

08/2024

Teilfort- schreibung

**des Einzelhandelskonzeptes der Stadt
Quickborn**

Ausweisung des zentralen
Versorgungsbereichs
Nahversorgungszentrum Heide

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB
33826, Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

DGR Projekt IV GmbH & Co. KG
Schätzendorfer Straße 15
21262 Egestorf

VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
Mathias Tetzlaff, M. Sc.
Geogr. M. A. Andreas Q. Schuder
Hannah Eschert, M. Sc.**

Dortmund, 21.08.2024

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Städtebaulich-funktionale Analyse des Standortbereichs	3
3	Nahversorgungsanalyse	6
4	Standortbezogene Reflektion der Entwicklungsziele für die Nahversorgung in Quickborn	10
5	Ausweisung des ZVB Nahversorgungszentrum Heide	15
6	Fazit	20
	Anhang	I

Ausgangssituation und Zielsetzung

Im Quickborner Ortsteil Heide ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (inkl. eines Bäckers) und eines Drogeriefachmarktes an der Theodor-Storm-Straße geplant. Der Planstandort befindet sich gem. der Neufassung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Quickborn¹ sowie des Zentrenkonzeptes für die Innenstadt von Quickborn und Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Quickborn² außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, grenzt jedoch unmittelbar an einen ausgewiesenen Nahversorgungsstandort (Ulzburger Straße) Straße an. Das Vorhaben wurde im Zuge einer Auswirkungsanalyse hinsichtlich seiner möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass keine vorhabenbedingten städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung zu erwarten sind.³ Es handelt sich folglich um ein städtebaulich verträgliches Vorhaben.

Es ist stadtentwicklungspolitische Zielstellung der Stadt Quickborn, im Zuge der angestrebten Nahversorgungsentwicklung die Versorgung für den Ortsteil Heide auch im Sinne einer gesamtstädtischen Stärkung der Nahversorgung ganzheitlich zu fassen, zu sichern und zukunftsfähig auszurichten. Unter Berücksichtigung dieser stadtentwicklungspolitischen Zielstellung und des Planvorhabens wird die Überführung des Nahversorgungsstandorts (Ulzburger Straße) in einen zentralen Versorgungsbereich angestrebt: das Umfeld des Nahversorgungsstandorts und der Vorhabenstandort sollen als zentraler Versorgungsbereich in der Hierarchiestufe eines Nahversorgungszentrums ausgewiesen werden, sofern der Bereich die entsprechenden Anforderungen seitens der Gesetzgebung und der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche gerecht wird. In der *Auswirkungsanalyse 2024* wurde bereits deutlich, dass die Grundvoraussetzungen für die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums bestehen. Die vorliegende Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes liefert die konzeptionelle Prüfung sowie Bewertung und damit Grundlage zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs (Nahversorgungszentrum Heide). Im Rahmen des Erarbeitungsprozesses werden dabei folgende Aspekte untersucht und bewertet:

- Städtebaulich-funktionale Analyse und Bewertung des betreffenden Standortbereichs inkl. Bestandsanalyse unter Einbezug der dort projizierten Entwicklung
- Beschreibung und Bewertung der Nahversorgungssituation in Quickborn sowie im Stadtteil Heide

¹ Nachfolgend als *EHK Quickborn 2017* bezeichnet.

² Nachfolgend als *Teilfort. EHK Quickborn 2021* bezeichnet.

³ S. hierzu auch Stadt + Handel (2024): Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriefachmarktes in Quickborn, Theodor-Storm-Straße 1-5, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Nachfolgend als *Auswirkungsanalyse 2024* bezeichnet.

- Überprüfung, Diskussion und ggf. Neufassung der konzeptionellen Entwicklungszielstellungen für die Nahversorgung
- Städtebaulich-funktional begründete, parzellenscharfe Abgrenzung des ZVB Nahversorgungszentrum Quickborn-Heide

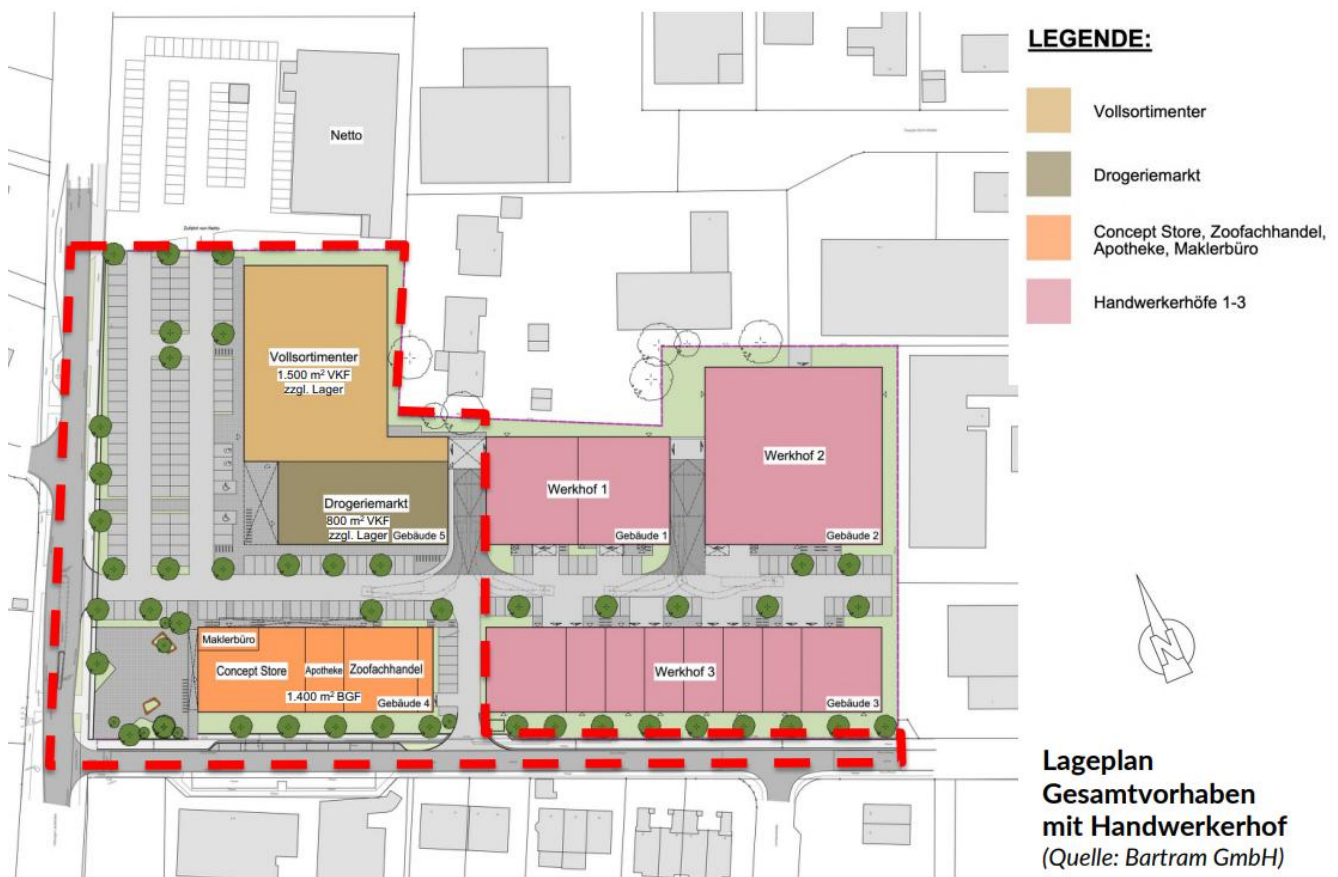
Die weiteren zentralen Versorgungsbereiche sowie konzeptionellen Bausteine des EHK Quickborn 2017 (u. a. Sortimentsliste, Ansiedlungsleitsätze) sowie der Teilfort. EHK Quickborn 2021 bleiben von der vorliegenden Teilfortschreibung unberührt und behalten ihre Gültigkeit.

Städtebaulich-funktionale Analyse des Standortbereichs

Der betreffende Standortbereich befindet sich im zentralen Siedlungsbereich im Quickborner Ortsteil Heide im Kreuzungsbereich Ulzburger Landstraße/Theodor-Storm-Straße. Dort ist mit dem Lebensmitteldiscounter Netto dansk bereits ein Nahversorger verortet, welcher gem. *EHK Quickborn 2017* als Nahversorgungsstandort Ulzburger Straße ausgewiesen ist. Somit weist der Standortbereich bereits heute grundsätzlich eine konzeptionell bedeutsame Nahversorgungsfunktion auf. Südlich an diesen angrenzend erstrecken sich Brachflächen, welche im Zuge der Vorhabenrealisierung entwickelt werden sollen. Dabei handelt es sich um die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (voraussichtlich Edeka) mit 1.480 m² VKF (zzgl. eines Bäckers mit 20 m² VKF) sowie eines Drogeriefachmarktes mit 700 m² VKF (voraussichtlich Rossmann).

Darüber hinaus ist südlich hiervon die Errichtung einer ergänzenden Ladenzeile mit kleinteiligen Fachgeschäften geplant, welche sich nach aktuellem Planungsstand (08/2024) aus einem Concept Store, einer Apotheke, einem Zoofachhandel und einem Maklerbüro zusammensetzt. Die geplante Projektentwicklung umfasst zudem die Schaffung von Verkehrs- und Aufenthaltsflächen. Im Zuge dessen wird ein für die Öffentlichkeit zugänglicher Marktplatz als Begegnungs- und Verweilort inmitten des Ortsteils Heide entstehen. Das Gesamtvorhaben soll bauplanungsrechtlich mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24, 2. Änderung (aktuell im Aufstellungserfahren) abgesichert werden. Die Erschließung der Nutzungen erfolgt perspektivisch über die Ulzburger Landstraße. Östlich schließen aktuell gewerbliche Nutzungen an, welche auch weiterhin in Form von Handwerkerhöfe bestehen bleiben, wenngleich eine städtebauliche Neuordnung des Standortbereichs avisiert wird.

Abbildung 1: Vorhabenplanung Nahversorgungszentrum Quickborn-Heide



Quelle: Architektur + Stadtplanung (2024): Protokoll der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB.

Der Sortimentsschwerpunkt liegt demnach aktuell sowie perspektivisch eindeutig auf nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Mit den beiden Lebensmittelmärkten (inkl. des Bäckers) und dem Randsortiment des Drogeriemarktes wird der Standortbereich insbesondere durch den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel geprägt sein. Zusätzlich nimmt das nahversorgungsrelevante Sortiment Drogeriewaren eine angebotsstrukturelle Bedeutung am Planstandort ein. Punktuell werden zentrenrelevante sowie nicht zentrenrelevante (gleichzeitig auch nicht nahversorgungsrelevante) Sortimente das Angebot ergänzen. Dabei handelt es sich beispielweise um das nicht zentrenrelevante Sortiment Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel (im Kontext der Zoofachhandlung) sowie das zentrenrelevante Sortiment, welches für den Concept Stores zu erwarten ist. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Fachgeschäfte, des geringen Verkaufsflächenanteils der Randsortimente der Lebensmittelmärkte und des Drogeriefachmarktes (< 10 %) sowie der Zusammensetzung aus mehreren, unterschiedlichen zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten, wodurch je Sortiment nur eine sehr geringe Verkaufsfläche erzielt wird, nehmen die zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten eine sehr deutlich untergeordnete Rolle ein im Gefüge des Standortbereichs ein.

Die nachstehende Abbildung zeigt die Einbettung des Planvorhabens in das Umfeld. Der Standortbereich ist großräumig von allen Seiten von Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern umgeben und weist damit eine gute städtebauliche Integration auf. Darüber hinaus wird östlich des Standortbereichs

aktuell eine Wohnbauentwicklung mit 42 Wohneinheiten realisiert⁴. Für dieses Gebiet übernimmt der Standortbereich bzw. die (perspektivischen) Nahversorgungsbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion.

Abbildung 2: Bestand und Planvorhaben am Standortbereich



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Quickborn; Planung: Architektur + Stadtplanung.

Des Weiteren befinden sich im näheren Standortumfeld weitere zentrenergänzende Funktionen, welche grundsätzlich einen frequenzgenerierenden Charakter aufweisen. Während in südlicher Richtung eine Arztpraxis sowie ein Therapiezentrum anschließen, grenzt westlich des in Rede stehenden Standortbereichs eine soziale Einrichtung der AWO an. Darüber hinaus befinden sich mit einem Reinigungsdienst im Norden und einem Friseursalon im Südosten zwei weitere Dienstleistungsbetriebe im näheren Standortumfeld.

Gemäß der aktuellen Planungen wird sich in verkehrlicher Hinsicht die Hauptzufahrt des Standortbereichs über die Ulzburger Landstraße ergeben. Diese bindet den Standortbereich nach Süden in Richtung der Kernstadt Quickborn an. Darüber hinaus bietet die Ulzburger Landstraße über die Friedrichsgabener Straße einen Anschluss an das Quickborner Siedlungsgebiet westlich der A 7 sowie die Gemeinde Ellerau und nach Osten an nördlichen Siedlungsgebiet der Stadt Nordstedt.

Die Erreichbarkeit des Standortbereichs mittels ÖPNV ist über die Bushaltepunkte „Hermann-Löns-Straße“ und „Lorsenstraße“ in rd. 200 m nördlicher bzw. südwestlicher Entfernung zum Vorhabenstandort gegeben. Hier verkehrt in regelmäßigen Abständen die Linien 194, 593 und 794, welche den Standortbereich mit den umliegenden Siedlungsbereichen verbinden.

⁴ Quelle: https://www.quickborn.de/Stadtentwicklung/Stadtplanung/Wohngebiet+nordöstlich+Theodor_Storm_Str_.html

Die Nahversorgungsanalyse basiert auf den erfassten Daten im Rahmen der *Auswirkungsanalyse 2024*. Im Zuge dessen wurden die Verkaufsflächen im gesamten Stadtgebiet von Quickborn im Oktober 2023 im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel⁵ (Angebotsstandorte mit einem entsprechendem Hauptsortiment von mind. 300 m² VKF) und im Sortiment Drogeriewaren⁶ (Angebotsstandorte mit einem entsprechendem Hauptsortiment von mind. 200 m² VKF zzgl. Randsortimente der Lebensmittelmärkte) erfasst. Die kleinteiligen Angebotsstrukturen unter 300 m² respektive 200 m² VKF sowie die weiteren Randsortimente fließen somit nicht in die Grundlagendaten mit ein. Dies gilt es bei einer Einordnung und Bewertung der Ergebnisse zu berücksichtigen.

Nahversorgungssituation in der Stadt Quickborn

Nahrungs- und Genussmittel

Im Quickborner Stadtgebiet sind insgesamt zehn strukturprägende Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel verortet. Dabei handelt es sich um vier Lebensmitteldiscounter, vier Lebensmittelsupermärkte, einen Verbrauchermarkt und einen Getränkemarkt. Weitere kleinteilige Fachgeschäfte ergänzen das Angebot. Somit liegt ein ausgeglichener Betriebstypenmix vor, welcher sich positiv auf die Angebotsqualität auswirkt.

Für die Stadt Quickborn kann vor dem Hintergrund dieses Angebots eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,57 m² VKF NuG/EW ermittelt werden. Damit ist das quantitative Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Untersuchungskommune als überdurchschnittlich zum Bundesdurchschnitt (rd. 0,41 m² VKF NuG/EW)⁷ einzuordnen. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung zeigt sich auch in der Zentralität, welche in der Stadt Quickborn im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 110 % beträgt und damit im Saldo Kaufkraftzuflüsse ersichtlich macht. Dies ist insbesondere auf die umfangreichen Angebotsstrukturen (u. a. familia) in Quickborn zurückzuführen, die eine Strahlkraft über das Stadtgebiet hinaus aufweisen.

In räumlicher Hinsicht ist ein Großteil des Angebots im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in den sonstigen Lagen (hier insb. die verkaufsflächenstarken Standorte des familia-Marktes und den Kopplungsstandortes ALDI Nord-LIDL an der Kieler Straße) sowie nachgeordnet im ZVB Innenstadt verortet. Bereits das *EHK Quickborn 2017* kommt zu dem Ergebnis, dass die bestehenden Lebensmittelmärkte die wesentlichen Siedlungsbereiche in Quickborn in fußläufiger Hinsicht weitestgehend gut versorgen. Da sich seit dem *EHK Quickborn 2017*

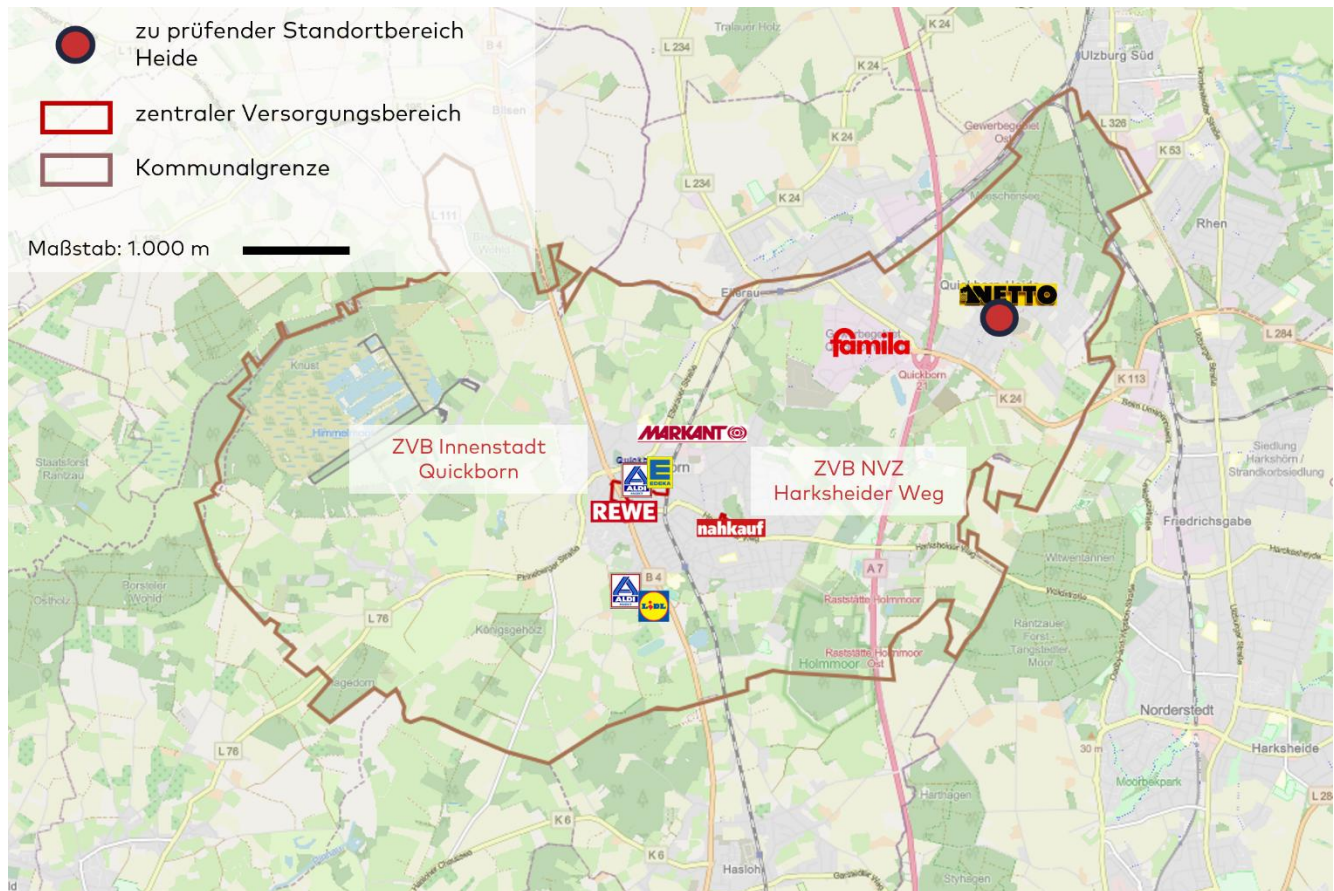
⁵ Der Sortimentsbereich umfasst die Einzelsortimente Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren und Reformwaren.

⁶ Der Sortimentsbereich umfasst die Einzelsortimente Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Einzelhandel mit Kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (ohne Parfümerie- und Kosmetikartikel)

⁷ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2023; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

keine größeren Marktveränderungen ergeben haben, ist an dieser Einschätzung weiterhin festzuhalten.

Abbildung 3: Prägende Angebotsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels in Quickborn



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzung: EHK Quickborn 2017.

Drogeriewaren

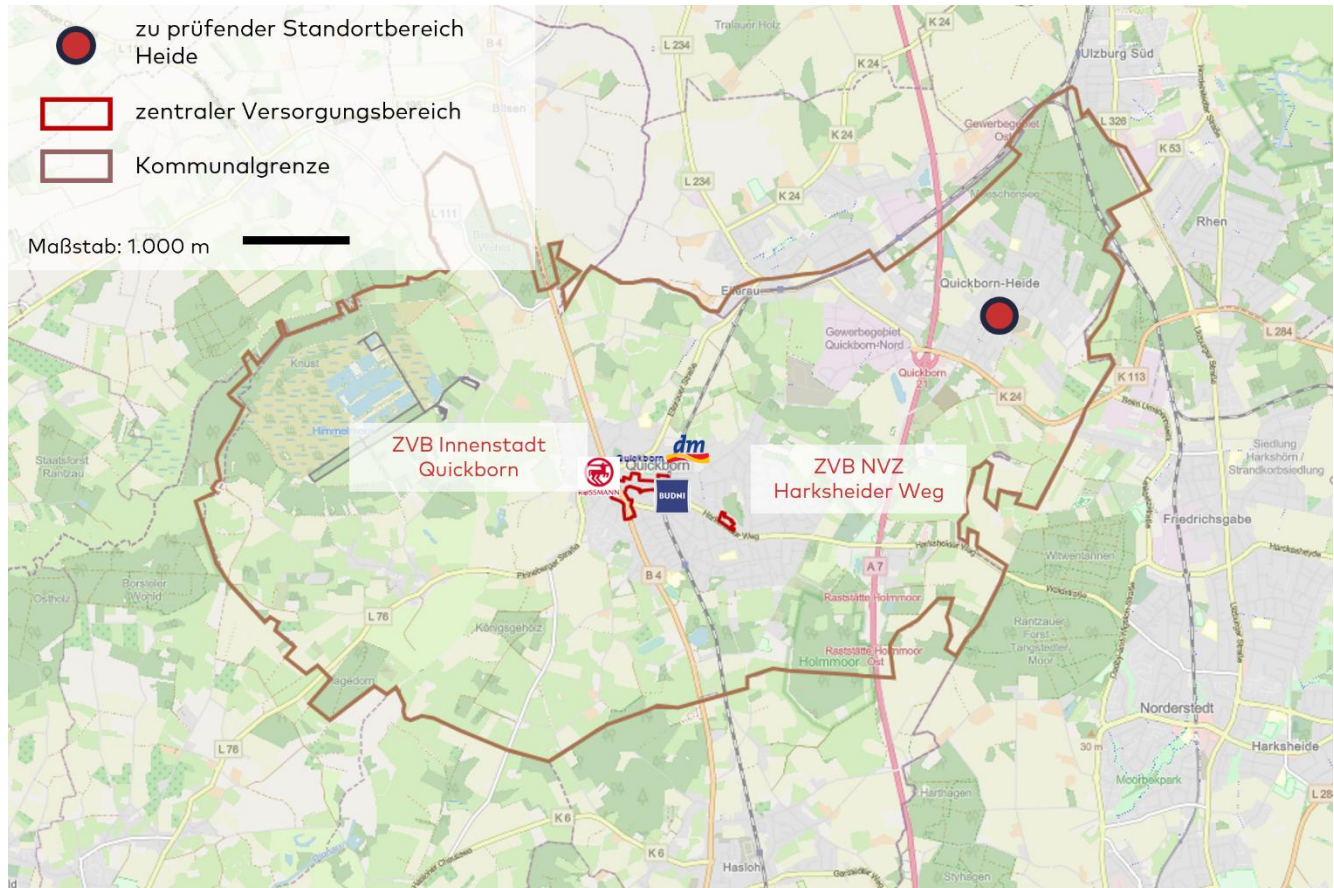
In Quickborn sind aktuell drei Drogeriefachmärkte unterschiedlicher Betreiber angesiedelt, welche ein umfassendes Angebot im Sortiment Drogeriewaren bereitstellen. Darüber hinaus wird das Angebot durch die Randsortimente der Lebensmittelmärkte ergänzt. Insgesamt kann der Stadt Quickborn angesichts dieser umfassenden Angebotsgestaltung eine gute Angebotsqualität bescheinigt werden.

Das umfangreiche Angebot wird auch angesichts der Verkaufsflächenausstattung sichtbar, welche in Quickborn mit rd. 0,07 m² VKF Drog/EW überdurchschnittlich zu bewerten ist.⁸ Mit einer Zentralität von rd. 118 % sind im Sortiment Drogeriewaren ebenso Kaufkraftzuflüsse festzustellen. Auch hier ist folglich davon auszugehen, dass die Betriebe eine Versorgungsfunktion einnehmen, welche über die eigene Kommunalgrenze hinausragt (insb. nördlich und nordwestlich gelegene Kommunen).

⁸ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,04 m² VKF Drog/EW, Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Hahn Retail Real Estate Report 2023/24 (VKF-Ausstattung bezogen auf die GVKF der Drogeriefachmärkte).

Hinsichtlich der räumlichen Ausprägung des Angebots im Sortiment Drogeriewaren ist festzustellen, dass sich das strukturprägende Angebot auf die Quickborner Kernstadt fokussiert. Somit verfügen größere zusammenhängende Siedlungsbe-
reiche abseits der Kernstadt (wie z. B. der Ortsteil Heide) aktuell über keine fuß-
läufige Anbindung an ein strukturprägendes Drogeriewarenangebot.

Abbildung 4: Prägende Angebotsstrukturen Drogeriemärkte



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzung: EHK Quickborn 2017.

Nahversorgungssituation im Ortsteil Quickborn-Heide

Im Zuge der Nahversorgungsanalyse des Angebot in der Stadt Quickborn wurde deutlich, dass das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren in quantitativer Hinsicht weitestgehend gut aufgestellt ist. Optimierungspotenzial konnte bezüglich des Sortiments Drogeriewaren im Ortsteil Heide – neben der Kernstadt der größte zusammenhängende Siedlungsbereich – festgestellt werden. Zudem ergibt sich ein gewisses Optimierungspotenzial in Bezug auf die Qualität der Nahversorgung.

Im Ortsteil Heide befindet sich aktuell mit dem Lebensmitteldiscounter Netto dank lediglich ein strukturprägender Lebensmittelmarkt. Weitere kleinteilige Fachgeschäfte mit dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel oder ein Lebensmittelvollsortimenter, welcher zu einem attraktiven Betriebstypenmix im Ortsteil beitragen würde, bestehen nicht. Der Lebensmitteldiscounter übernimmt

folglich eine alleinige und unmittelbare Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung im Ortsteil Heide, welcher aktuell 5.056 Einwohner⁹ fasst. Hieraus ergibt sich für den Ortsteil Heide eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von rd. rd. 0,15 m² VKF NuG/EW. Angesichts dessen ist davon auszugehen, dass sich die Heider Bevölkerung über die Angebotsstrukturen außerhalb des eigenen Ortsteils nahversorgt. Dabei sind insbesondere die Angebotsschwerpunkte in der Kernstadt sowie der nicht integrierter Verbrauchermarkt familia westlich der A 7 zu nennen.

Die Versorgung der Heider Bevölkerung mit Drogeriewaren erfolgt aktuell über das eingeschränkte Randsortiment des Lebensmitteldiscounters Netto dank sowie v. a. über die umfangreichen Angebotsstrukturen in der Kernstadt. Zudem leistet der Verbrauchermarkt familia auf seiner strukturprägenden Randsortimentsfläche eine gewisse Versorgungsfunktion für den Ortsteil Heide. Eine hinreichende, fußläufige Nahversorgung mit dem Sortiment Drogeriewaren besteht im Ortsteil Heide jedoch nicht.

Das Planvorhaben leistet demnach insbesondere einen Beitrag zur Verbesserung der qualitativen und räumlichen Nahversorgung im Quickborner Ortsteil Heide. So kann eine Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung durch den Lebensmittelvollsortimenter und den Drogeriefachmarkt erreicht werden. Das Planvorhaben kann somit in Ergänzung zum am Standortbereich bereits ansässigen Lebensmitteldiscounter erheblich zur quantitativen, qualitativen und räumlichen Verbesserung der Nahversorgung sowie einen ein attraktiven Betriebstypenmix im Ortsteil Heide beitragen.

⁹ Eigene Berechnung nach GfK 2024, Statistik Nord 2024.

Standortbezogene Reflektion der Entwicklungsziele für die Nahversorgung in Quickborn

Nachfolgend werden der Standortbereich, die dort vorgesehene Entwicklung sowie die ggf. mögliche Ausweisung als ZVB im Kontext der Entwicklungsziele für die Nahversorgung in Quickborn des aktuell gültigen *EHK Quickborn 2017* sowie der *Teilfort. EHK Quickborn 2021* geprüft und bewertet. Auf dieser Grundlage erfolgt zudem bei Bedarf eine Neufassung der Entwicklungsziele, um ggf. eine konzeptkonforme Ausweisung des Nahversorgungszentrums Heide zu erreichen (s. Kapitel 5).

Das *EHK Quickborn 2017* formuliert fünf Grundsätze für die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet. Für den Gegenstand der vorliegenden Teilfortschreibung relevant sind dabei insbesondere die Grundsätze 2 und 5.

- **„Grundsatz 1: Entwicklung der Innenstadt**
Die Innenstadt von Quickborn genießt Entwicklungspriorität. Die Innenstadt ist das Hauptzentrum und wichtigster Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort innerhalb der Stadt Quickborn. Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollte ausschließlich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt etabliert werden. Der Entwicklung nicht integrierter Standortagglomerationen sollte entgegen gewirkt werden.
- **Grundsatz 2: Entwicklung der Nahversorgung**
Die Entwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Lebensmittel, Drogerieartikel, Apothekenwaren, Blumen und Zeitschriften) sollte nach Möglichkeit nur noch in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen erfolgen. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollte die Dimensionierung der Betriebe die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährden. [...]
- **Grundsatz 3: Entwicklung des sonstigen Einzelhandels [...]**
- **Grundsatz 4: Zentrenrelevante Randsortimente [...]**
- **Grundsatz 5: Zentrenverträglichkeit**
Grundsätzlich ist bei Ansiedlungsvorhaben abzuklären, dass die Versorgungsfunktion der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Dieser Grundsatz darf nicht als bloßer Wettbewerbsschutz verstanden werden, vielmehr geht es um eine qualitative Absicherung der Versorgungsstrukturen“

Quelle: EHK Quickborn 2017, S. 97.

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben kann als konzeptkonform eingeordnet werden bzw. steht dem Grundsatz 2 nicht entgegen, wenn der in Rede stehende Standortbereich in Quickborn-Heide als ZVB Nahversorgungszentrum ausgewiesen wird.

- Zudem wurde im Rahmen der *Auswirkungsanalyse 2024* nachgewiesen, dass durch die Vorhabenplanung am Standortbereich keine vorhabenbedingten negativen Auswirkungen auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche in Quickborn oder in Nachbarkommunen zu erwarten sind. Das Vorhaben ist somit als zentrenverträglich zu bewerten und ist dementsprechend konzeptkonform zu Grundsatz 5 zu bewerten.
- Im ZVB NVZ Heide ist neben den in der *Auswirkungsanalyse 2024* untersuchten Betriebe auch die Etablierung eines Concept-Stores geplant, welcher ein zentrenrelevantes Hauptsortiment aufweisen wird. Demnach wäre die Ansiedlung zunächst gem. Grundsatz 1 im ZVB Innenstadt vorzusehen. Allerdings handelt es sich bei dem Betrieb um einen deutlich kleinflächigen Betrieb, welcher innerhalb des Nahversorgungszentrums eine deutlich untergeordnete und ergänzende Funktion einnehmen wird und von welchem nach fachgutachterlicher Einschätzung keine negativen Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Quickborn ausgelöst werden.

In Bezug auf die Grundsätze des *EHK Quickborn 2017* besteht für den Standortbereich bzw. die vorgesehenen Planungen somit im Zuge der Teilfortschreibung 2024 kein Anpassungsbedarf, sofern der Standortbereich als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden kann (s. Kapitel 5). Die Grundsätze des *EHK Quickborn 2017* bleiben demnach unberührt von der Teilfortschreibung 2024 und behalten ihre Gültigkeit.

Aus den Grundsätzen leitet das *EHK Quickborn 2017* ein schematisches Einzelhandelsentwicklungsmodell für die Stadt Quickborn ab (s. Abbildung 5).

Abbildung 5: Schematisches Einzelhandelsentwicklungsmodell für Quickborn

	zentrenrelevante Hauptsortimente	Nahversorgungs- relevante Hauptsortimente	Nicht- zentrenrelevantes Hauptsortimente
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	Uneingeschränkte Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung
Nahversorgungszentrum Harksheider Weg	Kleinflächig entsprechend Versorgungsfunktion	Ggf. großflächig möglich (Nachweis der Verträglichkeit notwendig auf ZVB Innenstadt)	Kleinflächig möglich (Beachtung städtebaulicher Rahmenbedingungen)
Sonderstandort Gewerbegebiet Nord/Halenberg	Keine Ansiedlung (ggf. Anpassung des Baurechts notwendig)	Keine Ansiedlung (Erweiterungen im Sinne der Marktanpassung möglich, Nachweis der Verträglichkeit notwendig)	Uneingeschränkte Ansiedlung (Beachtung landesplanerischer Rahmenbedingungen)
Ergänzende solitäre Nahversorgungsstandorte	Keine Ansiedlung (kleinflächig entsprechend Versorgungsfunktion)	Ggf. großflächig möglich (Nachweis der Verträglichkeit auf beide ZVB notwendig)	Keine Ansiedlung
Gewerbegebiete	keine Einzelhandelsansiedlungen, da gewerblichen Nutzungen vorbehalten (Annexhandel zulässig)		

Quelle: EHK Quickborn 2017, S. 100.

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Der Standortbereich als perspektivischer ZVB Nahversorgungszentrum Heide ist nicht Bestandteil des Einzelhandelsentwicklungsmodells. Mit der Ausweisung des Standortbereichs als zentraler Versorgungsbereich sollte dieser auch in dem vorstehenden Modell berücksichtigt werden.
- Diesbezüglich empfiehlt es sich, die zweite Standortkategorie – aktuell *Nahversorgungszentrum Harksheider Weg* – in *Nahversorgungszentren Harksheider Weg und Heide* umzubenennen.
- Die aktuellen Planungen innerhalb des perspektivischen ZVB Nahversorgungszentrum Heide fügen sich dabei in die Vorgaben des Modells ein, da
 - Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment kleinflächig entsprechend der bereits bestehenden Versorgungsfunktion zulässig ist,
 - großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nicht zulasten des ZVB Innenstadt einzuordnen ist und
 - nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kleinflächig möglich ist.

Im Einzelhandelsentwicklungsmodell des *EHK Quickborn 2017* ist die Kategorie *Nahversorgungszentrum Harksheider Weg* in *Nahversorgungszentren Harksheider Weg und Heide* umzubenennen. Die weiteren Aspekte des Einzelhandelsentwicklungsmodells bleiben gültig bzw. von der Umbenennung unberührt.

Auch die *Teilfort. EHK Quickborn 2021* geht konzeptionell auf die Nahversorgung in Quickborn ein. Für das Vorhaben bzw. den betreffenden Standortbereich relevant ist dabei das dritte übergeordnete Entwicklungsziel.

Abbildung 6: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für den Einzelhandel in Quickborn

1. Ziel Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel Profilierung der Innenstadt als multifunktionales Zentrum	3. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
▪ Erhalt und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion ▪ Sicherung der Einzelhandelszentralität im periodischen Bedarfsbereich ▪ Stärkung der Einzelhandelszentralität im aperiodischen Bedarfsbereich ▪ Berücksichtigung von absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven	▪ Erhalt und Verbesserung der Versorgungsfunktion der Innenstadt für Güter des periodischen und aperiodischen Bedarfs ▪ Ergänzung des Einzelhandelsangebotes durch Etablierung leistungsfähiger Strukturen ▪ Bündelung von Innenstadtfunktionen (explizit auch Nutzungen jenseits des Einzelhandels) als Frequenzbringer und belebende Faktoren für die Innenstadt ▪ Profilierung der einzelnen innerstädtischen Quartiere ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden	▪ Nahversorgungszentrum sichern und stärken ▪ Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen durch Verbesserung der qualitativen Nahversorgungssituation (u. a. auch im Rahmen des demografischen Wandels) ▪ Sicherung der wohnortnahen Versorgung ▪ kleinere Ortsteile: ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung ermöglichen bzw. sichern ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermeiden

Quelle: Teilfort. EHK Quickborn 2021, S. 232.

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Gemäß Ziel 3. ist es übergeordnete Entwicklungszielstellungen für den Einzelhandel in Quickborn, die Nahversorgung in Quickborn zu sichern und zu stärken. Dabei ist insbesondere die Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen durch die Verbesserung der qualitativen Nahversorgungssituation in den Blick zu nehmen. Mit der Schaffung von modern und marktgängig aufgestellten Betrieben im Zuge eines attraktiven Neubauprojekts kann dieses Ziel durch das Planvorhaben bzw. durch die Ausweisung des Standortbereichs als ZVB erfüllt werden.
- Darüber hinaus kann die wohnortnahe Versorgung im Ortsteil Heide sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht gesichert und gestärkt werden.
- Die *Auswirkungsanalyse 2024* kommt weiter zu dem Ergebnis, dass sich keine vorhabenbedingten negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere Nahversorgungszentren) ergeben werden.

Das Planvorhaben und die Ausweisung des Standortbereichs als ZVB Nahversorgungszentrum fügen sich somit in die übergeordneten Entwicklungszielstellungen der *Teilfort. EHK Quickborn 2021* ein.

Des Weiteren formuliert die *Teilfort. EHK Quickborn 2021* Empfehlungen zur Nahversorgung:

- „Ziel 1: Grundsätzlicher Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche
- Ziel 2: Ergänzung der Lebensmittelversorgung durch den (perspektivischen) besonderen Nahversorgungsstandort Güttlohn
- Ziel 3: Bestehende Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln
- Ziel 4: Neue Nahversorgungsstandorte müssen die konzeptionellen Kriterien erfüllen
- Ziel 5: Restriktiver Umgang mit Nahversorgungsentwicklungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen“

Quelle: Teilfort. EHK Quickborn 2021, S. 241.

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Die Nahversorgung soll sich in Quickborn primär auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentrieren. Dieser Zielstellung kann mit der Ausweisung eines ZVB im Ortsteil Heide im Zuge der Vorhabenplanung entsprochen werden.
- Darüber hinaus sollen auch bestehende Nahversorgungsstandorte gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Der Bestandsmarkt Netto dank befindet sich derzeit an einem ausgewiesenen Nahversorgungsstandort. Dieser wird mit der Vorhabenrealisierung weiter gesichert und gestärkt sowie in einen ZVB Nahversorgungszentrum überführt.

Das Planvorhaben und die Ausweisung des Standortbereichs als ZVB Nahversorgungszentrum entsprechen damit den Empfehlungen zur Nahversorgung der Teilfort. EHK Quickborn 2021.

Die Vorhabenrealisierung sowie die Ausweisung des in Rede stehenden Standortbereichs als ZVB Nahversorgungszentrum fügen sich in die konzeptionellen Grundlagen der Stadt Quickborn ein, sodass keine grundlegenden Änderungen der konzeptionellen Vorgaben erforderlich sind.

Lediglich das Schema des Einzelhandelsentwicklungsmodells ist bzgl. der Benennung von Nahversorgungszentren wie folgt umzubenennen: Nahversorgungszentren Harksheider Weg und Heide.

Ausweisung des ZVB

Nahversorgungszentrum Heide

Die zentralen Versorgungsbereiche sind i. S. des BauGB und der BauNVO als städtebauliches Schutzgut zu verstehen. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden somit rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Wie die *Auswirkungsanalyse 2024* bereits gezeigt hat erfüllt der betreffende Standortbereich perspektivisch nach der Vorhabenrealisierung die rechtlichen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich. Dabei handelt es sich um die folgenden Anforderungen:

- Räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- dem aufgrund von vorhandenen oder erst noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion zukommt oder zukommen soll,
- Wirkung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus mit gewissem städtebaulichem Gewicht,
- Integrierte Lage,
- Prägung durch Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt um Dienstleistungs- und Gastronomieangebot.¹⁰

Der betreffende Standortbereich inklusive des Planvorhabens kann vor diesem Hintergrund wie folgt eingeordnet werden:

Räumlich abgrenzbarer Bereich

Der ZVB lässt sich auf Grundlage der aktuellen sowie perspektivischen Nutzungsstruktur sowie anhand der vorhandenen Grundstücksstruktur klar und parzellenscharf räumlich und funktional abgrenzen. Die entsprechende Abgrenzung des ZVB ist in Abbildung 7 dargestellt.

Nach Lage, Art und Zweckbestimmung zentrale Funktion aufgrund der aktuellen oder perspektivischen Einzelhandelsstruktur für einen bestimmten Einzugsbereich, der über den unmittelbaren Nahbereich hinausreicht und über ein gewisses städtebauliches Gewicht verfügt

Der in Quickborn-Heide bestehende Standort des Lebensmitteldiscounters ist bereits konzeptionell als Nahversorgungsstandort ausgewiesen und versorgt primär seinen unmittelbaren Nahbereich. Auch wenn der Lebensmitteldiscounter aktuell einen bedeutenden Beitrag zur Nahversorgung leistet und dies auch konzeptionell durch Ausweisung des Standorts als Nahversorgungsstandort dokumentiert ist,

¹⁰ Definition eines zentralen Versorgungsbereiches (Urteile: u. a. BVerwG 4 C 1.08; BVerwG 4 C 2.08; BVerwG 4 C 7.07; OVG NRW 10 D 107/19.NE)

weist er durch seinen Bestand (im Wesentlichen nur der Lebensmitteldiscounter) keinen ausreichende Besatz für eine ZVB-Ausweisung auf. Der Standortbereich wird jedoch nach Vorhabenrealisierung als attraktiver Nahversorgungsstandort (Lebensmitteldiscounter + Lebensmittelsupermarkt + Drogeriefachmarkt + ergänzender kleinteiliger Facheinzelhandel (u. a. Zoofachhandel, Apotheke)) über ein Einzugsgebiet verfügen, welches über den unmittelbaren Nahbereich (im Wesentlichen der Ortsteil Heide) hinausreicht. So wird das perspektivische Angebot des ZVB auch für weitere Siedlungsbereiche (Siedlungslage westlich der A 7 sowie Teilbereich der Nachbarkommune Ellerau) eine zentrale Versorgungsfunktion wahrnehmen können. Eine weitere wesentliche Ausdehnung der räumlichen Versorgungsfunktion ist vor dem Hintergrund des nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkts in Verbindung mit Wettbewerbsstrukturen und der Entfernungssensitivität im Bereich der Nahversorgung nicht realistisch.

Im Vergleich zum weiteren Nahversorgungszentrum in Quickborn (NVZ Harksheider Weg) wird der Standortbereich nach seiner Entwicklung ein bedeutendes städtebauliches Gewicht aufweisen.

Integrierte Lage

Wie bereits in Kapitel 2 dargelegt, befindet sich der betreffende Standortbereich in zentraler Lage im Ortsteil Heide und weist von allen Seiten einen unmittelbaren Bezug zur Wohnbebauung auf, die zudem perspektivisch weiter nachverdichtet wird. Der in Rede stehende Standortbereich kann somit als städtebaulich integrierte bewertet werden. Zudem kann der Standortbereich auch in funktionaler Hinsicht als integriert eingestuft werden. Über die nächstgelegenen ÖPNV-Haltestellen in rd. 200 m Entfernung sowie über die gut angebundene Ulzburger Landstraße weist der Standort eine gute Erreichbarkeit aus den umliegenden Siedlungsbereichen auf.

Prägung durch Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt um Dienstleistungen und Gastronomie

Mit dem Bestandsmarkt Netto dansk sowie den perspektivischen Nahversorgungsbetrieben des Planvorhabens (Lebensmittelsupermarkt, Drogeriefachmarkt) wird ein deutliche Prägung des Standortbereichs durch Einzelhandel gegeben sein. Dies wird sowohl in Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung als auch in Bezug auf den Umfang des ausdifferenzierten Angebots deutlich. Ergänzt wird dieser durch vereinzelte kleinteilige Einzelhandelsnutzungen sowie einige (u. a. bereits bestehende) Dienstleistungsbetriebe.

Der Standortbereich erfüllt nach der Vorhabenrealisierung perspektivisch die rechtlichen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich und kann somit als ZVB Nahversorgungszentrum Heide ausgewiesen werden.

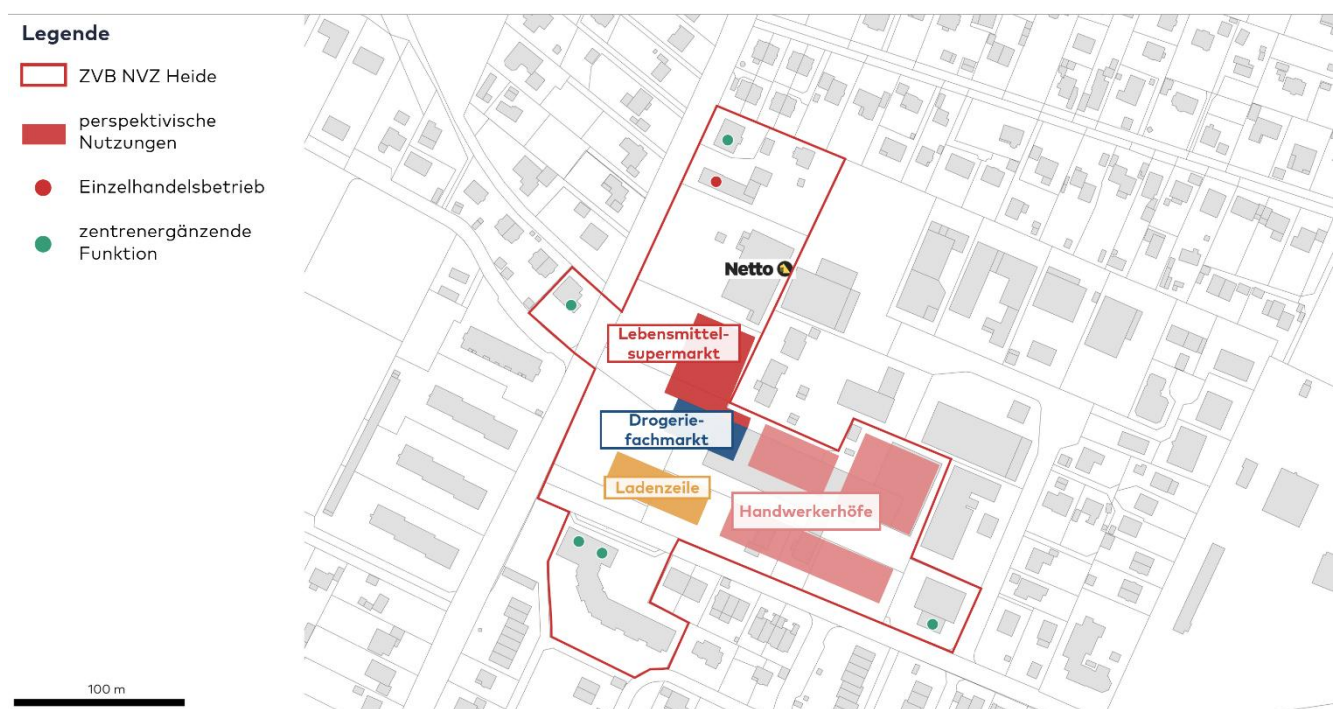
Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs erforderlich, um den Anforderungen an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Die konkrete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt und ergibt sich auf Basis der folgenden Aspekte:

- Der ZVB umfasst im Wesentlichen die geplante Projektentwicklung, welche die Einzelhandelsvorhaben sowie die Handwerkerhöfe umfasst. Die

Handwerksbetriebe weisen zwar keine einzelhandels- oder dienstleistungsrelevante Nutzung auf, jedoch bildet die Projektentwicklung als Ganzes ein einheitliches städtebauliches Bild und wird folglich als ein gemeinsamer Standortbereich wahrgenommen. Zudem können sich funktionale Verknüpfungen zwischen den Handwerkerhöfen und dem Einzelhandel beispielsweise in Form von Kopplungseffekten oder zusätzlichen Kundenfrequenzen ergeben. Zudem umfasst der ZVB den Bestandsmarkt Netto dansk als aktuell bedeutenden Nahversorger im Ortsteil Heide. Die Nahversorgungsbetriebe bilden die zentralen Magneten und Frequenzbringer des Nahversorgungszentrums.

- Die Ladenzeile, welche sich perspektivisch aus kleinteiligem Facheinzelhandel (Apotheke, Zoofachhandel, Concept Store) und einem Dienstleistungsbetrieb (Maklerbüro) zusammensetzt, ergänzt die Nahversorgungsbetriebe insbesondere in funktionaler Hinsicht.
- Auch die aktuellen bzw. perspektivischen Verkehrs- (Parkplätze) und Aufenthaltsflächen werden in den ZVB eingefasst, da diese einen nennenswerten Beitrag zur Funktionalität des Zentrums leisten.
- Zudem wird der ZVB durch weitere ergänzende Nutzungen arrondiert. Dabei handelt es sich um einen Friseursalon südöstlich der Handwerkerhöfe, zwei medizinische Praxen südlich des Standorts der Projektentwicklung, eine soziale Einrichtung im Westen des aktuellen sowie perspektivischen Nahversorgungsbetriebe sowie um eine Reinigungsdienstleistung und einen kleinteiligen Einzelhandelsbetrieb nördlich des Bestandsmarktes Netto dansk. Da diese Betriebe zur Multifunktionalität des ZVB beitragen, werden die zugrunde liegenden Grundstücke in den zentralen Versorgungsbereich eingefasst.

Abbildung 7: Abgrenzung des ZVB Nahversorgungszentrum Heide



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Quickborn.

Da die Angebotsstruktur des Standorts aktuell sowie perspektivisch primär auf die Nahversorgung abzielt, wird der zentrale Versorgungsbereich als Nahversorgungszentrum kategorisiert. Der zentrale Versorgungsbereich übernimmt primär eine Versorgungsfunktion im kurzfristigen Bedarfsbereich für den Ortsteil Heide sowie dem Quickborner Siedlungsbereich westlich der A 7.

Aus den Vorgaben des *EHK Quickborn 2017* (s. Kapitel 4) ergibt sich der Umfang der zulässigen Einzelhandelsnutzungen für das Nahversorgungszentrum Heide. Demzufolge sind im ZVB Nahversorgungszentrum Heide

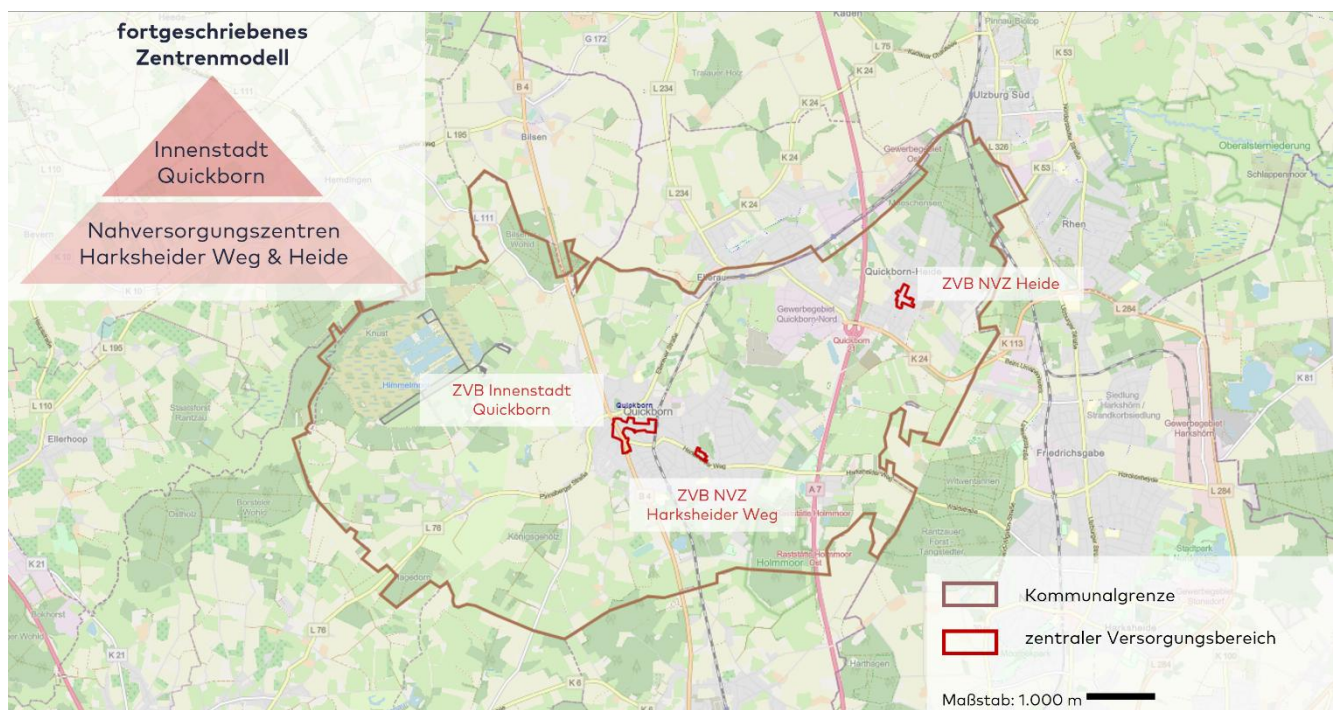
- Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kleinflächig sowie großflächig (bei einem Nachweis der Verträglichkeit in Bezug auf die zentralen Versorgungsbereiche),
- Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment kleinflächig entsprechend der Versorgungsfunktion des jeweiligen ZVB und
- Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment kleinflächig (unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen)

zulässig.

Dies hat zur Folge, dass i. S. e. ausgeglichenen und verträglichen Zentrenentwicklung keine Einzelhandelsentwicklungen im ZVB Nahversorgungszentrum Heide zulasten des hierarchisch übergeordneten ZVB Innenstadt erfolgen dürfen.

Somit ergibt sich für die Stadt Quickborn das nachfolgend dargestellte, hierarchische Zentrenmodell:

Abbildung 8: Zentrenstruktur in der Stadt Quickborn



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzung: EHK Quickborn 2017, Teilfort. EHK Quickborn 2021 sowie vorliegende Teilfort. EHK Quickborn 2024.

Im Rahmen der Kapitels 4 wurde ersichtlich, dass das Planvorhaben bzw. die Ausweisung des in Rede stehenden Standortbereichs als zentraler Versorgungsbereich grundsätzlich mit den bestehenden konzeptionellen Vorgaben im Einklang

steht. Lediglich hinsichtlich des schematischen Einzelhandelsentwicklungsmodell gibt es einen geringfügigen Modifikationsbedarf. Dementsprechend wird die Standortkategorie des Nahversorgungszentrums namentlich um den neu auszuweisenden zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Heide ergänzt. Das fortgeschriebene Einzelhandelsentwicklungsmodell ist in der nachstehenden Abbildung dargestellt:

Abbildung 9: Fortgeschriebenes schematisches Einzelhandelsentwicklungsmodell für Quickborn (2024)

	zentrenrelevante Hauptsortimente	Nahversorgungs- relevante Hauptsortimente	Nicht- zentrenrelevantes Hauptsortimente
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	Uneingeschränkte Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung
Nahversorgungszentren Harksheider Weg und Heide	Kleinflächig entsprechend Versorgungsfunktion	Ggf. großflächig möglich (Nachweis der Verträglichkeit notwendig auf ZVB Innenstadt)	Kleinflächig möglich (Beachtung städtebaulicher Rahmenbedingungen)
Sonderstandort Gewerbegebiet Nord/Halenberg	Keine Ansiedlung (ggf. Anpassung des Baurechts notwendig)	Keine Ansiedlung (Erweiterungen im Sinne der Marktanpassung möglich, Nachweis der Verträglichkeit notwendig)	Uneingeschränkte Ansiedlung (Beachtung landesplanerischer Rahmenbedingungen)
Ergänzendes solitäre Nahversorgungsstandorte	Keine Ansiedlung (kleinflächig entsprechend Versorgungsfunktion)	Ggf. großflächig möglich (Nachweis der Verträglichkeit auf beide ZVB notwendig)	Keine Ansiedlung
Gewerbegebiete	keine Einzelhandelsansiedlungen, da gewerblichen Nutzungen vorbehalten (Annexhandel zulässig)		

Quelle: EHK Quickborn 2017, S. 100; leicht modifiziert.

Das Planvorhaben, die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriefachmarktes, liefert in Zusammenschau mit dem bestehenden Lebensmitteldiscounter sowie den bestehenden sowie aktuell geplanten ergänzenden Nutzungen einen hohen Beitrag zur Nahversorgung für den Quickborner Ortsteil Heide.

Mit der Ausweisung des in Rede stehenden Standortbereichs kann für die Umsetzung des Planvorhabens eine konzeptionell und landesplanerisch konforme Planungsgrundlage geschaffen werden. Es konnte dargelegt werden, dass die rechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung des Standortbereichs als zentraler Versorgungsbereich vorliegen. Aufgrund dessen sowie der absehbaren umfassenden Prägung durch nahversorgungsrelevante Sortimente erfolgt im Rahmen der vorliegenden Teilfortschreibung des *EHK Quickborn 2017* und der *Teilfort. EHK Quickborn 2021* die Ausweisung des ZVB Nahversorgungszentrum Heide.

Bei der Überprüfung der bisherigen konzeptionellen Entwicklungsziele für die Naheversorgungs- und Einzelhandelsentwicklung in Quickborn konnte festgestellt werden, dass sich das Vorhaben sowie die ZVB-Ausweisung gut in die konzeptionellen Grundlagen einfügt. Lediglich das schematische Einzelhandelsentwicklungsmodell wurde geringfügig modifiziert und um den neu ausgewiesenen ZVB ergänzt. Die weiteren konzeptionellen Rahmenbedingungen behalten ihre Gültigkeit bei.

Für eine rechtssichere Bauleitplanung und eine konzeptkonforme Umsetzung des Planvorhabens bedarf die vorliegende Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Quickborn eines politischen Beschlusses.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Vorhabenplanung Nahversorgungszentrum Quickborn-Heide.....	4
Abbildung 2:	Bestand und Planvorhaben am Standortbereich	5
Abbildung 3:	Prägende Angebotsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels in Quickborn.....	7
Abbildung 4:	Prägende Angebotsstrukturen Drogeriemärkte.....	8
Abbildung 5:	Schematisches Einzelhandelsentwicklungsmodell für Quickborn.....	12
Abbildung 6:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für den Einzelhandel in Quickborn	13
Abbildung 7:	Abgrenzung des ZVB Nahversorgungszentrum Heide.....	17
Abbildung 8:	Zentrenstruktur in der Stadt Quickborn	18
Abbildung 9:	Fortgeschriebenes schematisches Einzelhandelsentwicklungsmodell für Quickborn (2024).....	19

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

EHI (2023): EHI handelsdaten aktuell 2020, Köln.

Hahn Gruppe (2024): Hahn Retail Estate Report 2023/2024, Bergisch Gladbach.

SONSTIGE QUELLEN

Architektur + Stadtplanung (2024): Protokoll. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB.

Stadt + Handel (2024): Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriefachmarktes in Quickborn, Theodor-Storm-Straße 1-5, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Stadt Quickborn (2017): Neufassung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Quickborn.

Stadt Quickborn (2021): Zentrenkonzept für die Innenstadt von Quickborn und Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Quickborn.

Statistik Nord (2024) - Regionaldaten für Quickborn.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	NVZ	Nahversorgungszentrum
BauGB	Baugesetzbuch	ÖPNV	öffentlicher
BauNVO	Baunutzungsverordnung		Personennahverkehr
bspw.	beispielsweise	OVG	Oberverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise	rd.	rund
d. h.	das heißt	S.	Seite
EW	Einwohner	s.	siehe
gem.	gemäß	s. o.	siehe oben
ggf.	gegebenenfalls	s. u.	siehe unten
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	u. a.	unter anderem
i. d. R.	in der Regel	v. a.	vor allem
inkl.	Inklusive	vgl.	vergleiche
i. S.	im Sinne	VKF	Verkaufsfläche
L	Landesstraße	ZVB	zentraler
m	Meter		Versorgungsbereich
m ²	Quadratmeter	z. B.	zum Beispiel
max.	maximal	z. T.	zum Teil
Mio.	Millionen		

—

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund,

Handelsregisternummer HRB 33826,

Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43