern des täglichen und kurzfristigen Bedarfs prägend für Subzentren sowie regelmäßig auch in ausreichend integrierten Stadtteil-Streulagen anzutreffen.
- Nahversorgungsrelevante Sortimente bilden weitgehend das Kernsortiment marktüblicher Lebensmittel- und Drogeriemärkte ab.
- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind stets auch zentrenrelevant.

■ Merkmale für nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Nicht zentrenrelevante Sortimente sind gekennzeichnet durch extensiven Flächenbedarf gekoppelt mit geringem Flächenenertrag und niedriger Mietbelastbarkeit. Allenfalls in Ausnahmefällen (exklusives Angebotsgenre), in eigenen Immobilien oder in Randlagen sind sie üblicherweise in Innenstädten tragfähig. In kleineren Städten mit insgesamt niedrigem Mietniveau auch in der Hauptgeschäftslage ist dieses Merkmal als Unterscheidungskriterium fallweise nicht mehr zutreffend.
- Großformatige und sperrige Waren erfordern den Pkw zum Abtransport => direkte Stellplatzzuordnung.
- Das Sortiment ist in Innenstädten und Subzentren üblicherweise weder marktführend, noch standortprägend vertreten.

- Das Sortiment wird kundenseitig an zentralen Standorten nicht erwartet.
- Das Sortiment weist nur geringe Verbundeffekte/Synergien mit zentrenrelevanten Sortimenten auf.
- Das Sortiment bedient einen eingeschränkten Special Interest Kundenkreis.

Eine Reihe von Sortimenten kann üblicherweise ambivalent klassifiziert, d. h. die aufgeführten Merkmale treffen nicht vollständig oder nicht eindeutig zu.

In diesen Fällen eröffnen sich dem Plangeber durchaus Gestaltungsspielräume. Eine Zuordnung von nicht eindeutig zu klassifizierenden Branchen zu den zentrenrelevanten Sortimenten zieht allerdings entsprechende Konsequenzen für die Einzelhandelssteuerung nach sich, insbesondere, wenn in der Standortgemeinde nur ein zentraler Versorgungsbereich für eine Ansiedlung zur Verfügung steht. Neuansiedlungen und Standortverlagerung sowie auch Erweiterungsmaßnahmen bestehender Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind danach außerhalb der Innenstadt enge Grenzen gesetzt oder sie sind, sofern sie nicht durch bestehendes (Alt-)Baurecht gedeckt sind, auch unmöglich. Dies wäre im Sinne einer Bewahrung standortprägender und bereits in der Innenstadt vorhandener Anbieter möglicherweise sogar geboten. Es kann im Sinne einer längerfristigen Lenkung dieser Sortimente in die Innenstadt auch gewünscht sein, sollte jedoch in diesem Falle auch marktseitig mit realistischen und für die Betreiber auskömmlichen Perspektiven verbunden sein. Umgekehrt kann im Worst Case auch ein unbeabsichtigter Verlust von an sich leistungsfähigen und zentralitätsbildenden Betrieben eintreten, ohne dass die Innenstadt dadurch befördert worden wäre.

Der nachstehende Sortimentskatalog berücksichtigt für häufig ambivalent zugeordnete Sortimente insoweit, dass in Elmshorn

- in der Innenstadt ein Sportangebot bisher fehlt, dort jedoch prinzipiell tragfähig wäre, kundenseitig dort regelmäßig erwartet wird, sich stark auch an jugendliche und somit nicht-automobile Kunden wendet, ein recht hohes Synergiepotenzial zum Bereich Mode/Schuhe aufweist, und letztlich auch, dass Betreiber mit Absicht zu einem innerstädtischen Engagement in Elmshorn bekannt sind. Sportartikel sind mit Ausnahme reiner Special Interest-Anbieter (z. B. Reitsport, Wassersport/Yachtausrüstung/Jagdsport) somit innenstadtrelevant.
- Unterhaltungselektronik und vermutlich auch Elektrokleingeräte in der Innenstadt auf Grund des stark intensivierten Wettbewerbs keine berechenbare Ansiedlungsperspektive aufweisen. Diese Sortimente sind weiterhin nicht zentrenrelevant.
- Fahrräder als Angebotssegment zwar ausbaufähig sind und die vorhandenen Anbieter an Standorten in innenstadtnaher bzw. Innenstadtrandlage agieren und insoweit nicht prägend für das Hauptgeschäftszentrum sind. Ein kleinerer Fachmarkt wäre jedoch in innerstädtischer Nebenlage durchaus tragfähig und käme auch für den Erweiterungsbereich Buttermarkt in Frage. Zudem ist für diese Branche ein zentraler und nicht primär an MIV-Kunden gerichteter Standort schlüssig. Das Sortiment bleibt wie bisher zentrenrelevant.
- Zoobedarf auf Grund der geringen Flächenproduktivität als Fachmarkt außerhalb der Innenstadt typisch und der Markt weitgehend gesättigt ist. Heimtierfutter und ähnliche Verbrauchsgüter (Vitamin- und Pflegepräparate, Katzenstreu, Vogelsand usw.) sind Sortimentsbestandteile von Lebensmittel- und Drogeriemärkten und können dort flächendeckend auch von nicht automobilen

Kunden wohnortnah gekauft werden. Heimtierfutter usw. zählt infolgedessen als Bestandteil des Periodischen Bedarfs zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, der übrige Zoobedarf ist in Elmshorn nicht zentrenrelevant.

- Heimtextilien bereits sehr stark als Rand- und Teilsortimente in Fachmärkten der Einrichtungsbranche angeboten werden und in der Innenstadt wenig präsent sind. Bei typischerweise geringer Flächenproduktivität und bereits erhöhter Wettbewerbsintensität sind sie in der Innenstadt allenfalls kleinflächig im gehobenen Segment oder ebenfalls als Teilsortimente plausibel. Heimtextilien sind in Elmshorn im Unterschied zu früheren Konzepten nicht zentrenrelevant.

Hervorzuheben ist ferner, dass alle Sortimente, die in Elmshorn nicht eindeutig als zentrenrelevant klassifiziert sind oder nicht eindeutig als Untergruppe einem zentrenrelevanten Sortiment zuzuordnen sind, als nicht zentrenrelevant gelten.

Die Auflistung zentrenrelevanter Sortimente ist insoweit abschließend, jene der nicht zentrenrelevanten Sortimente dagegen beispielhaft.

Weitergehende Empfehlungen zur Sortimentssteuerung werden im folgenden Kapitel ausgesprochen.

Zentrenrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente beispielhaft
	darin nahversorgungsrelevante Sortimente	
Typischer Standort als Kernsortiment, wenn großflächig: Innenstadt/Stadtzentrum	Typische Standorte: Innenstadt/Stadtzentrum Nahversorgungszentren Ausreichend siedlungsintegrierte Lagen > 2.000 Einwohner im 700-m-Nahbereich*	Typische Standorte als Kernsortiment: Verkehrsorientierte Lagen Gewerbliche/durch Fachmärkte geprägte Lagen 10 % branchentypische Randsortimente zulässig
Bekleidung und modische Accessoires inkl. Sportbekleidung	Lebensmittel	Unterhaltungselektronik, Haushaltselektroklein- und großgeräte
Schuhe inkl. Sportschuhe	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmazie	Bau- und Heimwerkerbedarf, Haustechnik
Spielwaren	Tabakwaren	Freilandpflanzen und Gartenbedarf
Schreibwaren/Bürobedarf	Zeitungen/Zeitschriften	Zoobedarf
Uhren/Schmuck	Blumen/Floristik	Möbel inkl. Küchen-, Bad und Gartenmöbel
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik		Leuchten
Sportartikel		Bad- und Sanitärbedarf
Bücher		Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen
Optik/Hörgeräteakustik/Sanitätsbedarf		Kfz, Kfz-Teile und Zubehör
Fahrräder und Zubehör		Campingartikel, Caravan- und spezifische Sportausrüstung (z. B. Reiten, Angeln, Segeln)
		Heimtextilien, Markisen, Sonnenschutz

* kann im dünner besiedelten nördlichen Stadtbereich ggf. unterschritten werden.

3.3 Übergeordnete Entwicklungsleitlinien für die Handelsentwicklung in Elmshorn

- Oberziel ist die Sicherung und der Ausbau der Versorgungsfunktion als regionales Mittelzentrum. Hierzu zählen im Einzelnen:
 - Sicherung und Ausbau eines vielfältigen und attraktiven Einzelhandelsangebotes für Bürger und Umlandbewohner;
 - Sicherung und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit im regionalen Kontext, zunehmend jedoch auch gegenüber dem Distanzhandel als alternativer, räumlich ungebundene und flächendeckend verfügbarer Vertriebsweg;
 - Stärkung der Innenstadt als regionales Geschäftszentrum sowie als örtliches Hauptgeschäftszentrum und Träger der mittelzentralen Versorgungsfunktion mit zentrenrelevanten Angeboten;
 - Erhalt und Stärkung der Clusterwirkung und interner Synergiepotenziale der Innenstadt als Geschäftszentrum und Ort der Begegnung über den Einzelhandels hinaus durch Stärkung der Multifunktionalität und Aufenthaltsqualität der Innenstadt;
 - Schärfung der Arbeitsteilung zwischen Innenstadt und Fachmarktlagen im GE Grauer Esel und FMZ Franzosenhof durch Fortsetzung der Sortimentsdifferenzierung.
 - Innenstadt und Fachmarktlagen sind gemeinsam Aufgabenträger der mittelzentralen Versorgungsfunktion Elmshorns.

Synergien und Kopplungspotenziale zwischen GE Grauer Esel/FMZ Franzosenhof und Innenstadt sollen gestärkt, hemmende Barrieren abgebaut werden.

- Sicherung und Ausbau eines attraktiven und flächendeckend wohnortnah verfügbaren Nahversorgungsnetzes, welches auch erweiterte Nahversorgungsfunktionen für benachbarte Gemeinden übernimmt.
- Elmshorn weist weiterhin eine bereits gut entwickelte Zentralität und Kaufkraftbindung auf. Weitere Bindungsreserven bestehen nur punktuell. Entsprechend bestehen nur begrenzte Tragfähigkeitsspielräume für weitere Einzelhandelsansiedlungen. Diese Spielräume sollen prioritär gezielt zum Abbau von aufgestautem Restrukturierungsbedarf in der Nahversorgung und zum Ausbau des Innenstadtangebotes – hier vor allem auch der Entwicklung des Buttermarktes – eingesetzt werden. Neben Neuansiedlungen kommen dorthin auch Verlagerungen bestehender Betriebe aus Streulagen in Betracht.

3.4 Empfehlungen zur Sortimentssteuerung in Elmshorn und landesplanerische Vorgaben

Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Elmshorn unterliegt gesetzlichen und verbindlichen raumordnerischen Vorgaben der Landesplanung, zum Zeitpunkt der Konzepterstellung niedergelegt im Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein 2010, Kap. 2.8 "Einzelhandel".

Relevant für großflächige Einzelhandelsvorhaben im Mittelzentrum Elmshorn sind in erster Linie folgende verbindlichen Ziele:

■ Raumordnerisches Kongruenzgebot (Ziel 5):

"Art und Umfang (von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen) müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein.

Dementsprechend vorbehalten sind Mittelzentren mit mehr als 50.000 Einwohnern im Mittelbereich (trifft auf Elmshorn zu) einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 10.000 qm Verkaufsfläche je Einzelvorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (zum Beispiel Fachmarktzentren) mit bis zu 15.000 qm VKF je Standort."

Für Elmshorn ergeben sich hieraus Einschränkungen bei der Entwicklung von Ladengalerien, Einkaufszentren, Fachmarktzentren sowie ggf. bei Einrichtungshäusern und Bau-/Heimwerkermärkten, welche den Schwellenwert von 10.000 qm Verkaufsfläche überschreiten können.

■ Siedlungsstrukturelles und städtebauliches Integrationsgebot (Ziel 6): Das Integrationsgebot unterscheidet zwischen großflächigen Vorhaben mit

- zentrenrelevanten
- nahversorgungsrelevanten
- nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten.

"Großflächig" sind grundsätzlich Betriebe mit >800 qm VKF, welche die Regelvermutung des § 11.3 Satz 2 BauNVO erfüllen² sowie großflächige Handelsagglomerationen (z. B. kleinere Fachmärkte als Bestandteil eines großflächigen Verbundstandortes).

Für nahversorgungsrelevante Betriebe (= Lebensmittelmärkte) gilt ein abgeschwächtes Integrationsgebot, während für Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ein Standort im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem zentralen Versorgungsbereich zulässig ist. Dies bedeutet faktisch entweder, dass dieser darin gelegen ist oder zumindest in einer unmittelbaren, engen fußläufigen Distanz hierzu liegt.

Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind im baulichen Zusammenhang auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche an verkehrlich gut erreichbaren Standorten zulässig. Dort regelt das Integrationsgebot das maximale Ausmaß zentrenrelevanter Randsortimente.

Im Einzelnen:

"Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig."

² Die Regelvermutung geht davon aus, dass von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit mehr als 800 qm VKF mehr als "unwesentliche" Auswirkungen u. a. auf die Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsgebiet und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden ausgehen können. Diese Regelvermutung kann im Ausnahmefall widerlegt werden. In einem derartigen "atypischen" Fall gilt auch ein Betrieb mit mehr als 800 qm VKF nicht als "großflächig" im Sinne der BauNVO. Umgekehrt können auch von Betrieben <800 qm VKF mehr als "unwesentliche" Auswirkungen im o. g. Sinne ausgehen, was ebenfalls nachzuweisen wäre. Sie gelten dann ebenso als "atypisch" und sind sondergebietspflichtig, womit sie auch unter den Regelkreis des Kap. 2.8 LEP fallen. In der Praxis dürften nicht wenige auf 799 qm VKF in Mischgebieten errichtete Lebensmittel-Discounter durchaus geeignet sein, mehr als nur "unwesentliche" Auswirkungen im o. g. Sinne auszulösen. Das LEP geht mit Ziel 9 auf diesen atypischen Fall ein und verweist Lebensmittel-Discounter in derartigen Fällen in Sonder- oder Kerngebiete.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des zentralen Ortes zulässig. Dabei sind regelmäßig nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente zulässig.

- Das landesplanerische Beeinträchtungsverbot (Ziel 4) schützt zentrale Versorgungsbereiche vor den Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsvorhaben:

Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten innerhalb der Standortgemeinde, zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Integrationsgebot hat unmittelbare Auswirkungen auf die Empfehlungen zum künftigen Umgang mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Das Beeinträchtungsverbot führt im Vorwege einer großflächigen Projektentwicklung dazu, ggf. deren Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche fachgutachterlich zu ermitteln. Relevant ist dies im Regelfall bei Lebensmittelmärkten; bei Betrieben

mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten geht eine mögliche Beeinträchtigung ggf. von den zentrenrelevanten Randsortimenten aus.

Die raumordnerischen Vorgaben werden bei den nachstehenden Empfehlungen zur sortimentsgesteuerten Einzelhandelsentwicklung in Elmshorn berücksichtigt.

- Leitlinien zur Ansiedlung/Verlagerung/Erweiterung von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten:

- Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen ab 800 qm VKF nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt einschließlich des Erweiterungsbereiches Buttermarkt zugelassen werden.

Die Empfehlung schützt die Innenstadt vor übermäßigem Wettbewerb in Streu- und Gewerbegebietslagen, stärkt ihre Marktposition im Elmshorner Standortgefüge und schärft die Arbeitsteilung zwischen den Standorten. Sie setzt ferner die Vorgaben des Integrationsgebotes um.

- Die Ergänzungsbereiche Wedenkamp (E-Center Hayunga/ Aldi) und Mühlenstraße sollen nicht mit großflächigen zentrenrelevanten Betrieben ausgebaut werden.

Diese Empfehlung stellt sicher, dass sich die innerstädtische Handelslandschaft nicht dispers entwickelt und konkurrierende Satellitenzentren zur Innenstadt entstehen. Realiter wäre dies allerdings in erster Linie am bereits gut frequentierten Ergänzungstandort Wedenkamp und nicht in der Mühlenstraße zu erwarten.

- Während kleinere und mittlere Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in solitären Streulagen wenig innenstadtschädigende Wirkung entfalten, können sie in bereits vorhandenen großflächigen Einzelhandelsclustern den Wettbewerbsdruck auf die Innenstadt durch fortschreitende Zentrumsbildung auf unerwünschte Weise erhöhen. Daher sollen bereits vorhandene Angebotscluster bzw. Standorte mit geeigneten Ansätzen hierzu (v. a. FMZ Franzosenhof, GE Grauer Esel entlang Hamburger Straße) nicht durch zentrenrelevanten Handel arrondiert werden können. Er soll dort – soweit noch nicht geschehen – generell, d. h. auch kleinflächig, ausgeschlossen werden.

Diese Empfehlung beugt unerwünschter Subzentrenbildung vor und ist planungsrechtlich bereits vollständig oder zumindest weitgehend umgesetzt.

- Im näheren Umfeld der Innenstadt soll die Bildung von verkehrsorientierten Abfang- oder Filterstandorten sowie die Ausprägung von Nebenzentren z. B. am Wedenkamp oder an der Reichenstraße vermieden werden. Daher sollen der Innenstadtergänzungsstandort Wedenkamp sowie der Nahversorgungsstandort Rewe an der Westerstraße über den erreichten Grad hinaus auch kleinflächig nicht weiter zentrenrelevant ausgebaut werden.

■ Leitlinien zur Ansiedlung/Verlagerung/Erweiterung von Betrieben mit nicht zentrenrelevante Kernsortimente

- Zulässig sind gem. LEP 2010 Standorte im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet. Geeignet sind hierfür verkehrsorientierte und ausstrahlungsstarke Standorte ohne hohe gestalterische Ansprüche sowie mit niedrigem Konfliktpotenzial hinsichtlich Erschließung und Anlieferung. Etabliert sind das GE Grauer Esel und nachrangig das GE Nord.

Vor allem der Bereich Grauer Esel/FMZ Franzosenhof ist als Fachmarktstandort eingeführt und bietet sich als Standort für Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf Grund seiner Lagegunst an. Geeignet sind auch das GE Nord sowie einzelhändlerisch bereits vorgeprägte Standorte an der Hamburger Straße oder Westerstraße (vormals Max Bahr).

- Grundsätzlich soll gelten: Soweit in Großflächen zentrenrelevante Randsortimente geführt werden, erfolgt außerhalb des ZVB Innenstadt eine Beschränkung auf insgesamt max. 10 % VKF-Anteil oder max. 800 qm VKF.
- Da in Elmshorn viele marktübliche Randsortimente (v. a. Leuchten, Bodenbeläge, Heimtextilien, Elektroartikel) bereits als nicht zentrenrelevant klassifiziert sind, kann ein Ausschöpfen der zulässigen Dimensionierung für Randsortimente durch Konzentration auf nur eines oder wenige Sortimente gleichwohl erhöhte Belastungen für die Innenstadt nach sich ziehen. Die Dimensionierung der Randsortimente soll daher bei vollständiger oder näherungsweiser Ausschöpfung der Obergrenze grundsätzlich einer fachgutachterlichen Verträglichkeit entsprechen.

lichkeitsprüfung unterzogen werden. Besonders sensibel stellt sich das Sortiment Haushaltswaren/GPK dar, in welchem die Marktposition der Innenstadt bereits geschwächt ist.

- Das LEP Schleswig-Holstein 2010 (Kap. 2.8 Kongruenzgebot Ziel Nr. 5) lässt in Mittelzentren mit mehr als 50.000 Einwohnern im Verflechtungsbereich (dies trifft auf Elmshorn zu) max. 10.000 qm VKF je Einzelbetrieb zu. Bau-/Heimwerker- und Möbelmärkte überschreiten diese Verkaufsfläche mittlerweile regelmäßig. In diesem Falle müsste bei Neuansiedlung/Erweiterung eine Zielabweichung von der Landesplanung toleriert werden.

3.5 Nahversorgungskonzept / Empfehlungen

■ **Oberziele:** Sicherung und Stärkung eines flächendeckenden, vielfältigen und wettbewerbsfähigen Nahversorgungsnetzes mit besonderer Priorisierung der Innenstadt und der drei gewachsenen Nahversorgungszentren Hainholzer Markt, Koppeldamm und Meteorstraße/Ollnsstraße.

■ **Operationalisierung:**

- Nutzung der Ansiedlungsspielräume für zusätzliche Verkaufsflächen für Periodischen Bedarf prioritär für:
 - Ergänzung Innenstadtangebot um Lebensmittelmarkt (Sto. Buttermarkt, ggf. auch heutiges Rathaus)
 - Ergänzung Innenstadtangebot um Bio-Supermarkt (z. B. Marktpassage, Sto. Buttermarkt, ggf. auch heutiges Rathaus)

- Aufarbeitung Restrukturierungsbedarf in den drei Nahversorgungszentren, konkret:
 - Erneuerung und Standortsicherung (Edeka-) Supermarkt Meteorstraße/Ollnsstraße
 - Erweiterung und Standortsicherung (Aldi-) Discounter Hainholzer Markt.

- Aufarbeitung Restrukturierungsbedarf im siedlungsstrukturell integrierten dezentralen Bestandsnetz geht vor zusätzlichen Neuansiedlungen; Ziel: Attraktivierung, Leistungsstärkung, langfristige Standortsicherung der flächendeckenden Stadtteilnahversorgung.

Ausnahme: Die Neuansiedlung schließt eine Deckungslücke; signifikante Deckungslücken bestehen jedoch nur im südlichen Stadtgebiet; eine Neuentwicklung dort wäre hypothetisch, da derzeit keine geeigneten Flächenpotenziale erkennbar sind.

- Sofern eine Ertüchtigung am Altstandort nicht möglich ist: Ein ggf. erforderlicher Ersatzstandort soll im selben Nahbereich liegen; der Altstandort soll bei Großflächigkeit nach Möglichkeit überplant und eine gleichartige Nachnutzung ausgeschlossen werden.

- Rückgrat der Stadtteil-Nahversorgung und geeignete Ankerbetriebe in den Nahversorgungszentren sind Lebensmittelvollsortimenter. Richtgröße: ca. 1.400 qm bis 1.800 qm VKF, ggf. zzgl. betriebsübliche Konzessionäre wie Backshop/Bistro.

Darüber hinausgehende Dimensionierungen leisten zunehmend auch eine stadtteilübergreifende Versorgungsfunktion. Daran mangelt es in Elmshorn derzeit nicht; daher sollen

derartige Dimensionierungen grundsätzlich nicht oder nur in besonders begründeten und durch fachgutachterliche Tragfähigkeits-/Verträglichkeitsprüfung abgesicherten Fällen realisiert werden. Ein Beispiel hierfür ist ggf. der Buttermarkt, dort allerdings voraussichtlich unter Inkaufnahme und Abwägung von Verdrängungswirkungen im umgebenden Nahversorgungsnetz. Wir empfehlen, die Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters am Buttermarkt fachgutachterlich auf seine Auswirkungen auf das umgebende Nahversorgungsnetz untersuchen zu lassen.

- In den drei gewachsenen Nahversorgungszentren kann die Idealgröße für Lebensmittelvollsortimenter derzeit nicht erreicht werden. Diese Standorte müssen daher weiterhin als erhöht wettbewerbsanfällig gelten. Infolgedessen sollen Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten in einem Nahbereichsabstand von etwa 700 Metern um diese Zentren grundsätzlich unterbleiben. Eine Erweiterung bestehender Betriebe mit Restrukturierungsbedarf >20 % in diesem Umfeld steht unter dem Vorbehalt einer fachgutachterlichen Tragfähigkeits-/Verträglichkeitsprüfung.
- Lebensmittel-Discounter nehmen typischerweise als Hard-discounter (Aldi, Lidl) eine zu Vollsortimentern ergänzende Versorgungsfunktion wahr und können in der Betriebsform Soft-Discounter (Penny, Netto, Norma) auch eingeschränkte eigenständige Grundversorgungsfunktionen für einwohnerschwächere Quartiere übernehmen. Richtgrößen für marktgerecht dimensionierte Lebensmitteldiscounter: ca. 1.000 - 1.200 qm VKF.

- Lidl sieht mittlerweile standardmäßig um 1.400 qm VKF vor und schließt damit flächenseitig zum Vollsortimenter auf. Hier ist zu vermuten, dass zumindest längerfristig auch das Sortiment ausgebaut und das Wettbewerbsverhältnis zum Vollsortiment intensiviert wird. Die Einzugsräume sollen daher ausreichend für eine Koexistenz beider Vertriebstypen bemessen sein und die nächstgelegenen Vollsortimenter eine mindestens gleiche Dimensionierung aufweisen. Ein Ausbau von Lidl-Discountern auf diese Größenordnung steht daher grundsätzlich unter dem Vorbehalt einer fachgutachterlichen Tragfähigkeits-/Verträglichkeitsprüfung.
- Flächenerweiterungen >20 % außerhalb der priorisierten Standorte Innenstadt und Nahversorgungszentren sollen grundsätzlich einer fachgutachterlichen Tragfähigkeits-/Verträglichkeitsprüfung unterzogen werden.
- Flächenerweiterungen und Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten kommen grundsätzlich nur an ausreichend integrierten Standorten in Betracht. Als Richtwert gilt ein Einwohnerpotenzial von mindestens ca. 2.000 im umgebenden 700-Meter-Nahbereich. Bei Nichtverfügbarkeit integrierter Flächen in dicht besiedelten Quartieren und um auch außerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereiches einen angemessenen Zugang der Bevölkerung zur Nahversorgung zu erhalten, kann dieser Richtwert in begründeten Ausnahmefällen unterschritten werden (z. B. Statistische Gebiete Papenhöhe/Sibirien/Voßkuhlen).

- Ein Ausbau von Nahversorgungsstandorten um weitere Fachmärkte mit innenstadtrelevanten Sortimenten wie z. B. Drogerie-, Mode- oder Schuhfachmärkte ist im Hinblick auf die geschwächte Marktposition der Innenstadt und, um im Erweiterungsgebiet Buttermarkt ausreichende Ansiedlungsspielräume zu erhalten, bis auf Weiteres nicht erwünscht.

3.6 Empfehlungen zu Lagebereichen

3.6.1 ZVB Innenstadt

- Beseitigung oder zumindest Kaschierung der Leerstandsbildung im Hauptgeschäftsbereich:

- Temporäre Handelsnutzungen (z. B. Pop-Up-Stores, Dependancen ansässiger Betriebe)
- Temporäre handelsfremde Nachnutzungen mit Kundenverkehr (auch kultureller Art)
- Dekoration als Schaufenster (z. T. bereits geschehen)
- Absolutes Minimum: Erhaltung des Pflegezustands

Leerstände im Hauptgeschäftsbereich haben eine hohe Signalwirkung und belasten den Marktauftritt der Innenstadt in besonderem Maße. Auch wenn sie vorübergehend oder zur Vorbereitung von Renovierungs-/Umbauarbeiten unvermeidlich sind, sollen sie auf ein zeitliches Minimum begrenzt und ggf. durch temporäre Nutzungen überbrückt werden.

- Leerstände/Investitionsrückstände in Randlagen: Unterstützung handelsfremder Nachnutzungen ggf. Prüfung der Einrichtung eines Sanierungsgebietes. Zielsetzung: Umnutzung/ggf. Stärkung der Standortvoraussetzungen für innerstädtisches Wohnen.

Vor allem Innenstadt-Randlagen (z. B. Flamweg, Teile Schulstraße, Teile Marktstraße, Mühlenstraße) sind auf Dauer vermutlich nicht als Geschäftslage zu erhalten. Umnutzungsperspektiven sollen gefördert werden, ggf. kann auch über die Einrichtung von Sanierungsgebieten nachgedacht werden. Generell befindet sich ein Großteil der Bebauung in den Randlagen in vernachlässigtem Zustand. Auch eine perspektivische Aufwertung der Wohnlagen ist anzustreben; die Elmshorner Innenstadt wird auch durch ein ausgesprochen kaufkraftschwaches Umfeld belastet.

- Prüfung von Verlagerungsmöglichkeiten profilbildender Betriebe aus Randlagen in Hauptgeschäftslagen. Sie dient nicht nur der einzelbetrieblichen Stärkung sondern auch der langfristigen Standortsicherung. Für das Gesamttaggregat Innenstadt ist im Einzelfall ein leistungsstarker Marktauftritt im Hauptgeschäftsbereich wertvoller als der Erhalt eines gewachsenen, aber zunehmend isolierten Standortes in einer Randlage.

- Prüfung der Möglichkeit, im Einzelfall disfunktionale Kleinflächen zu größeren Einheiten zusammenzulegen. Erfordert in der Regel eine größere Investition in die Immobilie, kann aber im Einzelfall aus zwei benachbarten Problemfällen eine marktgängige Ladeneinheit schaffen. Die Maßnahme bleibt realiter allerdings auf Einzelfälle in der Hauptgeschäftslage beschränkt.

- Erhalt und nach Möglichkeit Ausbau einkaufsstättennaher Stellplatzkapazitäten, v. a. auch im Zusammenhang mit der Neuentwicklung Buttermarkt.
Die Stellplatzsituation in der Elmshorner Innenstadt ist aus Kundensicht unbefriedigend und belastet das Standing der Innenstadt bereits heute. Pkw-Kunden aus den Außenbezirken und dem Umland sind für die Innenstadt ein unverzichtbarer wirtschaftlicher Faktor. Einkaufsnahe Stellplätze sollten ausgebaut und die Konkurrenzbeziehung mit Berufspendlern soweit wie möglich aufgelöst werden. Insbesondere auch dem zusätzlichen Stellplatzbedarf etwaiger neuer Betriebe am Buttermarkt ist Rechnung zu tragen.
- Prüfung Nachentwicklungsoptionen für den Standort Rathaus/Peterstraße für Parken/Lebensmittelmarkt (ggf. Discounter).
Soweit der Denkmalschutz einer Neuentwicklung nicht unüberwindbar entgegensteht, bietet sich der nahe zum Hauptgeschäftsbereich gelegene derzeitige Rathaus-Standort nach dessen Verlagerung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung der nördlichen Innenstadt an; die Maßnahme kann mit der Schaffung zusätzlicher Stellplätze kombiniert werden.
- Flexibilität bei Umsetzung Rahmenplanung Buttermarkt: Die mittel- bis längerfristige Terminierung der Errichtung von Handelsnutzungen erhöht die Prognoseunsicherheit für geeignete Branchen und Genres.
Der Kernbereich auf der Nordseite des Buttermarktes steht erst mittelfristig zur Entwicklung an. Prioritäre Branchen für größere Flächen am Buttermarkt sind aus heutiger Sicht Lebensmittel, Sportartikel, ggf. Mode, ggf. Fahrräder.
Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich Ansiedlungsspielräume

bis zur nach 2020 vorgesehenen Vermarktung verändert oder auch reduziert haben. Alternativ (und auch zur Belegung der Obergeschosse) sind Hotellerie/Gastronomie/Dienstleistungen denkbar und standortangemessen.

3.6.2 Stadtumbaugebiet Vormstegen/Reichenstraße

- Dieser Bereich ist künftig nicht mehr für Einzelhandelszwecke vorgesehen. Erforderlich ist mittelfristig eine Verlagerung noch bestehender Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (konkret: Fachmärkte Nordsport, Big Deal Jeans). Sie ist konzept- und zielkonform nur in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt möglich. Da die Stadt dort als Grundstückseigentümer auch wirtschaftlicher Akteur wird, sollte sie ihre Handlungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für eine wirtschaftlich tragfähige Bleibeperspektive für diese Betriebe nutzen. Ansonsten soll im Stadtumbaugebiet kein Ausbau von Handelsnutzungen über den Bestandserhalt bestehender Einrichtungen hinaus erfolgen, um einer Verwässerung von Innenstadtstrukturen vorzubeugen.
- Die Knechtschen Hallen südlich des Buttermarktes sind bisher kein Bestandteil des Kalküls für mögliche Handelsflächen. Soweit sie erhalten werden können, kann ggf. eine individuelle Einzelhandelsnutzung ein Beitrag zu einer werthaltigen Nachnutzung sein. Auch wenn sie derzeit nicht Priorität ist und auch wenn die Hallen hierfür keine besondere bauliche Prädisposition aufweisen, sollte diese Option nicht a priori ausgeschlossen werden. Die ZVB-Abgrenzung kann an dieser Stelle insoweit auch ausgedehnt und die Knechtschen Hallen oder Teile davon in das künftige Geschäftszentrum einbezogen werden.

3.6.3 Quartier Klostersande/NVZ Meteorstraße/ Nahversorgungsstandort Eiskeller

Eine Problemlage hinsichtlich des Erhalts der Nahversorgung besteht derzeit in Klostersande. Das nach der Aufgabe mehrerer Kleinflächen nur noch mäßig versorgte Quartier bietet mit seinem engmaschigen und wenig leistungsfähigen Straßennetz und einer weitgehend flächendeckenden Bebauung kaum geeignete Standorte für Lebensmittelmärkte. Hinzu kommt nach Osten die Barrierewirkung der Bahntrasse, welche mit der Wasserstraße nur eine Querungsmöglichkeit aufweist.

Vorhanden sind dort neben Edeka Jensen im NVZ Meteorstraße zum Untersuchungszeitpunkt ein Lidl-Discountmarkt in rückwärtiger Grundstückslage am Eiskeller sowie am äußeren Nordrand in Ecklage zur Reichenstraße ein älterer Netto-Discountmarkt.

Die genannten Märkte sind nicht nur vergleichsweise unterdimensioniert, sondern agieren zum Teil auch in renovierungsbedürftiger oder gar abgängiger Bausubstanz und sind nur noch eingeschränkt wettbewerbsfähig.

Mittelfristig dringlicher Handlungsbedarf besteht im Falle des Edeka-Marktes im NVZ Meteorstraße, wo zusätzlich zur geringen Verkaufsfläche und einer unbefriedigenden Stellplatzausstattung auch weitere optische, technische und funktionale Mängel des Objektes hinzutreten, welches ursprünglich gar nicht als Supermarkt konzipiert wurde, sondern bei dem es sich um eine zum Supermarkt umgenutzte vormals zweigeschossige Kaufhausfläche handelt.

Bereits in den vorgegangenen Einzelhandelskonzepten galt dem Nahversorgungszentrum Meteorstraße auf Grund seiner stark reduzierten Wettbewerbsfähigkeit besonderes Augenmerk. So galt die Empfehlung, in seinem Nahbereich keine Wettbewerbsverschärfungen zuzulassen, was am nahegelegenen Lidl-Standort Eiskeller auch den Konflikt um dessen zwischenzeitlich geplante Erweiterung beförderte.

Nunmehr muss jedoch mittelfristig auch ohne zusätzlichen Wettbewerbseinfluss eine Aufgabe des Supermarktes in der Meteorstraße ins Kalkül gezogen werden. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes war noch nicht erkennbar, ob eine grundlegende Ertüchtigung und Erweiterung des Altobjektes (unter Hinzunahme benachbarter Flächen) möglich sein würde.

Ferner wäre der rein quartiersbezogene und abseits von Hauptverkehrssträgern gelegene Standort Eiskeller für einen Lidl-Discountmarkt neuesten Typs mit seinem erhöhte Reichweitenanspruch mittlerweile ohnehin nicht mehr geeignet. Dies dürfte letztlich ausschlaggebend dafür gewesen sein, dass Lidl kurz vor Fertigstellung des Einzelhandelskonzeptes die Aufgabe des Standortes ankündigte³.

Auf einer Nachbarfläche zum Lidl-Standort bestand zum Bearbeitungszeitpunkt eine Planung zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters. Die Schaffung eines großflächigen Verbundstandortes aus Lebensmittel-Vollsortimenter und Discounter am Eiskeller würde die weitere Tragfähigkeit eines Nahversorgungszentrums an der Meteorstraße allerdings nicht mehr zulassen, auch wenn dieses neu aufgestellt werden könnte, und hätte die Ablösung des dortigen Supermarktes zur Folge. Auch die an der Meteorstraße verbleibenden Kleinflächen (u. a. Fleischerei, Apotheke, Blumengeschäft) wären nach Entfall dieses Ankerbetriebes gefährdet.

³ Nach Gutachtenfertigstellung zog Lidl aus; das Objekt wird seither von Penny auf identischer Fläche nachgenutzt.

Umgekehrt würde ein neu entwickelter Verbundstandort am Eiskeller ungleich mehr Umsatz erwirtschaften (müssen), als dies bisher bei Edeka und Lidl zusammengenommen der Fall war, was wiederum die Frage aufwirft, ob die Tragfähigkeit des Quartiers Klostersande hierfür ausreicht und ob erheblicher zusätzlicher Pkw-Zielverkehr dort eine unzumutbare Belastung für die Bewohner darstellen würde.

Vor diesem Hintergrund sprechen wir folgende Empfehlungen zur Nahversorgungsentwicklung speziell im Quartier Klostersande aus:

- Primärziel ist der Erhalt eines möglichst vielfältigen Nahversorgungsangebotes unter Einschluss der Bestandssicherung für das NVZ Meteorstraße.
- Die Supermarktfäche im NVZ Meteorstraße ist in ihrer derzeitigen Verfassung nicht mehr marktfähig und bedarf eines grundlegenden Relaunchs. Andernfalls ist mit einem irreversiblen Marktaustritt des vorhandenen Supermarktes im Laufe der kommenden Jahre und somit mit einer Auflösung des Zentrums zu rechnen.
 - Erste Priorität hat daher eine Neuentwicklung/Bestands-sicherung im vorhandenen Nahversorgungszentrum.
 - Gelingt dies jedoch nicht, soll zum Erhalt einer angemessenen Quartiersnahversorgung in zweiter Priorität eine Verlagerung an einen geeigneten Ersatzstandort im selben Nahbereich betrieben werden. Zunächst ist seitens des Eigentümers des Bestandsobjektes eine rasche tragfähige Lösung zur Ertüchtigung des Marktes gefordert.

- Eine Erweiterung des am Eiskeller bereits bestehenden und mit rd. 800 qm VKF unterdimensionierten Discounters auf etwa 1.000 qm kann zur Bestandssicherung nach Maßgabe der hierfür geltenden Flächenvorgaben in Betracht gezogen werden, wenn sie durch eine fachgutachterliche Tragfähigkeits-/Verträglichkeitsprüfung abgesichert wird und wenn der Standort Meteorstraße/Ollnsstraße im Gegenzug ausreichend ertüchtigt werden kann.
- Sofern keine ausreichend tragfähige Lösung für einen Verbleib beider Betriebstypen (Vollsortimenter plus Discounter) im Quartier gefunden werden kann und künftig nur ein Lebensmittelmarkt die Nahversorgung sicherstellt, ist auf Grund des ungleich größeren Sortimentsumfangs einem Lebensmittel-Vollsortimenter der Vorzug vor einem Discounter zu gewähren.
- Im Falle einer unabwendbaren Verlagerung des Supermarktes dürfte der gegenwärtige Altstandort für Handelszwecke kaum mehr zu ertüchtigen sein und das NVZ Meteorstraße wäre faktisch aufgelöst. Den umgebenden Kleinbetrieben fehlt damit der frequenzbildende Anker, womit diese ebenfalls erosionsgefährdet wären. Es ist im Falle einer Verlagerung des Vollsortimenters daher sinnvoll, den Betreibern dieser Betriebe bei Bedarf ebenfalls einen Umzug an den neuen Standort zu ermöglichen.

3.7 Synopse Ansiedlungsprüfungen

Für großflächige Einzelhandelsvorhaben (Neuansiedlungen, Erweiterungen) gibt das Einzelhandelskonzept nachstehend eine universelle Prüfroutine anhand, mittels derer jedes Vorhaben einer Vorabprüfung sowohl auf raumordnerische Kompatibilität als auch auf Konzeptkonformität unterzogen werden kann.

Dabei sind drei unterschiedliche Prüfergebnisse vorgesehen:

- Vorhaben ist raumordnerisch ohne Zielkonflikt, entspricht den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes und ist zudem ohne signifikante Verdrängungsrisiken, benötigt also keine gutachterliche Verträglichkeitsprüfung:

→  Vorhaben kann weiterverfolgt werden

- Vorhaben ist raumordnerisch voraussichtlich ohne Zielkonflikt, entspricht den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes jedoch nur unter Bedingungen bzw. birgt potenzielle Risiken hinsichtlich Tragfähigkeit und/oder Verträglichkeit mit dem vorhandenen Nahversorgungsnetz bzw. dem ZVB Innenstadt:

→ Vorhaben ist unter Einhaltung von zusätzlichen Bedingungen konzeptkonform und/oder bedarf einer fachgutachterlichen Verträglichkeitsanalyse



- Vorhaben birgt raumordnerische Zielkonflikte und/oder entspricht nicht den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes:

→  Vorhaben wird nicht weiterverfolgt

- Ergänzende Erläuterungen zum Prüfschema für zentrenrelevante Kernsortimente:

Folgende Nebenziele gelten in Teilbereichen der Innenstadt:

- Keine weitere Zentrumsbildung am Ergänzungsstandort Weidenkamp
- Keine großflächigen Maßnahmen im Ergänzungsbereich Mühlenstraße

Folgende Nebenziele gelten in Nahversorgungszentren/ an Nahversorgungsstandorten:

- Zur Stärkung der Innenstadt und zum Erhalt der Ansiedlungsspielräume im Erweiterungsbereich Buttermarkt sollen dort vorerst – abgesehen von Kleinhandel, Gastronomie, Dienstleistungen – keine zentrumsbildenden Arrondierungen vorgenommen werden.

- Ergänzende Erläuterungen zum Prüfschema für nahversorgungsrelevante Kernsortimente:

Großflächige Maßnahmen zur Standortsicherung: Für bisher unterdimensionierte Märkte an ausreichend integrierten Standorten gelten folgende Richtgrößen für Ziel-Verkaufsflächen im Falle von Erweiterungsvorhaben:

- Discounter: ca. 1.000 - 1.200 qm VKF
- Vollsortimenter: ca. 1.400 - 1.800 qm VKF

Gesonderte Empfehlungen bestehen zu Discountern >1.200 qm und Vollsortimentern ca. >1.800 qm VKF.

- Ggf. differenzierte Bewertung anstehender Maßnahmen im Hinblick auf Auswirkungspotenzial auf die drei Nahversorgungszentren Hainholzer Markt, Koppeldamm, Meteorstraße/Ollnsstraße
- Ergänzende Erläuterungen zum Prüfschema für nicht zentrenrelevante Kernsortimente:
 - Maßnahmen >10.000 qm VKF überschreiten die für das Mittelzentrum Elmshorn gem. LEP 2010 (Kongruenzgebot) zulässige Verkaufsflächenobergrenze. Zur Weiterverfolgung ist eine Tolerierung der Zielabweichung durch die Landesplanung erforderlich.
 - Hinsichtlich des Beeinträchtigungspotenzials für zentrale Standorte und die wohnortnahe Versorgung gehen von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten allenfalls durch ihre Randsortimente potenziell kritische Wirkungen aus, weshalb hier ggf. eine Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist.
 - Städtebauliches Konfliktpotenzial kann ferner durch eine großmaßstäbliche, an den Umgebungscharakter nicht angepasste Kubatur, anspruchslose Gestaltung, hohen direkt zugeordneten Stellplatzbedarf sowie induzierte überörtliche Zielverkehre entstehen, weshalb typische Betriebsformen (Bau-/Heimwerkermärkte, Möbelfachmärkte, Gartenmärkte usw.) grundsätzlich an verkehrsorientierte und gewerblich geprägte Standorte zu verweisen sind. Dieser Aspekt ist im Prüfschema nicht berücksichtigt.

3.8 Empfehlungen zu anhängigen Planvorhaben

Während der Bearbeitungsphase des Einzelhandelskonzeptes wurden verschiedene großflächige Planvorhaben des Einzelhandels bekannt eruiert, die vor einer Entscheidung zur Weiterverfolgung nachstehend an den künftigen Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes gespiegelt und insoweit einer Vorprüfung unterzogen werden.

Hier handelt es sich ausschließlich um Vorhaben des Nahversorgungsnetzes, konkret um Erweiterungsplanungen für bereits ansässige Lebensmittelmärkte, welche der Anpassung an die aktuellen konzeptionellen Standards der Betreiber dienen.

Die Summe aller zum Untersuchungszeitpunkt aufgelaufenen Erweiterungen beläuft sich auf zusätzlich etwa 2.350 - 2.550 qm⁴ und liegt mithin innerhalb eines für Elmshorn mit hoher Wahrscheinlichkeit tragfähigen Flächenkorridors. Zu berücksichtigen ist zudem, dass bei einer Erweiterung bereits bestehender Märkte, zumal wenn sie discountüblich nicht mit einem nennenswerten Sortimentsausbau verbunden ist, der Umsatzzuwachs in aller Regel deutlich unterproportional zum Verkaufsflächenzuwachs ausfällt.

Konkret: Die kumulierte Erweiterung von vorhandenen Lebensmittelmärkten um 2.350 - 2.550 qm VKF wird in der Summe geringere Verdrängungseffekte als die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes gleicher Größe auslösen.

⁴ Enthalten ist die beabsichtigte Erweiterung von Lidl am Eiskeller, welche nach Abgabe des Marktes an Penny nach Gutachtenfertigstellung zunächst obsolet geworden ist.

Eine Prüfung der Einzelvorhaben soll sich an den zuvor abgeleiteten Grundsätzen und Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Elmshorn orientieren:

- Sie geben Maßnahmen in ausgewiesenen Zentralbereichen und Nahversorgungszentren (Aldi, Innenstadtergänzungsstandort Wedenkamp und Aldi, NVZ Hainholzer Markt) den Vorzug vor Planungen an den übrigen integrierten Standorten des Nahversorgungsnetzes.
- Maßnahmen im Umfeld der besonders prioritären Nahversorgungszentren sollen deren Schutzbedürftigkeit berücksichtigen und stehen daher unter dem Vorbehalt einer Verträglichkeitsprüfung.
- Planungen an nicht ausreichend integrierten Standorten sowie mit absehbar erhöhten Verdrängungsrisiken auf die präferierten Nahversorgungszentren sollen zurückgewiesen werden.
- Die Prüfung soll ferner von dem Grundsatz ausgehen, dass den Betreibern des siedlungsstrukturell ausreichend integrierten und somit konzeptkonform situierten Nahversorgungsnetzes grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt werden sollte, im Sinne des langfristigen Standorterhalts bzw. einer angemessenen Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit ihre Objekte im Zeitablauf veränderten Marktbedürfnissen anzupassen.

Orientierungsmaßstäbe sind in diesem Zusammenhang:

- Die Flächenentwicklung soll der Nachfrageentwicklung bzw. dem tragfähigen Marktrahmen in Elmshorn nicht vorauslaufen (das ist bisher der Fall);
- Verdrängungsrisiken für zentrale Versorgungsbereiche und präferierte Nahversorgungszentren sind auszuschließen;
- Erweiterungen sollen dem Nachführen unterdimensionierter Objekte an die aktuellen Marktstandards dienen (s. Richtgrößen für Discounter und Vollsortimenter). Darüber hinausgehende Erweiterungsplanungen bedürfen einer besonderen städtebaulichen Überprüfung und werden ggf. auf besonders präferierte Standorte eingeschränkt.

Prüfschema Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten – Neuansiedlungen, Arrondierungen und Erweiterungen							
Großflächige Maßnahmen >800 qm VKF			Maßnahmen < 800 qm VKF				
Innenstadt Hauptgeschäftszentrum und Erweiterungsbereich Buttermarkt	Innenstadt Ergänzungsbereiche Wedenkamp und Mühlenstraße	außerhalb der Innenstadt Stadtteilstreue und GE-Lagen	Innenstadt Hauptgeschäftszentrum und Erweiterungsbereich Buttermarkt	Innenstadt Ergänzungsbereiche Wedenkamp und Mühlenstraße	außerhalb Innenstadt integrierte Streulage ohne Clusterbildung	außerhalb Innenstadt in Nahversorgungszentren und an Nahv.standorten	außerhalb Innenstadt an nicht integrierten Standorten, v. a. im GE Grauer Esel, GE Nord, FMZ Franzosenhof
konzeptkonform	nicht konzeptkonform	nicht konzeptkonform	konzeptkonform	bedingt konzeptkonform	konzeptkonform	bedingt konzeptkonform	nicht konzeptkonform
				Wedenkamp: keine weitere Arrondierung/ Zentrumsbildung Mühlenstraße: konzeptkonform	Als solitäre Betriebe ohne Clusterbildung tolerierbar	Keine Subzentrumbildung forcieren; nur Kleinflächen < 400 qm, keine Drogeriemärkte, Modemärkte, Schuhfachmärkte	

Prüfschema Lebensmittelmärkte > 800 qm – Neuansiedlungen, Erweiterungen, Verlagerungen								
Großflächige Maßnahmen >800 qm VKF: Neuansiedlungen				Großflächige Maßnahmen >800 qm VKF: Erweiterungen auf Richtgrößen zur Standortsicherung				
Innenstadt Hauptgeschäftszentrum Erweiterungsbereich Buttermarkt Ergänzungsbereich Mühlenstraße	Innenstadt Ergänzungsbereich Wedenkamp	außerhalb Innenstadt in Nahversorgungszentren und an integrierten Streulagen	außerhalb Innenstadt an nicht integrierten Standorten, v. a. im GE Grauer Esel, GE Nord, FMZ Franzosenhof	Innenstadt Hauptgeschäftszentrum Erweiterungsbereich Buttermarkt Ergänzungsbereich Mühlenstraße	Innenstadt Ergänzungsbereich Wedenkamp	Nahversorgungszentren	Nahversorgungsstandorte in integrierten Streulagen	An nicht integrierten Standorten, v. a. im GE Grauer Esel, GE Nord, FMZ Franzosenhof
konzeptkonform	nicht konzeptkonform	bedingt konzeptkonform	nicht konzeptkonform	konzeptkonform	bedingt konzeptkonform	konzeptkonform	bedingt konzeptkonform	nicht konzeptkonform
Tragfähigkeits-/Verträglichkeitsprüfung empfohlen		Tragfähigkeit-/Verträglichkeitsprüfung erforderlich. Keine Neuansiedlung im Nahbereich der Nahversorgungszentren		Tragfähigkeits-/Verträglichkeitsprüfung empfohlen	Aldi-Erweiterung auf Standardmaß konzeptkonform.	Im Nahbereich der der Nahversorgungszentren sowie ab ca. +20 % VKF-Erweiterung Verträglichkeitsprüfung empfohlen	Im Nahbereich der der Nahversorgungszentren sowie ab ca. +20 % VKF-Erweiterung Verträglichkeitsprüfung erforderlich	

Prüfschema Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten – Neuansiedlungen, Arrondierungen und Erweiterungen			
Großflächige Maßnahmen >800 qm VKF			Kleinflächige Maßnahmen < 800 qm VKF
Innenstadt Hauptgeschäftszentrum Erweiterungsbereich / Ergänzungsbereiche	außerhalb Innenstadt in Nahversorgungszentren und an integrierten Streulagen	außerhalb Innenstadt an verkehrsorientierten Standorten im baulichen Zusammenhang, v. a. im GE Grauer Esel, GE Nord, FMZ Franzosenhof	Alle Standorte
bedingt konzeptkonform	bedingt konzeptkonform	konzeptkonform	konzeptkonform
Erhöhte städtebauliche Anforderungen an innerstädtische Kubatur und Stellplatzanordnung berücksichtigen	Erhöhte städtebauliche Anforderungen an Kubatur und Stellplatzanordnung sowie Konfliktpotenzial durch überörtliche Zielverkehre berücksichtigen	Empfehlungen zur Verträglichkeitsprüfung von Randsortimenten berücksichtigen	