Ergebnis-bericht

Zentrenkonzept für die Innenstadt von Quickborn und Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Quickborn

Ergebnisbericht | 10.06.2021

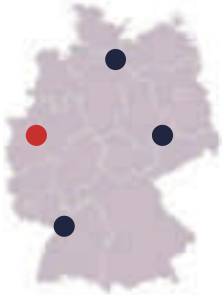
STADT+HANDEL

Einführung

Einführung 2
Trends 13
Analyse 27
Leitlinien 65
Konzept 79
Standort Güttloh 224

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.

Büroprofil



Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Ausgangssituation und Zielsetzung

„Auf Antrag der Discounter LIDL und ALDI wird die Erweiterung der Verkaufsflächen bzw. die Neuansiedlung und Erweiterung der an der Güttloh ansässigen Märkte durch Bauleitplanung vorbereitet. Der Aufstellung ist die Neuaufstellung des Einzelhandelskonzeptes in 2016 und vier weitere Einzelgutachten zu den Vorhaben vorausgegangen. Im Einzelhandelskonzept ist der Standort als „ergänzender solitärer Nahversorgungsstandort" ausgewiesen. Aufgrund der speziellen Situation, dass zwei Discounter sich gleichzeitig an einem Standort in Ortsrandlage erweitern, wobei der ALDI-Markt gleichzeitig eine Bestandsfläche von ca. 800 qm Verkaufsfläche zurücklässt, die wiederum mit einem Einzelhändler neu besiedelt werden kann, verändert sich die Bedeutung dieses Standortes insbesondere auch im Verhältnis zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt Quickborn.

Im Wege der Planungsanzeige wurde ein intensiver Beteiligungsprozess durch die Landesplanung mit den Betreibern, Projektentwicklern, Eigentümern, Gutachtern, der Verwaltung und der Politik geführt. Die abschließende Stellungnahme der Landesplanung weist darauf hin, dass die Neuansiedlung des ALDI-Marktes nur als Ausnahme vom EHK 2016 erfolgen kann und die Anpassung bzw. Fortentwicklung des aktuellen EHK erforderlich ist sowie für den zentralen Versorgungsbereich neue (zusätzliche) Aufgaben und Funktionen entwickelt werden müssen, um den Charakter und die Aufgabe als zentralen Versorgungsbereich nicht zu verlieren."

Das Zentrenkonzept und das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept soll an die Herausforderungen der Zukunft angepasst werden und sich inhaltlich auf die Funktionen der Innenstadt und der ergänzenden Nahversorgungsstandorte konzentrieren. Dies bedingt einen Ansatz, der für die Innenstadt deutlich über den Einzelhandel hinausreicht und das Innenstadtzentrum unter Beachtung der bestimmenden Rahmenbedingungen und Trends in ihrer städtebaulichen und funktionalen Komplexität **ganzheitlich und mehrdimensional** in den Fokus rückt.

Um als Stadtrandkern im Wettbewerb für potenzielle Innenstadtbesucher weiterhin konkurrenzfähig zu sein, gilt es aktuell mehr denn je einen **attraktiven und qualitativ hochwertigen Nutzungsmix** aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen in der Innenstadt Quickborn vorzuhalten. Gefragt sind hierzu Handlungsstrategien und Umsetzungsinstrumente zur Profilierung der verschiedenen Nutzungsqualitäten in der Innenstadt um so auch in Zukunft den ausdifferenzierten und hybriden Ansprüchen der Besucher gerecht zu werden.

Ausgangssituation und Zielsetzung

Im Rahmen des **Zentrenkonzeptes** stellt sich vor diesem Hintergrund für die Quickborner Innenstadt die Frage: „**Welche Nutzungsqualitäten weist die Quickborner Innenstadt auf und wie können Potenziale zukünftig genutzt werden?**". Auf Grundlage der flächendeckenden Analyse und Bewertung der innerstädtischen Nutzungen sieht die Stadt Quickborn in der Erarbeitung des Zentrenkonzeptes für die Innenstadt eine fachlich belastbare Schlüsselerkenntnis und damit wichtige Grundlage für die Vorbereitung zusätzlicher, weiterführender Schritte auf weiteren Umsetzungsebenen zur Verfolgung der übergeordneten Zielsetzung der Attraktivitätssteigerung und Profilierung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt".

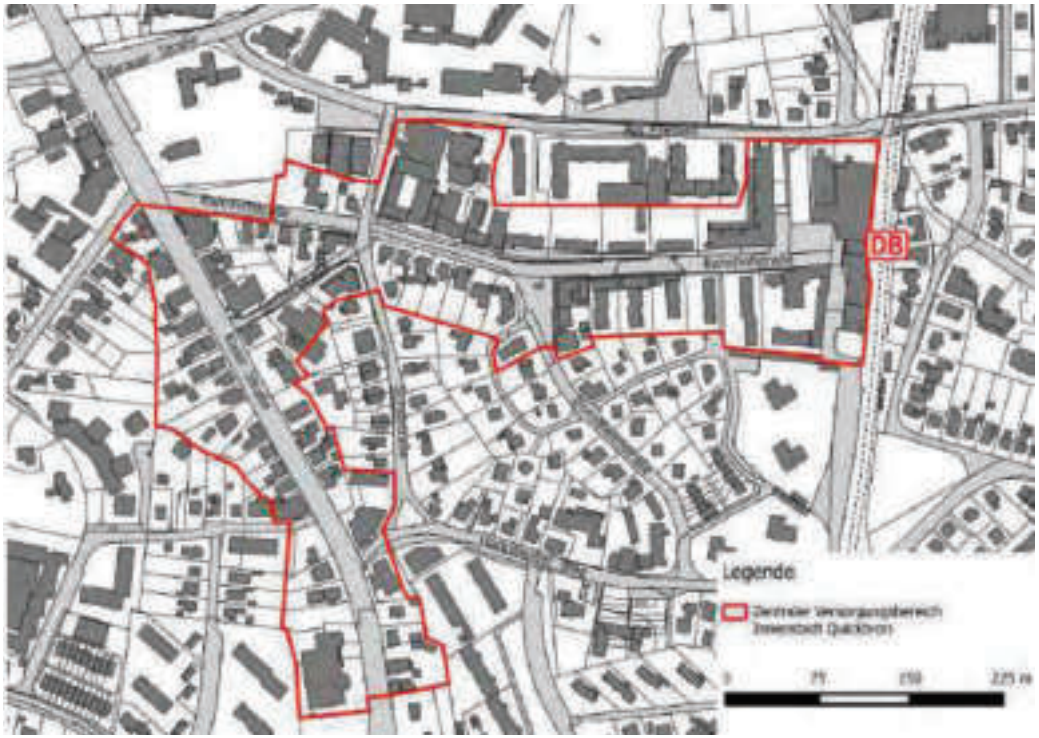
Stadt + Handel stellt die **individuellen Rahmenbedingungen von Quickborn in den Fokus des Zentrenkonzeptes und die Anpassung des Einzelhandelskonzeptes**. So ist für Quickborn insbesondere zu beachten:

- **die Profilierung und individuellen Stärken und Herausforderungen der Innenstadtlagen**
- **die Erkenntnisse aus der vorliegenden Potenzialanalyse und der städtebaulichen Studie Kieler Str.**
- **das Radverkehrskonzept und die innenstadtnahen Wohnbauentwicklungen**
- **konkrete Fragestellungen zur Standortentwicklung, wie z. B. die aktuellen Vorhabenplanungen am Standort Güttloh**

Dabei sollten auch bekannte Trends und zu erwartende Entwicklungen im Einzelhandel und in der Stadtentwicklung Berücksichtigung finden, insbesondere, das Wachstum des Online-Handels, die Veränderung der soziodemografischen Rahmenbedingungen („Älter, Weniger, Bunter"), die Veränderung der Verbraucheransprüche (Versorgungseinkauf vs. Erlebniseinkauf, der „hybride Kunde" usw.) sowie die Veränderungen auf der Anbieterseite (Konzentration, Verkaufsflächenansprüche, Standortanforderungen etc.).

Einzelhandelskonzept der Stadt Quickborn (2016)

Innenstadt Quickborn



Quelle: Einzelhandelskonzept Quickborn. Cima 2017.

Entwicklungsziele des EHK 2016

Die Innenstadt dient als Hauptzentrum und wichtigster Versorgungsstandort. Sie ist Standort nahversorgungsrelevanter und ortskerntypischer Angebote sowie Dienstleistungsangebote.

Der abgegrenzte zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Quickborn" soll planerisch eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet übernehmen. Wünschenswert ist die Angebotserweiterung im täglichen und mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.

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 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

- Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortimenten kann sowohl im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt als auch am Sonderstandort Gewerbegebiet Nord/ Halenberg realisiert werden.

Grundsatz 4: Zentrenrelevante Randsortimente

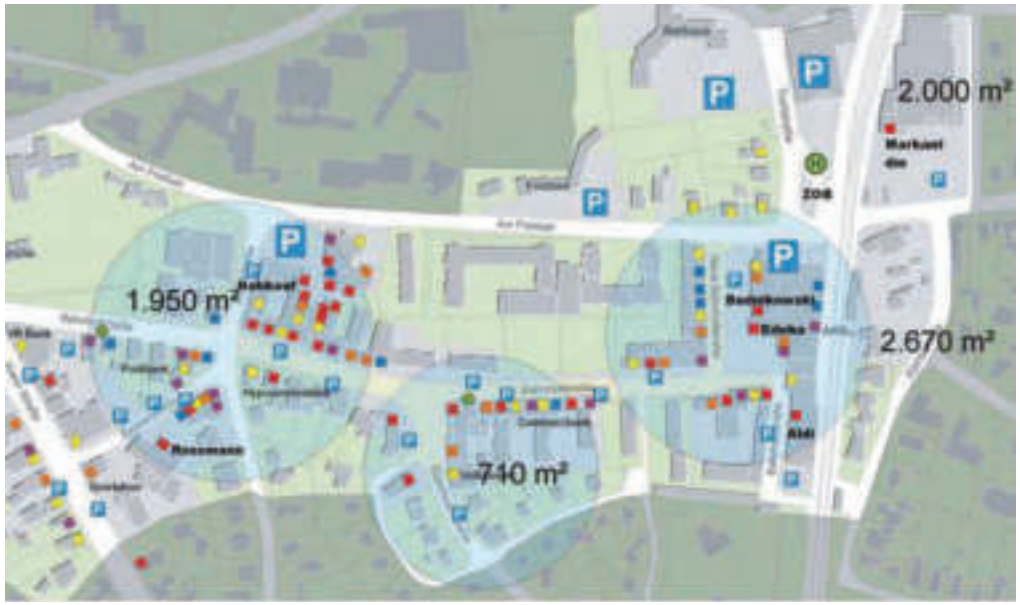
- Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist die Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente einzuhalten.

Grundsatz 5: Zentrenverträglichkeit

- Die Versorgungsfunktion der ZVB darf bei Neuansiedlung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Potenzialanalyse der Stadt Quickborn (2015)

Innenstadt Quickborn



Quelle: Potenzialanalyse und Entwicklungsoption für die Innenstadt. Junker+Kruse 2015.

Handlungsoptionen der Potenzialanalyse 2015

Städtebauliche bzw. bauliche und verkehrliche Maßnahmen

- Etablierung von durchgängigen Einzelhandelsnutzungen in Erdgeschosslagen, Baulückenschließung, Gestaltungsmaßnahmen am nordöstlichen Eingangsbereich, ruhende Verkehrssituation auf Bahnhofsvorplatz verbessern, Barrierefreiheit an den neuen Bahnhofstraße, Neubau an südlicher Bahnhofstraße, Außendarstellung Klöngasse verbessern

Einzelhandelsentwicklung

- Knochenstruktur erhalten und stärken, Angebotserweiterungen in zentralem Bereich der Bahnhofsstraße realisieren, Filialisten wünschenswert, Flächenpotenziale und Leerstände entwickeln

Entwicklungsoptionen für die nördliche Bahnhofstraße

- Baulückenschließung zwischen „Arkaden-Bebauung“ und Klöngasse, Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Sport und Geschenkartikel wünschenswert

Entwicklungsoptionen für die südliche Bahnhofstraße – vorrangig in den vorgelagerten Erdgeschossnutzungen

- in den vorgelagerten Erdgeschossnutzungen: Lifestyle Angebote etablieren, ergänzt durch kleinteiligen Einzelhandel und Gastronomie, zielgruppenspezifische Angebote für Schüler und Jugendliche
- Wohnbebauung: Neubauflächenpotenziale für frequenzstarke Anbieter

Angebotsqualität

- bei Neuansiedlung auf discountorientierte Anbieter verzichten, Angebotsqualität stärken

Identität, Image und Stadtmarketing

- klare Leitvorstellungen entwickeln, Innenstadt als Einkaufsort, Wohn- und Arbeitsstandort

Städtebauliche Studie (2020)

Kieler Straße

Quelle: Städtebaulich-Verkehrsplanerische Studie Kieler Straße. BPW Stadtplanung 2020.

Zentrale Erkenntnisse

Die städtebauliche Studie entwickelte Umstrukturierungsempfehlungen für verschiedenen Bereiche an der historisch geprägte Kieler Straße.

Abschnitt Marienkirche:

- Marienkirche als historische Mitte
- Haus Roseneck und Hotel als Frequenzbringer
- Herausforderungen: Inwertsetzung des baukulturellen Erbes, Nutzungsperspektive unter baukulturellen Aspekten (z. B. Hotel), Neuordnung Verkehrsführung für motorisierten Verkehr und Nahmobilität, Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Entwicklung eines Gesichts zur Kieler Straße, Gestaltung der Bahnhofsstraße unter Bezugnahme der Freiraumqualitäten in der östlichen Bahnhofstraße;
- Maßnahmen: Neuordnung Kirchengrundstück, Vorplatz Gemeindezentrum, Nutzungsperspektive Hotelensemble, Sanierung Haus Roseneck, Verkehrsführung, Neuordnung Bahnhofstraße

Abschnitt Mitte

- wichtige Ergänzungsfunktion zum Einzelhandel an Bahnhofstraße
- geprägt durch historische Gebäudestrukturen und Durchgangsverkehr
- Herausforderungen: Verkehrssicherheit erhöhen, Querungsmöglichkeiten schaffe, Organisation des ruhenden Verkehrs, Ausbildung eines Quickborner Gesichts, Aufenthaltsqualität schaffen, Erhalt historischer Bausubstanz
- Maßnahmen: Neuorganisation Straßenraum; Radfahrstreifen, Neugestaltung Straßenraum, Temporäre Gestaltung der Vorzone, Regelung zur Baugestalt, Gerberstraße als Mischverkehrsfläche, Städtebauliche Untersuchung Gerberstraße, Verlagerung Tankstelle, Knoten Harksheider Weg , Umgestaltung Schulstraße, Klimaangepasste Parkplatzumgestaltung

Gutachten Bahnhofsumfelder (2018) und Radverkehrskonzept (Bearbeitungsstand)

Quelle: Radverkehrskonzept Stadt Quickborn. Urbanus/PGV Dargel Hildebrandt GbR 2020.

Erkenntnisse des Gutachten Bahnhofsumfelder (2018) zu Quickborn

- Bahnhaltepunkte der AKN-Trasse in Quickborn: Quickborn Süd, Quickborn Ellerau, Tanneneck
- Herausgestellt wird, dass Quickborn eine neue Mitte am Bahnhof entwickelt hat.
- Quickborn möchte die Innenstadt zu einem leistungsfähigen und attraktiven Dienstleistungszentrum ausbauen um die zentralörtliche Funktion zu stärken.
- Keine wesentlichen Änderungen im Bahnhofsumfeld durch S-Bahn erwartet
- Ggf. verstärkte Trennwirkung zu Ellerau

Bisherige Lösungsansätze des Radverkehrskonzeptes (in Bearbeitung)

- Hauptrouten des Radverkehrsnetz verlaufen entlang der Bahnhofsstraße, Am Freibad, und Kieler Straße
- Prüfung einer Fahrradstraße in der Schulstraße
- Fuß- und radverkehrsfreundlicher Umbau verschiedener Knotenpunkte

Kieler Straße:

- verschiedene Lösungsansätze für eine radfreundlichere Gestaltung (richtungstreue Radwege; ggf. auch als vorgezogene temporäre Maßnahme (Fahrradschutzstreifen auf der Ostseite))

Am Freibad:

- Verkehrsberuhigung, teilweise Parkverbot am Straßenrand, verschiedene Gestaltungsvarianten (ggf. Fahrradstraße oder Shared-Space)

Am Forum:

- in Überlegung: Einrichtung weiterer Fahrradstellplätze

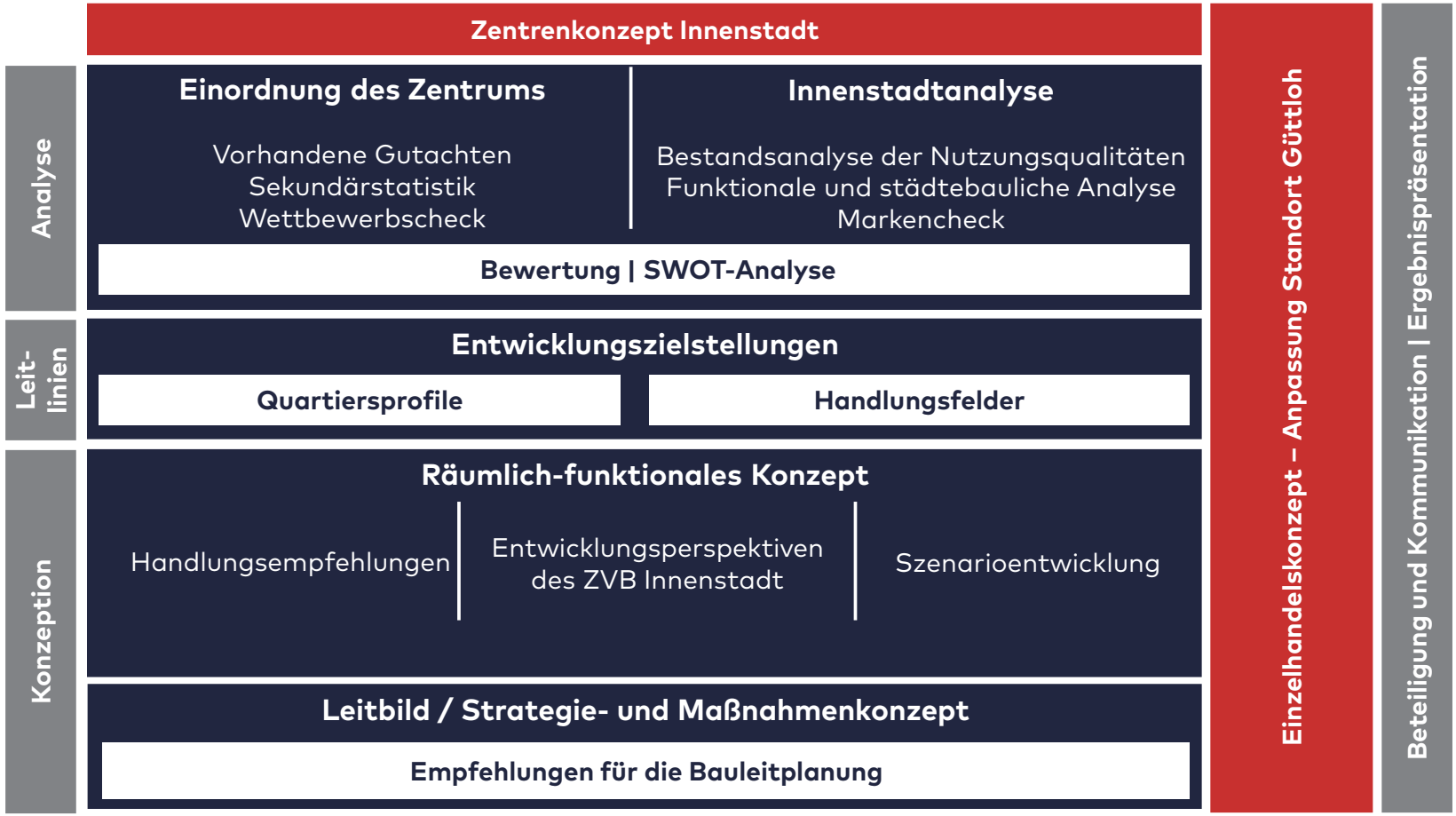
Radverkehrskonzept (Bearbeitungsstand)

Quelle: Radverkehrskonzept Stadt Quickborn. Urbanus/PGV Dargel Hildebrandt GbR 2020.

Bisherige Lösungsansätze des Radverkehrskonzeptes (in Bearbeitung)

- Radverkehrszielnetz von vier Hauptrouten, die in Richtung Innenstadt laufen
  - Dabei werden die Stadtstruktur, die Erreichbarkeit von Verkehrszielen, die potenzielle Qualität der Wegeverbindung und die Anforderungen der Nutzendengruppen berücksichtigt.
  - Die Routen verbinden die Kernstadt mit Pinneberg, Henstedt-Ulzburg, Ellerau und Norderstedt.

Konzeptbausteine



Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Erhebungsmethode

Bestandserhebung der Innenstadt 12/2020

Im Rahmen der Bestandserhebung im Dezember 2020 wurden verschiedene Qualitäten der Quickborner Innenstadt erfasst.

Der Untersuchungsgebiet erstreckt sich über die Bahnhofsstraße, Kieler Straße, Schulstraße, Gerberstraße,

die nördliche Dorotheenstraße, Am Freibad, den Bereich um den ZOB und den Fachmarktstandort an der Feldbehnstraße.

Erhebung aller Nutzungsqualitäten

- Erfassung aller Nutzungen im Untersuchungsraum (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, medizinische Versorgung, Kultur/Freizeit, Verwaltung/Soziales, Bildung, Wohnen etc.)

Städtebauliche Qualitäten

- Erfassung baulich-gestalterischer Qualitäten des öffentlichen Raums (z. B. Stadtmobiliar, Barrierefreiheit, etc.)
- Erfassung atmosphärischer Qualitäten des öffentlichen Raums (z. B. Beleuchtung, Verweilqualität etc.)
- Erfassung baulich-gestalterischer Qualitäten des privaten Raums (z. B. Bausubstanz, Handelsfassaden)
- Erfassung atmosphärischer Qualitäten des privaten Raums (z. B. Ensemblewirkung, Warenpräsentation)

Qualität der Verkehrsinfrastruktur

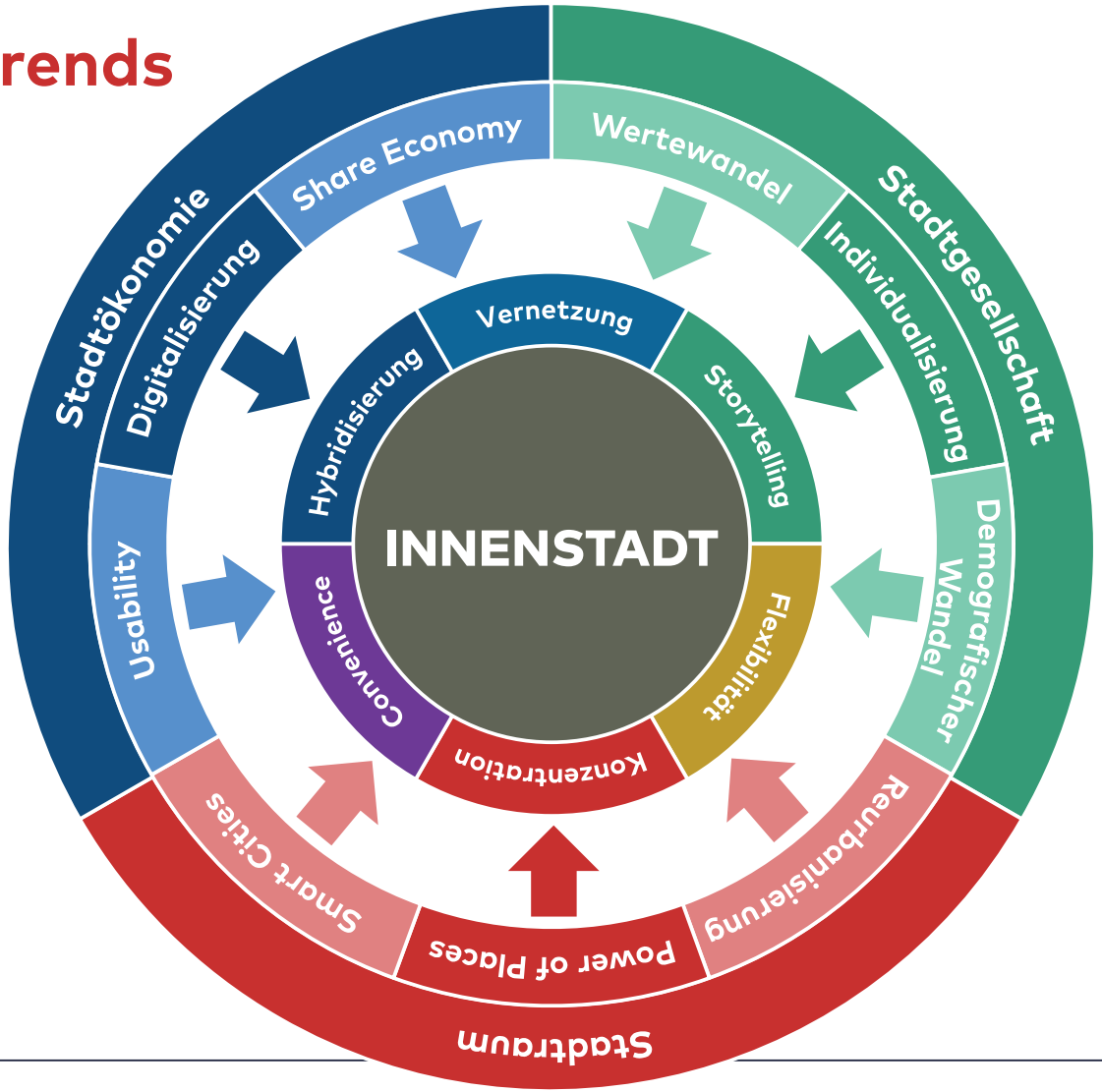
- Erfassung des Verkehrsraum (u. a. Stellplatzanalgen, ÖPNV-Haltepunkte, Radverkehrsanlagen, Fußwegenetz, Querungshilfen)

Quelle: Darstellung und Fotos Stadt + Handel; Fotos: Stadt + Handel 12/2020.

Trends

Einführung
Trends
Analyse
Leitlinien
Konzept
Standort Güttloh

Megatrends



Megatrends: Der innerstädtische Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder" und „Folgeeffekt" nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist. Neben der Skizzierung dieser wechselseitigen Trends werden ebenso die aus den dargestellten Trends emergierenden Herausforderungen für die Stadt Quickborn als Stadtrandkern I. Ordnung sowie Rückschlüsse auf die örtliche Zentrenstruktur dargelegt.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Megatrends

Stadtgesellschaft

Wertewandel

Demografischer Wandel

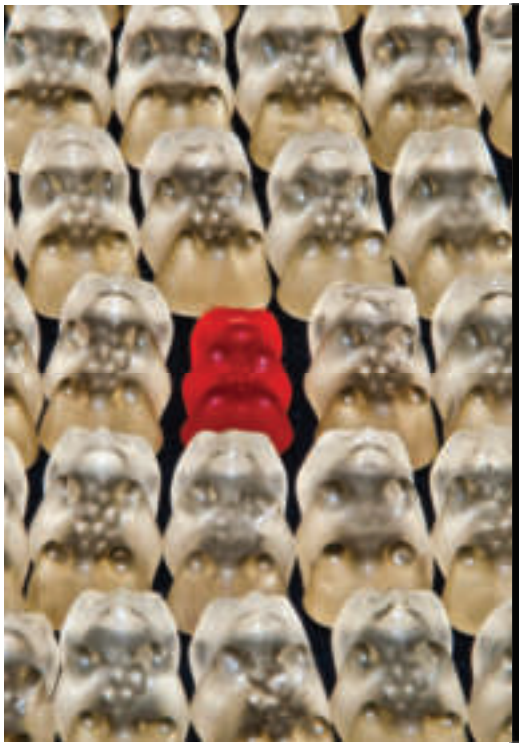
Wertewandel:
Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit*, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen.

Demografischer Wandel: Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu.** Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste).

Quelle: Fotos pixabay, © oneinchpunch/Fotolia, Wikimedia. *LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability); **2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).

Megatrends

Stadtgesellschaft



Individualisierung

Online-Affinität

Quelle: Fotos pixabay, © oneinchpunch/Fotolia, Wikimedia. 2016: *rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

Individualisierung:
Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert*. Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

Online-/Sharing-Affinität: Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen") wird auf Konsumentenseite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv. Allerdings zeigen sich die für kleinere Städte wie Quickborn so wichtigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs als überaus „robust". Dies liegt zum einen in der Natur der Sache (schnell zu verbrauchende Konsumgüter lassen sich nicht teilen bzw. mieten), zum anderen aber auch an einer (noch) vorhandenen Skepsis beim Online-Einkauf von frischen Lebensmittel sowie der dafür nicht ausgelegten Transportlogistik (z. B. Kühlkette). Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig auch in diesem Marktsegment gesellschaftliche und technische Hürden überwunden werden. Die Entwicklung wird allerdings zunächst Großstädte bzw. hoch verdichtete Großstadtregionen betreffen.

Megatrends

Stadtraum

Wertewandel

Power of Places

Reurbanisierung:

Innenstadt-Wohnen liegt wieder im Trend: Bei einer insgesamt stagnierenden bzw. zukünftig auch rückläufigen Bevölkerungszahl sind anhaltende Bevölkerungswanderungen zu beobachten. Es profitieren v. a. urbane Räume. Stadtwachstum ist dabei nicht nur unbedingt Einwohnerwachstum, sondern auch Haushaltswachstum. Denn die Zahl der Single-Haushalte wächst. Träger der Reurbanisierung sind insbesondere junge Personengruppen sowie (zukünftig) auch verstärkt die sogenannten „jungen Alten", die ein gewisses urbanes Flair, kurze Wege und hochwertige Infrastruktur bevorzugen.

Power of Places (oder „Die Kraft des Ortes"):

Die Multifunktionalität der Innenstädte nimmt aufgrund der steigenden Verträglichkeit von Wohnen, Arbeiten und Freizeit und der hohen Attraktivität vieler Innenstädte deutlich zu. Neben der Konzentration auf die Innenstadt selbst (Reurbanisierung), gewinnt dabei auch der konkrete, physische Ort als neues „Wohnzimmer" zwischen den Polen Wohnen und Arbeiten an Bedeutung. Insbesondere in der heutigen hochmobilen und digital vernetzten Arbeitswelt ergibt sich für viele Menschen das Bedürfnis nach einer „Rückbettung" in einen lokalen, real erlebbaren Kontext, wie z. B. der „Kiez" eines Stadtquartieres.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos M-SUR/fotolia, pixabay, oneinchpunch/fotolia.

Megatrends

Stadtraum

Smart Cities

Smart Cities:

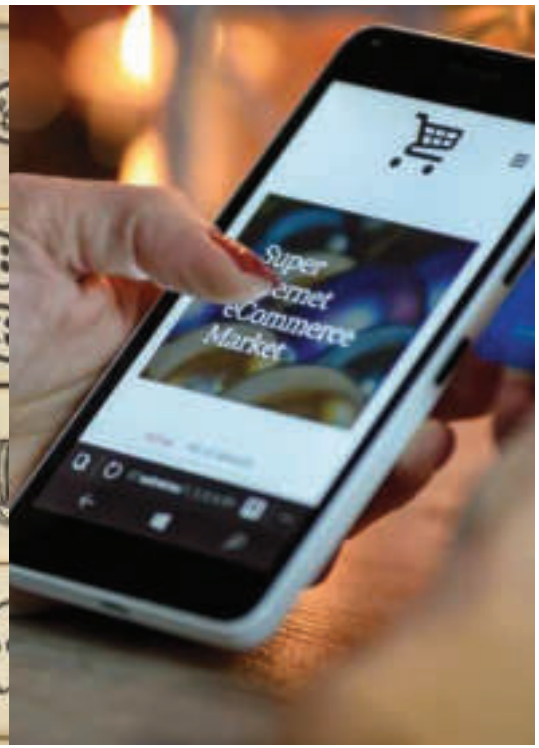
Die „smarte" Stadt von morgen steht ganz im Zeichen der Vernetzung. Das beginnt bei Basics wie kostenlosem, öffentlichen WLAN und setzt sich über vernetzte und aufeinander abgestimmte Verkehrsleitsysteme fort. Neben dem Smartphone als Mobilitätszentrale zwischen Mensch und Verkehrssystem wird v. a. das „Internet der Dinge" in Form intelligenter Verkehrs- und Logistikinfrastrukturen (z. B. dynamische Verkehrslenkung, Car-Sharing-Angebote, Mikrodepots, intelligente Paketboxen) die zukünftige Stadt bestimmen.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos M-SUR/fotolia, pixabay, oneinchpunch/fotolia.

Megatrends

Stadtökonomie

Usability



Digitalisierung der Wirtschaft

Usability:

Das Smartphone (bzw. dessen technische Nachfolger) trägt maßgeblich zu einem einfacheren Umgang mit komplexer, digitaler Technik bei. Heute ist es für uns selbstverständlich, dass wir mobil ein Hotelzimmer reservieren, ein Paket bestellen und uns zielsicher durch eine fremde Stadt bewegen, ohne in eine gedruckte Karte oder auf einen gedruckten Fahrplan zu schauen. Die jüngeren Generationen wachsen als „Digital Natives" mit diesen Vernetzungsmöglichkeiten auf und fordern diese auch ein – das heißt, der Anspruch an die Benutzerführung wächst ebenso.

Digitalisierung der Wirtschaft:

Die Digitalisierung der Wirtschaft ist in vollem Gange – insbesondere der Einzelhandel erfährt große strukturelle Veränderungen. Services wie Click & Collect, Click & Reserve oder Same-Day-Delivery haben einen hohen Stellenwert im Wettbewerb und einen ebenso großen Einfluss auf das Verkehrsverhalten im Personen- und Warenwirtschaftsverkehr. Auch abseits des Einzelhandels hat der Trend zu kleinteiligeren Wirtschaftsprozessen und Spezialisierung mehr Verkehrsbeziehungen zur Folge. Auf der anderen Seite löst die Digitalisierung im Bereich der Verkehrstechnik (z. B. autonomes Fahren) eine gänzlich neue Dynamik aus.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos magele-picture/fotolia, pixabay, zapp2photo/fotolia.

Trends der Einzelhandelsentwicklung

Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos: Stadt + Handel, pixabay.

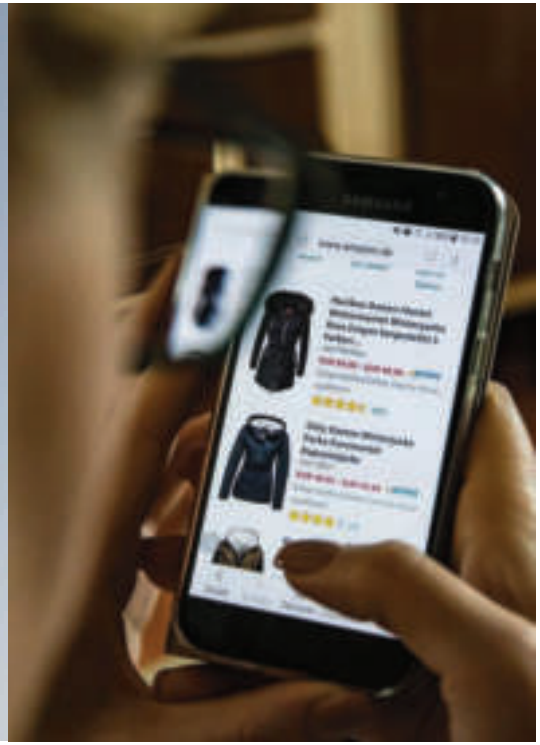
Segmentierung der Nachfragemärkte:

Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyleshopping*), Bequemlichkeits-einkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher" je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen.

Trends der Einzelhandelsentwicklung

Wandel des Einkaufsverhaltens

Kopplung



Entkopplung

Kopplung und Entkopplung von Konsum:

Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte" Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte one-stop-shopping begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch" ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

Quelle: Fotos Stadt + Handel, Pixabay, © iStock.com/Robert Herhold, © Akhodi/AdobeStock.

Trends der Einzelhandelsentwicklung

Wandel des Einkaufsverhaltens

Erlebnisorientierung

Polarisierung

Erlebnisorientierung:

Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen „Einkaufsbummel" eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

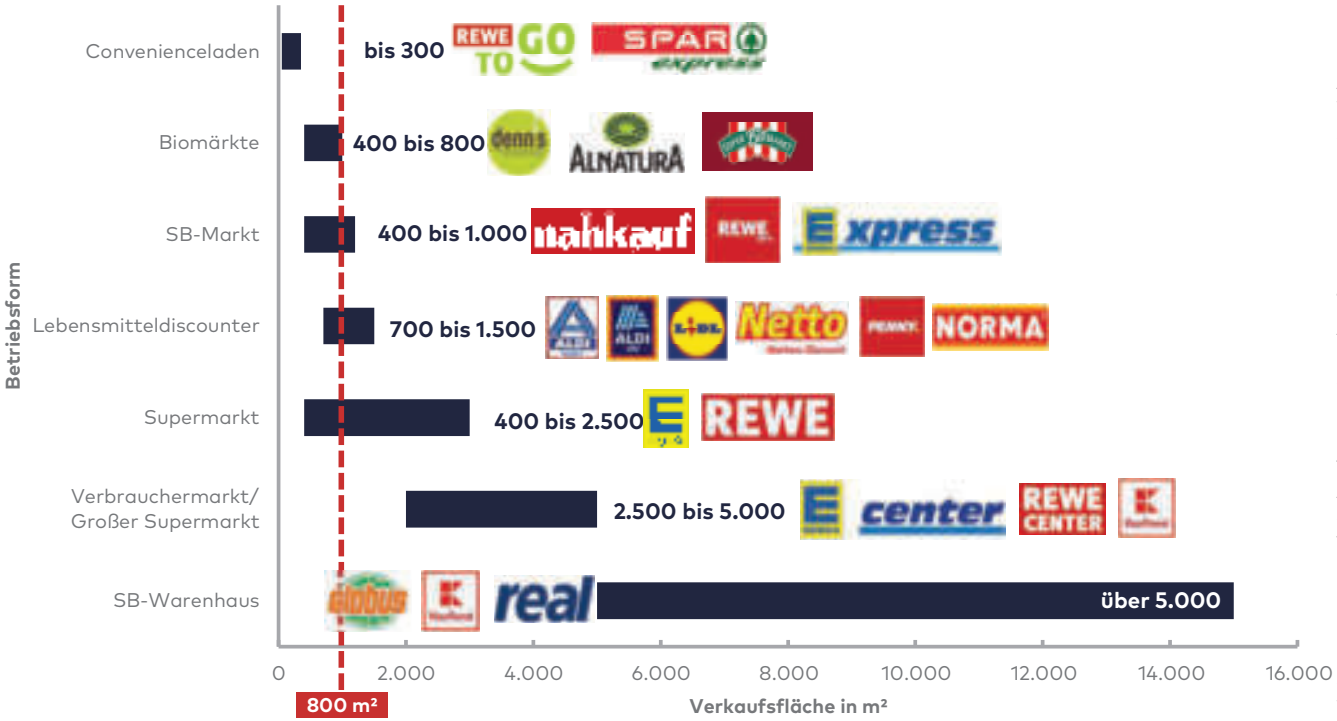
Preis-/Zielgruppenpolarisierung:

Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck.

Quelle: Fotos Stadt + Handel, Pixabay, © iStock.com/Robert Herhold, © Akhodi/AdobeStock.

Trends der Einzelhandelsentwicklung

Verkaufsflächenanforderungen von Lebensmittelanbietern



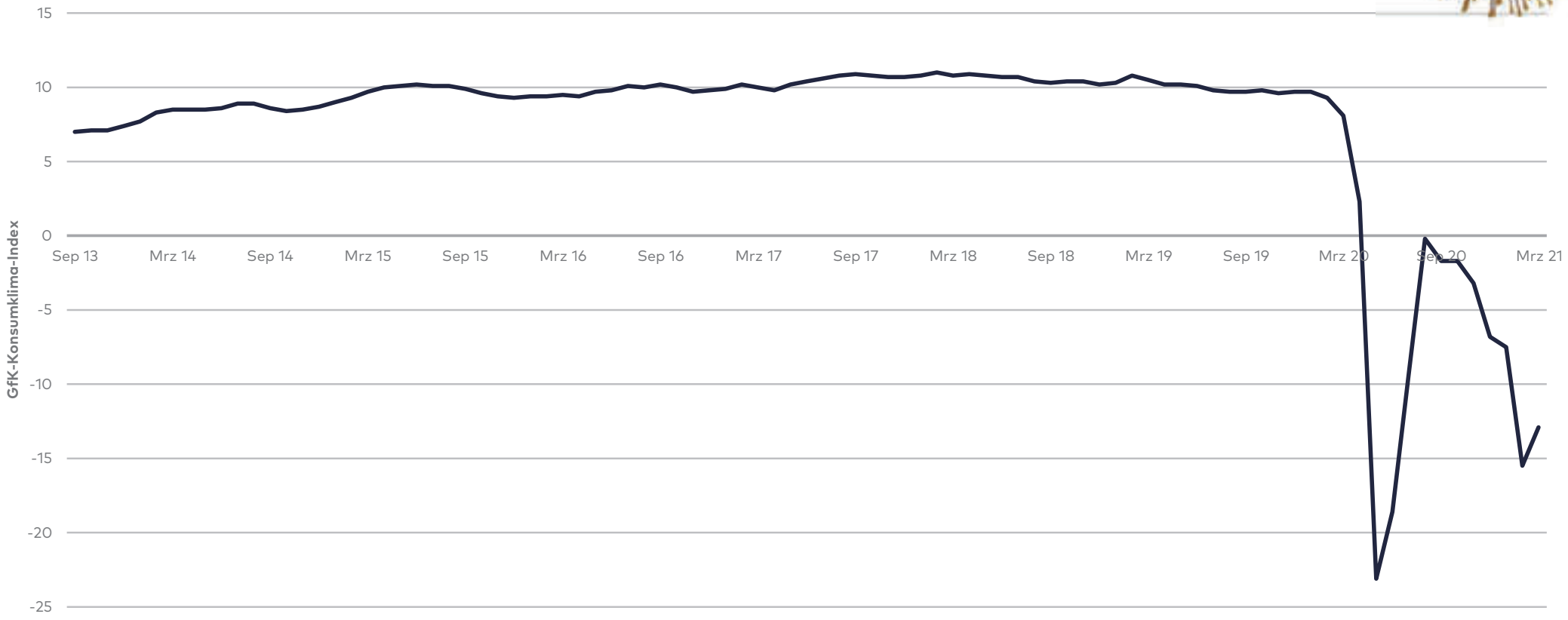
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Verkaufsflächen- und Standortansprüche:

Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt. Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, ist für kleinere Städte und ländliche Räume aktuell von einer Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen. Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtregionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

Trends der Einzelhandelsentwicklung

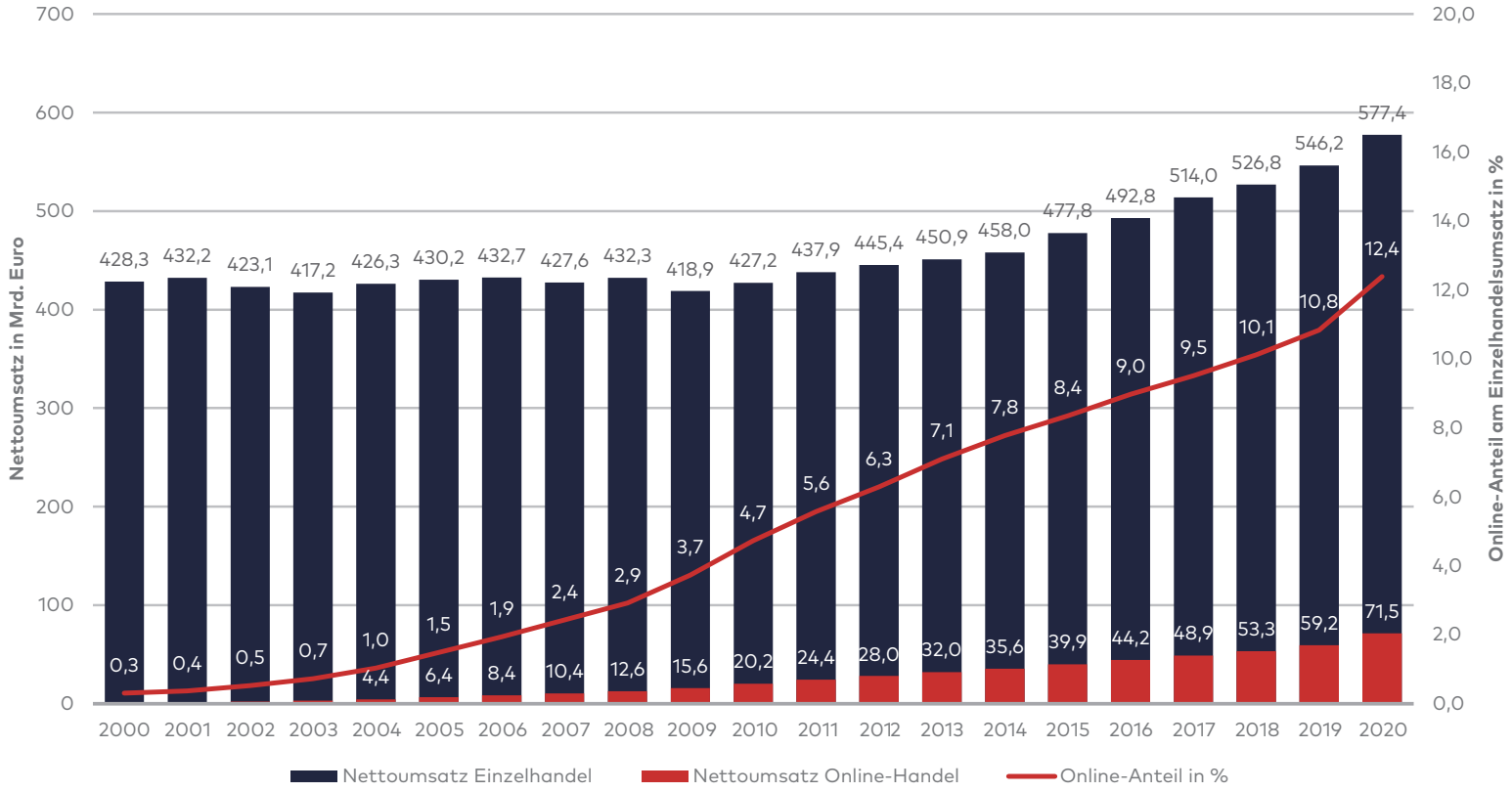
Beeinflussung des Konsumklimas durch die COVID-19-Pandemie



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK).

Trends der Einzelhandelsentwicklung

Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz

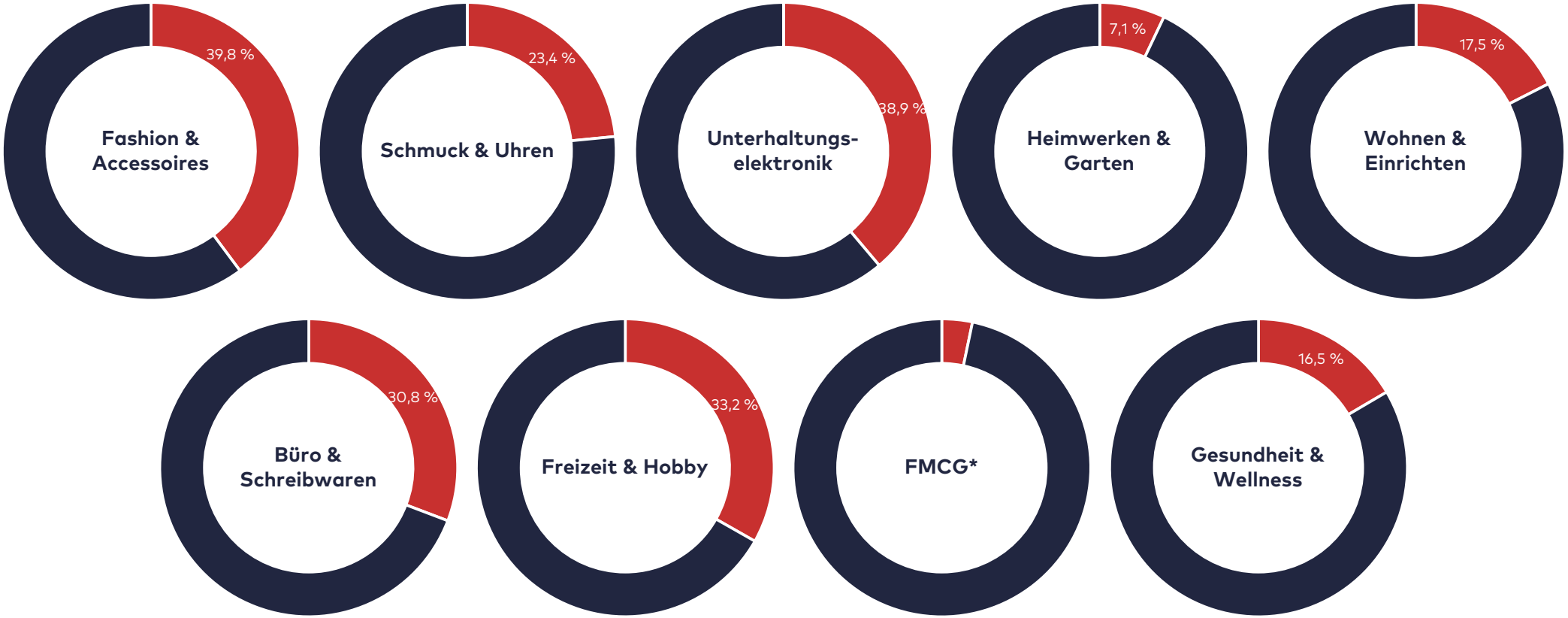


Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); *In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2017).

Umsatzentwicklung: Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt*. Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten vieler Betriebe v. a. bedingt durch den Online-Handel und mit räumlichen Fokus auf Klein- und Mittelstädte. Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und lag im Jahr 2020 bei rd. 71,5 Mio. Euro (rd. 12,4 % des Einzelhandelsumsatzes). Erkennbar ist hier die deutliche Steigerung von 2019 auf 2020 bedingt durch den Lockdown im Rahmen der Corona-Pandemie. Es sind allerdings sortimentsspezifisch große Unterschiede festzustellen.

Trends der Einzelhandelsentwicklung

Online-Anteil am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2020

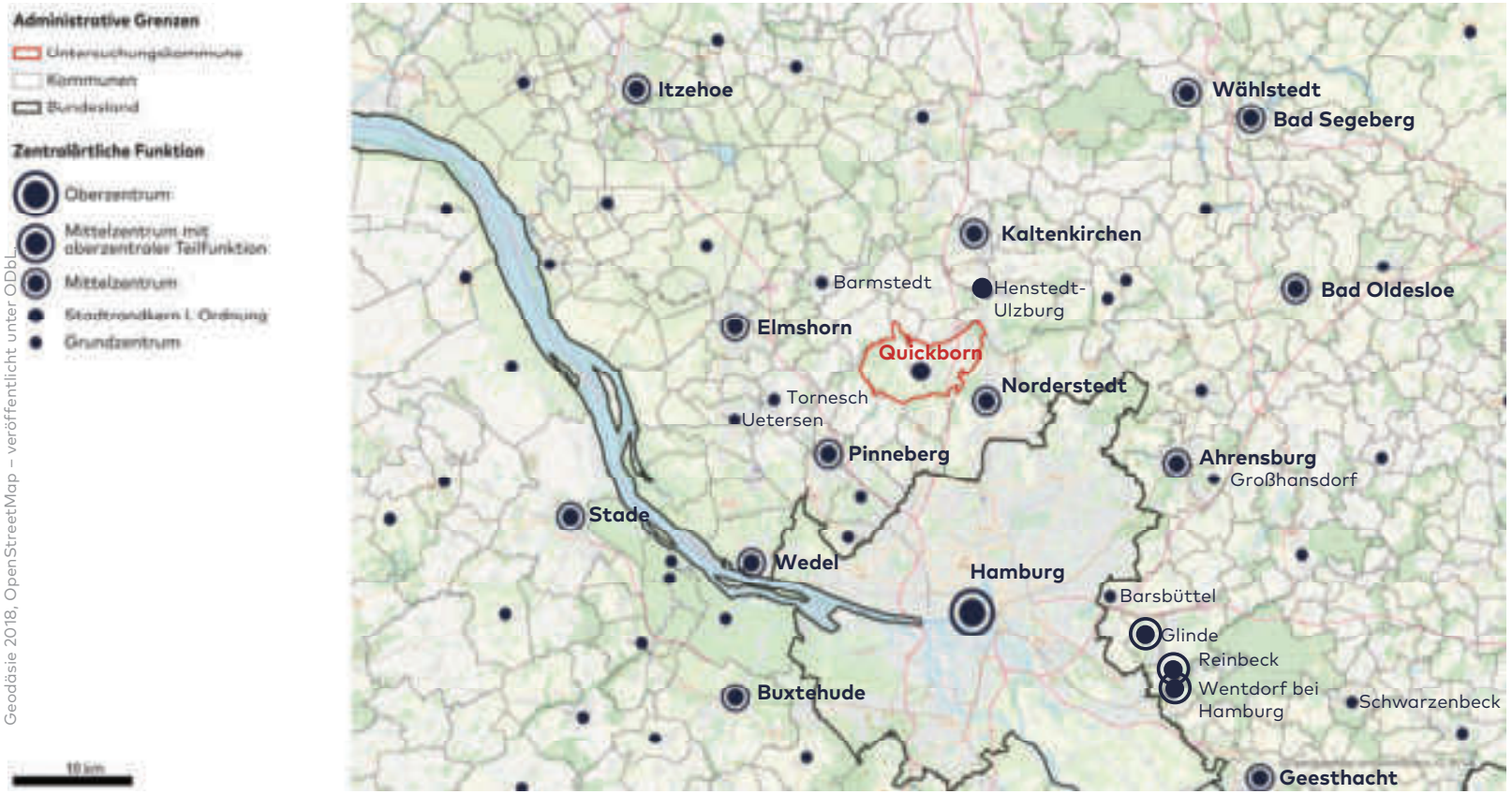


Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), Institut für Handelsforschung (IFH) 2021; *FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Analyse

Einführung
Trends
Analyse
Leitlinien
Konzept
Standort Güttloh

Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Stadt Quickborn (Stand 30.09.2020) Einwohnerprognose: Stadt Quickborn und Statistisches Landesamt ; ZÖF: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundes-amt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion	Stadtrandkern I. Ordnung

Siedlungsstruktur Gesamtstadt

Einwohner (Hauptwohnsitz)	22.398
Relative Einwohner-entwicklung bis 2025	+ 5,1%

Einwohner der Verwaltungsgemeinschaft Quickborn

Stadt Quickborn	22.398 (60 %)
Gemeinde Bönningstedt	4.637 (12 %)
Gemeinde Hasloh	3.837 (10 %)
Gemeinde Ellerau	6.381 (17 %)

Nächstgelegene Mittelzentren	Nächstgelegene Oberzentren
Kaltenkirchen (19 min)	Neumünster (35 min)
Elmshorn (24 min)	Hamburg (36 min)
Itzehoe (37 min)	Kiel (51 min)
Bad Segeberg (45 min)	
Bad Oldesloe (48 min)	

Nachfragesituation

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Quickborn, Stadt	2017	2018	2019	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	6.760	6.642	6.806	+0,7 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	8.333	8.561	8.657	+3,9 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	5.439 (80 %)	5.334 (80 %)	5.471 (80 %)	+0,6 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	7.014 (84 %)	7.255 (85 %)	7.324 (85 %)	+4,4 %
Pendlersaldo	-1.575	-1.921	-1.853	-278

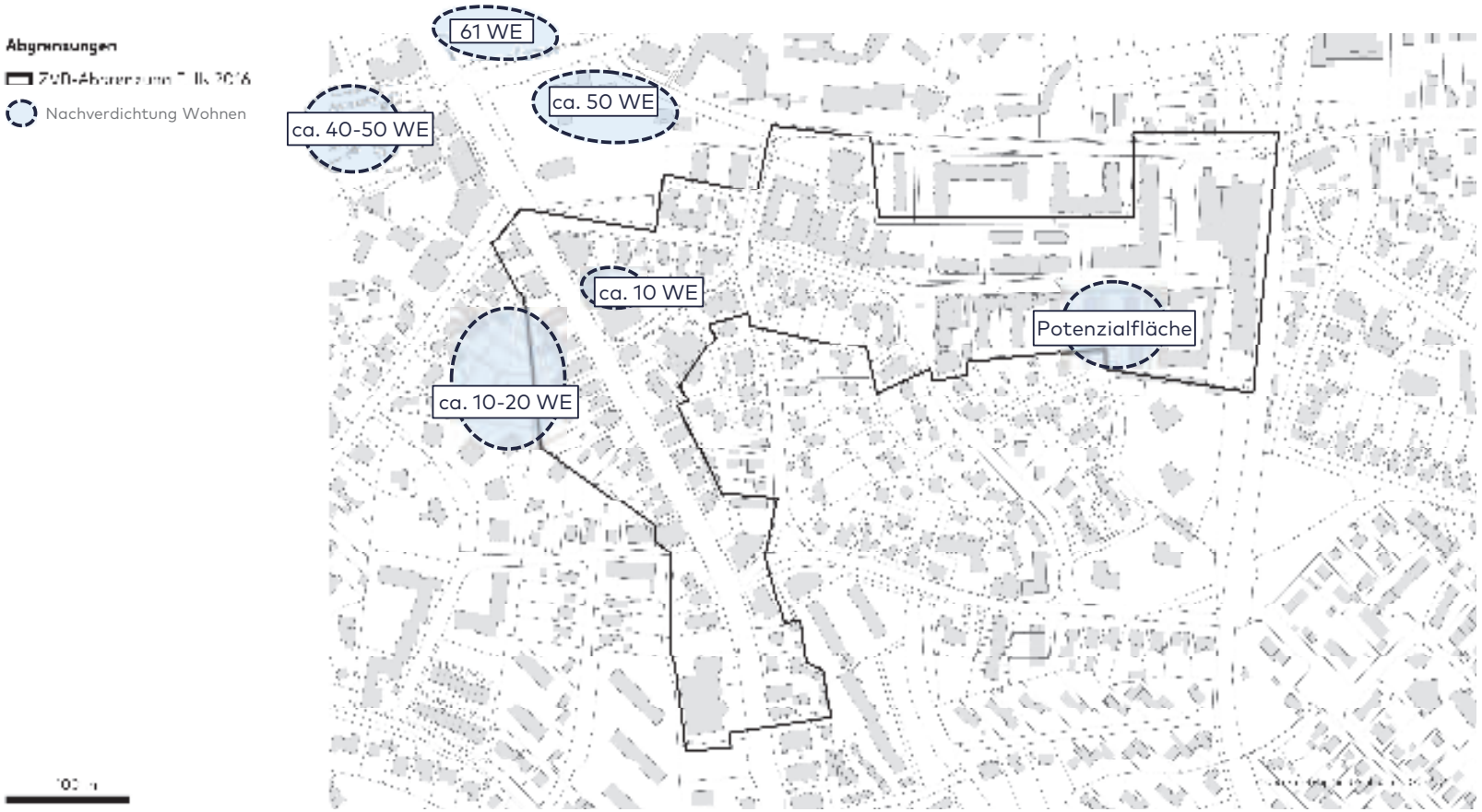
Kreis Pinneberg	2017	2018	2019	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	90.747	91.817	92.689	+2,1 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	123.583	126.377	128.499	-4,0 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: 30.06.).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in Quickborn im Untersuchungszeitraum kaum gestiegen, wohingegen die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in Quickborn stark gestiegen ist. Die wirtschaftliche Entwicklung in Quickborn ist damit als gleichbleibend zu bezeichnen. Im Vergleich zum Gesamtkreis Pinneberg handelt es sich hier um eine gegenteilige Entwicklung. Das negative Pendlersaldo von Quickborn deutet darüber hinaus darauf hin, dass die Bedeutung von Quickborn als Wohnort und Pendlerstadt hoch ist. Die Mobilität der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist – bezogen auf die Pendlerzahlen – ebenfalls hoch, was sowohl an der Ein- als auch an der Auspendlerquote mit rd. 80 % bzw. rd. 85 % zu erkennen ist.

Nachfragesituation

Wohnbaupotenzialkarte



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020; Kartengrundlage: Stadt Quickborn.

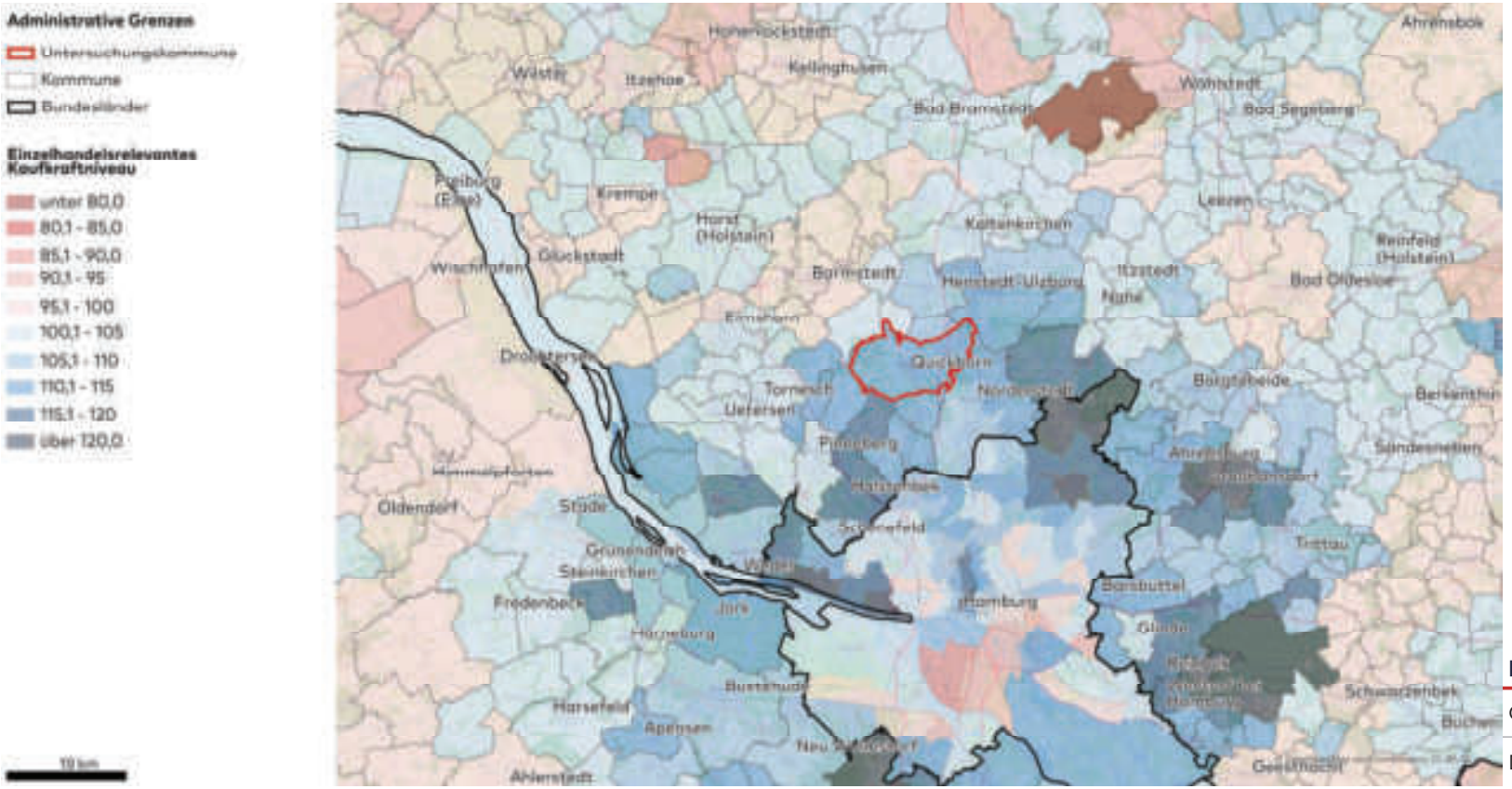
Die Stadt Quickborn realisierte in den letzten Jahren verschiedene Projekte der Innenentwicklung, indem Nachverdichtungspotenziale entwickelt, Brachflächen bebaut und Wohnprojekte realisiert wurden. Im Untersuchungsgebiet sind hier zwei Neubauprojekte an der westlichen und mittleren Bahnhofstraße als Geschosswohnungsbau mit jeweils 26 und 57 neuen Wohneinheiten zu nennen.

Darüber hinaus bestehen weitere Nachverdichtungspotenziale im Bereich der Innenstadt, wie z. B. auf der Brachfläche an der südlichen Seite der Bahnhofstraße gegenüber des Arkadenbaus sowie in dem Leerstand südlich des VR-Bankgebäudes. Auch in rückwertigen Lagen und insbesondere an der Ecke Kieler Straße/Ellerauer Straße ergeben sich verschiedene Nachverdichtungspotenziale.

Insbesondere weniger mobile Bürger und Pendler streben danach zentrennah und bahnhofsnah zu wohnen, um von möglichst kurzen Wegen und einer guten Erreichbarkeit zu profitieren.

Nachfragesituation

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Quickborn und Umgebung



Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer liegt in Quickborn mit rd. 113 deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 100. Auch die Nachbarkommunen verfügen über ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau.

Diese Kennziffer dient als Grundlage für die Ermittlung des Nachfragepotenzials.

Kaufkraftniveau	
Quickborn	113
Deutschland	100

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2019; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014; Kaufkraft auf Ebene der PLZ5-Gebiete.

Gesamtstädtische Kennwerte

Einzelhandelskonzept Quickborn 2016

Strukturdaten	
Einwohner (Hauptwohnsitz)	22.398
Anzahl der Betriebe	123*
Gesamtverkaufsfläche in m²	23.755*
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	1,06
Kaufkraft in Mio. Euro	144*
Kaufkraftniveau	rd. 113
Umsatz in Mio. Euro	111,5*
Zentralität	77 %*

In Quickborn werden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der cima (2017) 123 Einzelhandelsbetriebe erfasst. Diese weisen eine Gesamtverkaufsfläche von 23.755 m² auf. Hierbei zeigt sich, dass Quickborn mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,06 m² je Einwohner unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,50 m² VKF/Einwohner liegt.

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020, Stadt Quickborn (Stand 30.09.2020) , IFH Retail Consultants GmbH 2019; * Daten des Einzelhandelskonzept Quickborn. Cima 2017; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Umsatz und Zentralität

EHK 2016

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Handelszentralität 2016
Periodischer Bedarf insgesamt	**62**	**13.440**	**87,0**	**77,6**	**112**
Lebensmittel, Reformwaren	42	10.020	60,0	52,9	114
Gesundheit und Körperpflege	11	2.060	24,8	22,6	110
Zeitschriften, Schnittblumen	9	460	2,2	2,2	102
Aperiodischer Bedarf insgesamt	**61**	**10.315**	**24,5**	**66,4**	**37**
Persönlicher Bedarf insgesamt	**25**	**1.850**	**9,2**	**22,0**	**42**
Bekleidung, Wäsche	14	1.240	5,0	12,2	41
Schuhe, Lederwaren	1	*	*	4,0	25
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	10	340	3,3	5,8	56
Medien und Technik insgesamt	**11**	**1.025**	**3,4**	**14,1**	**24**
Bücher, Schreibwaren	3	310	1,1	2,6	43
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	8	715	2,2	11,5	19
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	**8**	**1.200**	**3,8**	**7,1**	**53**
Sportartikel, Fahrräder	4	845	2,2	4,2	53
Spielwaren	1	*	*	1,4	55
Hobbybedarf, Zooartikel	3	255	0,8	1,6	53
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	**3**	**800**	**1,6**	**2,1**	**76**
Einrichtungsbedarf insgesamt	**2**	*	*	**9,7**	**7**
Möbel, Antiquitäten	1	*	*	8,0	6
Heimtextilien	1	*	*	1,7	14
Baumarktartikel, Gartenbedarf	**12**	**5.070**	**5,8**	**11,3**	**51**
Einzelhandel insgesamt	**123**	**23.755**	**111,5**	**144,0**	**77**

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH: Neufassung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Quickborn, 2016.

Es wird für Quickborn ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 111,5 Mio. Euro brutto je Jahr ermittelt. Es ergibt sich im Einzelhandelskonzept eine Einzelhandelszentralität von 77. Damit kommt die Stadt Quickborn ihrer Versorgungsfunktion eines Stadtrandkerns I. Ordnung adäquat nach. Die dadurch sichtbaren Kaufkraftabflüsse lassen sich vor allem durch die starke Wettbewerbssituation durch das Oberzentrum Hamburg und die umliegenden Mittelzentren Norderstedt, Henstedt-Ulzburg und Kaltenkirchen begründen.

Die Zentralitäten fallen in den Sortimenten sehr unterschiedlich aus. Während der periodische Bedarf eine Zentralität von 112 aufweist, liegt die Zentralität im aperiodischen Bedarf bei insgesamt 37. In der Warengruppe Lebensmittel, Reformwaren weist Quickborn mit mehreren Nahversorgungsstandorten und einem Mix aus discountorientierten Angeboten und Vollsortimentern eine gute Angebotsausstattung auf. Derzeit ergeben sich mit der Erweiterung von Aldi und Lidl am Standort Güttloh und der damit einhergehenden Standortaufgabe des Aldi im Innenstadtzentrum einige Veränderungen, die im Rahmen der Anpassung des EHK berücksichtigt werden. Mit drei Drogeriefachmärkten (Budnikowski, dm und Rossmann) ist Quickborn auch im Bereich Gesundheit und Körperpflege gut aufgestellt. Alle Drogeriefachmärkte liegen im oder angrenzend an das Innenstadtzentrum. In den typischen zentrenrelevanten Sortimenten wie Bekleidung, Wäsche und Schuhe, Lederwaren werden im Einzelhandelskonzept insbesondere für die Innenstadt Quickborn aufgrund der unterdurchschnittlichen Ausstattung Entwicklungspotenziale für die Ergänzung mit kleinere Fachgeschäften gesehen.

Benchmarking

Innenstadt Quickborn und ausgewählte Zentren

Strukturdaten	Quickborn	Mölln	Verden	Bad Schwartau	Wehye	Elmshorn
Veröffentlichungsjahr	**2021***	**2018**	**2008**	**2012**	**2020**	**2016**
Einwohner (Hauptsitz, Gesamtstadt)	**22.398**	18.970	26.785	20.000	30.627	48.000
Anzahl der Betriebe	**43**	78	135	k .A.	54	129
Anteil der Betriebe (an Gesamtstadt)	**35 %**	51 %	61 %	k. A.	30 %	47 %
Anzahl der Leerstände	**11**	k. A.	k. A.	k. A.	3	18
Leerstandsquote	**20 %**	k. A.	k. A.	k. A.	5 %	12 %
Verkaufsfläche in m²	**6.415**	9.420	28.860	19.640	12.600	37.000
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	**0,29**	0,5	1,08	0,98	0,41	0,77
Verkaufsflächenanteil (an Gesamtstadt)	**27 %**	24 %	45 %	68 %	24 %	24 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Bad Schwartau. Cima 2011; Einzelhandelskonzept 2016 Stadt Elmshorn. Bulwiengesa AG 2017; Einzelhandelskonzept für die Stadt Mölln. Cima 2018; Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Verden (Aller). Cima 2016; Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Weyhe. Stadt + Handel Erhebung 12/2020; *VKF-Werte beruhen auf Daten des Einzelhandelskonzept Quickborn. Cima 2017.

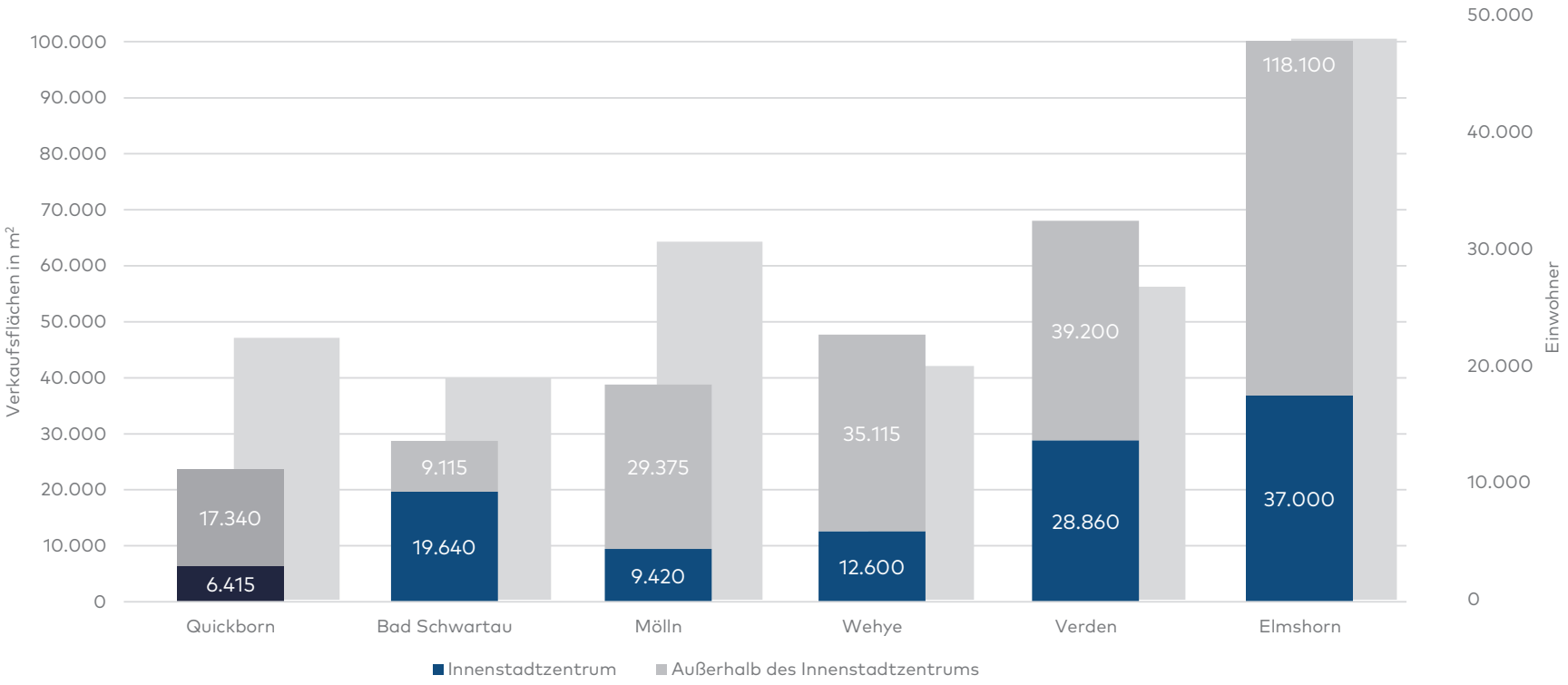
Um die Innenstadt von Quickborn hinsichtlich relevanter Kennziffern einordnen zu können wird die Innenstadt mit vergleichbaren Benchmarking-Städten gegenübergestellt.

Als Benchmarking-Städte werden Mölln, Verden, Bad Schwartau, Weyhe und Elmshorn ausgewählt. Mölln, Elmshorn und Verden werden aufgrund ihrer vergleichbaren Größenordnung und Lage ausgewählt. Mölln und Elmshorn befinden sich ebenfalls außerhalb von Verdichtungsräumen. Bad Schwartau ist wie Quickborn ein Stadtrandkern 1. Ordnung bei Lübeck, allerdings stark touristisch geprägt. Weyhe als Benchmarking-Stadt ist ein Grundzentrum in ähnlicher räumlich-funktionalen Lage zu Bremen wie Quickborn zu Hamburg.

Im Vergleich zu den Benchmarking-Städten weist Quickborn relativ geringe Verkaufsflächen im Innenstadtzentrum auf. Allerdings gilt es zu beachten, dass hier teilweise mit Mittelzentren verglichen wird. Zudem werden Markant und dm, welche direkt an das Innenstadtzentrum angrenzen nicht in die Flächenbilanz einbezogen.

Benchmarking

Verkaufsflächen ausgewählter Vergleichskommunen

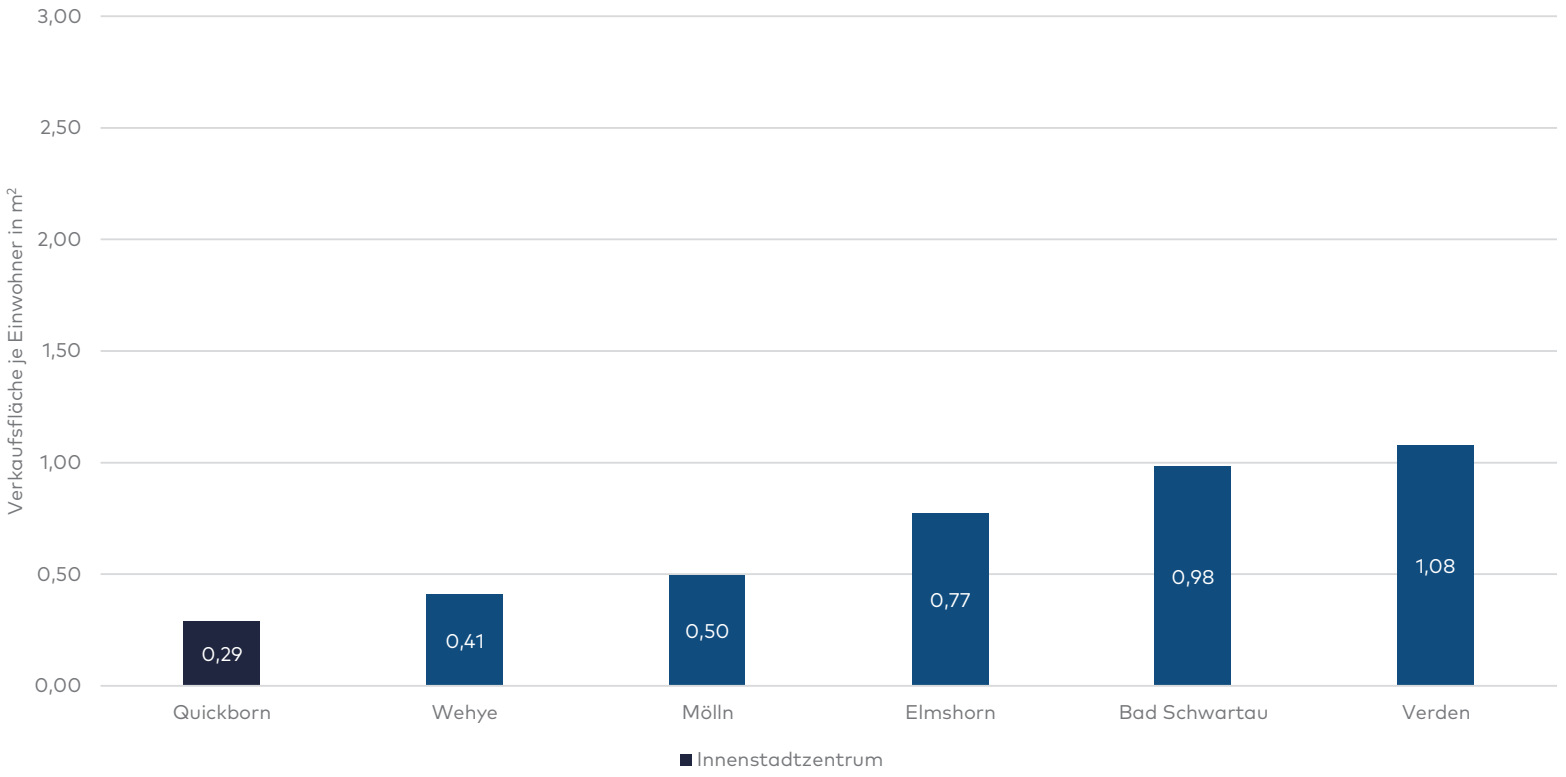


*VKF-Daten von Quickborn beruhen auf EHK 2017

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Bad Schwartau. Cima 2011; Einzelhandelskonzept 2016 Stadt Elmshorn. Bulwiengesa AG 2017; Einzelhandelskonzept für die Stadt Mölln. Cima 2018; Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Verden (Aller). Cima 2016; Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Weyhe. Stadt + Handel 2020; Einzelhandelskonzept Quickborn. Cima 2017.

Benchmarking

Verkaufsflächenausstattung je Einwohner ausgewählter Vergleichskommunen



Im Vergleich zu den Benchmarking-Städten weist Quickborn relativ geringe Verkaufsflächen im Innenstadtzentrum auf. Allerdings gilt es zu beachten, dass hier teilweise mit Mittelzentren verglichen wird. Zudem werden Markant und dm, welche direkt an das Innenstadtzentrum angrenzen nicht in die Flächenbilanz einbezogen.

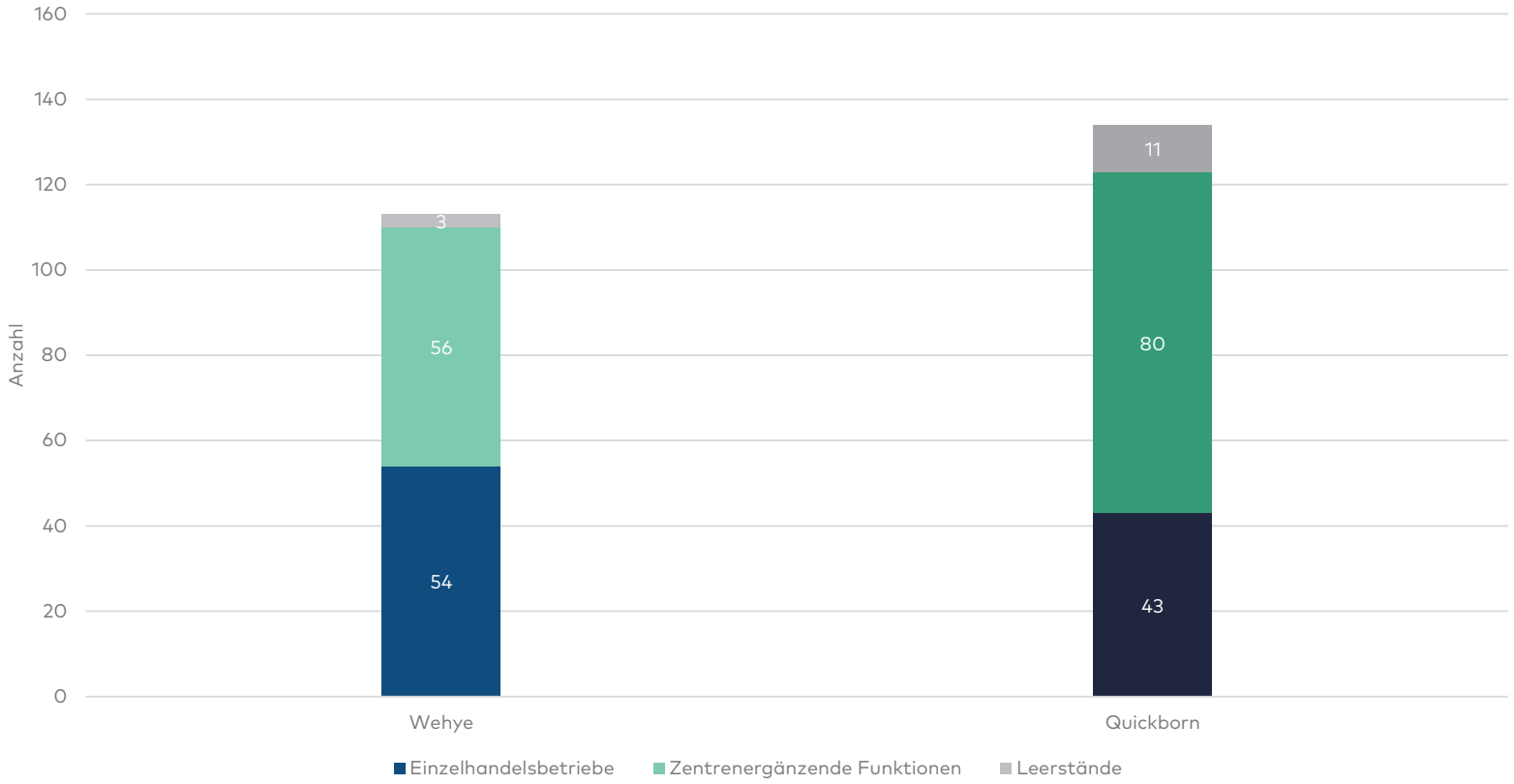
Die Verkaufsflächen-ausstattung von Quickborn im Vergleich mit den Benchmarking-Städten spiegelt die geringere Verkaufsflächengröße wieder.

*VKF-Ausstattung Quickborn bezogen auf aktuelle Einwohnerzahl und VKF des EHK 2017

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Bad Schwartau. Cima 2011; Einzelhandelskonzept 2016 Stadt Elmshorn. Bulwiengesa AG 2017; Einzelhandelskonzept für die Stadt Mölln. Cima 2018; Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Verden (Aller). Cima 2016; Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Weyhe. Stadt + Handel 2020; Einzelhandelskonzept Quickborn. Cima 2017.

Benchmarking

Nutzungsanteile im Innenstadtzentrum ausgewählter Vergleichskommunen



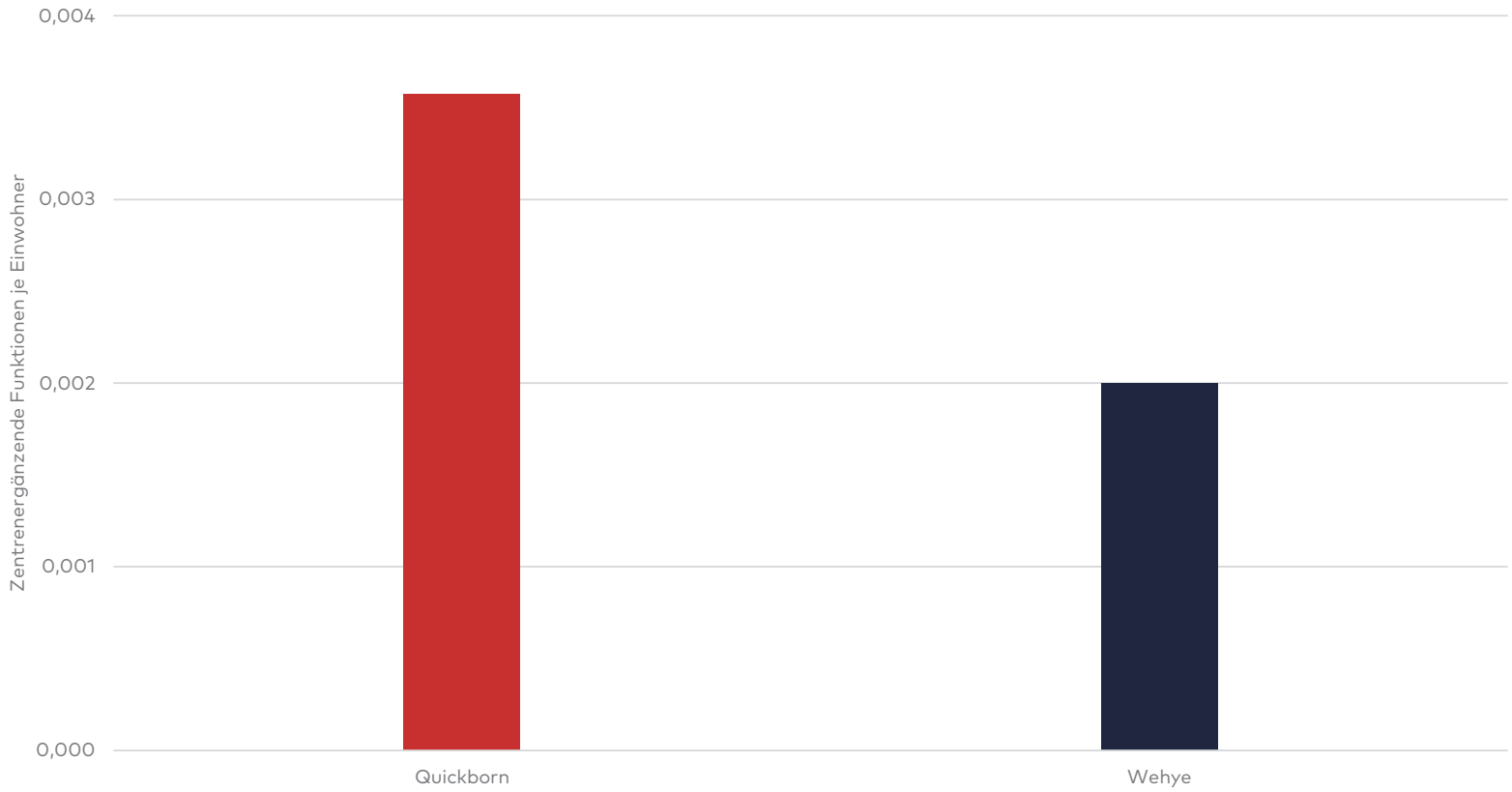
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Weyhe. Daten: Stadt + Handel Erhebung 12/2020; Betriebe innerhalb der ZVB-Abgrenzung des EHK 2017, cima.

Im Vergleich zu Weyhe ist die Anzahl an Einzelhandelsbetrieben in Quickborn geringer, dafür finden sich mehr zentrenergänzende Funktionen wieder. Ein hoher Nutzungsmix kann zu einem zukunftsfähigen lebendigen Zentrum maßgeblich beitragen.

Mit einer Leerstandsanzahl von 11 liegt Quickborn im Vergleich höher als Weyhe. Hiervon wurden seit der Erhebung jedoch bereits einige Leerstände einer neuen Nutzung zugeführt (Stand 04/2021).

Benchmarking

Betrachtung der zentrenergänzenden Funktionen ausgewählter Vergleichskommunen

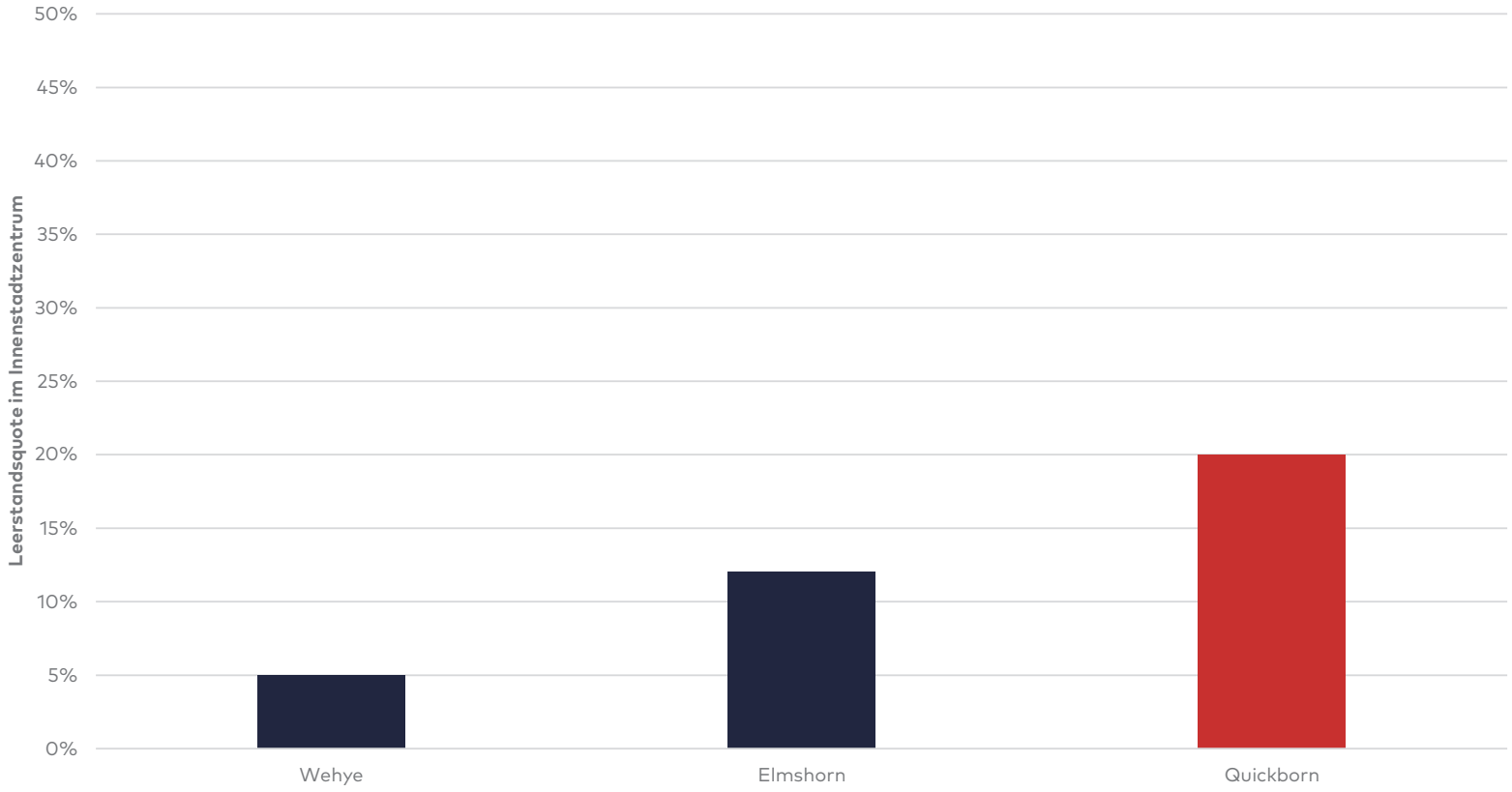


Die erhöhte Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen im Vergleich mit dem Innenstadtzentrum von Weyhe zeigt sich auch in der höheren Ausstattungsquote.

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Weyhe. Stadt + Handel 2020; Erhebung Stadt + Handel 12/2020.

Benchmarking

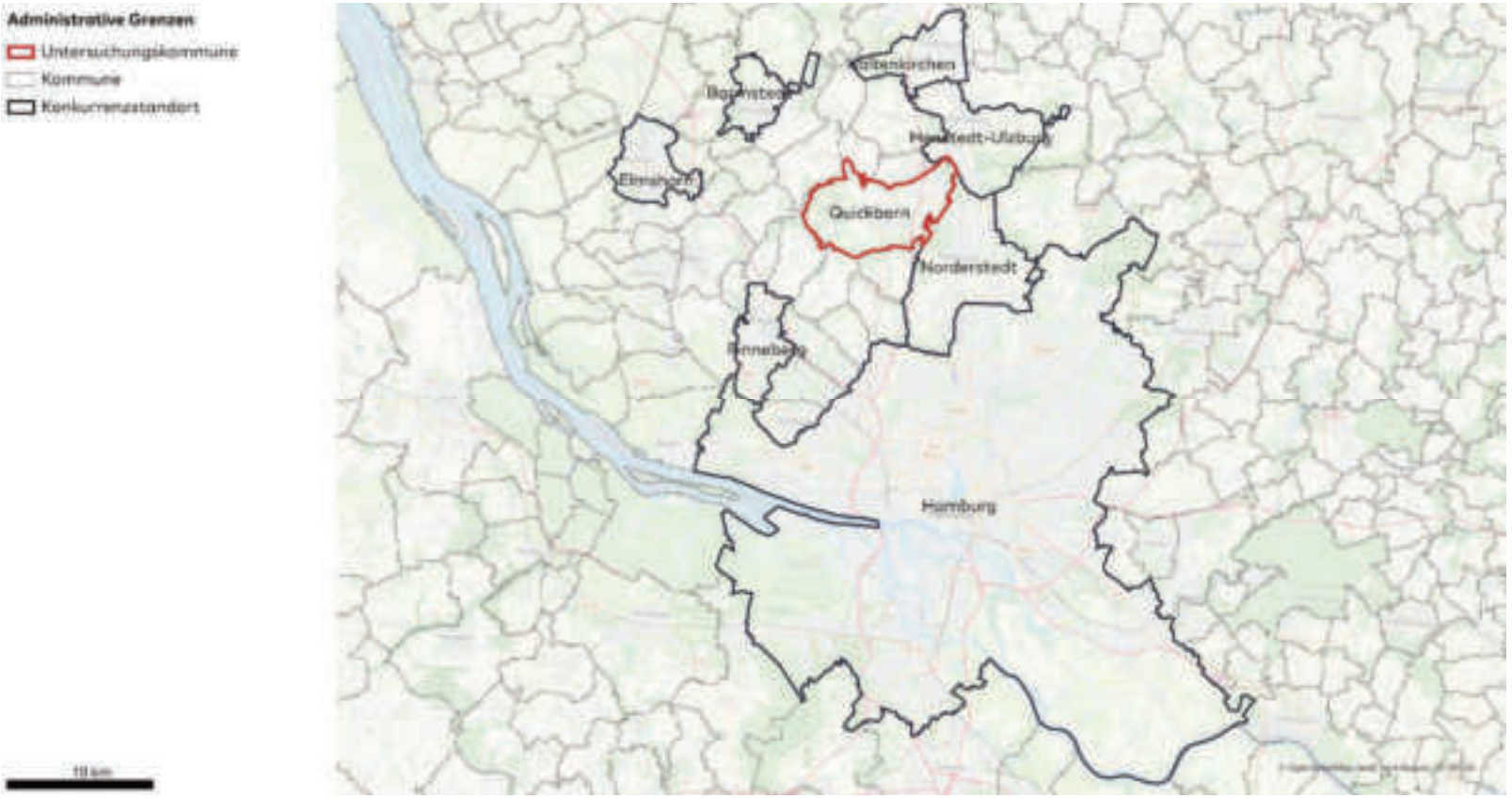
Betrachtung der Leerstandsituation ausgewählter Vergleichskommunen



In Hinblick auf die Leerstandssituation scheint Quickborn eine erhöhte Leerstandsquote im Vergleich mit den Benchmarking-Städten aufzuweisen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass bereits circa 5 der 13 Leerstände seit Erhebung wieder einer Nutzung zugeführt wurden (Stand: 04/2021).

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Weyhe. Stadt + Handel 2020; Einzelhandelskonzept 2016 Stadt Elmshorn. Bulwiengesa AG 2017; Erhebung Stadt + Handel 12/2020.

Regionale Wettbewerbssituation



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Um die Innenstadt von Quickborn in ihrem Wettbewerbsumfeld einordnen zu können werden im folgenden die wesentlichen Wettbewerbsstandorte kurz vorgestellt.

Regionale Wettbewerbssituation

Innenstadtsteckbrief - Norderstedt

Merkmale	Ausprägungen	Bewertung
Verkehrliche Erreichbarkeit	Anbindung an B 432 im Süden; U-Bahn-Linie 1 über Hamburg; Bahn-Linie-A2 nach Kaltenkirchen; Nähe zum Hamburger Flughafen	■■■
Städtebauliche Besonderheiten	Polyzentrale Struktur (Herold-Center in Garstedt und Norderstedt-Mitte), Rathausallee mit Moorbek-Passage; Besonderheit: Kino in zentraler Lage	■□□
Zielgruppen-fokussierung	keine besondere Fokussierung und Ansprache von Zielgruppen; Potenzial als Tourismusort durch kulturelle Angebote und Nähe zu Hamburg; eher autokundenorientiert	■■□
Funktionale Besonderheiten	Mittelzentrum; Moorbekpark an Rathausallee angrenzend, Kino in zentraler Lage, Anschluss an U-Bahnnetz; gehört ebenfalls zu den Nordgate-Kommunen	■■□
Besondere Magnetbetriebe	Herold Center mit v.a. Saturn, H&M, P&C, Karstadt, C&A, Engbers, Vero Moda, Hunkemöller, Rathausallee mit v.a. Rossmann, Rewe, Aldi Nord	■■■
Wettbewerbs-beziehung	**Starke Angebotskonkurrenzsituation und Begrenzung des Quickborner Einzugsgebiet durch gute Anbindung von Norderstedt an Hamburg; deutliche Konkurrenz durch filialisierte Magnetbetriebe in den Sortimenten Bekleidung und Neue Medien/Unterhaltung**	↑

○ **Konkurrenzstandort**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Einzelhandelskonzept Quickborn. Cima 2017 und unterschiedliche Gutachten der Wettbewerbsstädte

Regionale Wettbewerbssituation

Innenstadtsteckbrief – Henstedt-Ulzburg

Merkmale	Ausprägungen	Bewertung
Verkehrliche Erreichbarkeit	Anbindung an A 7; Bahnhof in direkter Innenstadtnähe; Regionalbahnverkehr in umliegende Zentren und Hamburg-Eidelstedt	■■□
Städtebauliche Besonderheiten	Innenstadt geprägt durch modernes Citycenter mit filialisierten Betriebsformen zwischen Rathaus und Bahnhof, darüber hinaus wenig kleinteilige Fachgeschäfte und geringe Aufenthaltszone für Fußgänger außerhalb des Centers, sehr kompakte Strukturen	■■□
Zielgruppen-fokussierung	Breite Zielgruppe durch Angebotsvielfalt und sowohl Waren des täglichen als auch des mittel- und langfristigen Bedarfs	■■□
Funktionale Besonderheiten	Einkaufszentrum in zentraler Lage; Kunst- und Kulturwoche Henstedt-Ulzburg (KuKuHU); Bürgerpark mit See (außerhalb der Innenstadt); gehört ebenfalls zu den Nordgate-Kommunen	■■□
Besondere Magnetbetriebe	City-Center in zentraler Lage (Adler, C&A, Kaufland, ...), Edeka gegenüber des Rathauses; zusätzlich Gewerbepark Nord (Intersport, Real, Toom, Lidl, Media Markt,...)	■■■
Wettbewerbs-beziehung	**Relevante Wettbewerbssituation durch überregionale Filialisten und kompakte Strukturen in der Innenstadt; deutliche Konkurrenz im Bereich Bekleidung durch die Filialisten C&A und Adler mit Ausstrahlungswirkung**	↑

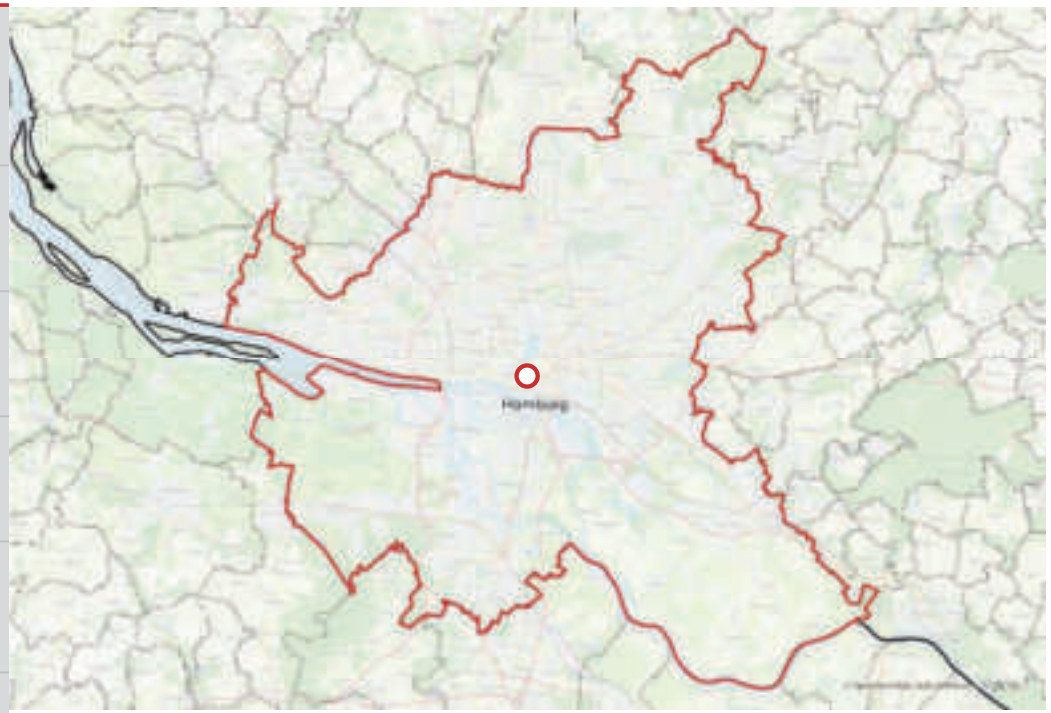
○ **Konkurrenzstandort**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Einzelhandelskonzept Quickborn. Cima 2017 und unterschiedliche Gutachten der Wettbewerbsstädte.

Regionale Wettbewerbssituation

Innenstadtsteckbrief – Stadt Hamburg

Merkmale	Ausprägungen	Bewertung
Verkehrliche Erreichbarkeit	sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit der Innenstadt über die B4 als Anschluss an verschiedene Autobahnen; internationaler Flughafen Hamburg in unter 30 min mit dem Pkw erreichbar; Anbindung zu Regional- und Fernverkehr von versch. Bahnhöfen	■■■
Städtebauliche Besonderheiten	Standort an der Elbe städtebaulich prägend; Hamburger Hafenhäuser als besonderes Merkmal, Auflockerung der Innenstadt durch natürlichen Wasserlauf	■■■
Zielgruppen-fokussierung	Ansprache von überregionalen Zielgruppen durch die Funktion als Oberzentrum sowie touristisch geprägt durch Architektur, Kultur und internationale Filialisten	■■■
Funktionale Besonderheiten	bedeutendster Einzelhandelsstandort in der Region, bedeutende norddeutsche Hafenstadt , touristische Destination	■■■
Besondere Magnetbetriebe	internationale Filialisten in Innenstadt; Elbe-Einkaufszentrum (H&M, Hollister, P&C, Saturn,...); Alstertal-Einkaufszentrum (H&M, ZARA, Tom Tailor, P&C,...); Tibarg-Center; Eidelstedt-Center; Nedderfeld-Center	■■■
Wettbewerbs-beziehung	**starke Konkurrenzsituation durch Angebotsvielfalt und überregionale Bedeutung der Stadt Hamburg**	↑



○ **Konkurrenzstandort**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Einzelhandelskonzept Quickborn. Cima 2017 und unterschiedliche Gutachten der Wettbewerbsstädte.

Regionale Wettbewerbssituation

Innenstadtsteckbrief - Pinneberg

Merkmale	Ausprägungen	Bewertung
Verkehrliche Erreichbarkeit	Anbindung an A 23; fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt vom Bahnhof aus; Anbindung an S-Bahn- und Regionalbahnverkehr	■■■
Städtebauliche Besonderheiten	Einzelhandel vor allem in Innenstadtlage; Innerstädtische Fußgängerzone mit Park; Rathauspassage; barocke Drostei in zentraler Lage als Restaurant und Eventlocation stadtbildprägend	■■■
Zielgruppen-fokussierung	Ansprache von verschiedenen Zielgruppen durch Angebotsmix	■■□
Funktionale Besonderheiten	Mittelzentrum; Überregional bekanntes Jazzfest im August, zu Hamburg untergeordnete Pendlerstadt; Hohe Anzahl an gastronomischen Angeboten in der Innenstadt	■■□
Besondere Magnetbetriebe	Fußgängerzone mit Rathaus-Passage als zentraler Einzelhandelsstandort; Takko, Deichmann, Douglas, dm, Intersport	■■□
Wettbewerbs-beziehung	**Geringe Angebotskonkurrenz aufgrund fehlender Ausstrahlungskraft; Konkurrenz durch Gestaltung einer kompakten Fußgängerzone mit Aufenthaltsqualität und gastronomischer Angebotsvielfalt**	➔

○ **Konkurrenzstandort**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Einzelhandelskonzept Quickborn. Cima 2017 und unterschiedliche Gutachten der Wettbewerbsstädte

Regionale Wettbewerbssituation

Innenstadtsteckbrief - Kaltenkirchen

Merkmale	Ausprägungen	Bewertung
Verkehrliche Erreichbarkeit	Anbindung an A7 über Ortsdurchfahrt; Bahnhof angrenzend an Randbereich des Innenstadtzentrums; gute Anbindung durch MIV und ÖPNV an Einzelhandelsstandort Dodenhof	■□□
Städtebauliche Besonderheiten	wesentliche Einzelhandelsnutzungen entlang Hamburger Straße, Holstenstraße und Am Markt; geringer städtebaulicher Zusammenhang der Nutzungen; Marktplatz als zentrale Platzsituation mit Aufenthaltsqualität	■□□
Zielgruppen-fokussierung	Breite Zielgruppe; großer Einzugsbereich durch sowohl Waren des täglichen als auch des mittel- und langfristigen Bedarfs	■■□
Funktionale Besonderheiten	Mittelzentrale Versorgungsfunktion; Kaltenkirchen ist ein starker Wirtschaftsstandort mit Einpendlerüberschuss; gehört ebenfalls zu den Nordgate Kommunen; Holsten Therme und Freizeitpark Kaltenkirchen in Gemeinde verortet	■■□
Besondere Magnetbetriebe	Magnetbetriebe vor allem außerhalb der Innenstadt (Möbelhaus Dodenhof, ModeWelt Dodenhof, Globus Baumarkt, Einkaufszentrum Ohland Park mit)	■■□
Wettbewerbs-beziehung	**Starke Angebotskonkurrenzsituation durch Nähe und Anbindung zu Quickborn und großflächige Einzelhandelsstandorte; starke Konkurrenz im Bereich Bekleidung und Möbel sowie Einrichtungsbedarf durch die außerhalb der Innenstadt liegenden großflächigen Betriebe; geringere Innenstadtkonkurrenz**	➔

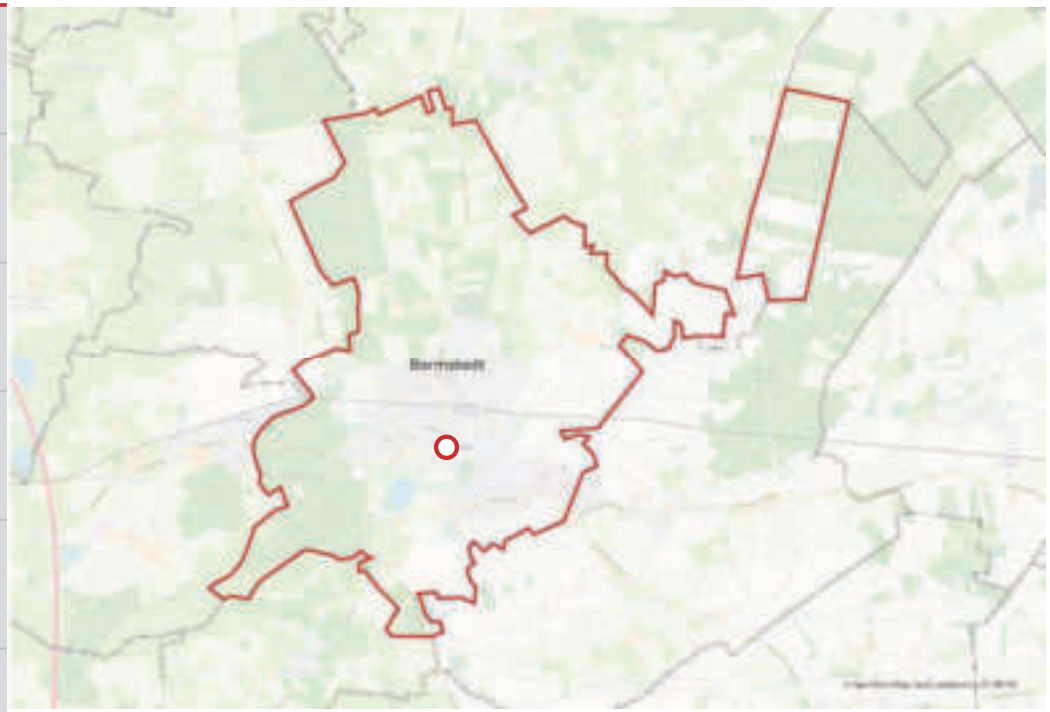
○ **Konkurrenzstandort**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Einzelhandelskonzept Quickborn. Cima 2017 und unterschiedliche Gutachten der Wettbewerbsstädte

Regionale Wettbewerbssituation

Innenstadtsteckbrief - Barmstedt

Merkmale	Ausprägungen	Bewertung
Verkehrliche Erreichbarkeit	Anbindung an A 23 über L 75; Bahnhof mit Anbindung nach Elmshorn in Innenstadtnähe	■□□
Städtebauliche Besonderheiten	Marktplatz mit Rathaus als Mitte des Ortszentrums; keine wesentlichen städtebaulichen Besonderheiten	■□□
Zielgruppen-fokussierung	keine besondere Fokussierung und Ansprache von Zielgruppen	■□□
Funktionale Besonderheiten	Geschichtliche Bedeutung, Lage am Ochsenweg; Barmstedter Schlossinsel, Rantzauer See	■■□
Besondere Magnetbetriebe	Wesentliche Magnetbetriebe im täglichen Bedarfsbereich (Lidl, Rewe, Rossmann, Aldi, Penny) in räumlich zentraler Lage	■■□
Wettbewerbs-beziehung	**Geringe Konkurrenzsituation im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich; geringe Konkurrenz durch unterdurchschnittlich gute Anbindung und geringere Versorgungsfunktion**	↓



○ **Konkurrenzstandort**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Einzelhandelskonzept Quickborn. Cima 2017 und unterschiedliche Gutachten der Wettbewerbsstädte

Regionale Wettbewerbssituation

Innenstadtsteckbrief - Elmshorn

Merkmale	Ausprägungen	Bewertung
Verkehrliche Erreichbarkeit	Anbindung an A 23 über B 431; Bahnhof mit Anbindung an u.a. Hamburg und Kiel in Innenstadtlage	■■□
Städtebauliche Besonderheiten	Wesentliche Einzelhandelsansiedlungen in Fußgängerzone entlang der Königstraße und Markstraße; Alter Markt mit Nikolaikirche als stadtbildprägender Innenstadtkern; kleinteilige Strukturen;	■■□
Zielgruppen-fokussierung	Breite Zielgruppe durch Angebotsvielfalt und sowohl Waren des täglichen als auch des mittel- und langfristigen Bedarfs	■■■
Funktionale Besonderheiten	Geschichtlich industrielle Bedeutung; Lage an der Krückau; Schleswig-Holstein Musik-Festival; Stadttheater Elmshorn; Subzentrum im Gewerbegebiet an der Hamburger Straße	■■□
Besondere Magnetbetriebe	Modehaus Ramelow, H&M, C&A, Rossmann, Budnikowski, zusätzlich Standort an der Deichstraße mit Aldi und Edeka in räumlicher Nähe zur Innenstadt	■■□
Wettbewerbs-beziehung	**Relevante Wettbewerbssituation durch überregionale Filialisten und Angebotsvielfalt; Angebotskonkurrenz insbesondere im Bereich Bekleidung; zentrale Einzelhandelslage mit altem Markt als Mittelpunkt**	↑

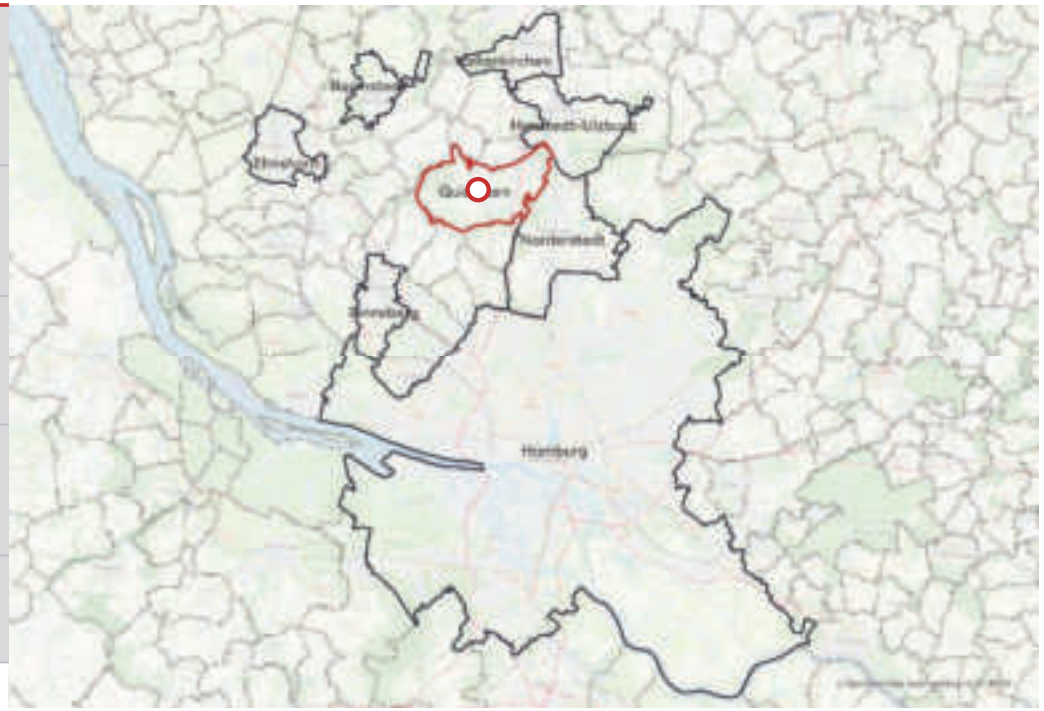
Konkurrenzstandort

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Einzelhandelskonzept Quickborn. Cima 2017 und unterschiedliche Gutachten der Wettbewerbsstädte

Regionale Wettbewerbssituation

Einordnung im Vergleich zu Konkurrenzstandorten

Merkmale	Ausprägungen	Bewertung
Verkehrliche Erreichbarkeit	Bahnhof in zentraler Lage im Innenstadtzentrum; Gute ÖPNV-Anbindung durch Lage an AKN-Strecke; gute MIV-Anbindung durch Lage an B4; an der Ostseite jedoch durch Bahnlinie eingeschränkt; Stellplatzmöglichkeiten in zentralen Lagen	■■■
Städtebauliche Qualität	Einkaufsbereich vor allem entlang der Bahnhofstraße und Kieler Straße als Hauptlagen; überwiegend kleinteilige Ladeneinheiten; Kieler Straße gleichzeitig Ortsdurchfahrt; historische Gebäudesubstanz an Kieler Straße	■■□
Zielgruppen-fokussierung	Örtliche Bevölkerung und Pendler als wesentliche Zielgruppe; zusätzlich in geringem Umfang Fokussierung auf Tages- und Geschäftstouristen durch Nähe zu Hamburg	■■□
Funktionale Besonderheiten	Versorgungsfunktion eines Stadtrandkerns I. Ordnung; Forum am Bahnhof mit wesentlichen Nutzungen als funktionale Besonderheit; Schulzentrum und Freibad an Innenstadt angrenzend	■■□
EH-Betriebe mit Strahlkraft	Aldi, Edeka, 3 Drogeriefachmärkte, Markant, Rewe	■□□
Wettbewerbs-beziehungen	**Konkurrenzfähig durch sehr gute Erreichbarkeit und gute MIV-Anbindung der Innenstadt; historisch geprägte Gebäude als Alleinstellungsmerkmal; Bahnhof in zentraler Lage als Kern der Innenstadt; geringe Konkurrenzfähigkeit in den Angebotsstrukturen**	

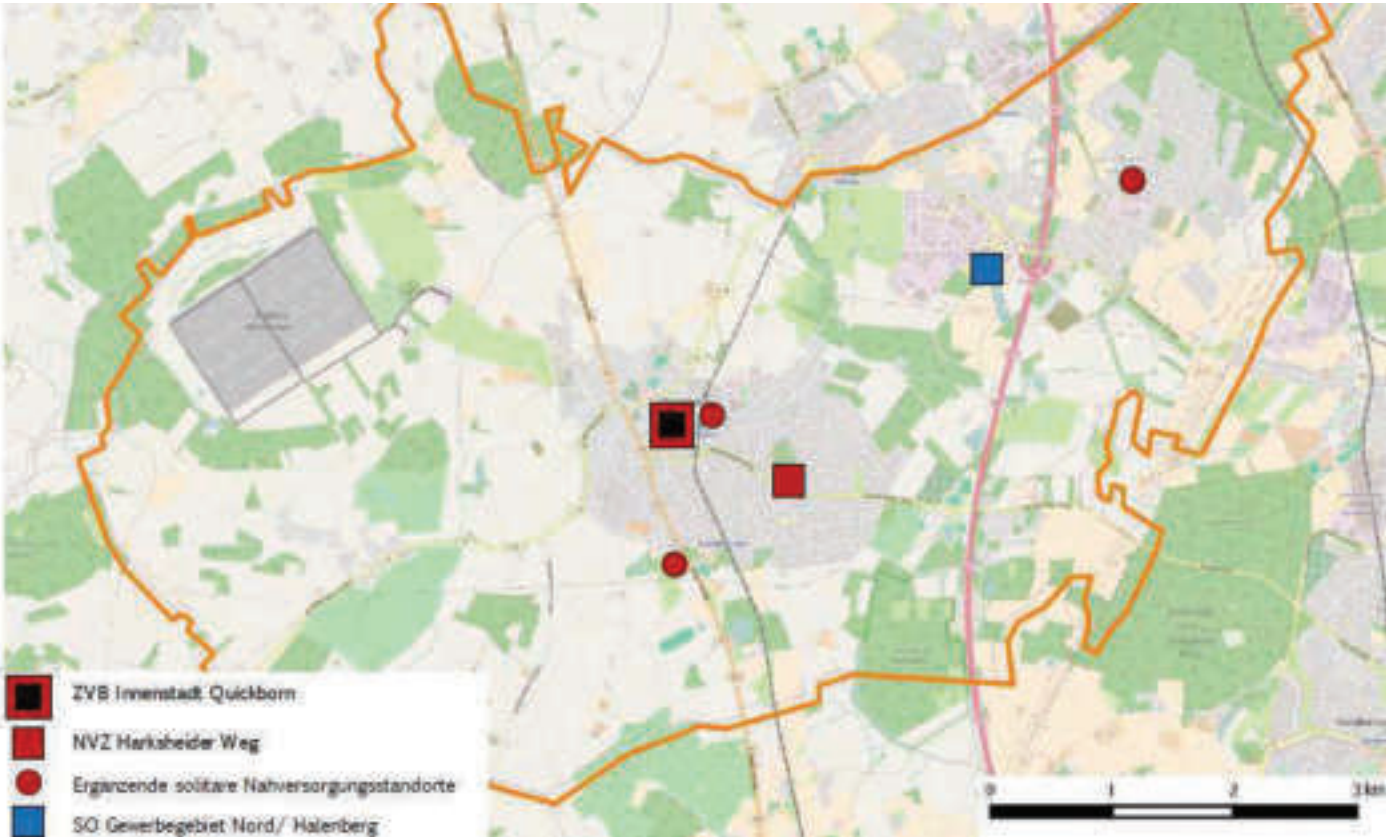


○ **Innenstadtzentrum**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Einzelhandelskonzept Quickborn. Cima 2017; Erhebung Stadt + Handel 12/2020.

Kommunale Wettbewerbssituation

Einordnung im Vergleich zu Einzelhandelsstandorten in Quickborn



Quelle: Karte und Daten: Einzelhandelskonzept Quickborn. Cima 2017.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Quickborn ist zusammen mit dem ergänzenden solitären Nahversorgungsstandort an der Feldbehnstraße zentral gelegen und ist durch die Lage zwischen Bahnhof, ZOB und B4 sowohl mit dem MIV als auch ÖPNV gut erreichbar.

Das ergänzende Nahversorgungszentrum Harksheider Weg liegt auf der anderen Seite der Bahnlinie und dient fast ausschließlich der Nahversorgung. Wesentliche Magnetbetriebe sind hier der Lebensmittelmarkt Nahkauf sowie ergänzende kleinteilige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Die Nahversorgungsstandorte Güttloh, Feldbehnstraße und Ulzburger Landstraße dienen ebenfalls als Versorgungstandorte im nahversorgungsrelevantem Bereich.

Der Standort an der Güttloh liegt wie die Innenstadt an der B4 und stellt zusammen mit dem NVZ Harksheider Weg die räumlich nächsten Standorte zum Innenstadtzentrum dar, wobei zwischen NVZ Harksheider Weg und dem ZVB die Bahngleise als städtebauliche Zäsur verlaufen.

Zusammenfassung

Einordnung im Vergleich zu Benchmarking-Kommunen und Konkurrenzstandorten

Der Wettbewerbs-Check ermöglicht einen quantitativen und qualitativen Vergleich der Innenstadt von Quickborn mit den Innenstadtzentren des **Benchmarkings** sowie mit regionalen und lokalen **Konkurrenzstandorten** im direkten Umfeld. Dadurch können erste Stärken sowie Defizite des Innenstadtzentrums aufgezeigt werden, welche durch die weiteren Leistungsbausteine konkreter analysiert werden.

Zunächst fällt auf, dass die Quickborner Innenstadt mit rd. 6.400 m² Gesamtverkaufsfläche eine **unterdurchschnittliche Verkaufsfläche** im Vergleich mit den Benchmarking-Kommunen aufweist, dies spiegelt sich auch in **einer leicht unterdurchschnittlichen Verkaufsfläche je Einwohner** wieder. Dabei gilt es jedoch zu beachten, dass sich unter den Benchmarking-Kommunen auch Mittelzentren befinden und dass im EHK 2017 von Quickborn aufgrund der Zentrenabgrenzung der Markant und der dm am Standort an der Feldbehnstraße mit ihren relativ hohen Verkaufsflächenzahlen nicht mit in die Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt gezählt werden. Die Verkaufsflächen konzentrieren sich im Innenstadtzentrum Quickborn auf wenige großflächige Filialisten und viele kleinteilige Fachgeschäfte. Dennoch ist die Betriebsanzahl im Vergleich zu den anderen Kommunen unterdurchschnittlich. Der prozentuale Anteil der Verkaufsfläche der Innenstadt an der Gesamtverkaufsfläche der Gesamtstadt kann im Vergleich jedoch als angemessen angesehen werden.

Im Vergleich zu der Gemeinde Weyhe, welche ebenfalls eine grundzentrale Funktion Inne hat, ist Quickborn mit seiner Anzahl an Gastronomiebetrieben, Dienstleistungen und weiteren zentrenergänzenden Funktionen gut aufgestellt. Für ein attraktives Zentrum sind heutzutage vor dem Hintergrund des zunehmenden Online-Handels gerade die ergänzenden Funktionen relevant für die Attraktivität und Aufenthaltsqualität. Zwar ist die **Leerstandsquote** in der Quickborner Innenstadt **zum Teil höher als in den Benchmarking-Kommunen**, wird nur die Anzahl der Leerstände betrachtet, liegt diese jedoch teilweise deutlich unter einer Vergleichskommune. Zudem sind mittlerweile einige, der zum Erhebungszeitpunkt aufgenommenen Leerstände einer neuen Nutzung zugeführt. Zusätzlich verteilen sich die Leerstände in Quickborn auf verschiedene Lagen, sodass sich nicht eine stark defizitäre Lage herauskristallisiert. Der Rückgang von Einzelhandelsbetrieben sollte dennoch kritisch betrachtet werden.

Die **punktuell historische Bausubstanz an der Kieler Straße** und die **neu gestaltete „Neue Mitte" am Forum** zählen ansonsten zu den Stärken der Quickborner Innenstadt. Ebenso kann die **verkehrliche Erreichbarkeit und Nähe zu Ober- und Mittelzentren** als gut bewertet werden, sodass eine angemessene Kundenfrequenz durch die infrastrukturellen Voraussetzungen möglich scheint. Quickborn dient dadurch auch als Wohnort für Auspendler.

Bei der Betrachtung der **regionalen Wettbewerbssituation** zeichnet sich ein differenziertes Bild. Das **Einzugsgebiet** des Einzelhandelsangebot beschränkt sich auf die im Norden und Süden angrenzenden Nachbargemeinden Hemdingen, Bilsen, Ellerau und Hasloh. Östlich und Westlich steht die Quickborner Innenstadt vor allem zu den Mittelzentren Norderstedt und Elmshorn in Konkurrenz. Einen **starken Konkurrenzstandort**, aber gleichzeitig auch Arbeitsstandort stellt Hamburg als attraktives Oberzentrum dar. Gleichzeitig gibt es südlich in räumlicher Nähe zur Innenstadt mit dem **Standort Güttloh** einen ergänzenden solitären Nahversorgungsstandort, der aufgrund seiner Angebotsstruktur und Erweiterungsbestrebungen **intensive Wettbewerbsbeziehungen** gegenüber dem Innenstadtzentrum entfaltet. Im Vergleich zu den **regionalen Wettbewerbsstandorten** fällt auf, dass diese vor allem **durch dezentrale Fachmarktagglomerationen mit starken Angebotsstrukturen und Shopping-Centern geprägt** sind. Nur wenige Wettbewerbsstädte stellen in Bezug auf eine **atmosphärisch attraktive Innenstadt** eine deutliche Konkurrenz dar.

Zur Stärkung des Innenstadtbereichs bedarf es somit einer **Aktivierung der Potenziale**, welche durch die städtebaulich-funktionalen Rahmenbedingungen gegeben sind. Die Innenstadt muss sich zu einem Ort mit **Aufenthaltsqualität** und **Atmosphäre** entwickeln, um sowohl die Bürger der Stadt, als auch der Umlandgemeinden sowie Touristen anzulocken. Dazu bedarf es neben einer **Konzentration der Einzelhandelsnutzungen** auch einer **Stärkung der Angebotsvielfalt und vor allem einer Stärkung und Ergänzung von gastronomischen Nutzungen sowie zentrenergänzenden Funktionen zur funktionalen Profilierung der Innenstadt**. Dazu zählen vor allem ladenähnliche Dienstleistungen, kulturelle und soziale Nutzungen oder medizinische sowie bildende Einrichtungen.

Zusammenfassung

Key-Facts

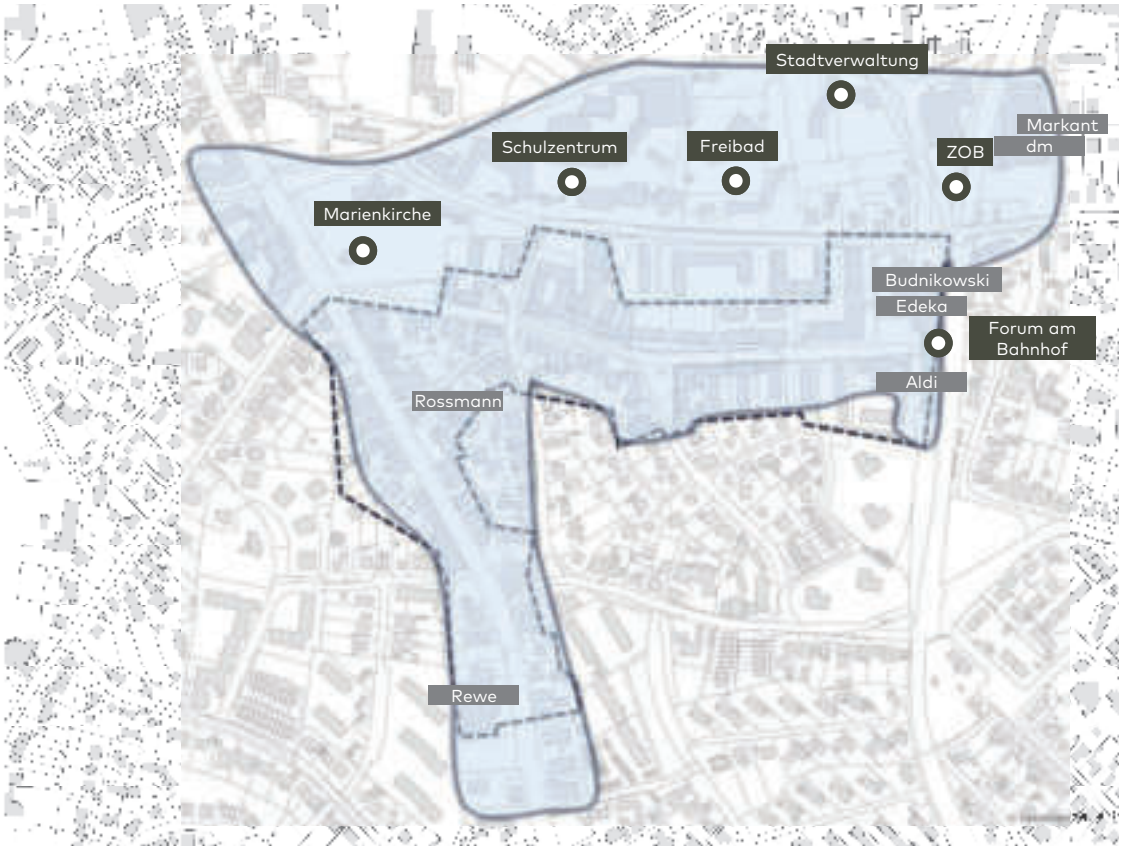
- **Anzahl an Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsflächen in der Innenstadt wenig konzentriert und im Vergleich zu Benchmark-Kommunen eher gering**
- **eher geringe Verkaufsflächenausstattung im Innenstadtzentrum von Quickborn**
- **im Vergleich weist Quickborn eine hohe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen auf**
- **Leerstandsquote tendenziell höher als in anderen Innenstadtzentren –Vermarktungsmöglichkeiten prüfen und ggf. (punktuell und lageabhängig) anderen Nutzungen zuführen (seit Erhebung bereits einige Nachnutzungen)**
- **sehr starkes Wettbewerbsumfeld bzgl. Angebotsstrukturen im regionalem und lokalem Umfeld**
- **Wettbewerbsumfeld vor allem durch autokundenorientierte Fachmarktstandorte oder Shopping-Center außerhalb der Innenstädte geprägt**
- **Aktivierung der Potenziale durch Konzentration der Einzelhandelsnutzung und Stärkung der Atmosphäre und Aufenthaltsqualität**
- **städtebauliche Qualität, Lagegunst und gute verkehrliche Anbindung als Stärken der Quickborner Innenstadt**

Untersuchungsgebiet

Innenstadtzentrum Quickborn

Legende

- Gesamtes Untersuchungsgebiet
- ZVB-Abgrenzung EHK 2016



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Quickborn; Abgrenzung ZVB: Einzelhandelskonzept Quickborn. Cima 2017.

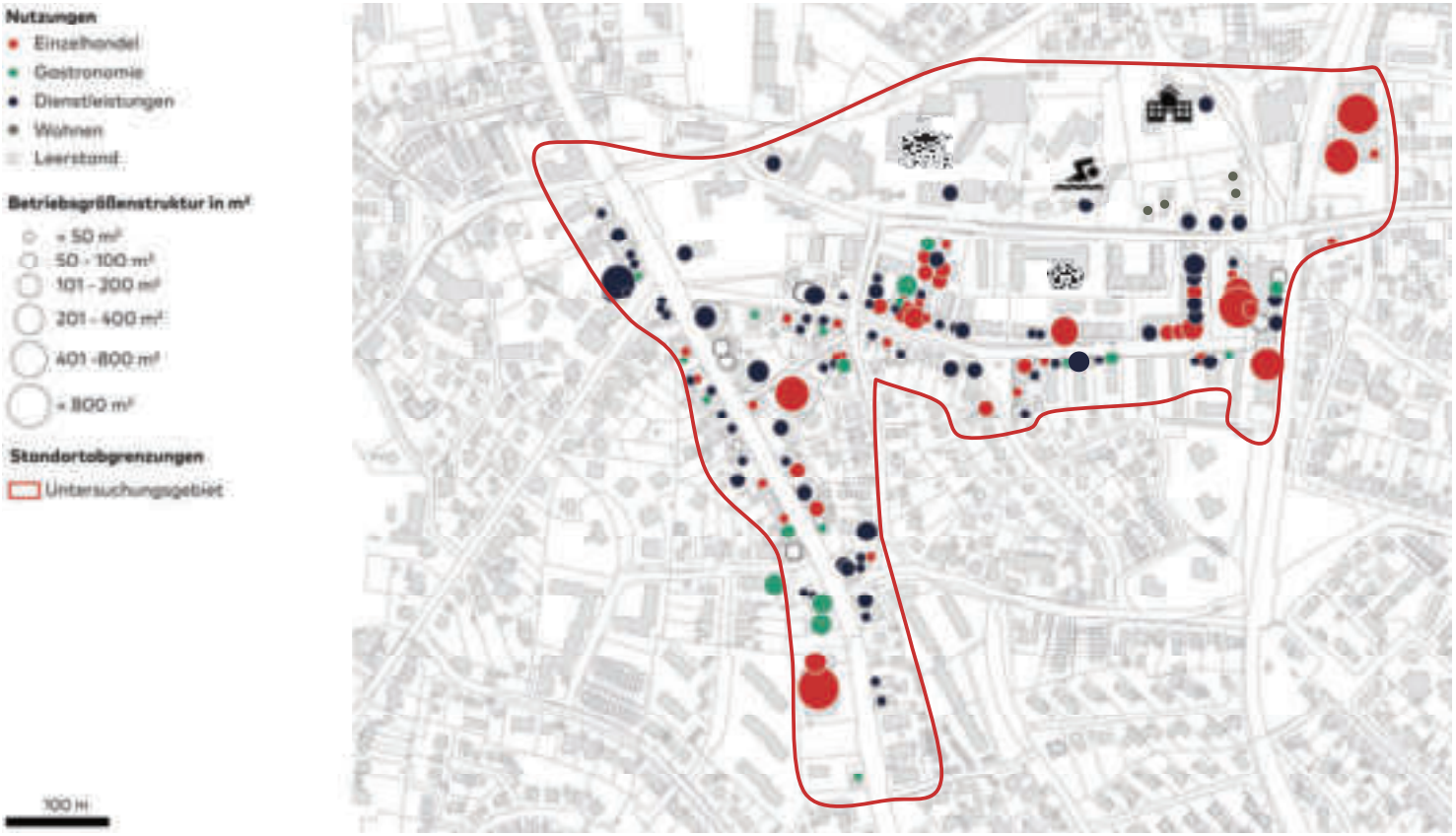
Das **Untersuchungsgebiet** für die Analyse des Innenstadtzentrums sowie die Abgrenzung bestimmter Quartiere erstreckt sich über die Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches hinaus. Innerhalb dieses Gebietes fand die Erhebung (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Leerstand und Wohnnutzungen) zur Ermittlung der Nutzungsanteile statt.

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich über die Bahnhofsstraße, Kieler Straße, Schulstraße, Gerberstraße, die nördliche Dorotheenstraße, Am Freibad, den Bereich um den ZOB und den Fachmarktstandort an der Feldbehnstraße.

Im Norden wird der Bereich über die Abgrenzung des ZVBs um das Schulzentrum und das Freibad sowie den Bereich an der Stadtverwaltung, wo auch der Wochenmarkt stattfindet, den ZOB und den Fachmarktstandort ergänzend betrachtet.

Bestandsanalyse

Bestandsstrukturen nach Nutzungen und Ladengröße (Erdgeschosslagen)



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020; Kartengrundlage: Stadt Quickborn.

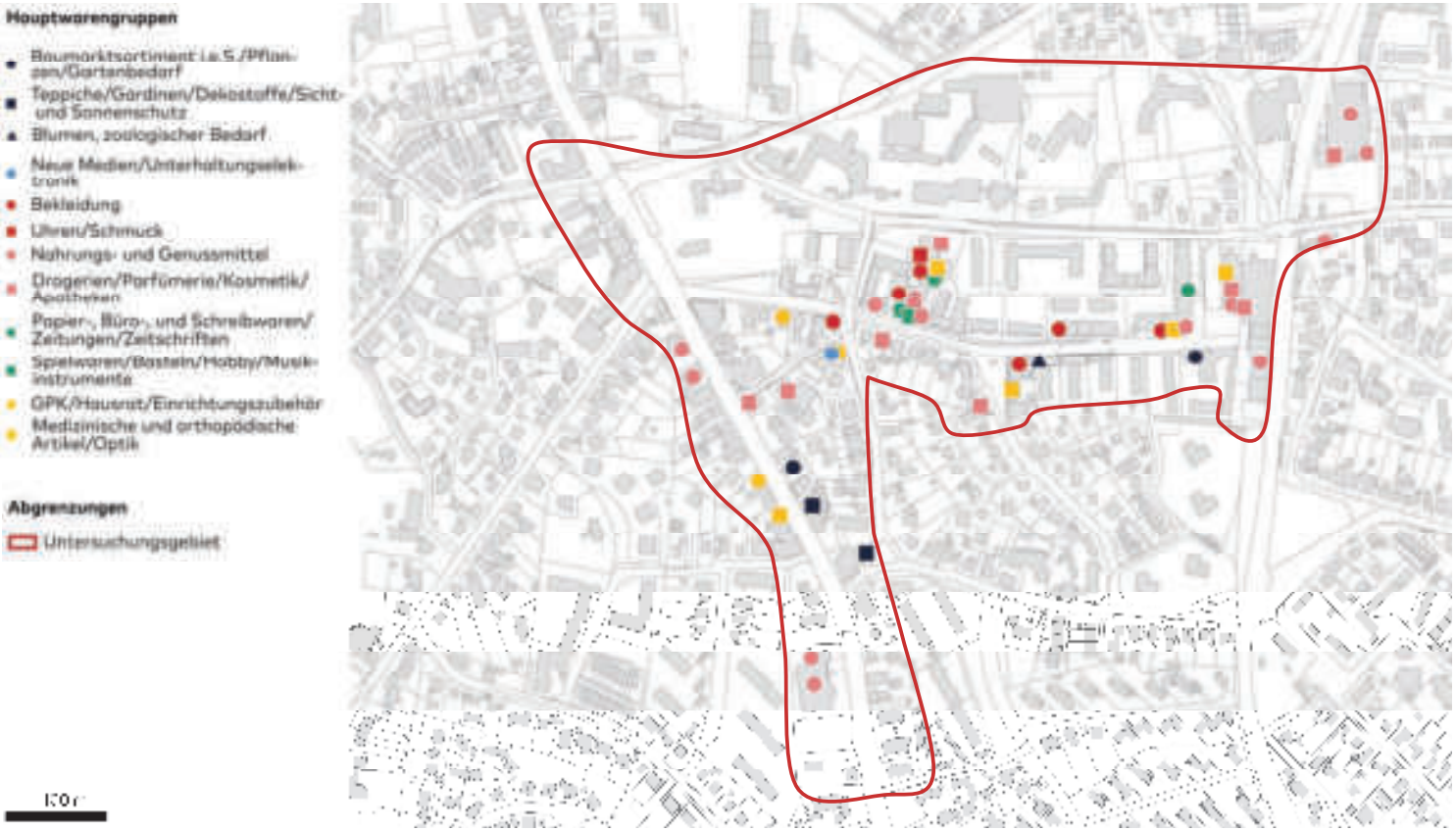
Die Bestandserhebung gibt zunächst einen Überblick darüber, welche Nutzungen in der Innenstadt an welcher Stelle verortet sind. Die Betrachtung der Verteilung von Einzelhandel, Gastronomie und zentrenergänzenden Funktionen dient als Grundlage zur Identifikation von Quartieren.

Die strukturprägenden Betriebe fokussieren sich vornehmlich auf den Bereich am Bahnhofsvorplatz sowie die Feldbehnstraße. Es kristallisieren sich vier zentrale Einzelhandelslagen heraus. Dazu zählen neben dem Bahnhofsvorplatz mit der Bahnhofstraße als Hauptfrequenzlage, der Bereich an der Feldbehnstraße, die Klöngasse und die Gerberstraße. Der Nahversorgungsstandort an der Kieler Straße liegt in Randlage des Untersuchungsgebietes. Gastronomische Betriebe verteilen sich dabei auf den gesamten Innenstadtbereich. Der südliche Bereich der Kieler Straße stellt hier eine Agglomeration von Gastronomieangeboten dar. Der mittlere Bereich der Bahnhofstraße wird vornehmlich durch zentrenergänzende Funktionen (v.a. Dienstleistungen) und Wohnen geprägt. Die Gerberstraße und die nördliche Kieler Straße weisen einen Betriebstypenmix zwischen Einzelhandel, Gastronomie sowie weiteren zentrenergänzenden Funktionen auf, welcher für die Randlagen eines Innenstadtzentrums als typisch angesehen werden kann.

Die rückwärtigen Bereiche der mittleren Bahnhofstraße sind durch Wohnnutzungen geprägt. An der Straße am Freibad liegt das Schulzentrum, das Freibad und daran angrenzende öffentliche Nutzungen.

Bestandsanalyse

Einzelhandel nach Hauptwarengruppe (Erdgeschosslagen)

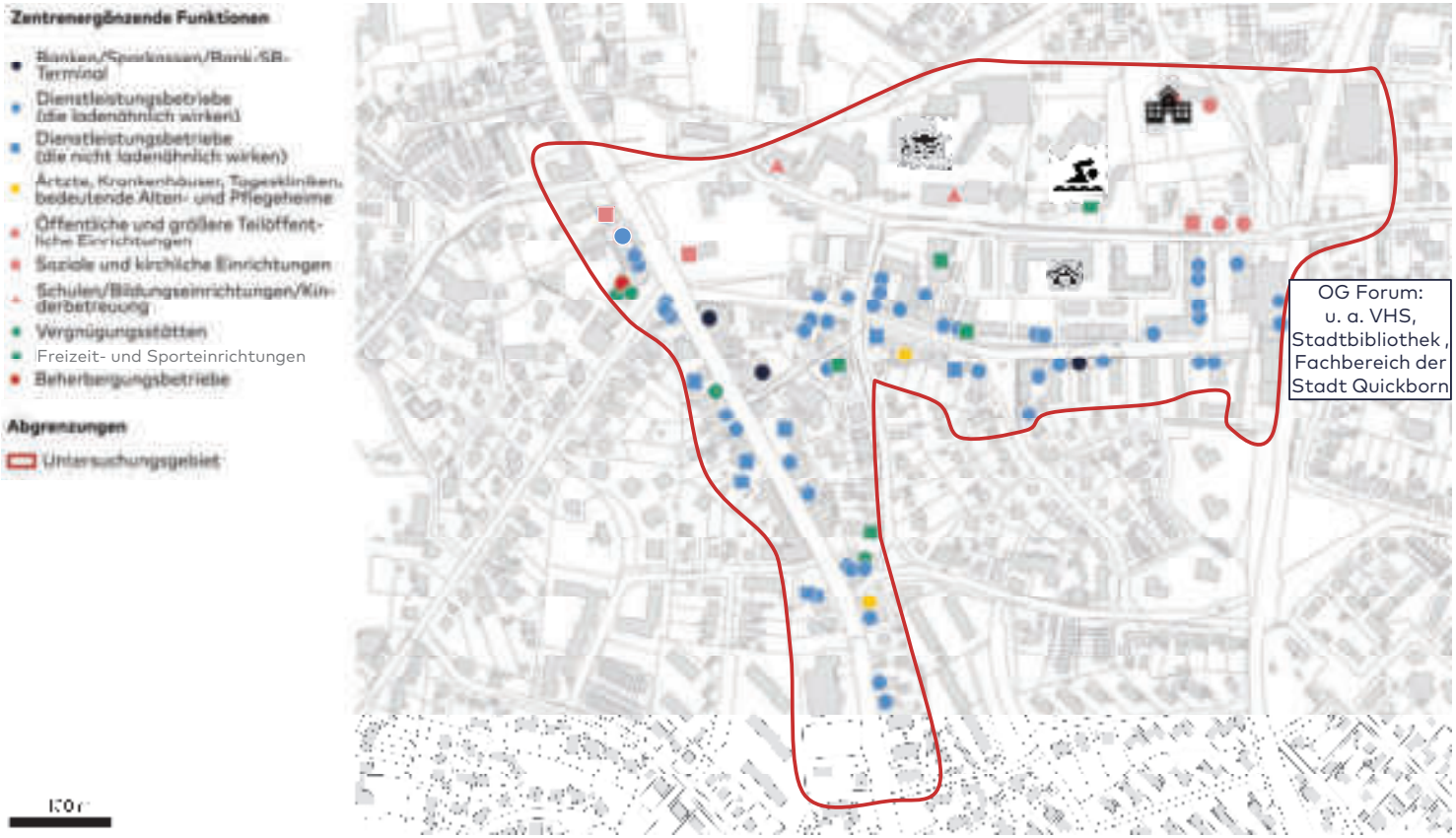


Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020; Kartengrundlage: Stadt Quickborn.

Die Strukturen im Einzelhandel in der Innenstadt von Quickborn verteilen sich auf den gesamten Innenstadtbereich und konzentrieren sich lediglich am Bahnhofsvorplatz und in der Klöngasse, sowie an der Feldbehnstraße. Dabei ist das innerstädtische Leitsortiment Bekleidung anzahlmäßig stark vertreten, wobei sich der Angebotsschwerpunkt auf inhabergeführte Fachgeschäfte konzentriert und somit die Gesamtverkaufsfläche in diesem Sortiment nicht überdurchschnittlich hoch ist. Das Modegeschäft Winat ist mit mehreren Standorten und einem Fashioncafé in der Innenstadt vertreten. Daneben stellt Ernsting's Family einen filialisierten eher discountorientierten Magnetbetrieb dar, sodass sich ein guter Angebotsmix ergibt. Neben Bekleidung ist das Sortiment medizinische und orthopädische Artikel/Orthopädie gut vertreten und über den gesamten Innenstadtbereich verteilt. Im Sortiment Drogerie/Parfümerie/Kosmetik sind die drei Drogeriefachmärkte an der Gerberstraße, an der Bahnhofsstraße und an der Feldbehnstraße als strukturprägende Betriebe zu nennen. Auffällig ist, dass das Sortiment Schuhe/Lederwaren lediglich als Randsortiment angeboten wird. Ein Schuhfachgeschäft oder ein Schuhfachmarkt ist in der Quickborner Innenstadt nicht mehr vertreten.

Bestandsanalyse

Differenzierte Betrachtung der zentrenergänzenden Funktionen (Erdgeschosslagen)



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020; Kartengrundlage: Stadt Quickborn.

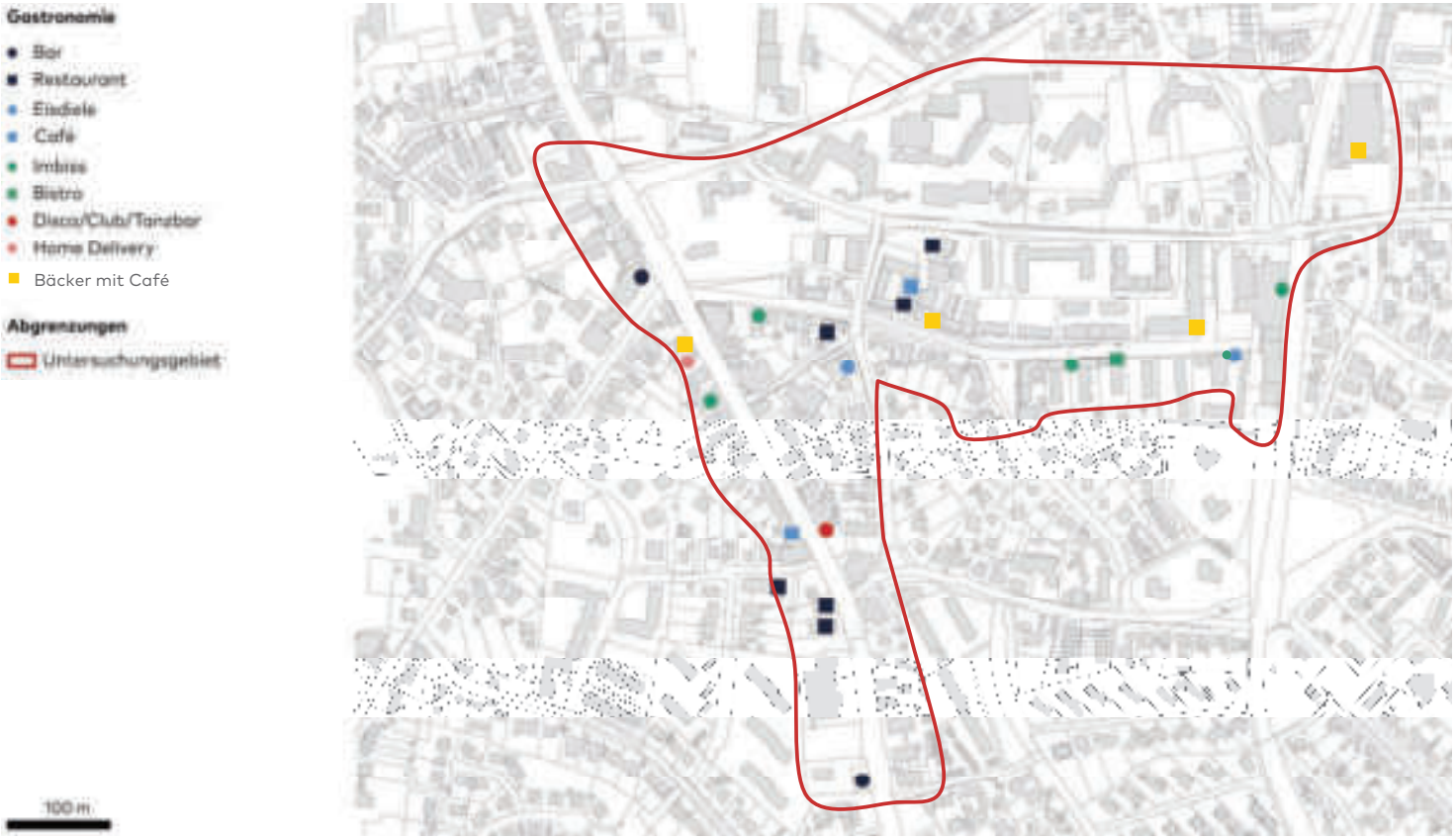
Eine differenzierte Betrachtung der zentrenergänzenden Funktionen zeigt, dass überwiegend ladenähnliche Dienstleistungen in der Innenstadt von Quickborn verortet sind. Dazu zählen vornehmlich Ladenlokale mit täglichem Kundenverkehr, wie beispielsweise Friseure, Kosmetikstudios, Reisebüros, Änderungsschneidereien oder Reparaturservices.

Es zeigt sich, dass sich die zentrenergänzenden Funktionen relativ gleichmäßig auf die Innenstadt von Quickborn verteilen. Der Bereich nördlich der Hauptlage, am Freibad ist weniger von Dienstleistungsbetrieben geprägt, dafür befinden sich hier ein Schulzentrum, ein Freibad und verschiedene öffentliche und soziale Einrichtungen. An der Feldbehnstraße lassen sich keine zentrenergänzenden Funktionen verorten.

Berücksichtigt man zusätzlich die Nutzungen in den Obergeschossen (in der Karte nicht dargestellt) fällt auf, dass in der Klöngasse eine hohe Anzahl an Ärzten und medizinischen Einrichtungen verortet ist. An der Gerberstraße befinden sich in den Obergeschossen ebenfalls einige Büros und medizinische Nutzungen. In den Obergeschossen am Forum sind außerdem relevante Einrichtungen wie die VHS, die Stadtbücherei sowie ein Teil der öffentlichen Verwaltung und weitere zentrenergänzende Funktionen zu erwähnen.

Bestandsanalyse

Differenzierte Betrachtung der Gastronomie (Erdgeschosslagen)



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020; Kartengrundlage: Stadt Quickborn.

Eine differenzierte Betrachtung der gastronomischen Angebote zeigt, dass in der Hauptfrequenzlage im Innenstadtbereich vornehmlich Cafés, Bistros, Imbiss und Eisdielen vorhanden sind. Bars und Restaurants sind dagegen an der Kieler Straße zu finden. Hier sticht besonders eine Konzentration von mehreren Restaurants im südlichen Bereich der Kieler Straße hervor. Dass sich die großflächigeren Restaurants eher in Randlage befinden ist typisch für ein Innenstadtzentrum.

Grundsätzlich verteilen sich die Gastronomieangebote relativ gleichmäßig über den gesamten Innenstadtbereich.

Auffällig ist, dass sich eine relativ geringe Anzahl an Cafés (außerhalb von Bäckereien) in der Quickborner Innenstadt befindet. Gerade eine solche Nutzung in moderner Konzeption kann wesentlich zur Attraktivität und Frequenzsteigerung einer Innenstadt beitragen.

Bestandsanalyse

Innenstadt Quickborn

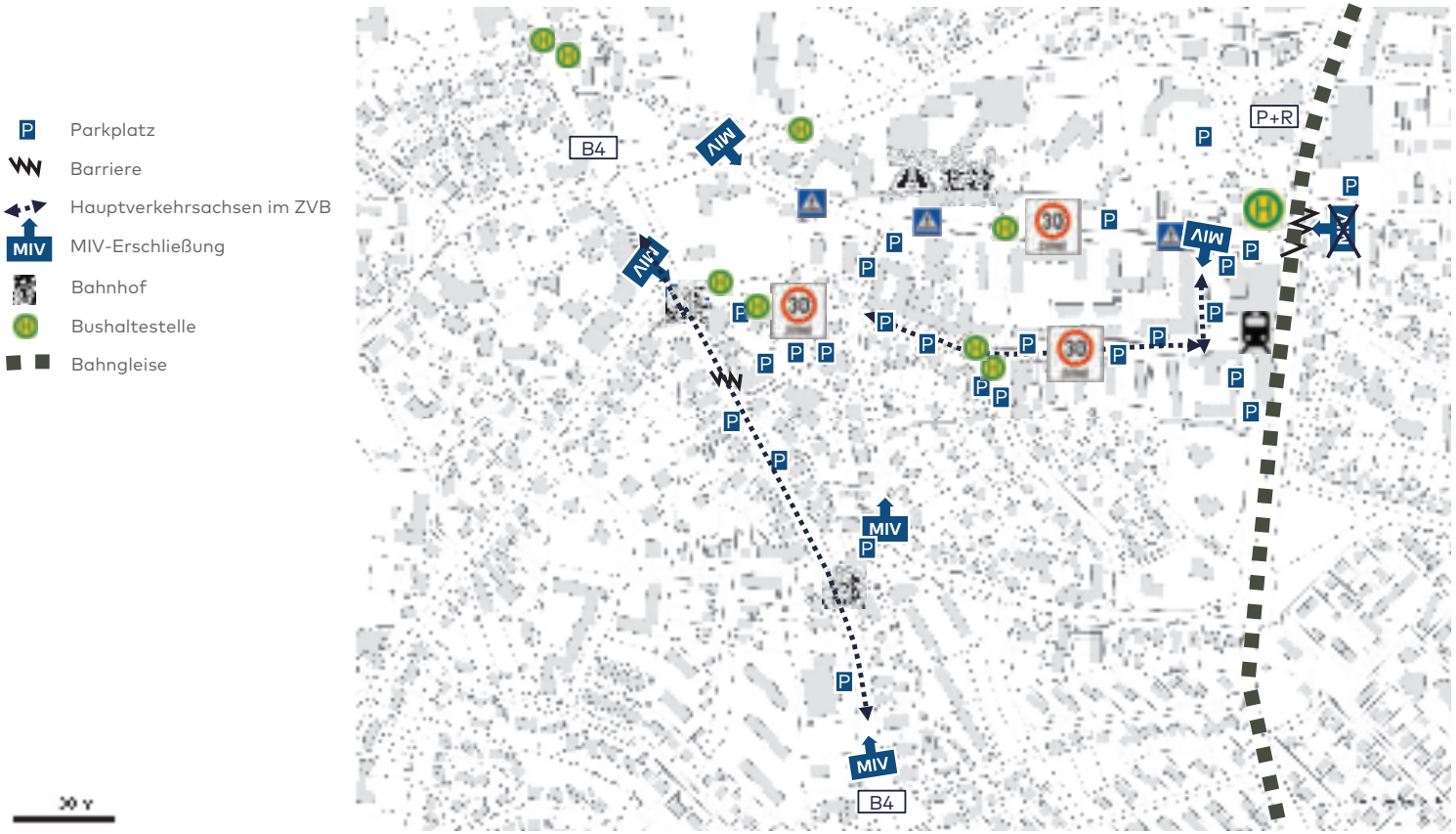
Quelle: Fotos Stadt + Handel.

Räumliche Integration

- zentrale Lage in Quickborn; umgeben von Wohnbebauung im Westen und Süden, im Norden angrenzend an Schulzentrum und Rathaus;
- Ein Teil der Innenstadt liegt in direkter Lage an der B4 (Kieler Straße), welche die Ortsdurchfahrt darstellt und die direkte Verbindung nach Bilsen und Hasloh bildet; B4 endet in Hamburg
- Im Osten wird die Innenstadt von den Bahngleisen begrenzt, dahinter schließt sich Wohnbebauung an.
- Die im Süden angrenzende Wohnbebauung am Dorotheenring besteht vornehmlich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. An den Bahngleisen angrenzend befindet sich ein Gebäuderiegel durch Geschosswohnungsbau.
- Die Innenstadt fügt sich in den umgebenen städtebaulichen Mix ein; An der Bahnhofstraße befinden sich sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch mehrgeschossige Wohngebäude, teilweise mit Einzelhandel oder zentrenergänzenden Funktionen im Erdgeschoss.
- Vom Bahnhof Richtung Kieler Straße werden die Strukturen kleinteiliger.
- Die Innenstadt von Quickborn ist von Wohnbebauung umgeben, die räumliche Integration wird jedoch durch großflächige Nutzungen wie Schulzentrum, Rathaus und Freibad im Norden, sowie Bahngleisen im Osten eingeschränkt.

Bestandsanalyse

Innenstadt Quickborn



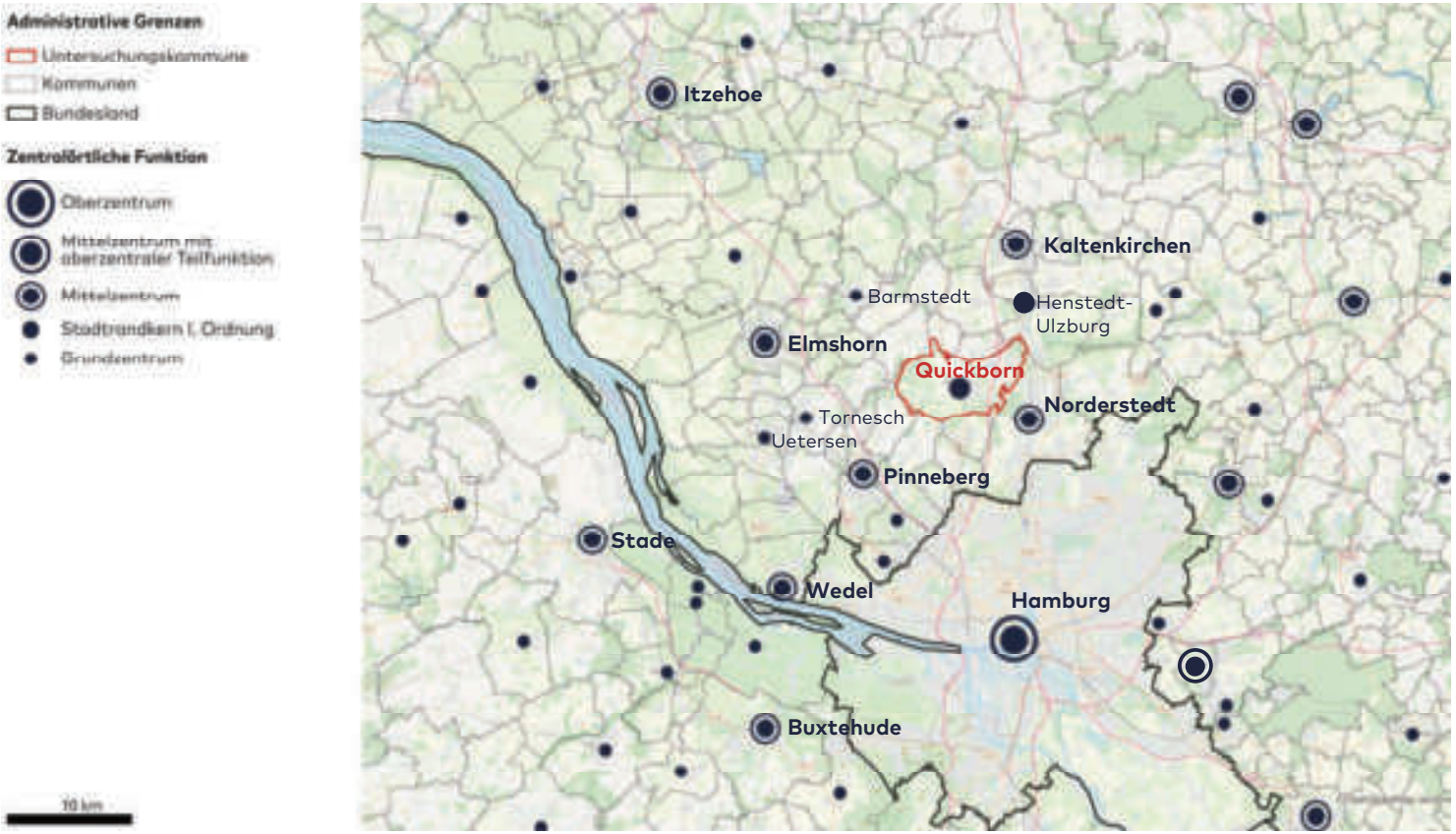
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020; Kartengrundlage: Stadt Quickborn.

Verkehrliche Erreichbarkeit

Erreichbarkeit der Innenstadt für den MIV über B4 (Kieler Straße); Erschließung über Bahnhofstraße (30er Zone); entlang der Bahnhofstraße und in weiteren Bereichen Parken für max. 2 Stunden in den Geschäftszeiten möglich; Parkplatzmöglichkeiten am ZOB durch P+R Parkhaus, mehre Parkmöglichkeiten auf der Rückseite der Klöngasse, Möglichkeiten am Bahnhofsvorplatz sowie in einer Tiefgarage am Forum; Aldi verfügt über eine eigene Parkfläche; zusätzlich gibt es straßenseitige Stellplätze in der Gerberstraße, Schulstraße und Kieler Straße; Banken an Kieler Straße verfügen ebenfalls über großzügige Parkplätze; von der anderen Seite der Bahnlinie verfügt der Fachmarktstandort östlich des ZOBs ebenfalls über einen Parkplatz; ÖPNV-Anbindung durch drei Buslinien und zentralen Busbahnhof in zentraler Lage; zusätzlich Bahnhof in Innenstadtgebiet verbindet Quickborn-Ort mit Hamburg, Quickborn-Heide und den Nachbarkommunen Bönningstedt, Hasloh und Ellerau über die AKN-Linie; Erreichbarkeit des Innenstadtzentrums zu Fuß/mit Rad über Wohnstraßen; regionale Radrouten tangieren die Innenstadt

Bestandsanalyse

Innenstadt Quickborn



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Versorgungsfunktion

Übernahme der Versorgungsfunktion im kurz- und mittelfristigen Bedarf für die Gesamtstadt; Einzelhandelsangebot in der Innenstadt als Hauptzentrum weist vor allem aufgrund des Angebotes im mittelfristigen Bedarf eine relevante Bindungsquote für die Gesamtstadt auf; das Einzelhandelsangebot umfasst überwiegend sämtliche zentrenrelevante Sortimente; die Innenstadt ist aus siedlungsräumlicher, städtebaulicher und nutzungsstruktureller Sicht als wichtigster Einzelhandelsstandort für den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel einzustufen; ein Wochenmarkt findet auf dem Rathausvorplatz mittwochs und samstags jeweils von 8.00 bis 12.00 Uhr statt. Angeboten werden hier Obst und Gemüse, Fisch, Geflügel und Salate, Blumen und Pflanzen, „Heimathappen" und Spezialitäten.

Kurzübersicht der Detailanalysen

Funktionale Qualitäten

Funktionale Qualität	Funktionsstruktur & Ankernutzungen	ursprüngliche Knochenstruktur des Zentrums, in der Form nicht mehr erhalten, da Nahkauf nicht mehr vorhanden und Aldi Nord den Standort aufgibt; Verlust einer wichtigen Ankernutzung durch die Standortaufgabe des Aldi Nord im Bahnhof; gleichzeitig neues Potenzial mit der Brachfläche neben Eisenmüller; in der Klöngasse zwar kein filialisierter Magnetbetrieb mehr, jedoch Betriebsdichte und qualitativ hohe Angebotsstrukturen nach wie vor vorhanden; mit Budnikowski und Edeka ebenfalls nach wie vor zwei relevante Magnetbetriebe in der Hauptfrequenzlage vorhanden; mit Rossmann und der Sparkasse am Ende der Gerberstraße bleibt die Knochenstruktur in verminderter Form erhalten; die drei wesentlichen Kristallisationspunkte in der Quickborner Innenstadt sind Bahnhofsvorplatz Klöngasse und Gerberstraße, wobei die Gerberstraße einen eher untergeordneten Stellenwert einnimmt; unzureichender Zusammenhang der Kristallisationspunkte miteinander, sowie punktuelle Unterbrechung durch Wohnen im EG (z. B. an mittlerer Bahnhofstraße); hoher Anteil an medizinischen Nutzungen in den Obergeschossen insbesondere in Klöngasse und an Gerberstraße
	Marken- & Angebotsportfolio	Angebote überwiegend im kurzfristigen Bedarf; im Vergleich zu Benchmarking-Kommunen und regionalen Wettbewerbsstandorten geringe Angebotsausstattung; unterrepräsentierte Branchen/Potenziale in den Bereichen: Schuhe/Lederwaren, spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerk, filialisierte Bekleidungsangebote, spezialisierte Fachgeschäfte im Bereich Hobby/Basteln/Handarbeit; fehlende Sichtbarkeit der Nutzungsangebote im Bereich Kultur; Bekleidungsmarken eher in höheren Preissegmenten vorhanden, wobei das Markenangebot überwiegend auf einen Betrieb fällt; wenig discountorientierter Einzelhandel (verstärkt durch Standortaufgabe des Aldi Nords); lagespezifische Potenziale im Bereich Gastronomie - Ansiedlungsprüfung höherpreisiger Restaurants, Kneipen, Cafés; strukturprägende Brachfläche an Bahnhofstraße - aufgrund des Lagepotenzials einer hochwertigen (wenn möglich filialisierten) Nutzung zuführen
	Nutzungs- & Immobilienqualitäten	Nutzungen mit überwiegend mittleren Nutzungsqualitäten, punktuell an mittlerer Bahnhofstraße, westlicher Bahnhofsstraße, Gerberstraße und Kieler Straße unterdurchschnittliche Nutzungsqualitäten; Sichtbarkeit in fast allen Lagen durch parkende Pkw beeinträchtigt; Defizite in den Nutzungsqualitäten nehmen mit Entfernung zur Hauptlage am Bahnhof zu; Einzelhandelsbetriebe tendenziell mit hoher Nutzungsqualität; Handlungsbedarf bei der Verbesserung der äußeren Nutzungsqualität bei den zentrenergänzenden Funktionen (insb. ladenähnliche Dienstleistungen) Handlungserfordernisse insb. bei Werbeanlagen, Qualität von Werbeaufstellern, Sichtbarkeit und Außengastronomie (beispielsweise sehr unruhige, grelle Werbeanlagen); lagespezifischer Handlungsbedarf an der Kieler Straße durch mangelnde Barrierefreiheit – Umbau der Eingangsstufen; Klöngasse benötigt zur weiteren Belebung eine bauliche Modernisierung

Kurzübersicht der Detailanalysen

Städtebauliche Qualitäten

Städtebauliche Qualität	Stadtgestaltung & Städtebaul. Struktur	überwiegend eher kleinteilige heterogene Strukturen und keine Gesamtensemblewirkung der Innenstadt; punktuell hohe städtebauliche Qualitäten an Kieler Straße durch historische Gebäude der ehemaligen Prachtstraße oder an Bahnhofsvorplatz, durch moderne Bebauung; Alter der Gebäude von Bahnhofsvorplatz bis Kieler Straße zunehmend; insgesamt sehr sauberer und ordentlicher Eindruck der verschiedenen Lagen; gesamter Innenstadtbereich mit dem Pkw zugänglich; teilweise Beeinträchtigung der Sicherheit durch Engstellen und parkende Pkw (z. B. in Gerberstraße); mangelnde Wegeführung für Fußgänger und unübersichtlicher Knotenpunkt Ecke Schulstraße/Gerberstraße/Bahnhofstraße; überwiegend attraktiv gestaltete Plätze und Aufenthaltsräume mit Verweilmöglichkeiten wie beispielsweise der Dorotheenplatz, jedoch versiegelt und Aufenthaltsqualität durch parkende Pkw beeinträchtigt; kaum Grünflächen vorhanden
	Erreichbarkeit & Orientierung	sehr gute ÖPNV- und MIV-Erreichbarkeit in Hauptfrequenzlage, jedoch mangelnder ÖPNV-Anschluss an südlicher Kieler Straße; hohe Anzahl an Parkmöglichkeiten sowohl für MIV als auch für Radfahrer; Fahrradstellplätze überwiegend in Bahnhofsnähe konzentriert; eingeschränkte Straßenquerungsmöglichkeiten an verschiedenen Bereichen (u. a. Kieler Straße, Bahnhofstraße); weitläufiges Zentrum und teilweise mangelnde zusammenhängende klare Wegeführung; Bahnhofstraße als Hauptfrequenzlage erkennbar; verbesserungswürdige Eingangssituationen (z. B. an Ecke Bahnhofstraße/Kieler Straße); Schilder- und Hinweistafeln im Zentrum teilweise diffus und nicht einheitlich; bzgl. einer guten Orientierung und Lesbarkeit der Wegeverbindung innerhalb der Innenstadt bisher kaum Hinweisschilder vorhanden; Knotenpunkt Schulstraße/ Gerberstraße/Bahnhofsstraße hinsichtlich einer klaren Lesbarkeit der Wegeverbindungen verbesserungswürdig; Klöngasse benötigt zur weiteren Belebung eine Verbesserung der Orientierung durch einheitliche Beschilderung an den Eingangsbereichen
	Nutzungs- & Flächenpotenziale	12 Leerstände und 3 Potenzialflächen; strukturprägende Brachfläche an Bahnhofsvorplatz mit hohem Flächen- und Nutzungspotenzial - aufgrund des Lagepotenzials einer hochwertigen (wenn möglich filialisierten) Nutzung zuführen; kritische Leerstandssituation am Bahnhof durch vorhandenen Leerstand und zukünftige Aufgabe des Aldi Nord – Verlust eines Ankerbetriebs; ansonsten überwiegend kleinteiliger Leerstand über alle Lagen verteilt

Kurzübersicht der Detailanalysen

Markenqualitäten

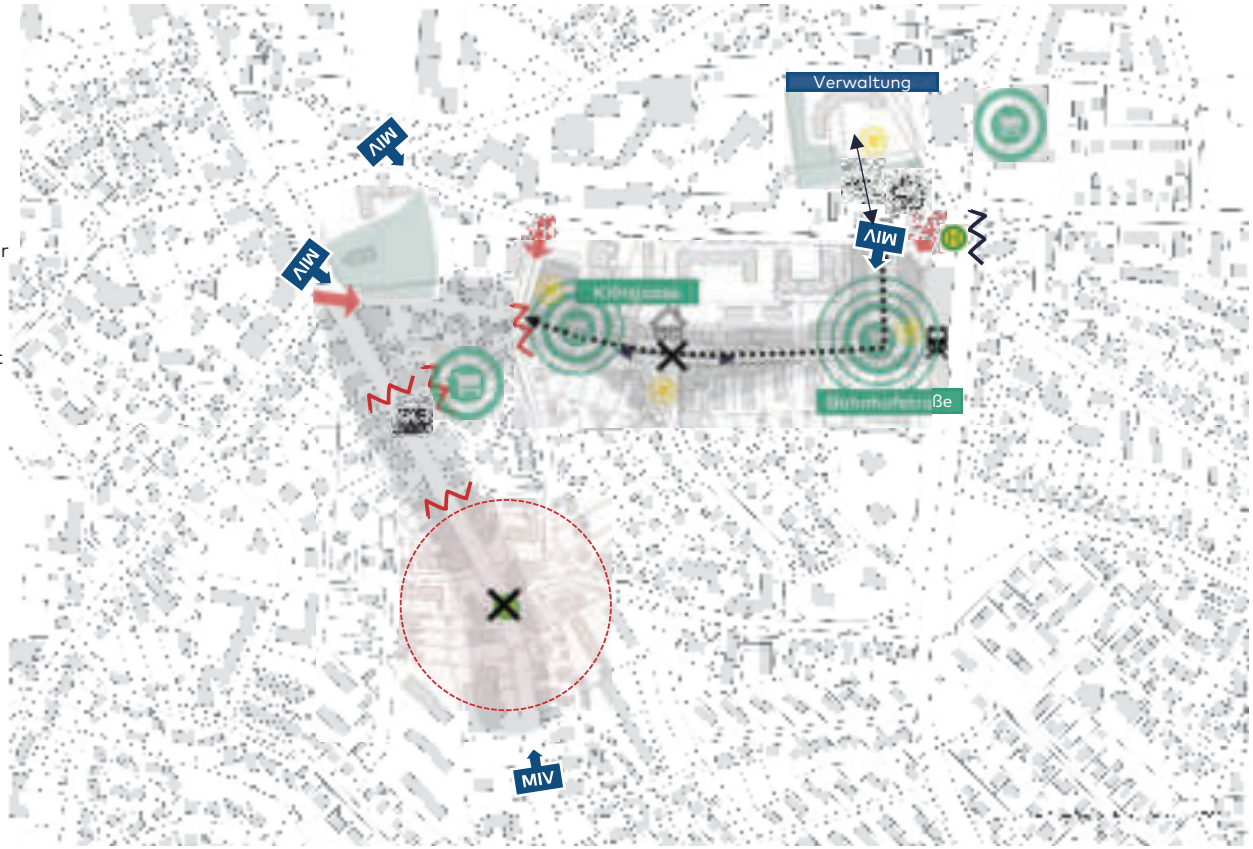
Markenqualitäten	Image & Marketing	Stadtmarketing-Verein wurde aufgelöst, dafür neue Initiative „Ich kauf lokal" mit eigenem Shop und bereits erfolgreich durchgeführtem Aktionstag; Vermarktung des Quickborn-Gutscheins, einzulösen bei Quickborner Betrieben; der Eulenring Quickborn e.V. veranstaltete in der Vergangenheit gemeinnützige Aktivitäten und Veranstaltungen wie das Quickborner Entenrennen; Jährlicher Weihnachtsmarkt; verschiedene städtische Veranstaltungen organisiert durch die Stadtverwaltung und verschiedene Vereine und Träger; regelmäßiger Wochenmarkt auf Rathausvorplatz; Verschiedene Veranstaltungen im Arthur-Grenz-Saal (Konzerte, Aufführungen, Podiumsdiskussionen etc.) von verschiedenen Akteuren; Verschiedenen Aktionen der Stadtbücherei und der VHS (z. B. Bastelnachmittage, Lesungen)
	Digitale Sichtbarkeit	über die verschiedenen Nutzungen hinweg, insgesamt gute digitale Sichtbarkeit; die Social-Media-Verknüpfung und die Kuration von google my business Einträgen ist teilweise noch verbesserungswürdig;
	Quartiersprofilierung	sehr differenzierte Lagebewertung; insgesamt abnehmende Qualität von Hauptlage am Bahnhof Richtung Randlage an Kieler Straße und zunehmender mangelnder Zusammenhang; die überwiegende Anzahl an Quartieren verfügt über mind. eine Ankernutzung, die wesentlich für die Frequenz in den einzelnen Lagen beiträgt; bisher keine erkennbare Profilierung einzelner Lagen; stark durch Einzelhandel geprägte Quartiere: Bahnhofsvorplatz, Klöngasse und Feldbehnstraße; mittlere Bahnhofstraße und nördlicher Kieler Straße eher durch ladenähnliche Dienstleistungen geprägt

Innenstadtzentrum

Chancen-Mängel-Plan

Legende

- Grünfläche
- Aufenthaltspotenzial
- Bahnhof
- Kristallisationspunkte
- MIV-Erreichbarkeit
- Fuß- und Radwegeverbindung
- Barrierewirkung für Fußgänger
- Barrierewirkung für MIV
- ÖPNV-Knotenpunkt
- fehlende ÖPNV-Erreichbarkeit
- verbesserungswürdige Eingangssituation
- markante Wohnnutzungen
- mangelnder Zusammenhang
- ortsbildprägende historische Gebäude



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

SWOT-Analyse Quickborner Innenstadt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Leitlinien

Einführung
Trends
Analyse
Leitlinien
Konzept
Standort Güttloh

Kernaspekte von Quickborn

Was macht Quickborn aus?

Spezialisierte (inhabergeführte) Fachgeschäfte

Historische geprägte ehemalige Chaussee

Quelle: Fotos Stadt + Handel 12/2020.

Kernaspekte von Quickborn

Was macht Quickborn aus?

Gute Erreichbarkeit

Guter Angebotsmix

Quelle: Fotos Stadt + Handel 12/2020.

Kernaspekte von Quickborn

Was macht Quickborn aus?

Plätze mit Aufenthaltsqualität

Städtebaulich attraktive Lagen

Quelle: Fotos Stadt + Handel 12/2020.

Entwicklungsstrategien

Konzentration der Einzelhandelsnutzungen auf die Hauptlage an der Bahnhofstraße

Stärkung des funktionalen und städtebaulichen Zusammenhangs

Profilierung durch spezialisierte Nutzungen mit hoher lokaler Identität

Lebendigkeit der Innenstadt durch Nutzungsmix

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Entwicklungsstrategien

Konzentration der Einzelhandelsnutzungen auf die Hauptlage an der Bahnhofstraße

- Stärkung der zentralen Lage der Innenstadt
- Konzentration der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in den Hauptfrequenzlagen entlang der Bahnhofstraße
- Entwicklungspotenziale durch Aktivierung von „Schlüsselflächen" entfalten
- Bahnhofstraße als „Flaniermeile" profilieren
- Etablierung des Bahnhofvorplatzes als Ort des „Ankommens und Aufenthalts" in der Innenstadt
- positive Impulswirkung für die angrenzenden Quartiere

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Entwicklungsstrategien

Stärkung des funktionalen und städtebaulichen Zusammenhangs

- Verdichtung der Nutzungen
- Verbesserung der Wegebeziehung und Orientierung zwischen den verschiedenen Lagen
- Verminderung von städtebaulichen oder verkehrstechnischen Barrieren
- Verhinderung von Wohnnutzungen in den Erdgeschosslagen in den Hauptfrequenzbereichen
- Stärkung der Profile einzelner Quartiere
- Verbesserung der Sichtbarkeit einzelner Nutzungen
- Etablierung einheitlicher Gestaltungselemente

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Entwicklungsstrategien

Profilierung durch spezialisierte Nutzungen mit hoher lokaler Identität

- Stärkung des inhabergeführten spezialisierten Facheinzelhandels und lokaler Nutzungen
- Vernetzung lokaler Akteure
- Stärkung der lokalen Identität durch gemeinsame Aktionen
- Schaffung eines „dritten Ortes“ als Treffpunkt und Begegnungsraum
- Ansiedlungsbestrebungen von individuellen Geschäften unterstützen
- Beratungsangebote zu Warenpräsentationen, Schaufenstergestaltung zur Stärkung des Marktauftrittes vorhandener Gewerbetreibenden
- Gestalterische Aufwertungen von Immobilien zur Attraktivitätssteigerung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Entwicklungsstrategien

Lebendigkeit der Innenstadt durch Nutzungsmix

- Etablierung weiterer hybrider Konzepte (wie z. B. das bestehende Fashion-Café)
- Verstetigung der Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit, Bildung, Gesundheit, Kultur und weiteren Nutzungen zur Stärkung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Innenstadt
- dort wo keine Einzelhandelsnutzung möglich ist, andere frequenzbringende Nutzungen etablieren
- Steigerung der Sichtbarkeit von Kultur- und Freizeitnutzungen
- Bespielung des öffentlichen Raums insbesondere im Bereich der Plätze durch Veranstaltungen, Außengastronomie, Gestaltungselemente und Aufenthaltsmöglichkeiten

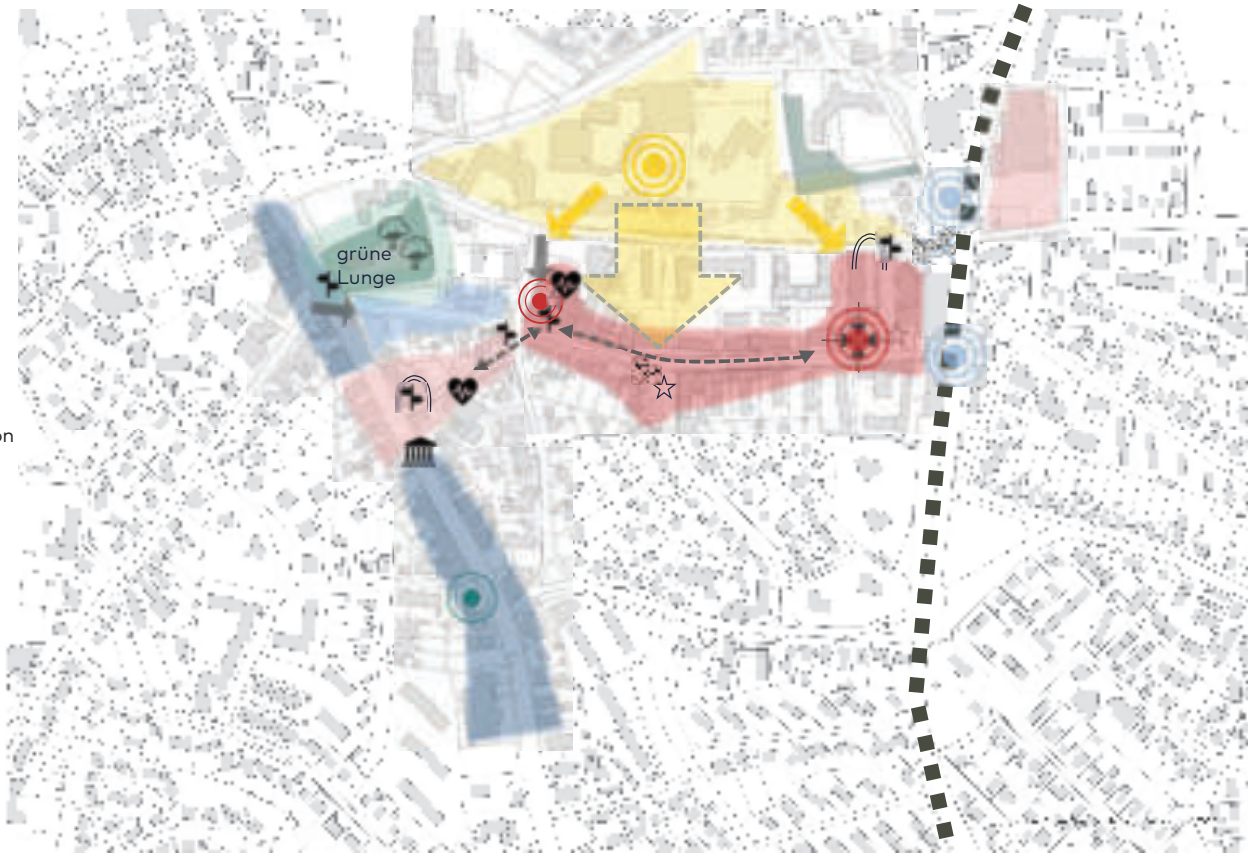
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Leitbild

Räumlich-funktionales Leitbild

Legende

- Grünfläche
- Hauptfrequenzbereich
- Übergangsbereich
- Ergänzungsbereich
- Bildung / Kultur / Freizeit
- Gastronomieschwerpunkt
- Gesundheitsschwerpunkt
- Einzelhandelsschwerpunkt
- Mobilitätsknotenpunkt
- Platzsituation/Aufenthalt
- Eingangssituation
- Stärkung der Eingangssituation
- Verbindung schaffen
- Konzentration von Nutzungen
- Wegeleitsystem
- „Grüne Lunge“
- Bewahrung des historischen Charakters
- Stärkere Einbeziehung von Bildung / Kultur / Freizeit in das Innenstadtzentrum



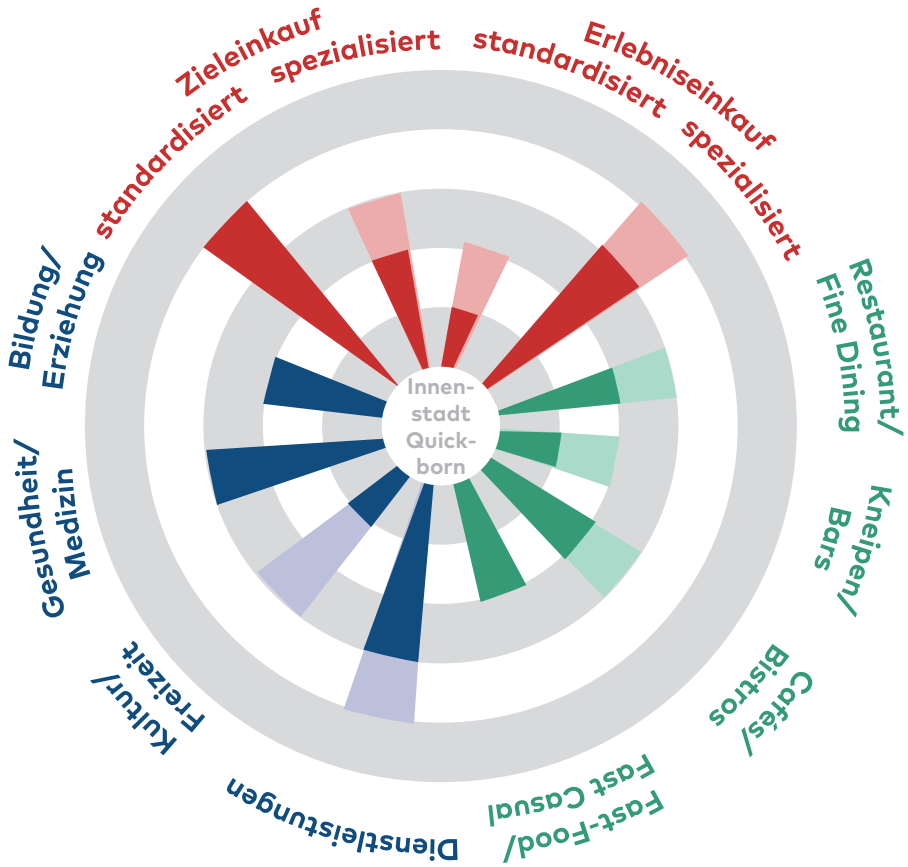
Die Bahnhofstraße dient als zentrale Einzelhandelslage. Eine Fokussierung der Einzelhandelsnutzungen auf diesen Bereich stärkt und belebt das Zentrum. Hierzu ist auch eine Verbindung einzelner Lagebereiche insbesondere des Bereichs zwischen Klöngasse und Bahnhofsvorplatz zu verbessern. Indem die Gerberstraße stärker an die Hauptlage angeknüpft wird, entsteht des Weiteren ein klarer Übergangsbereich zur Kieler Straße. Durch die zentral gelegenen Mobilitätsknotenpunkte und die verschiedenen Platzsituation wird die Belebung der Innenstadt zusätzlich gefördert. Ziel ist es weitere Nutzungen wie Bildung, Kultur und Freizeit in das Innenstadtzentrum mit einzubeziehen und sichtbar zu machen, sodass Kopplungsvorteile entstehen und eine multifunktionale Innenstadt erlebbar wird. Eine Einbeziehung meint hier sowohl durch Wegeverbindungen als auch durch Veranstaltungen oder Schaffung von Räumlichkeiten und Angeboten für entsprechende Zielgruppen. Ein Wegeleitsystem bietet eine klarere Orientierung und Profilierung einzelner Lagen. Die neu entstehende „Grüne Lunge“ wird zusätzlich die Aufenthaltsqualität der Innenstadt verbessern und einen ruhigen Verweilort bieten.

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

Leitbild

Innenstadt-Positionierung

In der Grafik zur Innenstadtpositionierung werden Nutzungsempfehlung spezifisch qualifiziert. Im **Status Quo** wird aufgezeigt wie stark einzelne Eigenschaften in der Innenstadt aktuell ausgeprägt sind. Je mehr Felder dabei ausgefüllt sind, desto stärker ist die Innenstadt durch diese Art der Nutzung geprägt. Diese Analyse wird aus den Nutzungsanteilen und der Qualität der Betriebe in den Bereichen erzeugt. Die Positionierungsgrafik beschreibt dabei folgende Bereiche: Einzelhandel (rot), Gastronomie (grün), sonstige Nutzungen (blau) – differenziert nach Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, medizinischen- und Gesundheitseinrichtungen, sowie schulischen- und Bildungseinrichtungen. Die **Zielperspektive** verdeutlicht dabei die Entwicklungsspielräume in der Innenstadt aus fachgutachterlicher Sicht.



Für die Quickborner Innenstadt spielt der spezialisierte individuelle Einzelhandel eine bedeutende Rolle. Dieser sollte sowohl im Zieleinkauf (gezielter Versorgungs-Einkauf) als auch im Erlebniseinkauf gestärkt und ausgebaut werden. Durch Potenzialflächen und Leerstände ergeben sich zusätzliche Potenziale im Bereich des standardisierten Erlebniseinkaufs. Mit attraktiven Gastronomieangeboten mit Verweilcharakter (z. B. Cafés, Kneipen, Restaurants) und frequenzbringenden Dienstleistungen sowie einer Steigerung der Sichtbarkeit von Kultur- und Freizeit in der Innenstadt wird ein Besuch attraktiv und erlebnisreich. Ein solcher Nutzungsmix trägt wesentlich zur Belebung der Innenstadt bei.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020.

Leitbild

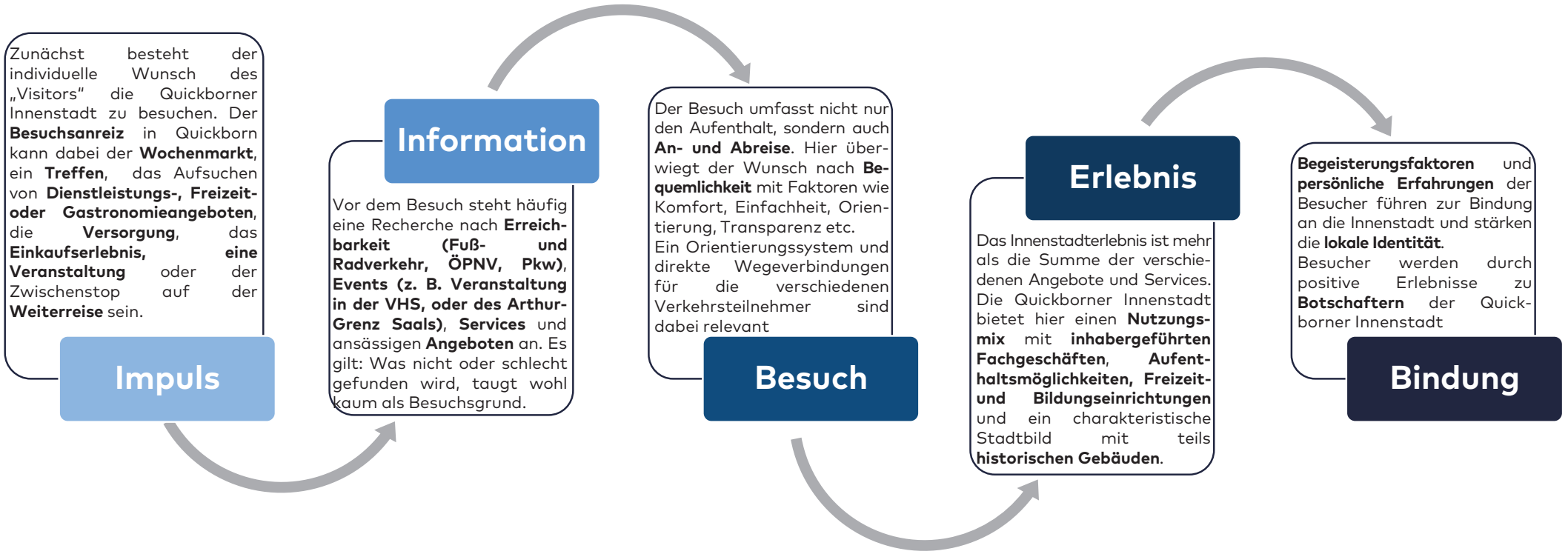
Empfehlungen für verschiedene Entwicklungsszenarien

Entwicklungsszenario	Chancen-Risiken Abwägung	Impuls für die Innenstadt	Empfehlung
1. Die neue Lust am Innenstadterlebnis – „buy local"	**Chancen** durch hohen Anteil an (inhabergeführtem) spezialisiertem Einzelhandel **Risiko** durch begrenzte Möglichkeiten des Erlebniseinkaufs aufgrund der Versorgungsfunktion Quickborns		Fokus auf Dinge, die der Onlinehandel nicht leisten kann: individuelle Beratung, persönlicher Kontakt, transparente Informationen zu dem Produkt, Preistransparenz; digitale Sichtbarkeit der lokalen Gewerbetreibenden; Erlebnisorientierung und Hybridisierung
2. Brutal digital – verstärkte Nutzung des Online-Handel	**Chance** durch Click & Collect oder andere Kopplungsmöglichkeiten zwischen Einzelhandel und Online-Handel **Risiko** durch Rückgang des innerstädtischen Konsumverhaltens und Fokus auf Online-Handel		ebenfalls Fokus auf Dinge, die der Online-Handel nicht leisten kann; verstärkte Nutzungsmischung, Erlebnisorientierung und Hybridisierung, Stadt als Wohlfühlort und Treffpunkt etablieren; Fokus auf Aufenthaltsqualität ladenähnliche Dienstleistungen und Gastronomie
3. Survival of the fittest – Quickborn als Stadtrandkern 1. Ordnung unter Druck	**Chance** durch gute Erreichbarkeit und qualitativ guten Angebotsmix **Risiko** durch starke Wettbewerbsstrukturen im Umfeld, insb. im Erlebniseinkauf		Als Stadtrandkern 1. Ordnung übernimmt Quickborn die Versorgung für seinen Verflechtungsbereich; Empfehlung: Stärken der Innenstadt Quickborn weiter ausbauen und profilieren; inhabergeführte Fachgeschäfte unterstützen und auf Alleinstellungsmerkmale der Innenstadt fokussieren (beispielsweise punktuell historische Gebäudestrukturen; Bahnhof in Hauptlage)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Leitbild

Ausrichtung der Analysen und Handlungsempfehlungen an Besuchern



Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Leitbild

Einbindung einer Task Force Innenstadt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Das Zusammenspiel zwischen kommerziellen und nicht-kommerziellen Nutzungen ist genauso entscheidend für eine erfolgreiche Zentrenentwicklung wie die Zusammenarbeit der jeweiligen Akteure der Innenstadt.
Es Bedarf einer gemeinsamen Umsetzung der Gesamtstrategie für die Innenstadt in Zusammenarbeit von Politik, Verwaltung, Gewerbetreibenden, Immobilieneigentümern, Vereinen, sozialen, halb-öffentlichen, kreativen Akteuren und verschiedenen Institutionen und Vereinen.
Hierfür wird in diesem Zentrenkonzept die Ausgründung einer Task Force „Innenstadtakteure" als Schlüsselprojekt empfohlen.

Konzept

Einführung
Trends
Analyse
Leitlinien
Konzept
Standort Güttloh

Mehrdimensionales Maßnahmenkonzept

Funktionale Qualität	Städtebauliche Qualität	Marken-qualität
Funktionsstruktur & Ankernutzungen	Stadtgestaltung & Städtebauliche Struktur	Image & Marketing
Marken- & Angebotsportfolio	Erreichbarkeit & Orientierung	Digitale Sichtbarkeit
Nutzungs- & Immobilienqualitäten	Nutzungs- & Flächenpotenziale	Quartiersprofilierung

Die Analyse der Innenstadt Quickborn orientiert sich an 9 Handlungsfeldern. Dabei werden sowohl funktionale, als auch städtebauliche und Markenqualitäten berücksichtigt.
Aufbauend auf den Analyseergebnissen werden entsprechende Maßnahmen-empfehlungen gegeben und konkrete Schlüsselprojekte entwickelt.

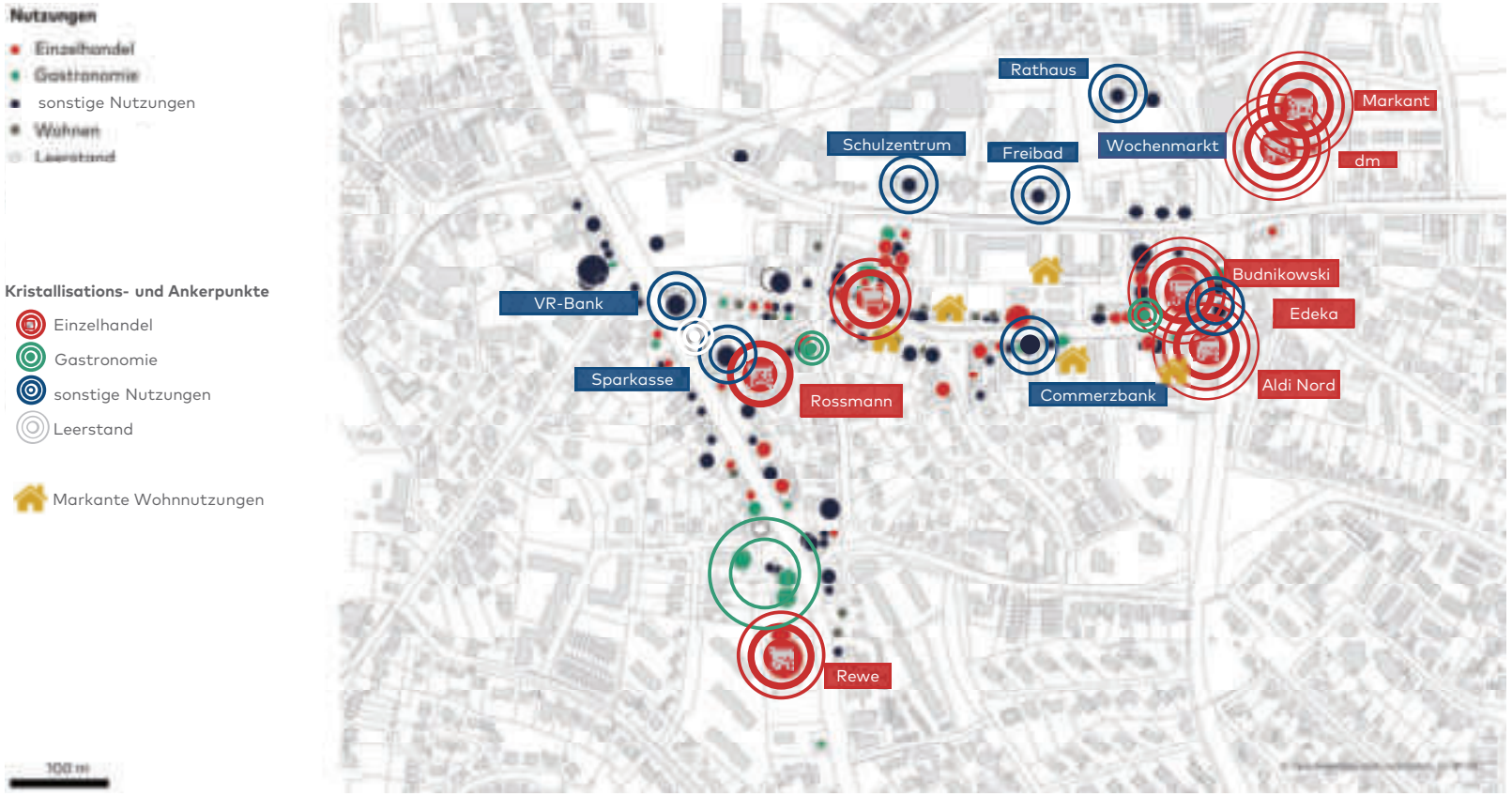
Quelle: Stadt + Handel.

Funktionale Qualität	Städtebauliche Qualität	Marken-qualität
Funktionsstruktur & Ankernutzungen	Stadtgestaltung & Städtebauliche Struktur	Image & Marketing
Marken- & Angebotsportfolio	Erreichbarkeit & Orientierung	Digitale Sichtbarkeit
Nutzungs- & Immobilienqualitäten	Nutzungs- & Flächenpotenziale	Quartiersprofilierung

Quelle: Stadt + Handel.

Funktionsstruktur & Ankernutzungen

Magnetnutzungen



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020. *Erhebung in den Erdgeschosslagen.

In Quickborn ergeben sich vier zentrale Einzelhandelslagen . Dazu zählen neben dem Bahnhofsvorplatz mit der Bahnhofstraße als Hauptfrequenzlage, der Bereich an der Feldbehnstraße, die Klöngasse und die Gerberstraße. Diese wirken als Ankerpunkte für die Innenstadt.

Zusätzlich befinden sich im Norden mit dem Schulzentrum, dem Freibad, dem Wochenmarkt und dem Rathaus weitere Nutzungen jenseits des Einzelhandels, welche eine Magnetfunktion Inne haben.

In den Obergeschossen am Bahnhofsvorplatz befinden sich weitere Nutzungen mit Magnetfunktion, wie beispielsweise die Stadtbücherei und die Volkshochschule.

Es besteht jedoch ein unzureichender Zusammenhang zwischen den Kristallisationspunkten. Hinzu kommt, dass die Funktionsstruktur durch Wohnnutzungen in den Erdgeschosslagen unterbrochen wird.

Funktionsstruktur & Ankernutzungen

Magnetnutzungen Einzelhandel

Bahnhofsvorplatz (Edeka, Budnikowski, Aldi Nord)

Klöngasse (Standortagglomeration verschiedener Fachgeschäfte)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Quelle: Fotos Stadt + Handel 12/2020. *Erhebung in den Erdgeschosslagen.

Funktionsstruktur & Ankernutzungen

Bahnhofsvorplatz

Maßnahmen:

- Entwicklung der Potenzialfläche am Bahnhofsvorplatz und des zukünftigen Leerstands im Bahnhofsgebäude zur langfristigen Sicherung der attraktiven Hauptlage. Die Flächen sollten aufgrund des Lagepotenzials einer hochwertigen (wenn möglich filialisierten) Nutzung zugeführt werden (konkrete Empfehlungen werden an anderer Stelle genannt).
- Konzentration der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen in den Hauptfrequenzlagen entlang der Bahnhofstraße (z. B. Schuhgeschäft, Weinfachgeschäft, Designfachgeschäft u. a.)
- weitere Ansiedlung frequenzerzeugender sonstiger Nutzungen (Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeit), wo Einzelhandelsnutzungen nicht etabliert werden können
- Dienstleistungsschwerpunkt Sport- und Gesundheit stärken und Sichtbarkeit fördern, Bezeichnung im Wegeleitsystem z. B. als „Ärztehaus" oder „Gesundheitscenter" in rückwärtiger Lage der Klöngasse
- Gastronomieansiedlung inkl. Außengastronomie in Platzlage ermöglichen und unterstützen, z. B. Treffpunktcafé
- Bündelung großflächiger Gastronomieangebote an südlicher Kieler Straße, Etablierung eines „Roadstops", Sichtbarkeit durch einheitliche Beschilderung

→ **Lagespezifische Profilierung der Quartiere mit Fokus auf die Haupteinkaufslage am Bahnhofvorplatz, Bahnhofsstraße und Klöngasse**

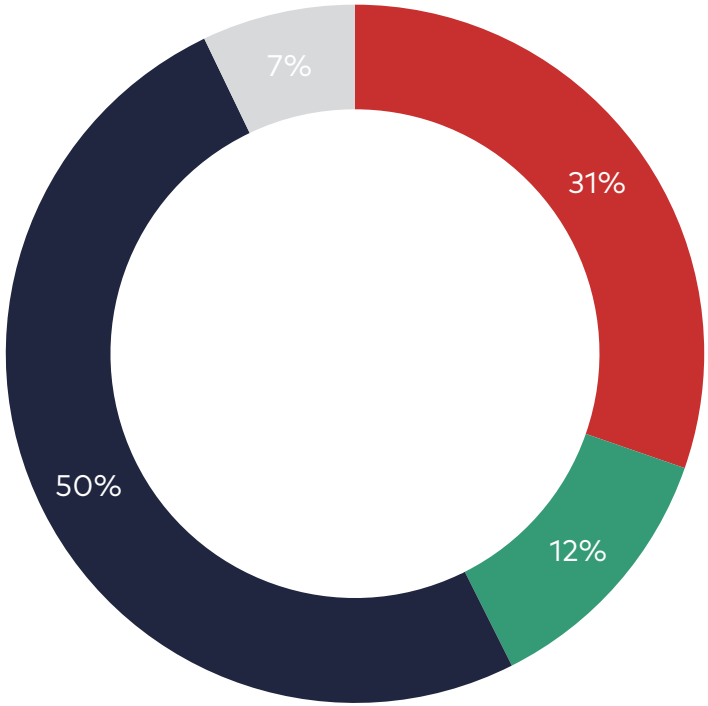
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Quelle: Fotos Stadt + Handel 12/2020. *Erhebung in den Erdgeschosslagen.

Funktionale Qualität	Städtebauliche Qualität	Marken-qualität
Funktionsstruktur & Ankernutzungen	Stadtgestaltung & Städtebauliche Struktur	Image & Marketing
Marken- & Angebotsportfolio	Erreichbarkeit & Orientierung	Digitale Sichtbarkeit
Nutzungs- & Immobilienqualitäten	Nutzungs- & Flächenpotenziale	Quartiersprofilierung

Quelle: Stadt + Handel.

Marken- & Angebotsportfolio

Nutzungsmix – Anzahl verschiedener Nutzungen im Vergleich



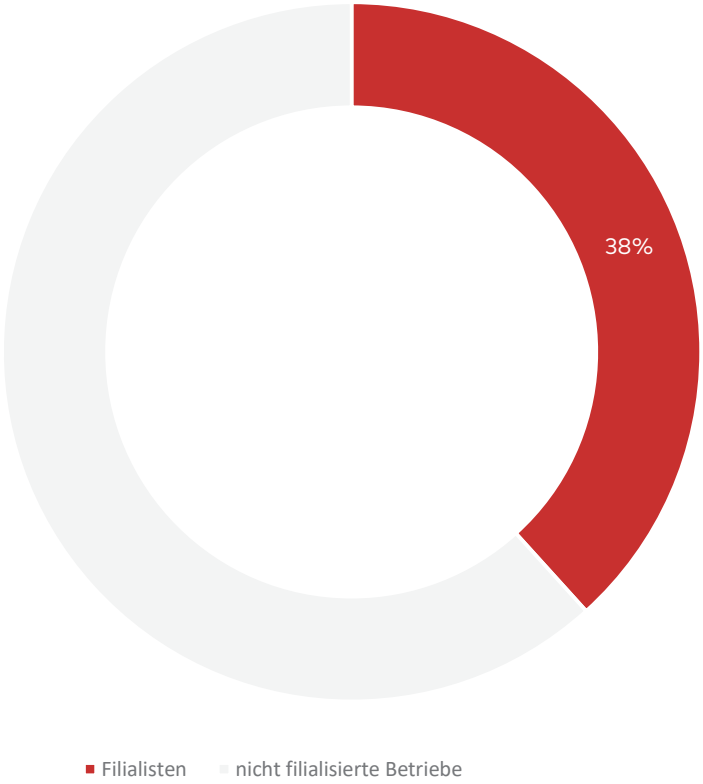
Im Untersuchungsbereich von Quickborn sind insgesamt 47 Einzelhandelsbetriebe vorhanden sowie 19 Gastronomiebetriebe (ohne Bäckereien). Es überwiegen die weiteren zentrenergänzenden Funktionen, die überwiegend auch in ladenähnlichen Gebäudestrukturen verortet sind. Hierzu zählen unter anderem Friseur, Schneiderei, Banken, Finanzbearbeiter, Fahrschulen, Versicherungen und ähnliches. Auffällig für Quickborn ist hier die hohe Anzahl an medizinischen Nutzungen (wie beispielsweise Arztpraxen) insbesondere auch in den Obergeschossen.

Von den 11 Leerständen wurden nach Erhebungszeitpunkt bereits ca. 5 Leerstände wieder einer Nutzung zugeführt.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020. *Erhebung in den Erdgeschosslagen.

Marken- & Angebotsportfolio

Nutzungsmix – Filialisierungsgrad

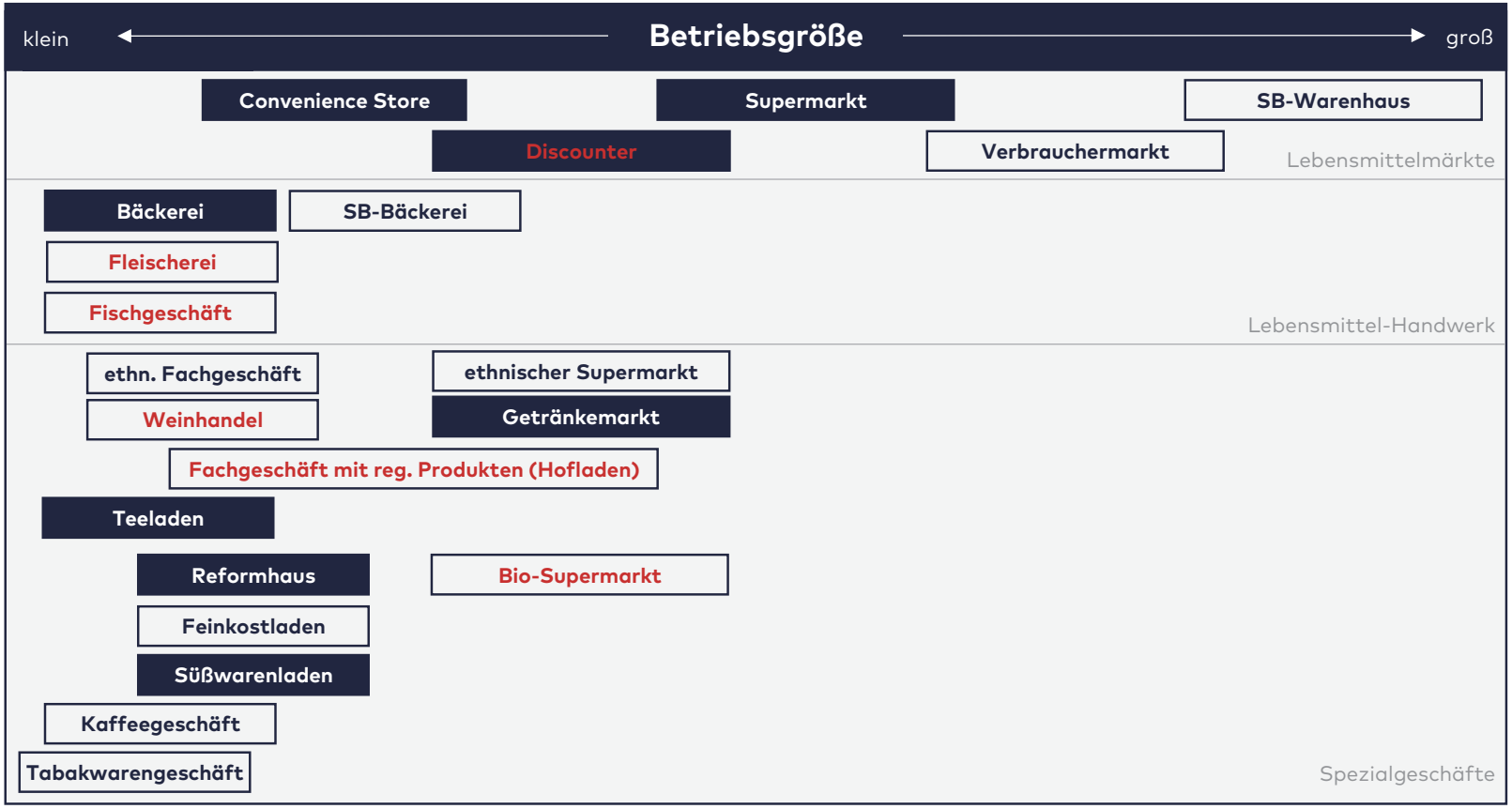


Der Filialisierungsgrad für den gesamten Innenstadtbereich beträgt 38 %. In der Hauptlage am Bahnhofsvorplatz befindet sich die höchste Konzentration an Filialisten. Die Bahnhofstraße, Klöngasse, Gerberstraße und Kieler Straße werden allerdings von inhabergeführten Fachgeschäften geprägt.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020. *Erhebung in den Erdgeschosslagen.

Branchen- und Nutzungsmix

Branchencheck – Nahrungs- und Genussmittel



Der Branchencheck zeigt, welche Betriebstypen der verschiedenen Sortimentsbereiche im Innenstadtzentrum Quickborns verortet sind. Gleichzeitig wird gezeigt, welche Betriebe das Innenstadtzentrum aufweisen sollte, um sich im Wettbewerb behaupten zu können.

Im Bereich der Nahrungs- und Genuss-mittel ist das Innenstadtzentrum bereits recht gut ausgestattet. Aktuell befindet sich drei Vollsortimenter im Innenstadtzentrum. Mit der Standortaufgabe des Aldi Nord befindet sich kein discountorientiert Anbieter mehr in der Innenstadt. Die Ansiedlung eines Discounters steht jedoch im Spannungsfeld der vorhandenen Ladengrößen und der Anforderungen der möglichen Betreiber.

Betrieb Betriebstyp

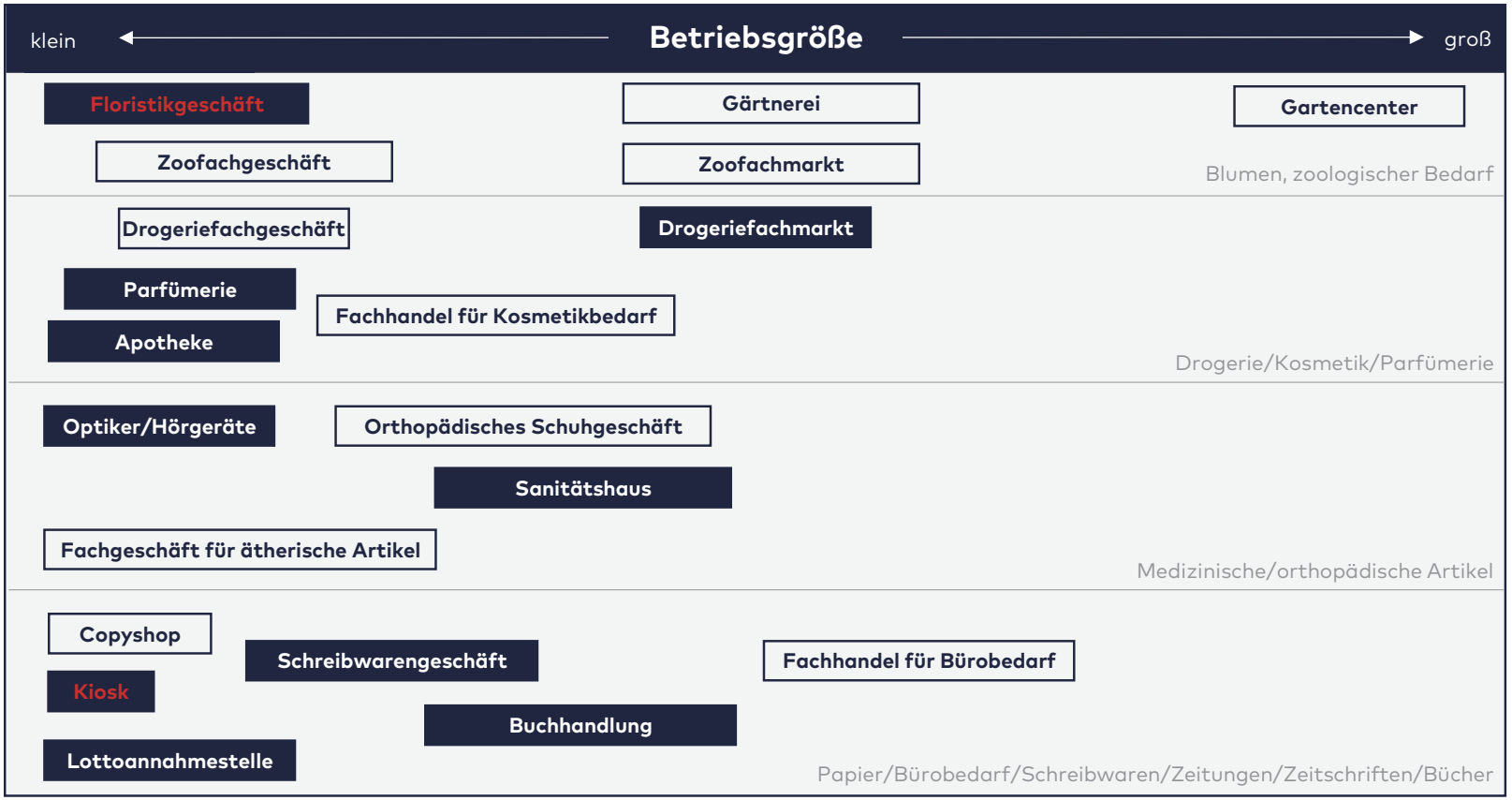
Betrieb vorhanden im IZ Quickborn

Betrieb Ausstattungsempfehlungen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020. *Erhebung in den Erdgeschosslagen.

Branchen- und Nutzungsmix

Branchencheck – weitere Sortimente des kurzfristigen Bedarfs



In den weiteren kurzfristigen Sortimentsbereichen weist und im Bereich der medizinischen und orthopädischen Artikel weist das Zentrum typische Innenstadtbetriebe auf.

Im Bereich der Drogeriewaren wird das Angebot durch drei Fachmärkte, (Rossmann, Budnikowski, dm) mehrere Parfümerien und Apotheken abgedeckt.

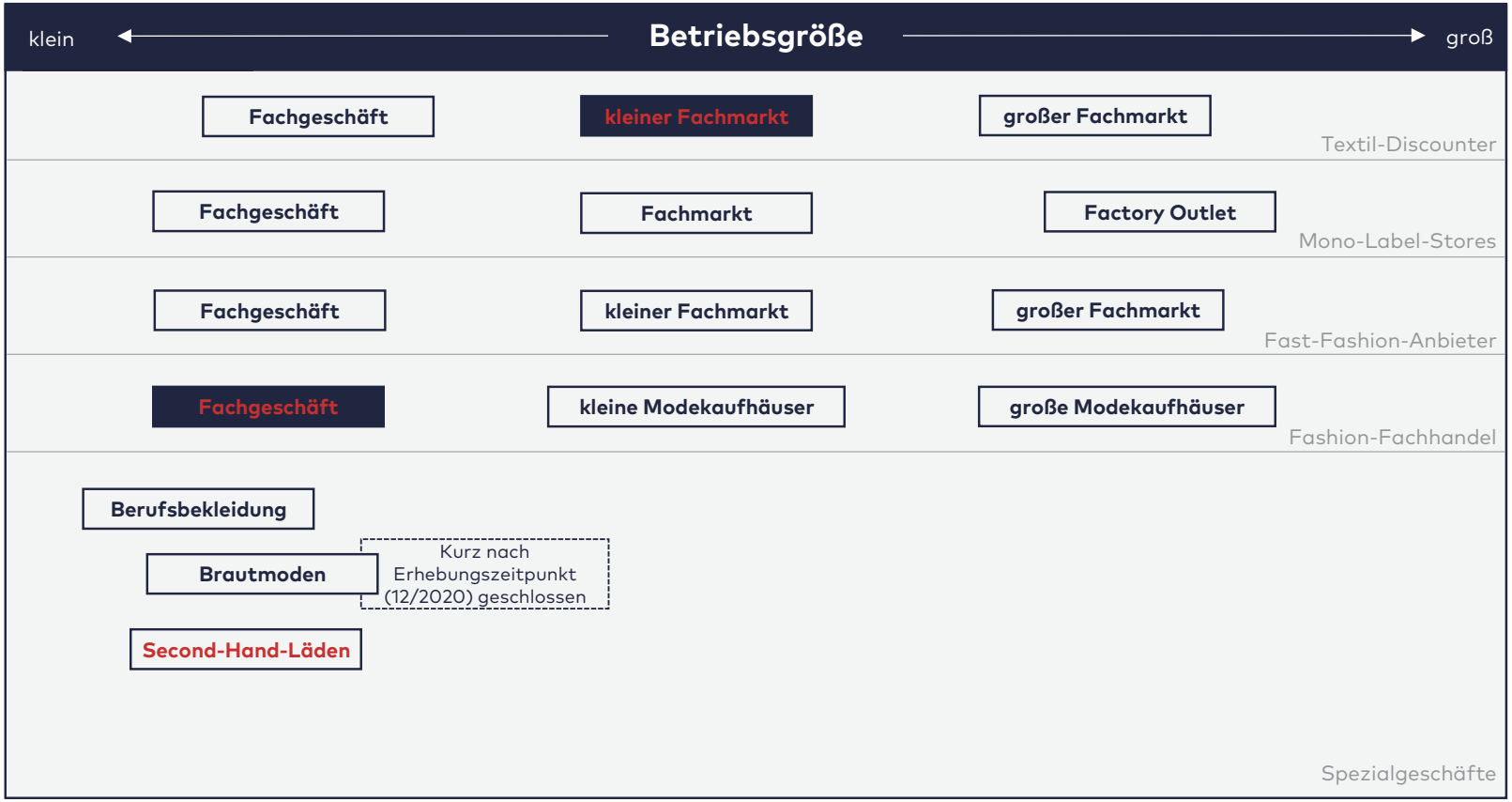
Auch die wichtigen Betriebstypen im Bereich Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften und Bücher finden sich im Innenstadt-zentrum von Quickborn wieder.

Betrieb	Betriebstyp
Betrieb	vorhanden im IZ Quickborn
Betrieb	Ausstattungsempfehlungen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020. *Erhebung in den Erdgeschosslagen.

Branchen- und Nutzungsmix

Branchencheck – Bekleidung



Im innerstädtische Leitsortiment Be-kleidung lassen sich in der Quickborner Innenstadt verschiedene Betriebstypen identifizieren, wobei spezialisierte inhabergeführte Fachgeschäfte im Fashion-Fachhandel-bereich überwiegend vorzufinden sind.

Mit Ernsting's Family befindet sich auch ein kleiner discountorientierter Fachmarkt in der Innenstadt wieder.

Die fehlenden Betriebstypen sind nicht als „Must-Have" anzusehen und für ein Innenstadtzentrum, wie Quickborn nicht unbedingt erforderlich. Es ergeben sich aber noch weitere Potenziale für Fachgeschäfte oder Spezialgeschäfte wie einem Second-Hand-Laden.

Betrieb Betriebstyp

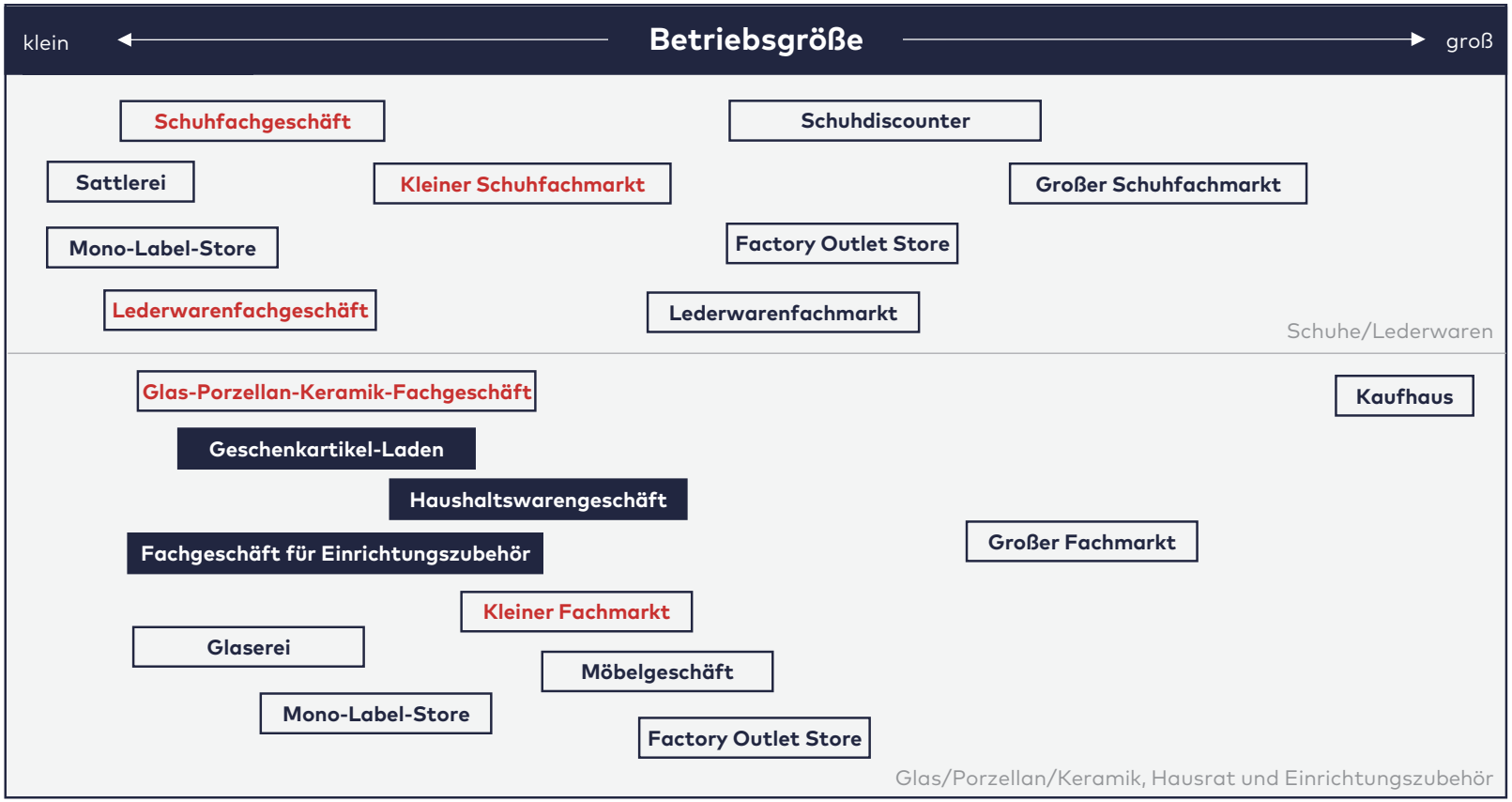
Betrieb vorhanden im IZ Quickborn

Betrieb Ausstattungsempfehlungen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020. *Erhebung in den Erdgeschosslagen.

Branchen- und Nutzungsmix

Branchencheck – weitere Sortimente des langfristigen Bedarfs



Neben dem Leitsortiment Bekleidung bestimmen zumeist auch Betriebe im Sortimentsbereich Schuhe und Lederwaren sowie Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat und Einrichtungszubehör das Angebot der Innenstädte.

In der Quickborner Innenstadt ist der Bereich Schuhe und Lederwaren derzeit unterrepräsentiert. Es fehlt ein entsprechendes Schuhfachgeschäft.

Der Sortimentsbereich Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat und Einrichtungszubehör ist bereits mit einigen Betrieben vertreten. Diese lassen sich insbesondere am Rande der Innenstadt verorten. Ein kleiner Fachmarkt oder ein Fachgeschäft in zentraler Lage würde das Angebot der Innenstadt abrunden.

Betrieb Betriebstyp

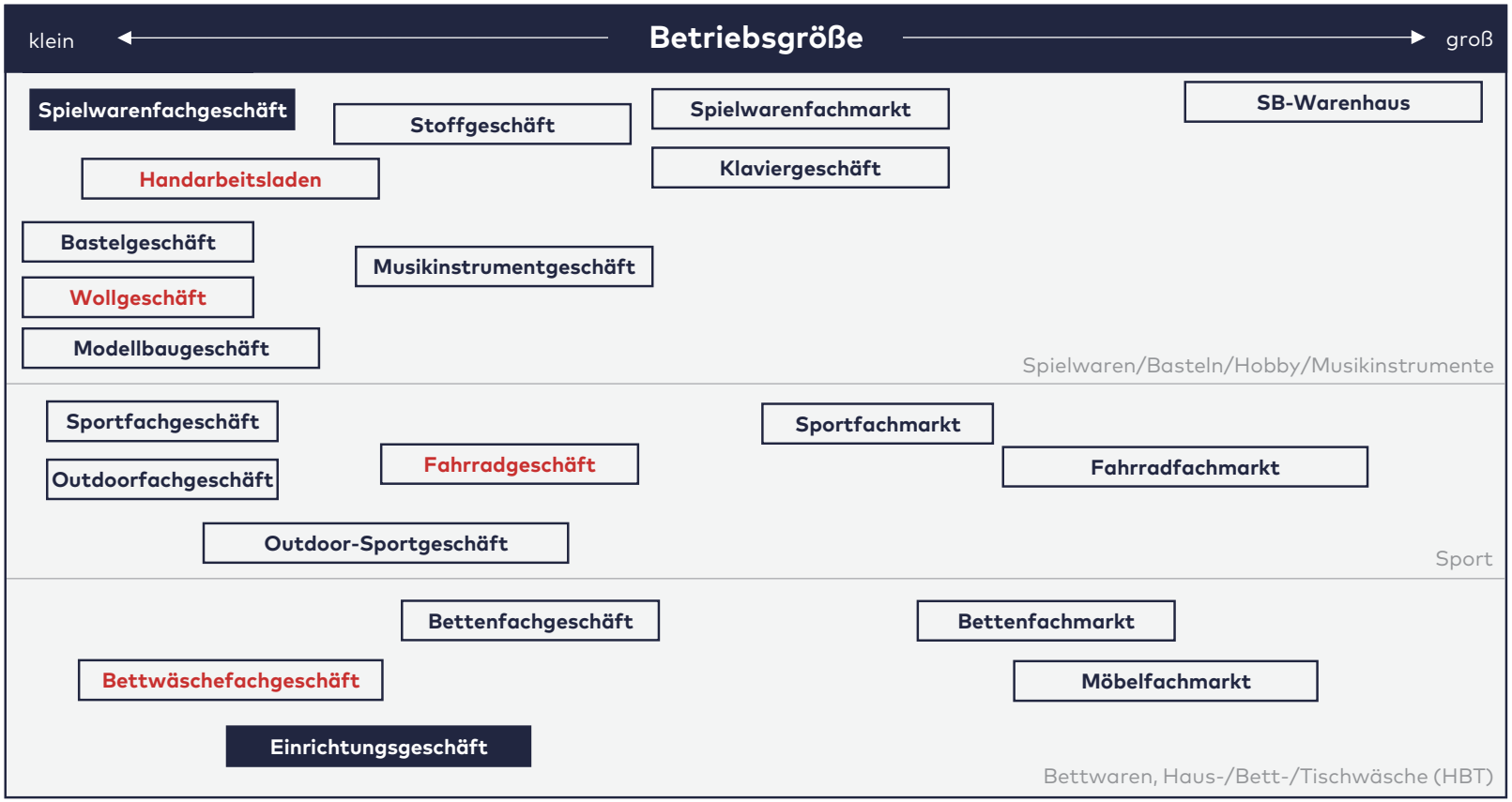
Betrieb vorhanden im IZ Quickborn

Betrieb Ausstattungsempfehlungen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020. *Erhebung in den Erdgeschosslagen.

Branchen- und Nutzungsmix

Branchencheck – weitere Sortimente des langfristigen Bedarfs



In den Sortimentsbereichen Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente beschränkt sich das Angebot der Quickborner Innenstadt auf ein Spielwarenfachgeschäft. Zur weiteren Profilierung der Innenstadt lassen sich weitere Fachgeschäfte in diesem Bereich wie ein Handarbeitsladen oder ein Wollgeschäft mit modernem und ggf. hybriden Betriebskonzept empfehlen.

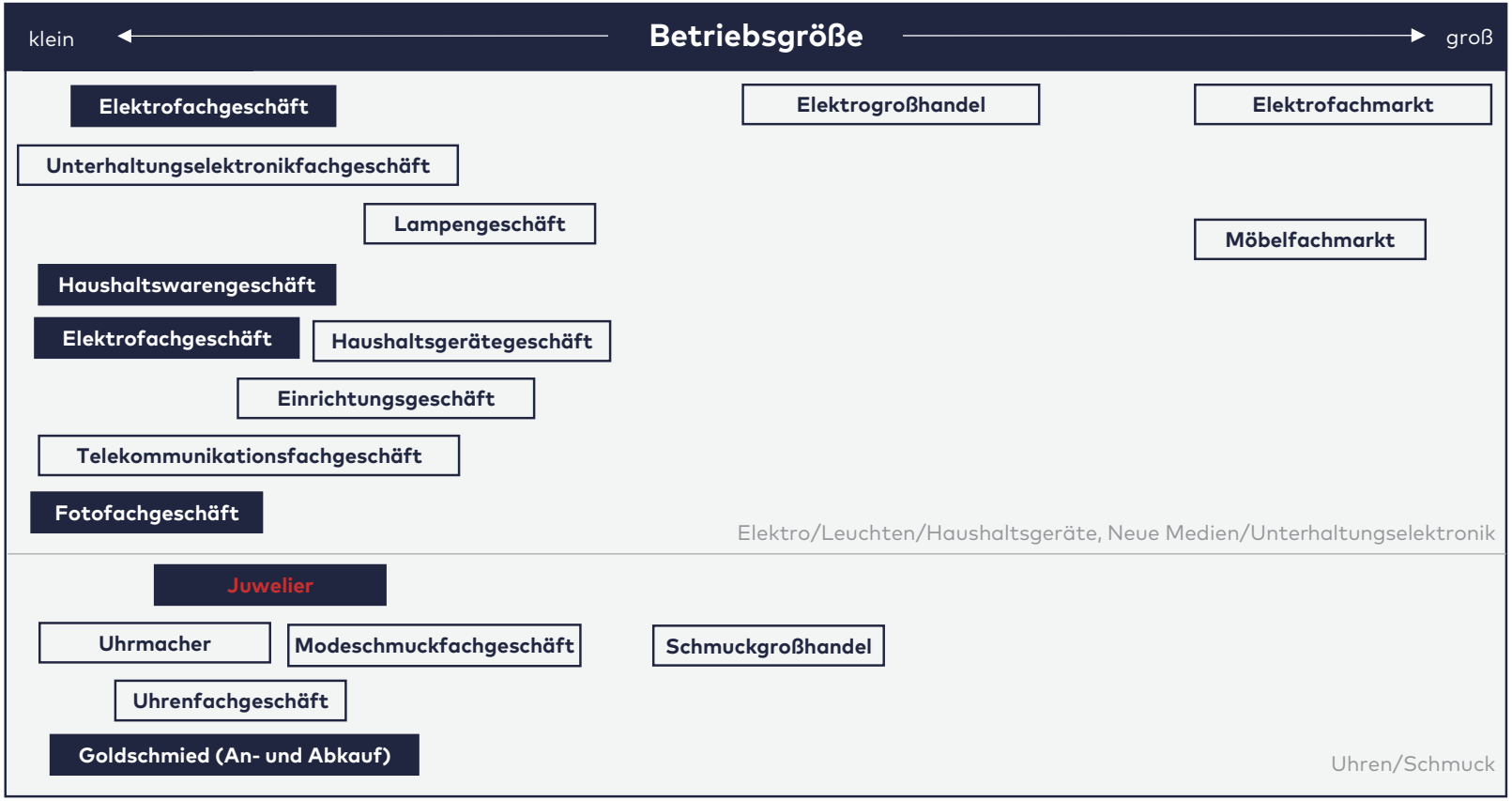
Anzustreben wäre zudem die langfristige Verlagerung des Fahrradgeschäftes an der Güttloh in die Innenstadt um das Zentrum entsprechend zu stärken.

Betrieb	Betriebstyp
Betrieb	vorhanden im IZ Quickborn
Betrieb	Ausstattungsempfehlungen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020. *Erhebung in den Erdgeschosslagen.

Branchen- und Nutzungsmix

Branchencheck – weitere Sortimente des langfristigen Bedarfs



In der Quickborner Innenstadt lassen sich verschiedene Betriebe im Bereich Elektro/ Leuchten/Haushaltsgeräte, Neue Medien/Unterhaltungselektronik finden.

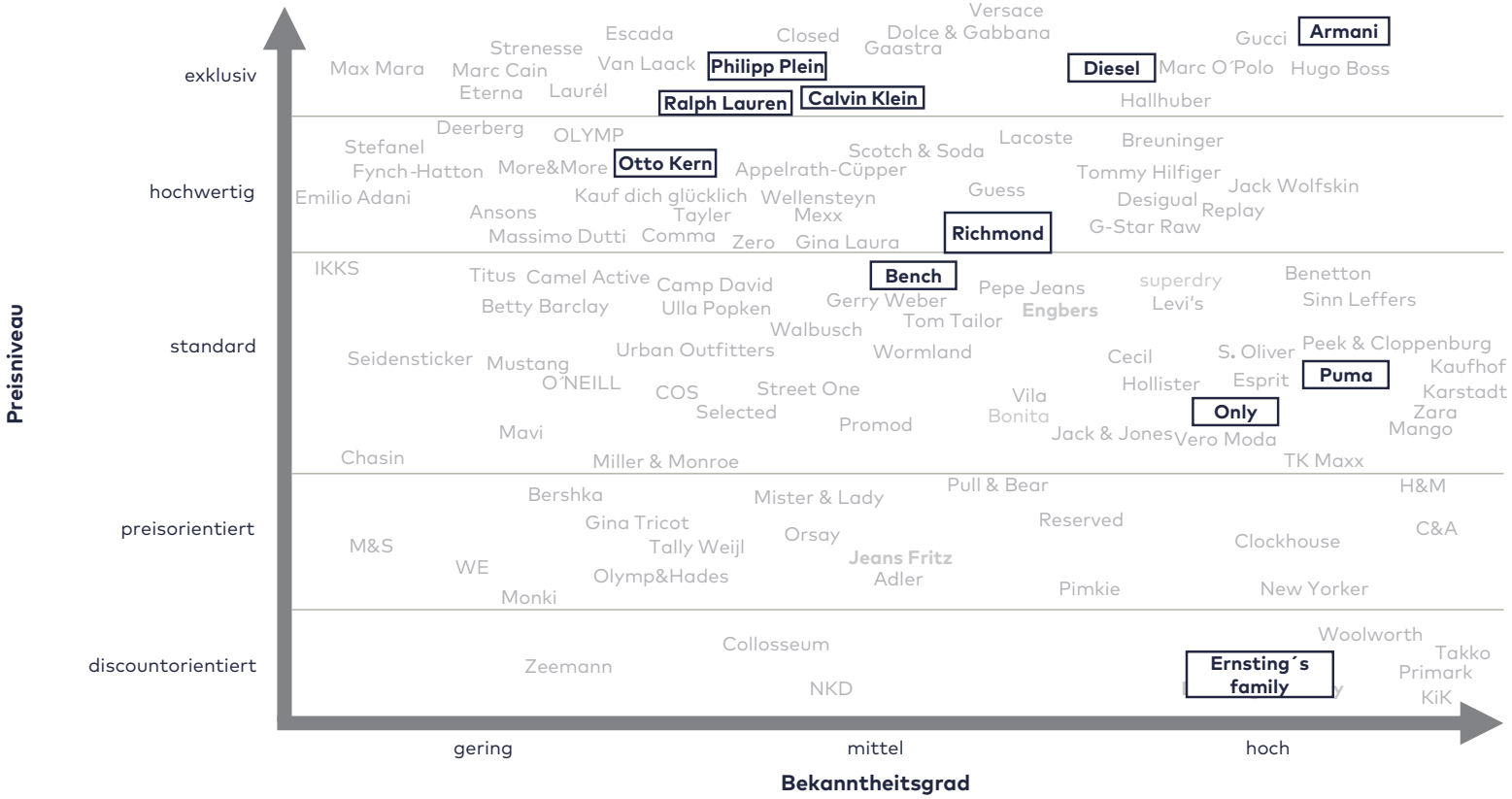
Im Sortimentsbereich Uhren/Schmuck verfügt das Zentrum über einen Juwelier und Goldschmied (An- und Abkaufbetriebe). Reine Uhrenfachgeschäfte sind nicht angesiedelt. Hier ist jedoch hervorzuheben, dass in den meisten Fällen Uhren ebenfalls bei Juwelieren angeboten werden.

Betrieb	Betriebstyp
Betrieb	vorhanden im IZ Quickborn
Betrieb	Ausstattungsempfehlungen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020. *Erhebung in den Erdgeschosslagen.

Branchen- und Nutzungsmix

Markencheck – Bekleidung



Der Markencheck prüft das Zentrum auf Ladenlokale mit Marken-filialisten im Sortiment Bekleidung.

Für einen Stadtrandkern 1. Ordnung sind eine hohe Anzahl an Marken mit einem mittleren bis hohen Bekanntheitsgrad angeboten. Das Angebot verteilt sich zudem auf die unterschiedlichen Preisniveaus sodass sich ein guter Angebotsmix ergibt.

Marke — Marke allgemein

Marke — vorhanden im Zentrum

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020. *Erhebung in den Erdgeschosslagen.

Branchen- und Nutzungsmix

Unterrepräsentierte Sortimente

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 Erhebung in den Erdgeschosslagen; Kartengrundlage: Stadt Quickborn.

Bei der Betrachtung der Hauptwarengruppen der Betriebe fällt auf, dass die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs sich am Bahnhofsvorplatz, Klöngasse, Gerberstraße und Feldbehnstraße konzentrieren. Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sind durch Supermärkte, Discounter, Reformhaus und Gemüsehändler sowie Bäckereien eine gute Angebotsstruktur gegeben. Unter Einbezug der voraussichtlichen Aufgabe des Aldi Nord im Innenstadtbereich kommt es jedoch zu einer deutlichen Reduzierung des Angebots insbesondere im discountorientiertem Bereich. Zudem wären spezialisierte Fachgeschäfte mit Fleisch, Fisch oder Feinkostangeboten potenziell denkbar. Im Sortiment Bekleidung verfügt Quickborn über mehrere Fachgeschäfte, die sich gegenseitig in ihrem Angebot ergänzen, aufgrund des Online-Handels ist hier kein starkes Potenzial zu erwarten. Des Weiteren gibt es derzeit keinen Anbieter mit Schuhen/Lederwaren als Hauptsortiment. Dieses wird lediglich in den Randsortimenten anderer Anbieter angeboten. Hier wäre die Ansiedlung eines Schuhfachgeschäftes zur Angebotsdeckung wünschenswert. Gleiches gilt für die unterrepräsentierten Sortimente Sportartikel und neue Medien/Unterhaltungselektronik, bei denen sich Potenziale für Fachgeschäfte ergeben. Aufgrund der starken regionalen Wettbewerbsstrukturen bleibt eine Ansiedlung jedoch fraglich.

Branchen- und Nutzungsmix

Funktionsstruktur – Definitionen zu Gastronomiebetrieben

Imbiss
kleiner Gastronomiebetrieb mit wenigen Sitzmöglichkeiten und einfach, küchenfertig vorbereiteten Speisen mit Getränkeausschank. Üblicherweise To-Go-Angebote.

Kantine
Eine Kantine ist ein gastronomischer Betrieb der Speisen und Getränke für eine gewisse Personengruppe anbietet. Kantinen stehen meist nur den entsprechenden Personengruppen exklusiv zur Verfügung. Oftmals werden die Speisen und Getränke dort zu besonders günstigen Preisen angeboten bzw. von einem Betrieb für seine Mitarbeiter subventioniert.

Schnellrestaurant
Bei einem Schnellrestaurant kommt es insbesondere auf den schnellen Service an. Das Angebot an Speisen, Getränken und Service ist eher begrenzt und die Preise sind entsprechend geringer als in höherwertigen Restaurants. Oftmals sind Schnellrestaurants auch Selbstbedienungsbetriebe. Schnellrestaurants sind im Prinzip Imbissstände mit Sitzplätzen.

Fast-Casual-Restaurant
Ein Fast-Casual-Restaurant ist ein Restaurant, das durch frische Produkte und einen schnellen, reduzierten Service charakterisiert wird. Es verbindet eine relativ hohe Produktqualität und die Frische von Restaurants mit der Geschwindigkeit der Schnellrestaurants und rechtfertigt so einen höheren Preis gegenüber Fastfood-Angeboten. Häufig werden die Gerichte beim so genannten Front Cooking vor den Augen der Gäste zubereitet. Der Bestell- und Bezahlvorgang findet in der Regel an der Theke statt.

Restaurant
Unter einem Restaurant versteht man einen gastronomischen Betrieb in dem Speisen und Getränke zum Verzehr an Ort und Stelle verkauft werden. Der Begriff Restaurant entstand im 18. Jahrhundert in Frankreich und bedeutet so viel wie sich stärken. Der Anspruch an Küche und Service ist hier höher als z. B. beim Imbiss.

Fine Dining Restaurant
„Fine Dining at a Restaurant" inkludiert den Genuss der gehobenen Gastronomie, sei es in der Haute Cuisine, Sternegastronomie oder im normalen Restaurant mit dem Anspruch besseren Essens im Full-Service-Bereich. Als Ausstattung dieser Restaurants kommen nur hochwertige Werkstoffe und bestes Design zum Einsatz. Das Personal ist hervorragend ausgebildet und trägt entsprechende Dienstkleidung. Fine Dining Restaurants sind fast immer kleine Unternehmen.

Eisdiele
In einer Eisdiele wird insbesondere Speiseeis und ein kleines Sortiment an Getränken und ggf. Snacks zum Verzehr an Ort und Stelle bzw. im Außer-Haus-Verkauf angeboten.

Café
In einem Café werden insbesondere Bäckerei- und Konditoreierzeugnisse verkauft und für den Verzehr vor Ort angeboten. Daneben sind auch Getränke und gelegentlich kalte oder warme Snacks im Angebot. Häufig ist ein Café direkt an eine Konditorei angeschlossen und man kann die angebotenen Speisen und Getränke auch mitnehmen.

Bistro
Unter einem Bistro versteht man einen kleinen gastronomischen Betrieb, in dem man Kaffee, Wein oder andere Getränke sowie kleine Speisen zu sich nimmt. Ein klassisches französisches Bistro ist einfach ausgestattet und lädt meist nicht zum langen Verweilen ein.

Resto-Bar
Als Resto-Bar bezeichnet man einen Gastronomiebetrieb, der als eine Mischform aus Restaurant und Bar angesehen werden kann. Resto-Bars bieten meistens sowohl eine große Auswahl an Speisen als auch an Getränken, so dass man sowohl zum Essen als auch zum Konsumieren alkoholischer Getränke eine Resto-Bar aufsuchen kann. Oftmals gibt es auch Live-Shows von Musikgruppen oder Tanzdarbietungen.

Trinkhalle
Eine Trinkhalle ist ein Betrieb, der ein begrenztes Angebot an Speisen und Getränken (aber auch an Non-Food-Artikeln) aufweist. Meist ist die Abgabe für den Außer-Haus-Verzehr gedacht. Nur wenige Trinkhallen haben auch einige Sitzgelegenheiten.

Kneipe
In Kneipen wird hauptsächlich getrunken. Typisch ist hier der Ausschank von Fassbier am Tresen.

Biergarten
Ein Biergarten ist meist ein Saisonbetrieb in dem Speisen und Getränke zum Verzehr an Ort und Stelle verkauft werden. In manchen Biergärten darf man auch das eigene Essen mitbringen und erwirbt nur die Getränke. Biergärten entstanden in Bayern, wo kleine Brauereien ihr Bier direkt aus den Bierkellern angeboten haben.

Bar
Eine Bar ist eine getränkeorientierte Gastronomie in der üblicherweise vornehmlich alkoholische Getränke für den Verzehr an Ort und Stelle ausgeschenkt werden. Das Getränkeangebot ist im Gegensatz zur Kneipe meist differenzierter und hochwertiger. Üblicherweise werden Cocktails und weitere alkoholische sowie nichtalkoholische Mixgetränke angeboten.

Tanzlokal
Bei einem Tanzlokal handelt es sich um einen Betrieb, in dem es vordergründig um die Unterhaltung mit Musik geht (Tanzveranstaltungen). Dabei werden Getränke für den Verzehr am Ort angeboten, seltener auch kleine Speisen.

Shisha-Bar/Lounge
Eine Shisha-Bar/Lounge ist ein gastronomischer Betrieb, der neben normalen Getränken und Snacks auch Shishas bereitstellt.

Branchen- und Nutzungsmix

Funktionsstruktur - Gastronomieangebot

Branche	Betriebstyp	relatives Preisniveau		
		preisorientiert	standard	hochwertig
Speisewirtschaften	Imbiss	■	■	◘
	Kantine	□	□	□
	Schnellrestaurant	□	□	□
	Fast-Casual-Restaurant	□	□	□
	Restaurant	■	■	◘
	Fine Dining Restaurant	□	◘	□
Hybride	Eisdiele	□	■	□
	Café	■	■	◘
	Bistro	□	■	□
	Resto-Bar	□	■	□
	Shisha-Bar/Lounge	□	□	□

Speisegastronomen sind Gastgeber des Zentrums. Speiseangebote können die Aufenthaltsdauer verlängern und für Aufenthaltsqualität sorgen. Insbesondere in den Abendstunden und an Wochenenden tragen sie zur Belebung des Zentrum bei.

■ vorhanden
□ nicht vorhanden
◘ Ausstattungsempfehlung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020. *Erhebung in den Erdgeschosslagen.

Branchen- und Nutzungsmix

Funktionsstruktur - Gastronomie

Branche	Betriebstyp	relatives Preisniveau		
		preisorientiert	standard	hochwertig
Schankwirtschaften	Trinkhalle	☐	☐	☐
	Kneipe	☐	▣	▣
	Biergarten	☐	▣	☐
Unterhaltungs-gastronomie	Bar	☐	■	☐
	Tanzlokal	☐	■	☐

Schankwirtschaften und Betriebe der Unterhaltungsgastronomie erwirken vor allem in den Abendstunden eine Frequentierung des Zentrums. Hierzu tragen auch Resto-Bars (Hybride) bei.

■ vorhanden
☐ nicht vorhanden
▣ Ausstattungsempfehlung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020. *Erhebung in den Erdgeschosslagen.

Branchen- und Nutzungsmix

Funktionsstruktur– Zentrenergänzende Funktionen

Funktion	Anzahl der Nutzungen	Nutzungsstruktur	bereits vorhanden?
Banken & Post	3 (4)	Bankfiliale	■
		SB-Terminals	□
		Poststation	■
		Postbank	□
Ladenähnliche Dienstleistungen	49	Friseure	■
		Reisebüro	■
		Reinigung	■
		Kosmetik-/Nagel-/Sonnenstudio	■
		Schneiderei/Schuster	■
		Schlüsseldienst	■
		Internetcafé, Call-Shop, reine Telefondienstleister, Computerservice	■
		Ladenähnliches Versicherungsbüro	■
		Finanzdienstleister	■
		Lotto-Annahmestelle, Poststelle	■
		Immobilienmakler	■

Zentrenergänzende Funktionen stellen neben dem Einzelhandel und den gastronomischen Nutzungen den dritten Teil der Betriebstypen in den heutigen Zentren.

Sie erzeugen unabhängig vom Einzelhandel und der Gastronomie eine tägliche Frequentierung der Innenstadtlagen. Vor allem ladenähnliche Dienstleistungen sind zudem meist in Ladenlokalen verortet, welche für den Einzelhandel voraussichtlich nicht attraktiv erscheinen.

■ vorhanden
□ nicht vorhanden
■ Ausstattungsempfehlung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020. *Erhebung in den Erdgeschosslagen.

Branchen- und Nutzungsmix

Funktionsstruktur – Zentrenergänzende Funktionen

Funktion	Anzahl der Nutzungen	Nutzungsstruktur	bereits vorhanden?
Vergnügungsstätten	4	Spielhalle	■
		Wettbüro	■
		Kino (Am Standort Güttloh)	◘
		Disco	□
		Bowlingcenter	□
		Billardclubs	□
		Varieté	□
		Unterart Erotik	□
Beherbergungsbetriebe	1	Hotel	■
		Pension	□
		Jugendherberge/Hostel	□
Öffentliche und größere teilöffentliche Einrichtungen	5	Verwaltung	■
		Bürgerbüro	■
		(Bezirks-)Rathaus/Kreishaus	■
		Öffentliche Beratungsstellen	■
		Gericht	□
		Polizei / (Freiwillige) Feuerwehr	□

Insbesondere Wettbüros, Spielhallen und Einrichtungen aus dem Erotiksektor können sich im Sinne eines Trading-Down-Effekts als negativ erweisen.

■ vorhanden
□ nicht vorhanden
◘ Ausstattungsempfehlung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020. *Erhebung in den Erdgeschosslagen.

Branchen- und Nutzungsmix

Funktionsstruktur – Zentrenergänzende Funktionen

Funktion	Anzahl der Nutzungen	Nutzungsstruktur	bereits vorhanden?
Schulen, Bildungseinrichtungen, Kinderbetreuung	3 (4)	Schulen	■
		Hochschulen	□
		Volkshochschulen	■
		Musikschule (befindet sich knapp außerhalb des Untersuchungsbereichs)	□
		Kindertagesstätten (privat, kirchlich, öffentlich)	□
		Kindergärten	□
Kirchliche Einrichtungen	1	Kirchen	■
		Kirchengemeindehaus	■
		weitere Gebetshäuser	□
Gesundheitsdienstleister und Heilmittelerbringer	6	Podologie/Medizinische Fußpflege	□
		Physiotherapie/Massage	■
		Ergotheraphie	□
		Logopädie/ Sprachtherapie	■

Weitere Dienstleister in den Bereichen Gesundheit, Fitness- und Wellness in den Obergeschossen vorhanden

Schulische und kirchliche Einrichtungen sind oftmals schon historisch in der Stadt verortet. Eine Verlagerung dieser Einrichtungen ist selten eine Option.

Gerade schulische Einrichtungen sowie Kindertagesstätten sind jedoch Frequenzbringer für Zentren. Entweder entstehen Kopplungseffekte durch einen Besuch des Zentrums durch die Eltern oder die Schüler suchen in den Mittagsstunden oder nach Schulschluss selbst einige Betriebe auf.

Gesundheitsdienstleister sind häufig in Agglomeration zu finden und werden meist durch eine Apotheke oder weitere medizinische Nutzungen ergänzt. Durch ihre hohe Frequenzstärke entstehen hier ebenfalls Kopplungseffekte.

■ vorhanden
□ nicht vorhanden
▣ Ausstattungsempfehlung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020. *Erhebung in den Erdgeschosslagen.

Branchen- und Nutzungsmix

Funktionsstruktur – Zentrenergänzende Funktionen

Funktion	Anzahl der Nutzungen	Nutzungsstruktur	bereits vorhanden?
Kultureinrichtungen	2	Theater	☐
		Kleinkunstbühne	☐
		Museen	☐
		Bibliotheken	■
		Stadthalle	☐
		Veranstaltungssaal	■
Freizeiteinrichtungen	9	Jugendzentrum	■
		Altenbegegnungsstätte	☐
		Stadtteiltreff	◘
		Tanzschule	■
		Kino	☐
		Fitnessstudio	■
		Schwimmbad	■
Medizinische Einrichtungen	14	Ärzte	■
		Krankenhäuser	☐
		Tageskliniken	☐
		Alten- und Pflegeheime	■

Freizeiteinrichtungen können tägliche Frequenzen erzeugen und das Zentrum auch in den Abendstunden beleben.

Ärzte sind vornehmlich in den Obergeschossen verortet. Allgemein fördern Ärzte die Besuchshäufigkeit der Innenstadtlagen. Es können sich Kopplungseffekte mit Apotheken, Sanitätshäusern, Optikern und Heilmittelerbringern ergeben. Auch präventive Gesundheitsangebote können den Medizinischen Bereich ergänzen und für Frequenzen sorgen.

■ vorhanden
☐ nicht vorhanden
◘ Ausstattungsempfehlung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020. *Erhebung in den Erdgeschosslagen.

Funktionale Qualität	Städtebauliche Qualität	Marken-qualität
Funktionsstruktur & Ankernutzungen	Stadtgestaltung & Städtebauliche Struktur	Image & Marketing
Marken- & Angebotsportfolio	Erreichbarkeit & Orientierung	Digitale Sichtbarkeit
Nutzungs- & Immobilienqualitäten	Nutzungs- & Flächenpotenziale	Quartiersprofilierung

Quelle: Stadt + Handel.

Nutzungs- & Immobilienqualitäten

Quelle: Fotos Stadt + Handel 12/2020.

Sichtbarkeit/Erschließung

- unterschiedliche Sichtbarkeit nach Lage
- durch straßenseitige Parkmöglichkeiten in fast allen Lagen eingeschränkte Sichtbarkeit der Nutzungen
- Sichtbarkeit entlang der Bahnhofstraße und entlang der Kieler Straße gegeben; hohe Sichtbarkeit durch Ortsdurchfahrt
- entlang der Kieler Straße stechen insbesondere die historischen Gebäude optisch heraus
- bei Arkadenbebauung an Gerberstraße wird ebenfalls die Sichtbarkeit zur Straße hin durch parkende Pkw gestört
- Klöngasse hat nach Innen gerichtete Nutzungen, die von der Haupterschließungsstraße nicht sichtbar sind
- von der Bahnhofstraße und der Kieler Straße sind jedoch insgesamt überwiegend alle Nutzungen erreichbar und zur Straßenseite gewandt

Maßnahmenempfehlungen:

- weiterhin Nutzung der Parkplatzfläche vor Aldi als öffentliche Parkfläche, je nach Nachnutzung → Konzentration des ruhenden Verkehrs und Reduzierung der straßenseitigen Parkmöglichkeiten vor frequentierten Nutzungen (südliche Straßenseite Bahnhofsstraße im östlichen Bereich und nördliche Straßenseite Bahnhofstraße im westlichen Bereich)
- Prüfung: Reduzierung der straßenseitigen Parkmöglichkeiten vor Arkadenbebauung an Bahnhofsstraße im Bereich gegenüber von Budnikowski
- Optimierung der Ausschilderung von Parkflächen: Etablierung weiterer Hinweisschilder zur Leitung des Parksuchverkehrs, um die Parkplatzsuche zu vereinfachen und zu lenken
- Bewerbung der bisher untergenutzten Tiefgarage am Forum, dafür Verringerung des straßenseitigen Parkens und des Parkens auf dem Bahnhofsvorplatz
- nach innen gerichtete Nutzungen in Klöngasse durch aktualisierte und einheitliche Beschilderung sichtbar machen

Nutzungs- & Immobilienqualitäten

Handelsfassaden

- im Bereich der Kieler Straße (Bild links oben) vereinzelt historisch bedeutsame und ansprechend gestaltete Fassaden vorhanden, jedoch sehr unterschiedliche Ausgestaltung und eine geringe Homogenität erkennbar
- an der anderen Seite der Innenstadt am Bahnhofsvorplatz sehr moderne und einheitliche Fassadengestaltung mit Backsteinen
- in der Klöngasse ebenfalls einheitliche Fassadengestaltung im 80er Jahre Stil, ähnlich wie an der Gerberstraße, Gebäudekomplex jedoch nicht mehr zeitgemäß gestaltet
- entlang der Bahnhofstraße finden sich sehr unterschiedliche Fassadenfronten; durch Einfahrten oder freistehende Häuser entstehen hier Lücken im städtebaulichem Bild
- insgesamt überwiegend gepflegte Fassaden, jedoch kein einheitliches Gesamtbild

Maßnahmenempfehlungen:

- Beleuchtungskonzept zur Inszenierung der historischen Fassaden an Kieler Straße und Arkaden an der Schulstraße entwickeln
- Eigentümer nicht mehr zeitgemäßer Immobilien zu Modernisierungen beraten und unterstützen (insb. Ladenzeile auf südlicher Straßenseite an östlicher Bahnhofstraße, Klöngasse, Arkadenbebauung an Gerberstraße, Ladenzeile an südlicher Straßenseite westliche Bahnhofstraße)
- bei zukünftigen Bauprojekten Arkadenstruktur vermeiden (Einschränkung der Sichtbarkeit)

Quelle: Fotos Stadt + Handel 12/2020.

Nutzungs- & Immobilienqualitäten

Quelle: Fotos Stadt + Handel 12/2020.

Barrierefreiheit

- im moderner gestalteten Bereich am Bahnhofsvorplatz und in der Bahnhofsstraße sowie in der Gerberstraße sind alle Nutzungen überwiegend barrierefrei gestaltet
- die Klöngasse ist ebenfalls barrierefrei erreichbar
- Einschränkungen in der barrierefreien Eingangsgestaltung sind in ausgeprägter Form bei fast allen Nutzungen an der Kieler Straße zu erkennen

Maßnahmenempfehlungen:

- Immobilienbesitzer und Gewerbetreibende auf die fehlende Barrierefreiheit aufmerksam machen und zu Lösungen beraten
- kostengünstige und öffentlichkeitswirksame Übergangslösung: mobile Rampen, z. B. aus Lego

Good Practice

Nutzungs- & Immobilienqualitäten

Quelle: Fotos Stadt + Handel 12/2020.

Schaufenster & Werbegestaltung

- Schaufenster- und Werbegestaltung fällt in der Quickborner Innenstadt sehr unterschiedlich aus
- vom Bahnhofsvorplatz Richtung Kieler Straße tendenziell geringere Qualitätsausprägungen in der Gestaltung erkennbar
- insbesondere an Kieler Straße und in Gerberstraße mehrere ladenähnliche Dienstleistungen mit Leuchtreklame oder sehr unruhig gestalteten Schaufenstern
- im Bereich des Bahnhofsvorplatzes Handelsfassaden und Nutzungen aneinander angepasst und Gestaltungsqualität hier tendenziell höher
- Einzelhandelsbetriebe tendenziell mit höheren Qualitäten als ladenähnliche Dienstleistungen

Maßnahmenempfehlungen:

- Beratung und Unterstützung für attraktive Schaufenster und Werbegestaltung, beispielsweise im Rahmen eines Workshops nicht nur für Einzelhändler sondern für alle Nutzer der Erdgeschosslagen
- anregen zu gemeinsamen Aktionen wir z. B. Schaufensterrätsel
- Erarbeitung und Umsetzung einer Gestaltungssatzung

Nutzungs- & Immobilienqualitäten

Schaufenstergestaltung

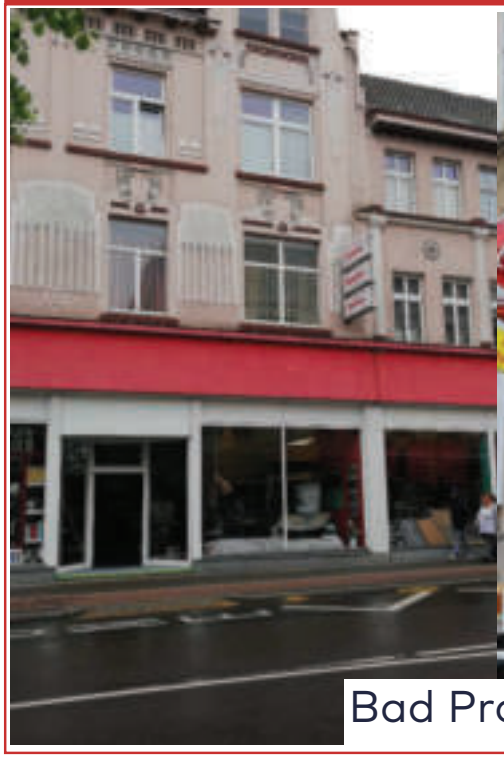
Bad Practice

Good Practice

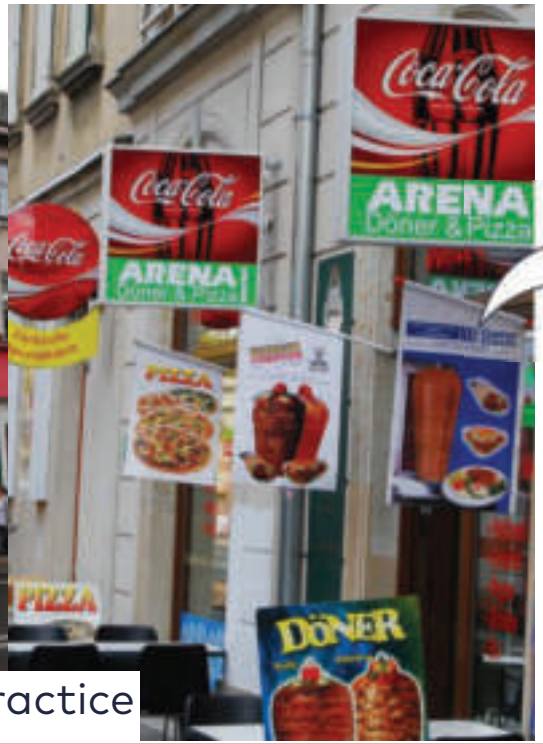
Quelle: Fotos Stadt + Handel .

Nutzungs- & Immobilienqualitäten

Werbegestaltung



Bad Practice



Good Practice

Quelle: Fotos Stadt + Handel.

Nutzungs- & Immobilienqualitäten

Warenpräsentation

- Warenpräsentation entspricht zu großen Teilen dem Standard; im Bereich der Kieler Straße und der mittleren Bahnhofstraße nimmt die Qualität tendenziell etwas ab

Maßnahmenempfehlungen:

- Beratung und Unterstützung zur attraktiven und individuellen Warenpräsentation, beispielsweise im Rahmen eines Workshops
- Etablierung gemeinsamer saisonaler Gestaltungselemente, z. B. Blumenkübel vor den Eingängen, Lichterkettengestaltung an Weihnachten

Quelle: Fotos Stadt + Handel 12/2020.

Nutzungs- & Immobilienqualitäten

Außengastronomie & Gastronomiegestaltung

- Außengastronomie überwiegend zur Straßenseite gerichtet
- teilweise Einfriedung
- Gestaltung der Außengastronomie qualitativ eher unterdurchschnittlich
- einen großen moderner gestalteten und zur Straße abgeschirmten Außengastronomiebereich bietet das Steakhouse

Maßnahmenempfehlungen:

- Förderung von Außengastronomie z. B. durch einfache Genehmigungsgestaltung und Verringerung bürokratischen Aufwandes
- Umwandlung von Stellplätzen zu Außengastronomiebereichen in Bahnhofstraße ermöglichen
- Unterstützung und Beratung zu einer attraktiven Gestaltung der Außengastronomiebereiche

Quelle: Fotos Stadt + Handel 12/2020.

Nutzungs- & Immobilienqualitäten

Immobilienqualitäten

- Qualität der Immobilien unterscheidet sich stark
- auch hier im Bereich am Bahnhofsvorplatz eher Neubauimmobilien durch Entwicklungen der neuen Mitte am Bahnhof
- insgesamt nur vereinzelt Immobilien mit sehr deutlichen Mängeln

Maßnahmenempfehlungen:

- Beratungsangebote zur Sanierung- und Modernisierung von Immobilien
- private Investitionen in Immobilien fördern, z. B. durch Etablierung eines Fassadenprogramms

Quelle: Fotos Stadt + Handel 12/2020.

Funktionale Qualität	Städtebauliche Qualität	Marken-qualität
Funktionsstruktur & Ankernutzungen	**Stadtgestaltung & Städtebauliche Struktur**	Image & Marketing
Marken- & Angebotsportfolio	Erreichbarkeit & Orientierung	Digitale Sichtbarkeit
Nutzungs- & Immobilienqualitäten	Nutzungs- & Flächenpotenziale	Quartiersprofilierung

Quelle: Stadt + Handel.

Städtebau & Stadtgestaltung

Quelle: Fotos Stadt + Handel 12/2020.

Eingangssituationen

- Pkw-orientierte Eingangssituationen
- VR-Bank an Ecke Kieler Straße/Bahnhofstraße hat kein „Gesicht" zum Eingangsbereich, sondern zum Parkplatz hin orientiert
- Eingangsbereich an Gerberstraße bei der Sparkasse deutlich offener gestaltet
- bauliche Markierung der Hauptfrequenzlage durch Metallkonstruktion mit befestigtem Banner

Maßnahmenempfehlungen:

- fuß- und radfahrerfreundlichere Umgestaltung der Eingangssituationen; klar erkennbare Fuß- und Radwegeverbindungen, insb. am Übergang vom ZOB zur Bahnhofstraße
- Beratung zur Gestaltung eines zweiten Eingangs der VR-Bank hin zur Kieler Straße (Entwicklung eines „Gesichts" zur Kieler Straße)
- Schaffung einer offen gestalteten Eingangssituation Ecke Kieler Straße/Gerberstraße

Städtebau & Stadtgestaltung

Quelle: Fotos Stadt + Handel 12/2020.

Ensemblewirkung

- teilweise sehr unterschiedliche städtebauliche Gestalt der verschiedenen Bereiche des Innenstadtzentrums insbesondere großer Unterschied zwischen Bahnhofstraße und Kieler Straße
- Stadtgestalt in den Randbereichen, aber auch in den zentralen Bereichen, wie z. B. an der Bahnhofstraße von freistehenden Gebäuden geprägt und teilweise von Wohnbebauungen oder unzugänglichen Nutzungen in den Eingangsbereichen unterbrochen
- Ensemblewirkung durch Backsteinfassaden der Gebäude, welche sowohl von älteren als auch bei Neubauten verwendet wurden
- insgesamt kleinere Bereiche mit Ensemblewirkung
- in der Innenstadt ist teilweise eine gewisse Beliebigkeit in der Gestaltung erkennbar, die dazu führt, dass der Innenstadtbereich nicht eindeutig als zusammengehöriger Raum wahrgenommen wird.

Maßnahmenempfehlungen:

- Stärkung der Ensemblewirkung innerhalb der Quartiere
- Etablierung gemeinsamer Gestaltungselemente, z. B. Blumenampeln, Hochbeete
- profilierende Beschilderung der einzelnen Lagen, beispielsweise „historische Chaussee" oder „grüne Lunge"

Städtebau & Stadtgestaltung

Quelle: Fotos Stadt + Handel 12/2020.

Sauberkeit, Ordnung & Sicherheit

- die Innenstadt wirkt insgesamt sicher und sauber
- Teilbereiche an der Kieler Straße wirken verlassen und ungepflegt
- teilweise Fußgängerverkehrssicherheit durch Engstellen und geringe Querungsmöglichkeiten wie beispielsweise an der Gerberstraße (Bild unten links) gefährdet
- mangelnde Wegeführung für Fußgänger und unübersichtlicher Knotenpunkt Ecke Schulstraße/Gerberstraße/Bahnhofstraße

Maßnahmenempfehlungen:

- Aufwertung der Kieler Straße u. a. im Sinne der städtebaulichen Studie Kieler Straße
- Umgestaltung und Belebung der Bahnhofshalle durch Vermarktung der Leerstände, Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für den Bahnhofsvorplatz in Verbindung mit der Bahnhofshalle; Verbesserung der Sitzmöglichkeiten
- Reduzierung der Stellplatzmöglichkeiten an Bahnhofsvorplatz (insb. die „Überlaufparkflächen").
- Umgestaltung des Verkehrsraumes am Freibad für eine sichere Gestaltung der Schulwegeverbindung
- Abbau verkehrstechnischer Barrieren und Verbesserung der Verkehrssicherheit durch eine Neuordnung des Verkehrsraumes in der Gerberstraße
- Verbesserung der Wegeführung für Fußgänger Ecke Schulstraße/Gerberstraße/Bahnhofstraße

Städtebau & Stadtgestaltung

Quelle: Fotos Stadt + Handel 12/2020.

Städtebauliche Struktur

- höhere Geschossigkeiten und dichtere Gebäudestrukturen am Bahnhofsvorplatz
- in mittlerer Bahnhofstraße eher kleinteilige Strukturen und niedrigere Geschosshöhen
- an Kieler Straße freistehende teils historische Gebäude
- insgesamt eher kleinteilige Strukturen, abgesehen vom Fachmarktstandort an der Feldbehnstraße
- Keine klare stringente zusammenhängende Struktur erkennbar

Maßnahmenempfehlungen:

- Stärkung der Verbindung einzelner Lagen z. B. durch Verhinderung weiterer Wohnnutzungen in den Erdgeschosslagen und der Entwicklung der Brachfläche an der Bahnhofstraße
- Erhalt historisch schützenswerter Gebäude

Städtebau & Stadtgestaltung

Frei- und Aufenthaltsräume

- Bahnhofsvorplatz mit Wasserspiel, Schachspiel und Steh- und Sitzmöglichkeiten, jedoch durch Pkw-Stellplätze Aufenthaltsqualität eingeschränkt
- Dorotheenplatz neu gestaltet mit verschiedenen spielerhaften Gestaltungen und Sitzmöglichkeiten, hohe Aufenthaltsqualität, da weniger durch Pkw gestörte Lage und beschützende Wirkung durch Begrünung, Platz zum Verweilen
- Zentraler Bereich der Klöngasse bietet Potenzial zur Aufenthaltsqualität, bisher aber wenig Verweilmöglichkeiten
- Entlang der Bahnhofstraße in regelmäßen Abständen Bänke zum Verweilen
- Beidseitige Bepflanzung entlang der östlichen Bahnhofstraße trägt zur Aufenthaltsqualität bei
- Grün- bzw. Freiräume sind im Innenstadtbereich nicht zu finden, lediglich an der Marienkirche und am Rathaus sind kleinere Grünflächen zum Verweilen vorhanden
- Im Bereich Gerberstraße und Kielerstraße kaum Aufenthalts- und Verweilqualität vorhanden
- Aufenthaltsmöglichkeiten am Rathaus und am ZOB sind vorhanden, aber wenig frequentiert und nicht in direkter räumlicher Nähe zu Angebotsstrukturen gelegen

Quelle: Fotos Stadt + Handel 12/2020, Stadt Quickborn.

Städtebau & Stadtgestaltung

Quelle: Fotos Stadt + Handel 12/2020, Stadt Quickborn.

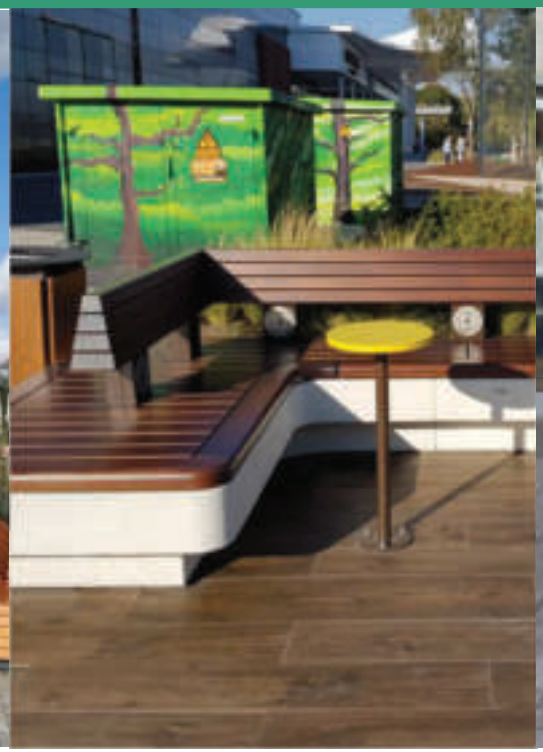
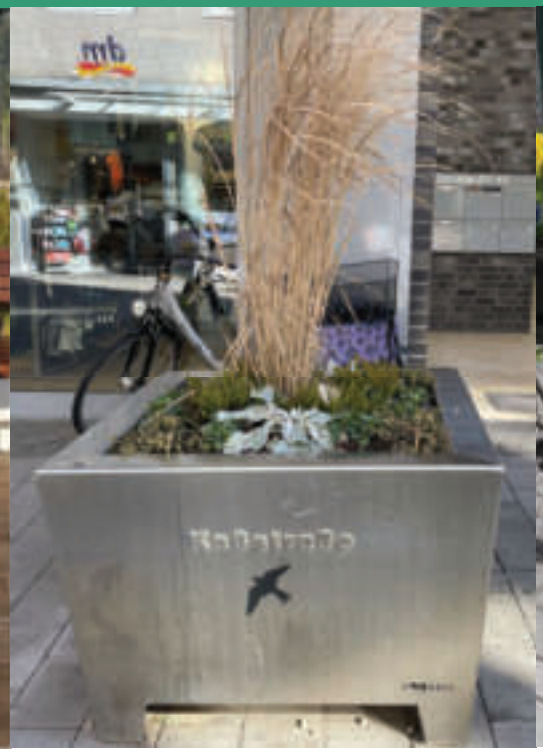
Frei- und Aufenthaltsräume

Maßnahmenempfehlungen:

- Umgestaltung und Belebung der Bahnhofshalle (z. B. durch modernes Sitzmobiliar und Vermarktung der Leerstände)
- Belebung der Platzsituationen durch weitere Ansiedlung von Außengastronomie und frequentierten Nutzungen
- Reduzierung der Stellplatzmöglichkeiten am Bahnhofsvorplatz (insb. die „Überlaufparkflächen“)
- Kreieren eines Verweilraumes in der Klöngasse durch Umgestaltung und Erweiterung der vorhandenen Sitzmöglichkeiten und Gestaltung einer zentralen Innenhofsituation
- Entwicklung einer grünen Lunge mit Öffnung zur Innenstadt an der Marienkirche
- Stärkung der Identität mit dem öffentlichen Raum und Attraktivierung der Raumgestaltung beispielsweise durch Etablierung von Hochbeeten mit Pflegepatenschaften
- Weitere Begrünung der Innenstadt beispielsweise durch Blumenampeln
- Umgestaltung der Kieler Straße zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Städtebau & Stadtgestaltung

Moderne Sitz- und Begrünungsmöglichkeiten – Beispiele

Quelle: Fotos Stadt + Handel .

Städtebau & Stadtgestaltung

Quelle: Fotos Stadt + Handel 12/2020.

Verkehrsräume & Parken

- Parkmöglichkeiten sind im gesamten Innenstadtbereich verteilt, größtenteils beschränkt auf max. 2 Stunden
- zusätzlich finden sich vor allem in den zentralen Lagen einige Fahrradabstellmöglichkeiten
- im Forum, an der Klöngasse und am ZOB sind drei Parkhäuser verortet
- alle Innenstadtbereiche sind mit dem Pkw, ÖPNV oder für Fuß- und Radverkehr gut erreichbar
- teilweise kommt es zu einer Beeinträchtigung des Fuß- und Radverkehrs durch den MIV
- ein Parkleitsystem ist nicht vorhanden, sodass auswärtigen und seltenen Besuchern die Parkplatzsuche weniger leicht fallen wird
- am ZOB befinden sich eine Bike-Sharing Station und mehrere abschließbare Fahrradabstellboxen
- E-Ladestationen für Pkw sind im P+R am ZOB vorhanden

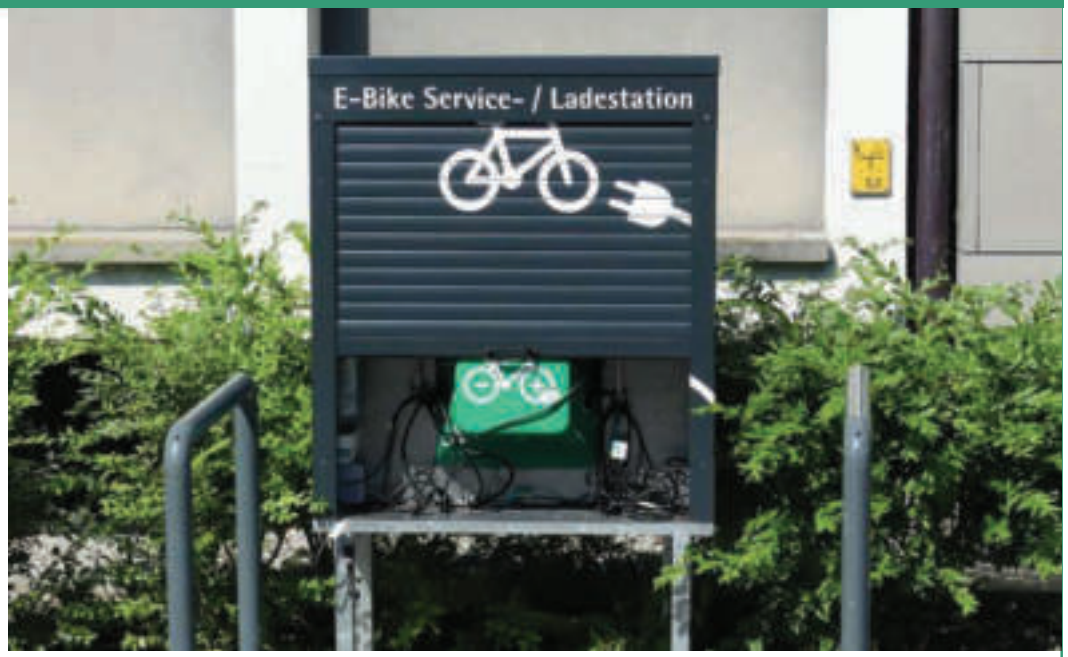
Maßnahmenempfehlungen:

- Verbesserung der Radverkehrswege durch Umsetzung des Radverkehrskonzept (beispielsweise verkehrliche Umgestaltung des Bereichs am Freibad)
- weiterer Ausbau der Erreichbarkeit und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, E-Bikes und Sharing-Bikes insbesondere in den Lagen jenseits des Bahnhofsvorplatzes, in denen es an Möglichkeiten bisher mangelt
- Reduzierung der straßenseitigen Stellplatzmöglichkeiten und Lenkung des MIV zu großflächigeren Parkmöglichkeiten wie z. B. dem Parkhaus am Rathaus
- Ausbau einer einheitlichen Beschilderung für Parkmöglichkeiten z. B. mithilfe eines Parkleitsystems
- Ggf. Einführung von Parkgebühren entlang der Bahnhofstraße und am Bahnhofsvorplatz zur dezentralen Steuerung des ruhenden Verkehrs

Städtebau & Stadtgestaltung

Leitsysteme und Serviceeinrichtungen - Beispiele

Parkleitsystem



E-Bike Servicestation

Quelle: Fotos: Andreas Schwarzkopf(wikimedia) Reinhard Müller (wikimedia)

Städtebau & Stadtgestaltung

Legende

- Aufenthaltspotenzial
- Städtebauliche Barriere
- Hohe PKW-Frequenz
- Grünfläche
- Geschosswohnungen
- Raumkanten
- Brachfläche als Potenzialfläche

Raumwirkung

- innerhalb des Innenstadtzentrums kaum Grünflächen vorhanden
- Einschränkung der Einkaufsatmosphäre durch Zugänglichkeit des Pkw im nahezu gesamten Innenstadtbereich
- besondere Einschränkung des räumlichen Zusammenhangs durch Ortsdurchfahrt Kieler Straße
- insgesamt wird der städtebauliche Zusammenhang durch Mischung des Gebäudetypus und Unterbrechung durch Wohnbebauung gestört
- mangelnde Wegeführung für Fußgänger und unübersichtlicher Knotenpunkt Ecke Schulstraße/Gerberstraß/Bahnhofstraße

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

Städtebau & Stadtgestaltung

Legende

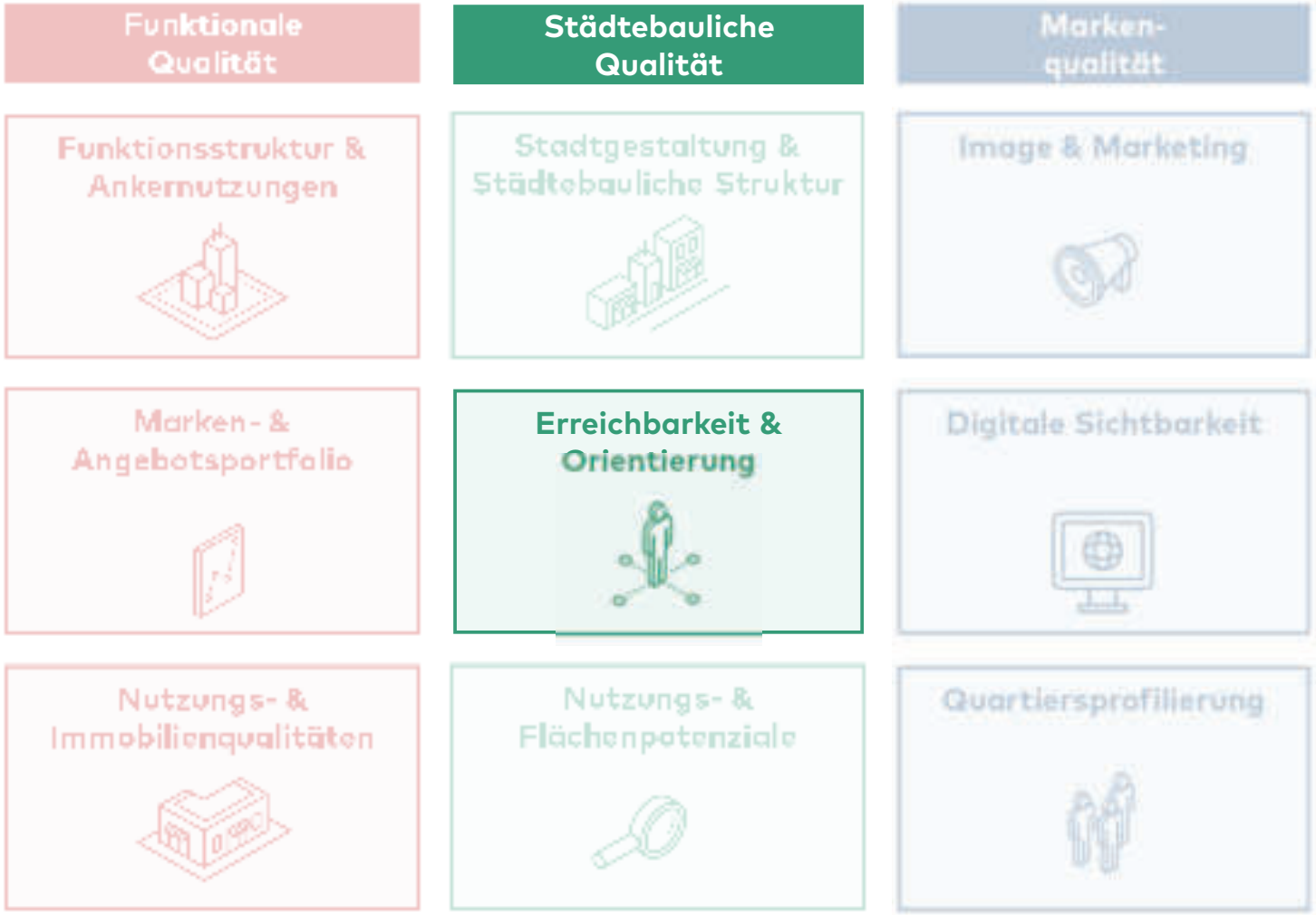
- Aufenthaltspotenzial
- Städtebauliche Barriere
- Hohe PKW-Frequenz
- Grünfläche
- Geschosswohnungen
- Raumkanten
- Brachfläche als Potenzialfläche

Raumwirkung

Maßnahmenempfehlungen:

- Entwicklung der Fläche an der Marienkirche zur „Grünen Lunge“, integriert ins Innenstadtzentrum
- Integration weiterer Grünelemente
- Verminderung der Barrierewirkung der Kieler Straße durch Umgestaltung des Verkehrsraums
- Verbesserung der Wegeführung am Knotenpunkt Schulstraße/Gerberstraße/Bahnhofstraße
- Schaffung einer Eingangssituation von Westen in Gerberstraße
- Verhinderung von Wohnnutzungen in den Erdgeschosslagen an Bahnhofstraße

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



Quelle: Stadt + Handel.

Städtebau & Stadtgestaltung

Orientierung & Lesbarkeit

- an den beiden Eingangssituationen am ZOB/Rathaus sowie an der Marienkirche befindet sich jeweils eine Informationstafel mit Stadtplan; Parkplatz an Marienkirche jedoch nur geringfügig frequentiert
- die Eingangssituation an der Marienkirche ist durch die rückwärtige Erschließung der dort ansässigen Bank und der überdimensionierten Straße nicht eindeutig als diese erkennbar
- historische Hinweistafeln an Gebäuden an der Kieler Straße erweitern Identifikation mit dem Ort und machen die Historie erlebbar
- Schilder- und Hinweistafeln im Zentrum teilweise sehr diffus und nicht einheitlich
- bzgl. einer guten Orientierung und Lesbarkeit der Wegeverbindung innerhalb der Innenstadt keine genauen Hinweisschilder vorhanden
- die Orientierung entlang der fußläufigen Hauptachse funktioniert problemlos, am Knotenpunkt Schulstraße/Gerberstraße/Bahnhofsstraße jedoch keine klare Lesbarkeit der Wegeverbindungen
- an Ecke Kieler Straße/Gerberstraße kein Hinweis auf Eingangssituation zum Innenstadtbereich

Maßnahmenempfehlungen:

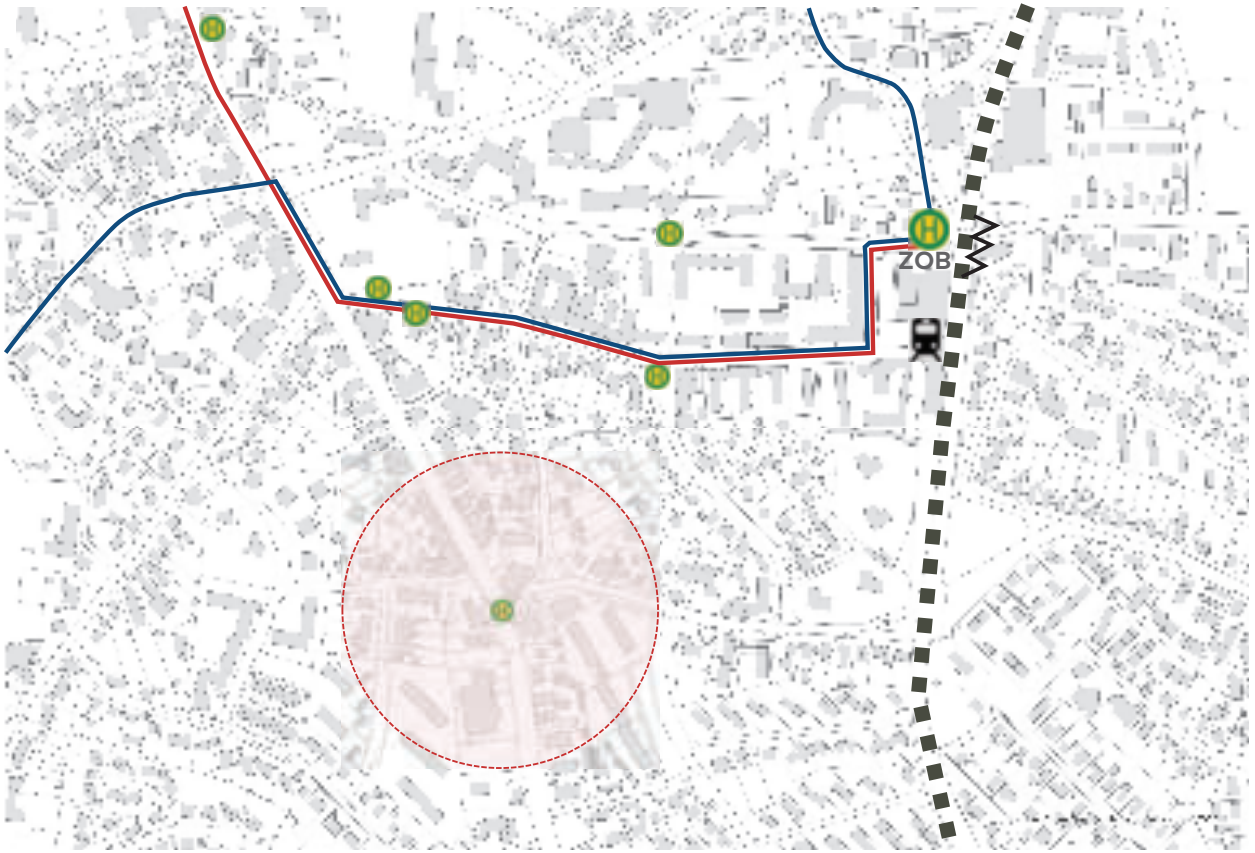
- Klarer Gestaltungsduktus bei Beschilderung und Leitsystemen
- Aktualisierung der Beschilderung
- Ort der Beschilderung hinterfragen und ggf. anpassen
- Etablierung eines Fußgänger/Quartierleitsystems
- Klare Gestaltung der Eingangssituationen
- Weiterentwicklung der Hinweistafeln an historischen Gebäuden (Tafeln mit Informationen zur Geschichte des Gebäudes) – langfristige Etablierung einer historischen Informationsroute
- Prüfung der Möglichkeit der verkehrlichen Erschließung an den südlichen Bahnhofsbereich bis zum Bahnhofsvorplatz entlang der Bahnlinie

Quelle: Fotos Stadt + Handel 12/2020.

Erreichbarkeit & Orientierung

Legende

- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Bahngleise
- Barriere
- Linie 294
- Linie 594



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Quickborn; Daten: Quickborn Marketing Innenstadt Potenzialanalyse und Entwicklungsoption für die Innenstadt. Junker+Kruse 2015.

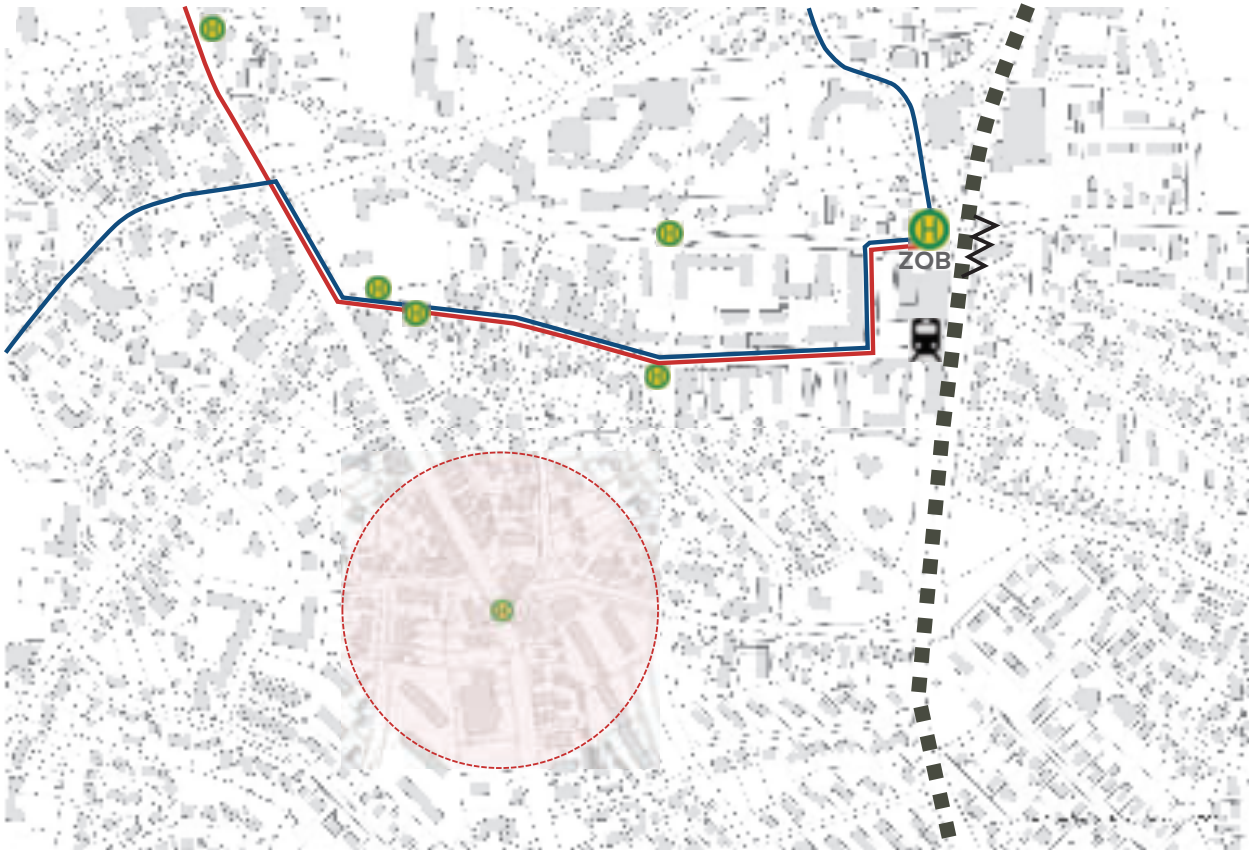
ÖPNV

- Bushaltestellen sind im zentralen Innenstadtbereich verteilt; wichtigste Haltestellen sind der ZOB und die Haltestelle am Dorotheenplatz; Haupteinkaufslagen über diese Haltestellen gut zu erreichen
- der südliche Bereich insbesondere an der Kieler Straße ist mit dem ÖPNV nicht gut erreichbar; hier fehlt eine Bushaltestelle
- Der Quickborner Bahnhof dient durch seine zentrale Lage an der Bahnhofstraße als wesentliche Verbindungsmöglichkeit mit dem Umland und Hamburg

Erreichbarkeit & Orientierung

Legende

- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Bahngleise
- Barriere
- Linie 294
- Linie 594



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Quickborn; Daten: Quickborn Marketing Innenstad Potenzialanalyse und Entwicklungsoption für die Innenstadt. Junker+Kruse 2015.

ÖPNV

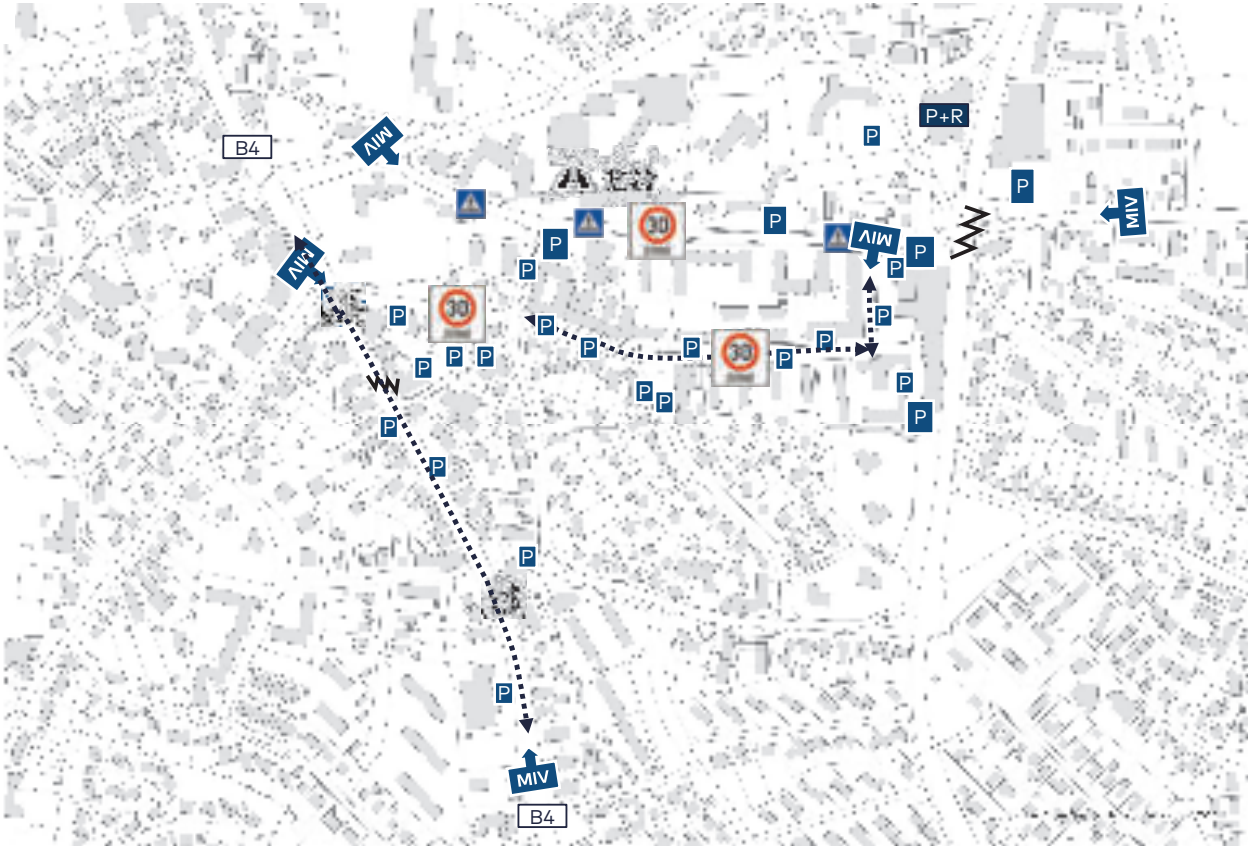
Maßnahmenempfehlungen:

- Anbindung der südlichen Kieler Straße an das ÖPNV-Netz
- Stärkung der Fußwegeverbindung von Busbahnhof zu Bahnhofstraße, durch beispielsweise klare Markierung der Wege
- Bahnhof in seiner Funktion als „Ort des Ankommens" stärken, insb. vor dem Hintergrund der direkten S-Bahnverbindung.

Erreichbarkeit & Orientierung

Legende

- P Parkplatz
- Barriere
- Hauptverkehrsachsen im ZVB
- MIV



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Quickborn; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020.

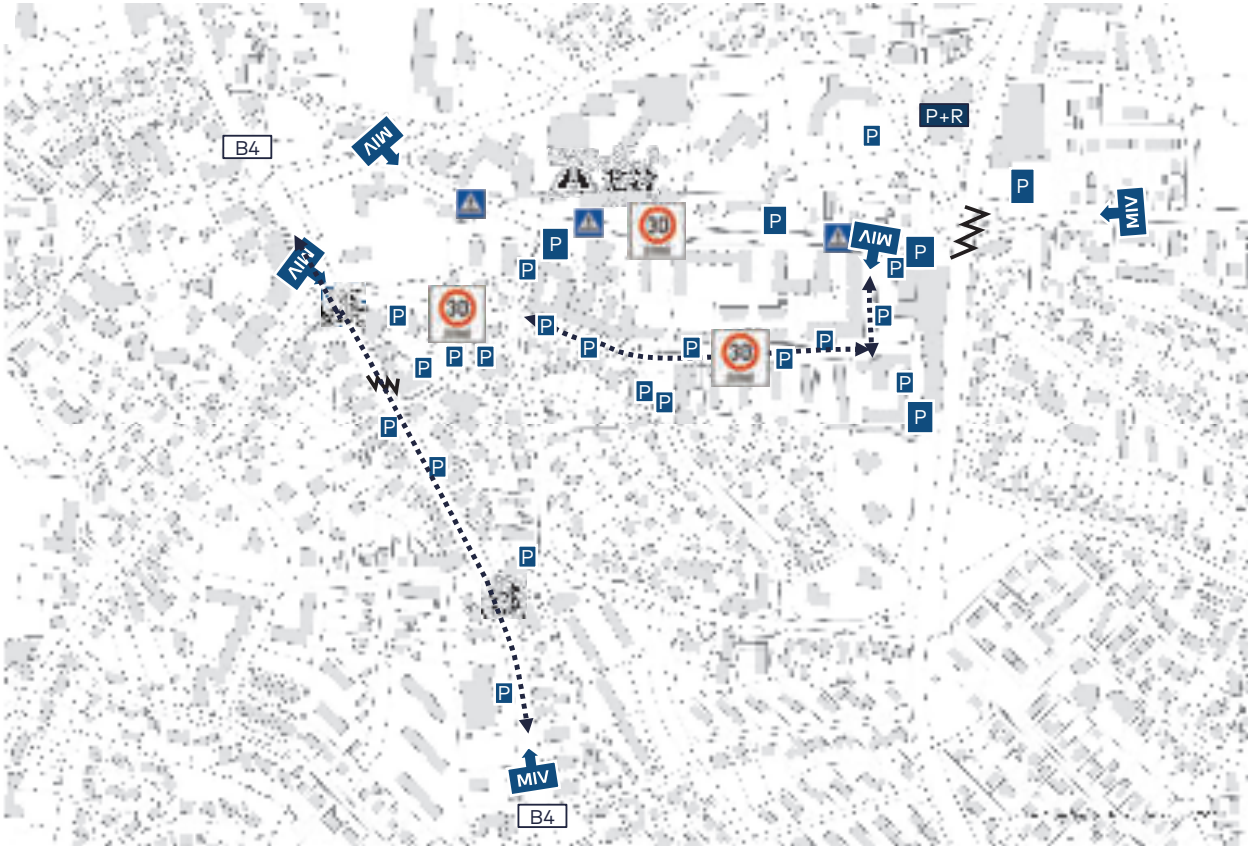
MIV ●○○

- sehr gute MIV-Erreichbarkeit für die Innenstadt gewährleistet, unter anderem durch Lage an B4
- Haupterschließungssachse ist die in der 30er Zone verortete Bahnhofsstraße, an der sich auch seitliche Parkmöglichkeiten befinden
- entlang der Bahnhofstraße, der Gerberstraße und der Kieler Straße befinden sich alle relevanten Parkmöglichkeiten (zeitliche Begrenzung der meisten Parkmöglichkeiten auf max. 2 Stunden)
- Zusätzlich befindet sich eine Tiefgarage an der Ecke Schulstraße/Am Freibad und eine Tiefgarage, die hauptsächlich dem Edeka zugehörig ist am unteren Ende des ZOB; beide Tiefgaragen werden von außerhalb der Bahnhofstraße erschlossen und behindern so den Verkehrsfluss an der Hauptverkehrsachse nicht
- Dem Bahnhof zugeordnet liegt ein P+R Parkhaus dem Rathaus gegenüber.

Erreichbarkeit & Orientierung

Legende

- P Parkplatz
- Barriere
- Hauptverkehrsachsen im ZVB
- MIV



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Quickborn; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020.

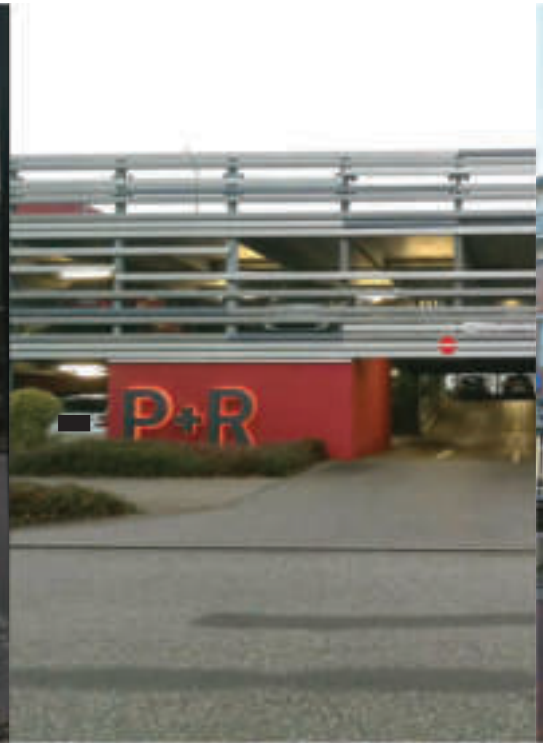
MIV

Maßnahmenempfehlungen:

- Ausbau einer klaren Beschilderung die den Parksuchverkehr zu den größeren Parkmöglichkeiten am ZOB und am Freibad (Rückwärtige Klöngasse) leitet
- Reduzierung der Stellplätze im öffentlichen Raum des Bahnhofvorplatzes
- Ermöglichung von Online-Parkplatzreservierung in den Parkhäusern

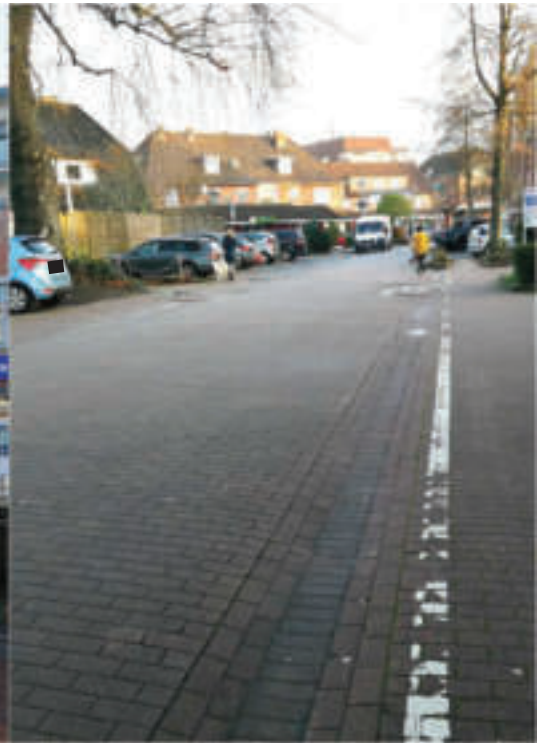
Erreichbarkeit & Orientierung

Verkehrssituation Bahnhofstraße



P+R am ZOB

Parksituation am Bahnhofsvorplatz



Parksituation Gerberstraße

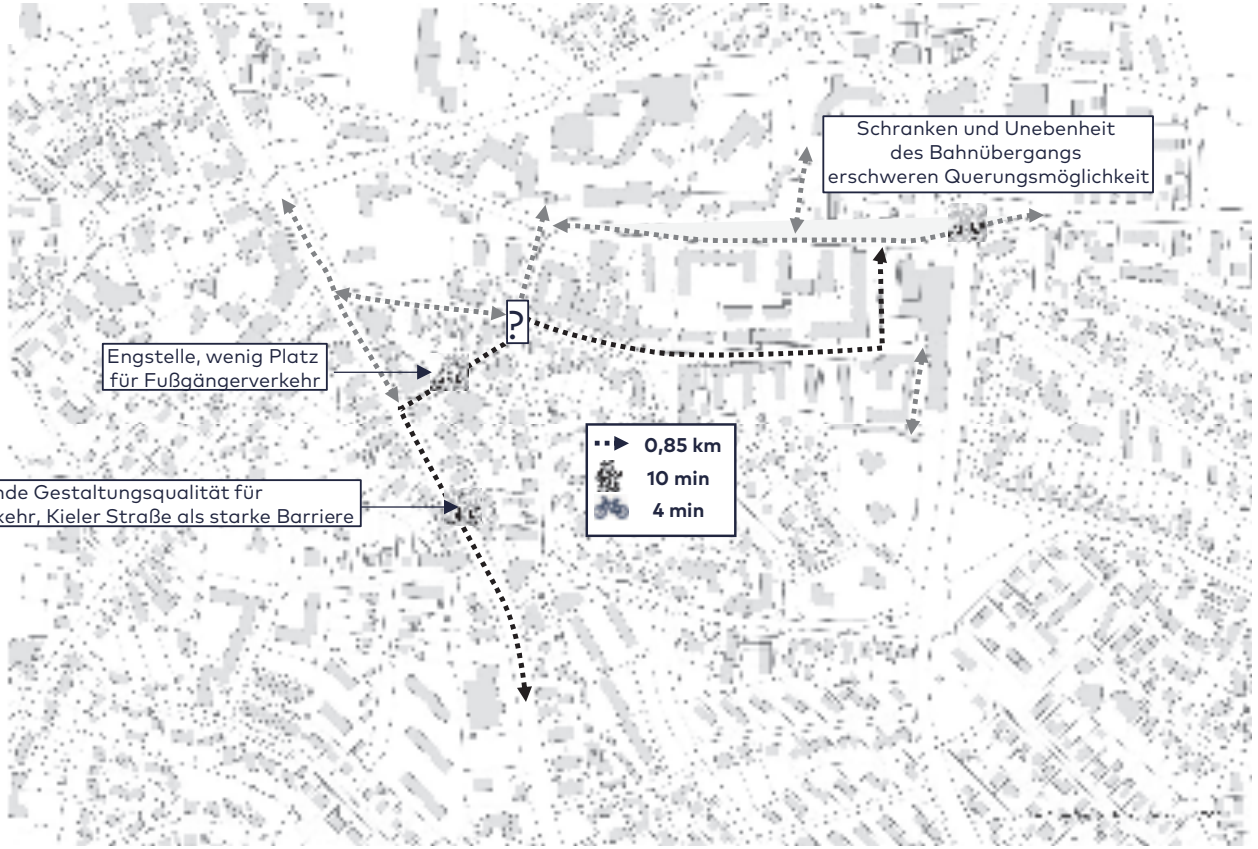
Quelle: Fotos Stadt + Handel, 12/2020.

Erreichbarkeit & Orientierung

Legende

Fußwegeverbindung

Barrierewirkung



Fuß & Rad

- Die fußläufige Wegestrecke entlang der Bahnhofstraße, über die Gerberstraße bis zum südlichen Ende des Zentrums ist rd. 0,85 km lang
- Die Hauptlage in der Bahnhofstraße ist ca. 450m lang
- an der Bahnhofstraße befindet sich die in sich für Fußgänger erschlossene Klöngasse
- es ergeben sich verschiedene Barrieren für den NMIV:
- der Bahnübergang ist mit Schienen durchzogen und durch Schranken reguliert, sodass eine Überquerung teilweise erschwert wird
- an der Gerberstraße ist die Fußgängererschließung nur einseitig, der Gehweg weißt hier starke Mängel auf und wird nur durch eine Linienmarkierung begrenzt
- Eine weitere Barriere stellt die Kieler Straße dar, diese weißt Mängel in der fuß- und radfahrerfreundlichen Gestaltung auf und eine Querung der Straße ist aufgrund des hohen Verkehrsfluss erschwert

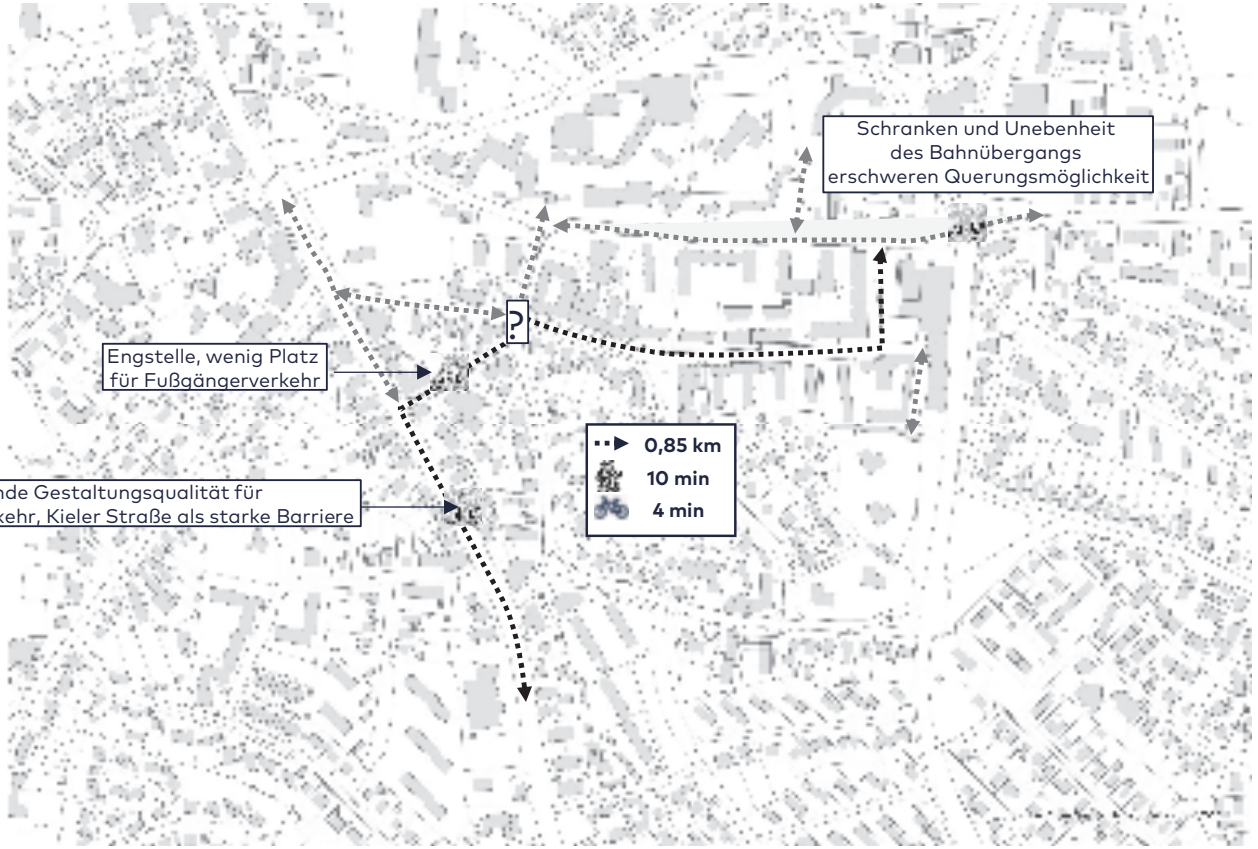
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Quickborn.

Erreichbarkeit & Orientierung

Legende

Fußwegeverbindung

Barrierewirkung

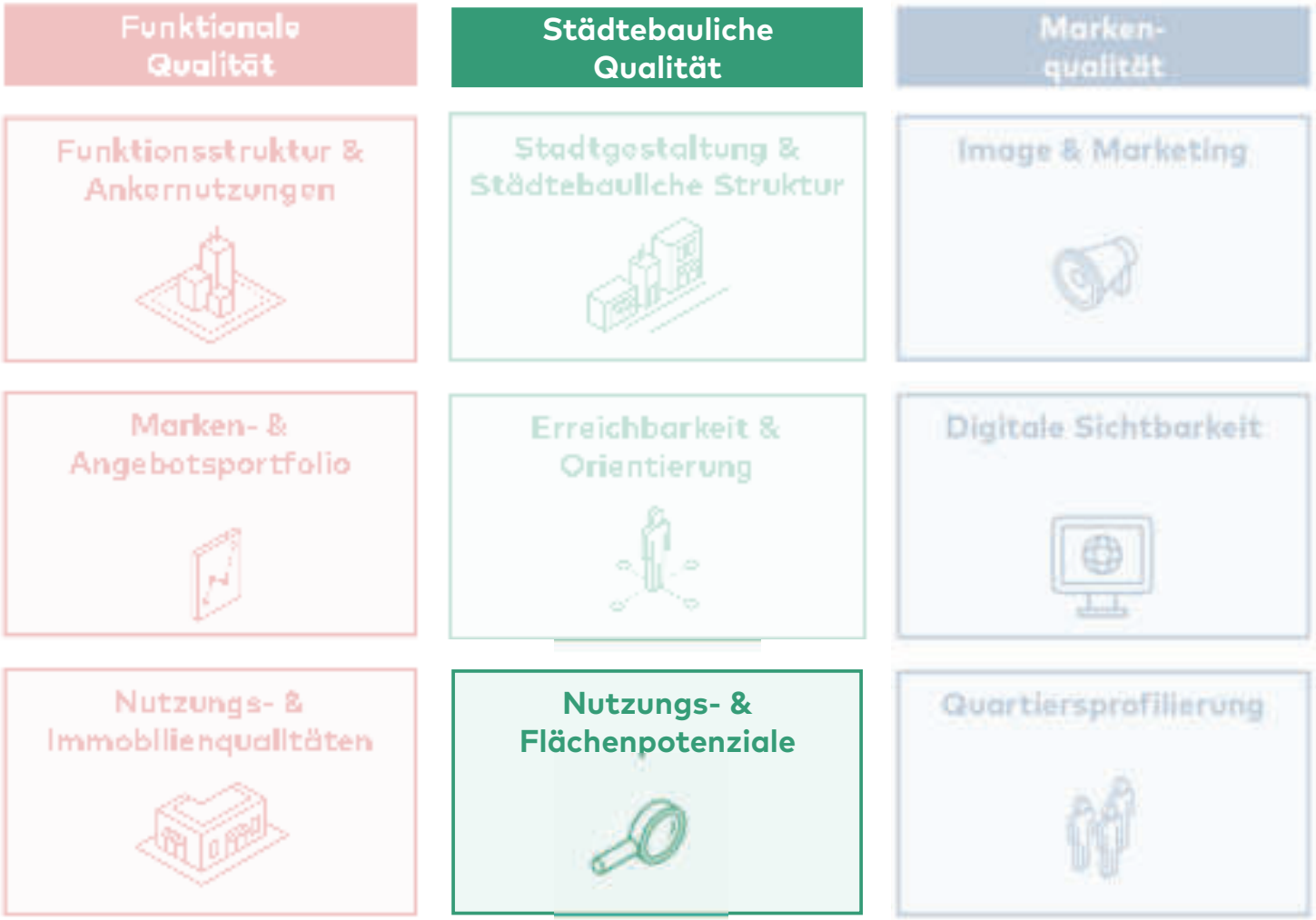


Fuß & Rad

Maßnahmenempfehlungen:

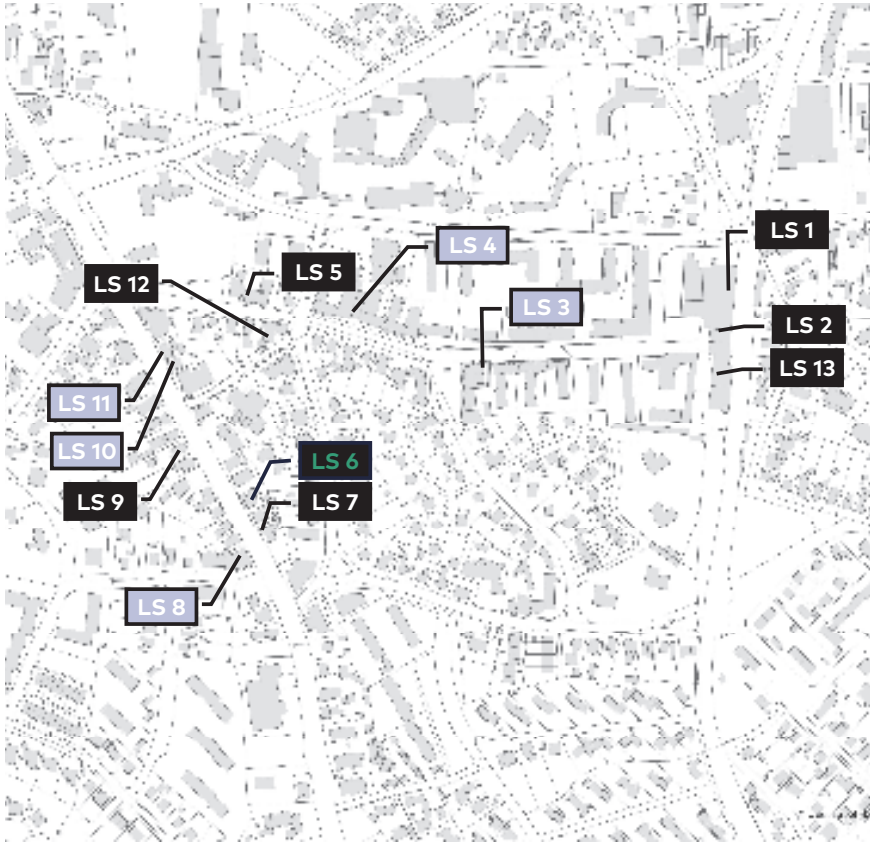
- offenere Gestaltung des Bahnübergangs beispielsweise durch Alternative für Betonbarriere
- klare Wegeführung in das Innenstadtzentrum vom ZOB aus
- Verbesserung der fuß- und radwegefreundlichen Gestaltung in der Gerberstraße
- Verkehrliche Umgestaltung der Kieler Straße und Etablierung weiterer Querungsmöglichkeiten
- Gerberstraße als Fußwegeverbindung zwischen Bahnhofstraße und Kieler Straße stärken z. B. durch Neustrukturierung des Straßenraums mit einer höheren Priorität des NMIV

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



Quelle: Stadt + Handel.

Nutzungs- & Flächenpotenziale



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Quickborn. Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020.

Leerstände

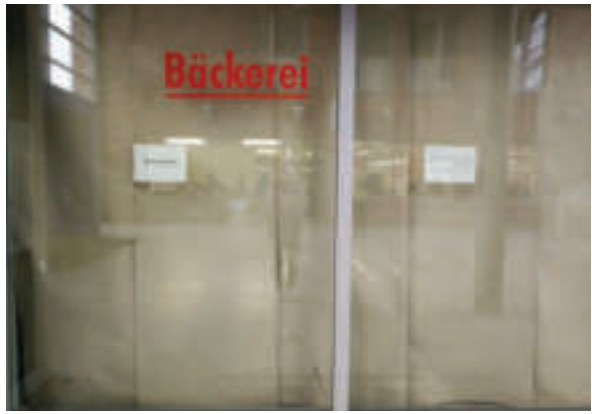
Leerstände (LS) (Stand 04/2021):

LS 1: Leerstand am Bahnsteig
LS 2: Leerstand im Bahnhof (vorherige Nutzung: Bäcker)
LS 3: Leerstand Bahnhofstraße 28 → Neueröffnung Nagelstudio
LS 4: Leerstand in der Klöngasse → Neueröffnung Pflegedienst
LS 5: Leerstand im Neubau Bahnhofstraße 3
LS 6: Neuer Leerstand nach Erhebung (bis 31.12.2020 Polsterei und Raumausstattung Komsthöft)
LS 7: Gastronomie Leerstand Kieler Straße 84 (links)
LS 8: Leerstand Kieler Straße 67 Ecke An der Retloh → Neueröffnung einer Pizzeria
LS 9: Aufgabe des Geschäftes „Nicoles Brautmoden" Kieler Straße 79 → Zwischennutzung Pop-Up Store
LS 10: Gastronomieleerstand, wird als Wohnnutzung umgenutzt
LS 11: Leerstand Kieler Straße 104: wird neu gebaut → Wohnnutzung im OG und Gewerbe im EG
LS 12: Leerstand in rückwärtiger Lage zur Bahnhofstraße 12 ehemals Goldankauf
LS 13: Aktuelle Nutzung Aldi Nord: Voraussichtliche Verlagerung der Nutzung

Maßnahmenempfehlungen:

- Identifikation von besonders strukturprägenden Leerständen (z. B. zukünftiger Leerstand Aldi-Immobilie)
- Etablierung eines Leerstandsmanagements zur Steuerung und Unterstützung bei der Nachnutzung von Leerständen im Sinne der Zentrenprofilierung z. B. durch ein Citymanagement
- Ansiedlungsbemühungen insb. bzgl. unterrepräsentierter Sortimente (z. B. Schuhe/Lederwaren) und hybrider, moderner Konzepte sowie Gastronomienutzungen
- Enger Austausch mit den Immobilieneigentümern

Nutzungs- & Flächenpotenziale



Quelle: Fotos Stadt + Handel 12/2020.

Nutzungs- & Flächenpotenziale

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

Potenzialflächen

Potenzialflächen (PF):

- **PF 1:** aktuelle Nutzung: Brachfläche und Wohnnutzung an der Bahnhofstraße; ca. 3.750 m² in Hauptfrequenzlage; durch Leitungen und Fußweg unterbrochen
- **PF 2:** Aktuelle Nutzung Lehrkräfteparkplatz der Ernst-Barlach-Schule; Möglichkeit der Öffnung des Zentrums hin zum Schulzentrum und Freibad

Immobilienpotenziale (I):

- **I 1:** aktuelle Erdgeschossnutzung: Aldi Nord, ca. 790 m²

Nutzungs- & Flächenpotenziale

Besonders bedeutende Nutzungs- und Flächenpotenziale

Potenzialfläche 1 (aktuell Brachfläche)

- aktuelle Nutzung: strukturprägende Brachfläche und Wohnnutzung an der Bahnhofstraße
- ca. 3.750 m² groß, jedoch durch Leitungen und Fußweg unterbrochen
- Fläche liegt in Hauptfrequenzlage an bedeutendster Einzelhandelslage im Innenstadtzentrum Quickborn
- Hohe Sichtbarkeit durch Hauptlage und direkte Nähe zum Bahnhofsvorplatz
- derzeitig mangelndes Erscheinungsbild als ungepflegte Brachfläche mit Bauzaun → führt zu einer starken Beeinträchtigung des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs der Nutzungen in der mittleren Bahnhofstraße und denen am Bahnhofsvorplatz → hohes Potenzial um Zusammenhang wieder zu stärken
- Fläche bietet insb. durch Lage, Größe und qualitativ hohen Nutzungen in unmittelbarer Nähe am Bahnhofsvorplatz **höchstes Nutzungspotenzial** und die Möglichkeit den Mangel an stark frequentierten Nutzungen in der mittleren Bahnhofsstraße auszugleichen und somit den funktionalen und räumlichen Zusammenhang der verschiedenen Lagen zu stärken

Fachgutachterliche Empfehlung:

- Aus fachgutachterlicher Sicht wird eine **gewerbliche Nutzung** in Fachmarktgröße (ca. 400-800 m² Verkaufsfläche) empfohlen.
- Priorisierung der möglichen Nutzungen :
  1. Biosupermarkt
  2. Nonfood-Discounter
  3. Modernes Gastronomiekonzept
  4. Sonstige Einzelhandelsnutzung
  5. Sonstige Nutzung mit Publikumsverkehr
- Von einer **Wohnnutzung** in den Erdgeschosslagen wird aufgrund der frequentierten Lage **dringend abgeraten**

Immobilie 1 (aktuelle Erdgeschossnutzung durch Aldi Nord)

- aktuelle Erdgeschossnutzung: Lebensmitteldiscounter (Aldi Nord, ca. 790 m²)
- Eingangsbereich in Bahnhofshalle
- Geringe Sichtbarkeit außerhalb der Bahnhofshalle
- vorgeprägt durch filialisierten Einzelhandel
- Dienstleistungen in den Obergeschossen
- Frequenz durch Bahnhof und hoch frequentierte Lage am Bahnhofsvorplatz
- hohe äußere bauliche Qualität
- wettergeschützter Eingangsbereich
- Lage am Bahnhofsvorplatz mit funktionalem und städtebaulich hohem Gewicht
- Risiko des Frequenz- und Funktionsverlust durch Standortaufgabe des Aldi Nord
- Immobilie bietet Nutzungspotenzial und gleichzeitig die Möglichkeit der Belebung und Attraktivierung der Bahnhofshalle

Fachgutachterliche Empfehlung:

- Aus fachgutachterlicher Sicht werden folgende Nutzungen empfohlen:
- Priorisierung der möglichen Nutzungen:
  1. Lebensmitteldiscounter
  2. Biosupermarkt
  3. Nonfood-Discounter
  4. Sonstige Nutzung mit Publikumsverkehr (insb. Bücherei, VHS, Lesecafé oder ähnliches)

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

Exkurs Leerstandsnutzung

Best-Practice Beispiel: Umnutzung eines Lebensmittelmarktes

St. Lamberti Bücherei in Ochtrup, Nordrhein-Westfalen

Gründungsjahr: 2014

Initiatoren und Projektpartner: Stadt Ochtrup und die katholische Kirchengemeinde St: Lambertus

Konzept:

- Umzug der Stadtbücherei in leerstehendes Supermarktgebäude
- Kombination von Bücherei, Werkstattladen und Café belebt den Marktplatz neu
- großflächiges und ebenerdiges Gebäude schafft ideale Bedingungen für eine barrierefrei zugängliche Bücherei
- Neben herkömmlicher Büchereifunktion Ort von Veranstaltungen

Finanzierung:

- Unterstützung durch Bezirksregierung
- Öffentliche Subventionierung
- Zusätzliche Einnahmen generieren sich über das angegliederte Lesecafé und die Veranstaltung von Workshops im Rahmen des Veranstaltungsprogramms

Quelle: StadtbaukulturNRW (2020): Gute Geschäfte. Was kommt nach dem Einzelhandel?

Funktionale Qualität	Städtebauliche Qualität	Marken-qualität
Funktionsstruktur & Ankernutzungen	Stadtgestaltung & Städtebauliche Struktur	**Image & Marketing**
Marken- & Angebotsportfolio	Erreichbarkeit & Orientierung	Digitale Sichtbarkeit
Nutzungs- & Immobilienqualitäten	Nutzungs- & Flächenpotenziale	Quartiersprofilierung

Quelle: Stadt + Handel.

Image & Marketing

Events/Vermarktungsaktivitäten

Events/Vermarktungsaktivitäten

- die Stadt Quickborn informiert regelmäßig über www.quickborn.de sowie über den Newsletter der Stadt
- der bis 2018 noch tätige Stadtmarketing-Verein wurde aufgelöst
- der Quickborn Gutschein bietet die Möglichkeit einen Gutscheinwert bei vielen lokalen Händlern, dem Wochenmarkt sowie bei Dienstleistern und Institutionen einzulösen
- der Eulenring Quickborn e.V. veranstaltete gemeinnützige Aktivitäten wie das Quickborner Entenrennen und den Quickborner Weihnachtsmarkt
- der Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Pinneberg e.V. bietet eine Vielfalt an regelmäßigen Aktivitäten für vor allem die ältere Bevölkerung an
- verschiedene regelmäßige städtische Veranstaltungen wie z. B. Familienfest, Eulenfest, oder Weihnachtsmarkt
- der Schützenverein veranstaltet das Western- und Voderladertreffen sowie das Schützenfest
- Kath. Kirche veranstaltet Ausländerfest
- im Arthur-Grenz-Saal finden zudem viele verschiedene Veranstaltungen wie z. B. Theateraufführungen oder Konzerte der Kammermusik statt
- die Stadtbücherei und die VHS veranstalten regelmäßig beispielsweise Bastelnachmittage, Vorträge, Lesetreffs, Sprachkurse oder ähnliches
- jeden Mittwoch und Samstag findet auf dem Rathausplatz der Quickborner Wochenmarkt statt. Das Warenangebot wird regelmäßig durch neue Verkaufsstände erweitert

Quelle: Daten: Eulenring Quickborn e.V.; Quickborn1; Stadt Quickborn; Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Pinneberg e.V.; .Stadtmarketing Quickborn e.V.; Arbeitsgruppe Wirtschaft Quickborn Gutschein: Stadt Quickborn.

Image & Marketing

Events/Vermarktungsaktivitäten

Ich-Kauf-Lokal Initiative

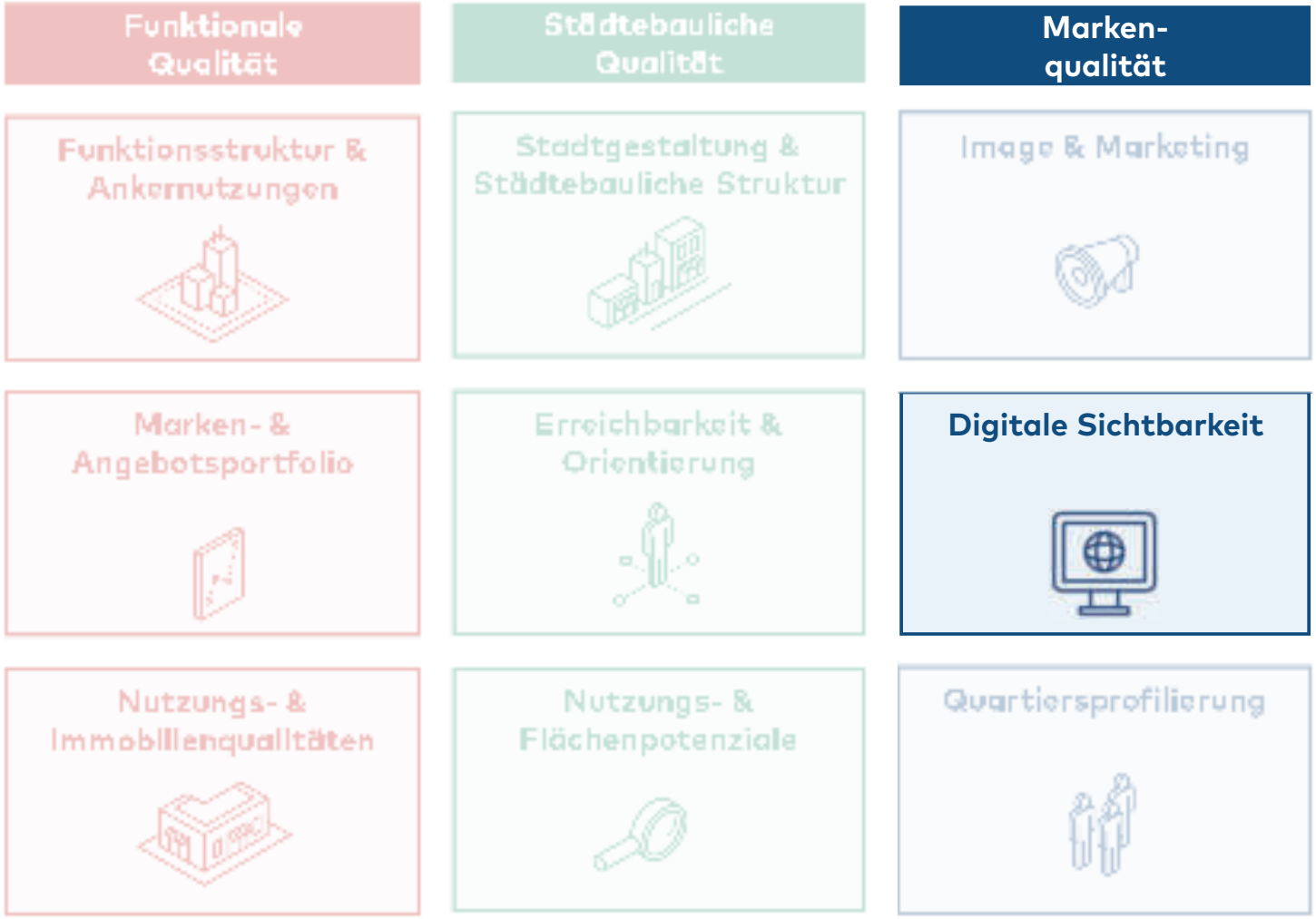
Quelle: Foto: Stadt + Handel 12/2020; www.ichkauflokal.de.

Sonstige Aktivitäten

- „Ich-kauf-lokal"-Initiative initiiert durch Anna Graf
- Social-Media als Hauptinformationskanal
- Veranstaltungsaktionen:
  - Aktionstag am 19.09.2020: über 60 Unternehmen als Teilnehmer
  - Verschiedene Gewinnspiele, Rabattaktionen etc. für Aufmerksamkeit während Pandemielage
- Homepage www.ichkauflokal.de
  - Informationen zu lokalen Unternehmen
  - Podcast
- Motto: „Lokal nachhaltig stärken" um den Standort Quickborner Innenstadt zu stärken
- Eröffnung eines eigenen Shops
  - Shop in Shop System
  - Lokale Unternehmen können Regale mieten

Maßnahmenempfehlungen:

- Weiterentwicklung des Quickborn-Gutschein
- den Veranstaltungen halb-öffentlicher und privater Träger einen Raum geben; Schaffung eines „dritten Ortes" in Erdgeschosslage als Treffpunkt, Veranstaltungsort und ggf. Café
- Unterstützung lokaler Event- und Marketingaktivitäten
- Etablierung einer Plattform zur Vernetzung lokaler Akteure



Quelle: Stadt + Handel.

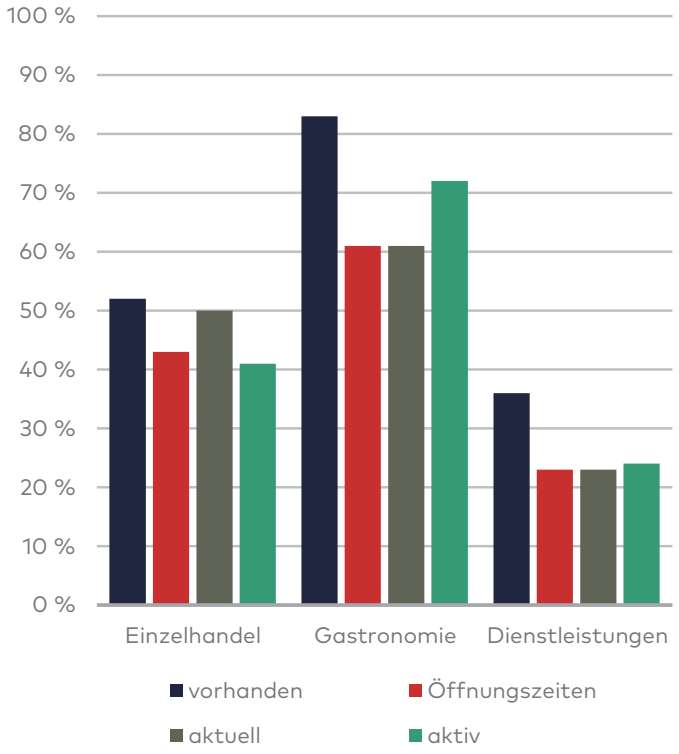
Digitale Sichtbarkeit

Kommunikation über verschiedene digitaler Kanäle

Google my business

Website

Social Media



Quelle: Google Suche, google.de, letzter Zugriff 01/2020.

Digitale Sichtbarkeit

Kommunikation über verschiedene digitaler Kanäle

Anteil der Betriebe mit ...	Einzelhandel	Dienstleistung	Gastronomie
... Verknüpfung zu relevanten Social-Media-Kanälen			
Facebook	24 (52 %)	26 (33 %)	15 (83 %)
Instagram	9 (20 %)	17 (21%)	10 (56 %)

Quelle: Google Suche, google.de, letzter Zugriff 01/2020.

Digitale Sichtbarkeit

- Im Bereich der digitalen Sichtbarkeit ist die Quickborner Innenstadt bisher sehr gut aufgestellt
- Die meisten Betriebe verfügen über einen google my business-Account und pflegen diesen auch
- Über die Hälfte aller Einzelhändler, Dienstleister und Gastronomen verfügen außerdem über eine Webseite
- Im Social-Media-Bereich sind weniger Betriebe vertreten, hier besitzen vor allem die Gastronomen eine Verknüpfung zu entsprechenden Kanälen
- Aufgeteilt auf Facebook und Instagram erkennt man, dass Facebook als Haupt-Media-Kanal verwendet wird
- Mit Instagram wird im Vergleich zu Facebook eine eher jüngere Zielgruppe angesprochen, da es sich um eine visuelle Plattform handelt ist es sinnvoll, dass hier insbesondere Gastronomen vertreten sind
- Insgesamt lässt sich eine gute digitale Sichtbarkeit der Quickborner Innenstadtnutzungen erkennen
- Die meisten Likes auf Facebook und Follower auf Instagram fallen auf die Einzelhändler: „Winat Fashion", „Das Holzschild", „Flour Rebels", „Parfümerie Rook" und „Ich kauf lokal"
- Unter den Dienstleistern sind „Classic Tattooshop", „Friseur Böhmer", „Ihr Sonnenstudio" und die Fahrschule am beliebtesten, bei den Gastronomen: „Joy Music Bar", „Winat Fasion Café", „Mel's Café" und „Kebap Istanbul"

Digitale Sichtbarkeit

Kommunikation über verschiedene digitaler Kanäle

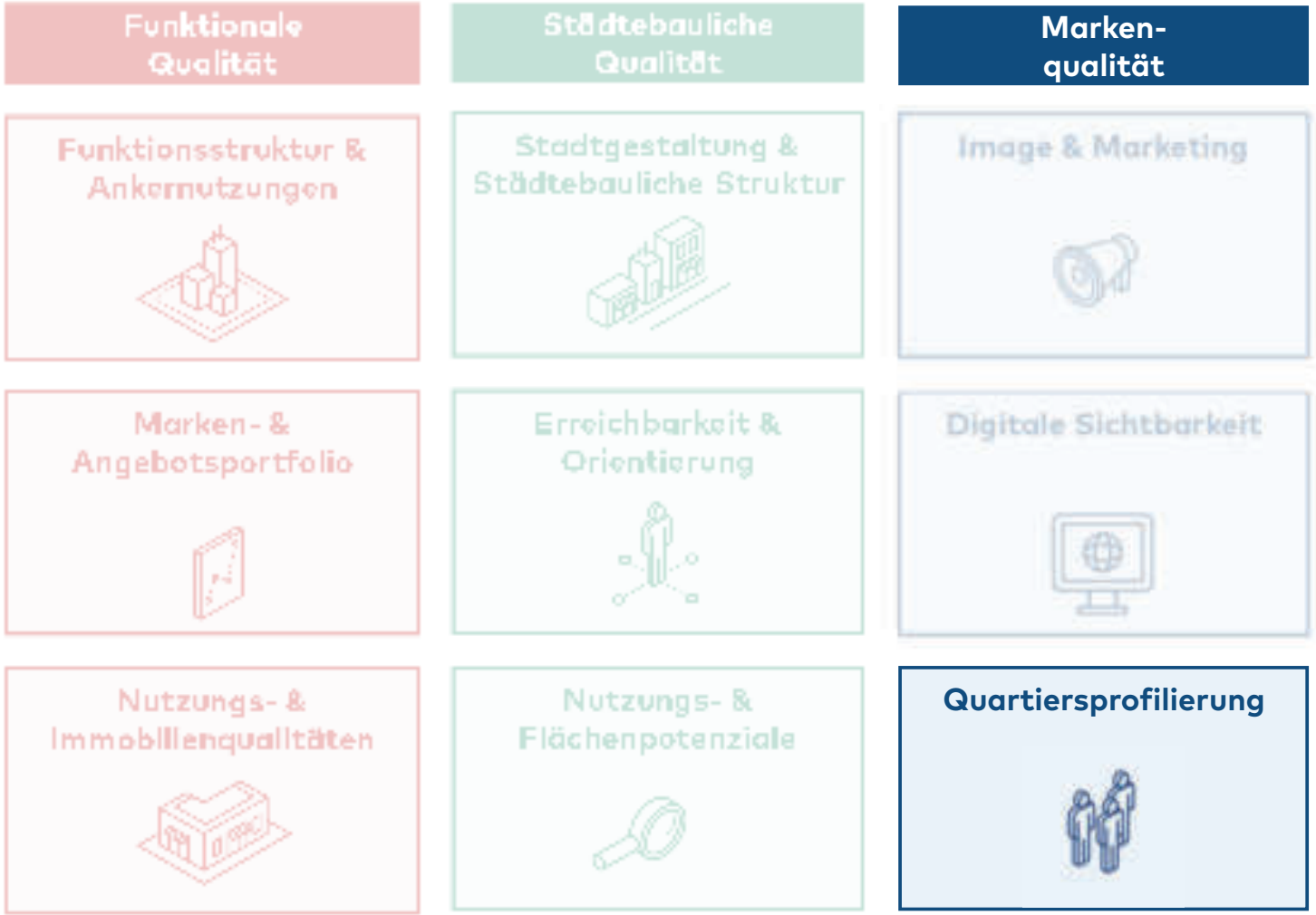
Anteil der Betriebe mit ...	Einzelhandel	Dienstleistung	Gastronomie
... Verknüpfung zu relevanten Social-Media-Kanälen			
Facebook	24 (52 %)	26 (33 %)	15 (83 %)
Instagram	9 (20 %)	17 (21%)	10 (56 %)

Quelle: Google Suche, google.de, letzter Zugriff 01/2020.

Digitale Sichtbarkeit

Maßnahmenempfehlungen:

- Etablierung von W-LAN Hotspots im Innenstadtzentrum
- Handyladestationen an öffentlichen Bänken oder Plätzen anbieten
- Beratung und Unterstützung der Einzelhändler, Dienstleister und Gastronomen hinsichtlich ihrer digitalen Sichtbarkeit (ggf. Workshop anbieten)
- Unterstützung der Initiative „Ich kauf lokal"
  - Weiterentwicklung der gemeinsamen digitalen Plattform lokaler Gewerbetreibender
- Stärkere Etablierung von Online-Shops oder click & collect Möglichkeiten auch nach der Pandemiekrise



Quelle: Stadt + Handel.

Quartiersprofilierung

Nutzungsanteile im Quartier

Legende

Quartiersabgrenzung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020; Kartengrundlage: Stadt Quickborn.

Mithilfe der Grundlage der Nutzungserhebung lassen sich für das Innenstadtzentrum Quickborn zehn Quartiere identifizieren.

Das Quartier „Bahnhofsvorplatz" umfasst den Bereich des Forums am Bahnhof sowie die Arkadenbebauung an der Bahnhofstraße und die um den Bahnhofsvorplatz angrenzenden Nutzungen. Das Quartier „Bahnhofstraße" erstreckt sich vor allem über den zentralen Bereich der Bahnhofstraße mit dem Dorotheenplatz bis hin zur Klöngasse, wohingegen das Quartier „Westliche Bahnhofstraße" nur den westlichen Bereich der Bahnhofstraße umfasst. Dieser wird durch Schulstraße und Kieler Straße begrenzt. Das Quartier Klöngasse wird durch den städtebaulich zusammenhängenden Gebäudekomplex abgegrenzt. Das Quartier „Gerberstraße" erstreckt sich über den Bereich der Gerberstraße, westlich der Schulstraße bis zum Beginn der Kieler Straße. Die Kieler Straße wird in zwei Quartiere unterteilt: „Nördliche Kieler Straße" und „Südliche Kieler Straße. Die Trennung erfolgt hier auf der östlichen Seite durch den Harksheider Weg und an der westlichen Seite durch ein Café, welches sich noch zu der eher gastronomisch geprägten südlichen Kieler Straße zuordnen lässt.

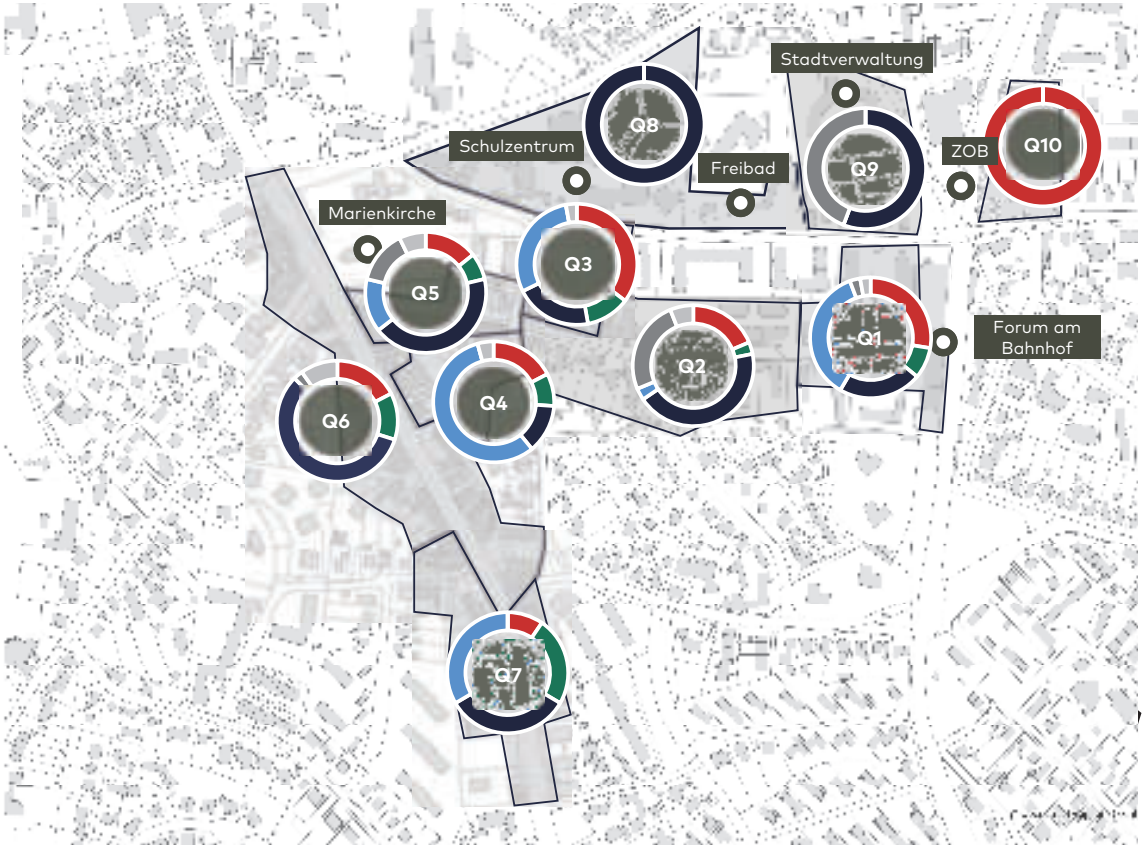
Das Quartier am Freibad umfasst das gesamte Schulzentrum inkl. Freibad und das Quartier „Rathaus" fasst das Rathaus, die angrenzenden öffentlichen Nutzungen und den Wochenmarktstandort zusammen. Die beiden großflächigen Anbieter des täglichen Bedarfs an der Feldbehnstraße werden als Quartier 10 eingefasst.

Quartiersprofilierung

Nutzungsanteile im Quartier

Legende

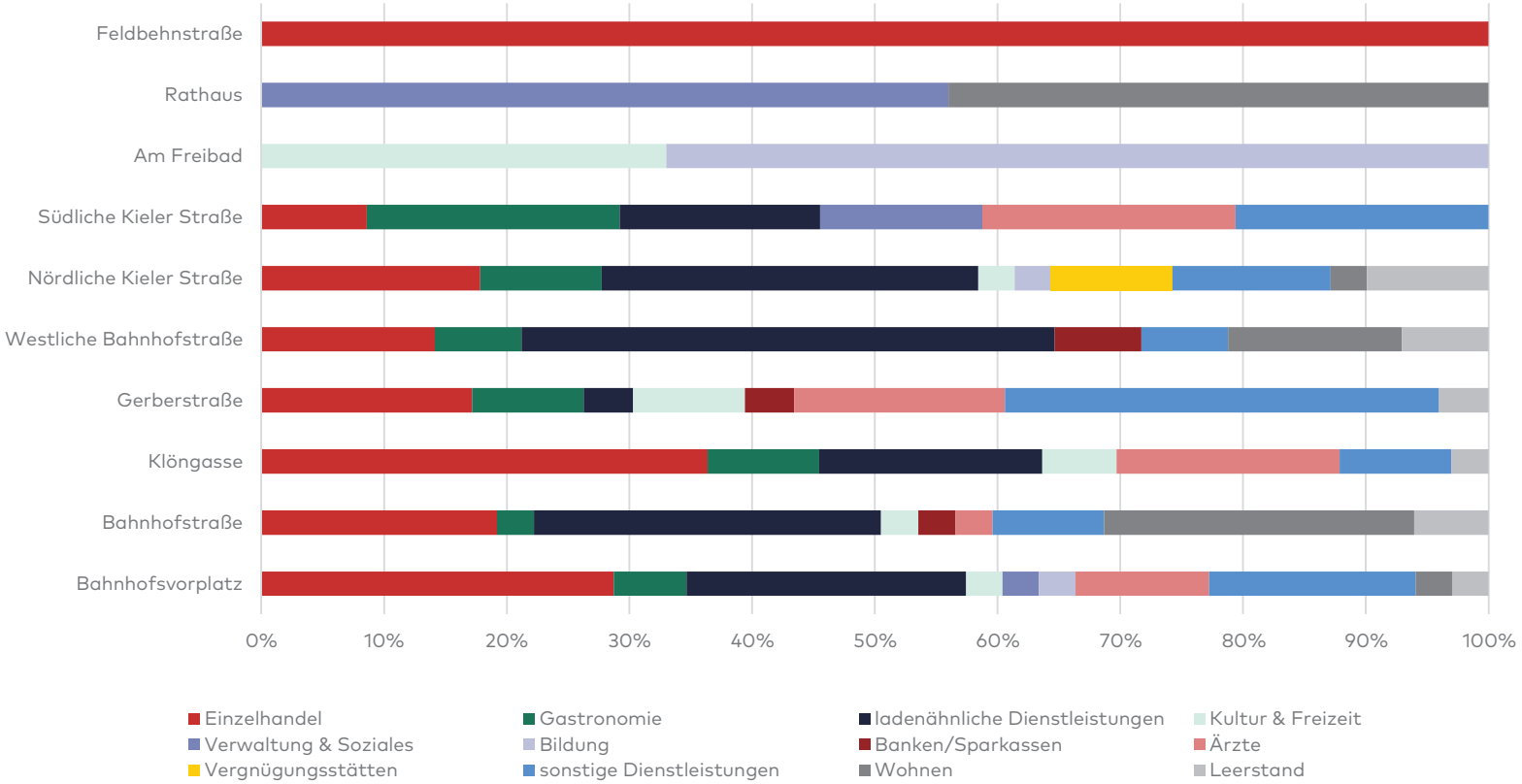
- Einzelhandel
- Gastronomie
- Sonstige Nutzung EG
- Sonstige Nutzung OG
- Wohnen
- Leerstand
- Quartiere



Quelle: Darstellung Stadt + Handel. Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020; Kartengrundlage: Stadt Quickborn.

Quartiersprofilierung

Nutzungsanteile im Quartier



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020.

Quartiersprofilierung

Quartiersprofile

Auf den folgenden Seiten werden die einzelnen Quartiere des Innenstadtzentrums in Quickborn genauer dargestellt. Die Quartiersprofile bestehen aus den folgenden zentralen Bausteinen:

Die **Quartierskarte** zeigt die Abgrenzungen der einzelnen Quartiere auf. Bei der Verortung der einzelnen Quartiere erfolgt gleichzeitig eine genauere, analytische Betrachtung der **Nutzungsanteile** unterteilt in Einzelhandels-, Gastronomie- und sonstigen Nutzungen in den Ober- und Erdgeschossen sowie Leerstände und Wohnnutzungen.

Im Rahmen eines **Quartierssteckbriefs** werden die **städtebaulichen und funktionalen Einflussfaktoren** des Quartiers aufgezeigt und eine **Stärken-Schwächen-Analyse** für die einzelnen Quartiere durchgeführt.

Die Quartierssteckbriefe beinhalten zudem die gutachterliche **Profilierungsempfehlung** für die einzelnen Quartiere, welche aus den einzelnen vorherigen Bausteinen abgeleitet wird. Zur Erreichung dieser Empfehlungen werden verschiedene **Profilierungsziele** benannt, welche die Weiterentwicklung der Quartiere fördern sollen.

Abschließend werden zur Umsetzung der Profilierungsziele verschiedene **Profilierungsmaßnahmen** formuliert, um lagespezifische Potenziale zu stärken und quartiersbezogene Defizite, auch hinsichtlich der bestehenden Nutzungsstruktur, zu vermindern. Der sog**. Location-Equalizer** qualifiziert die Nutzungsempfehlung noch spezifischer. Er zeigt im Status Quo (dunkle Färbung) wie stark einzelne Eigenschaften im Quartier aktuell ausgeprägt sind. Je weiter die Ausdehnung der einzelnen „Strahlen" ist, desto stärker ist das Quartier durch diese Art der Nutzung geprägt. Diese Analyse wird aus den Nutzungsanteilen erzeugt.

Der Location-Equalizer beschreibt dabei folgende Qualitäten:

- Einzelhandel (rot) – differenziert nach Ziel- und Erlebniseinkauf (standardisiert/spezialisiert),
- Gastronomie (grün) – differenziert nach Restaurants/Fine Dining, Kneipen/Bars, Cafés/Bistros und Fast-Food/Fast Casual,
- Zentrenergänzende Funktionen (blau) – differenziert nach Dienstleistungen (u.a. auch Banken/Post), Kultur/Freizeit, Erziehung/Bildung sowie Gesundheit/Medizin.

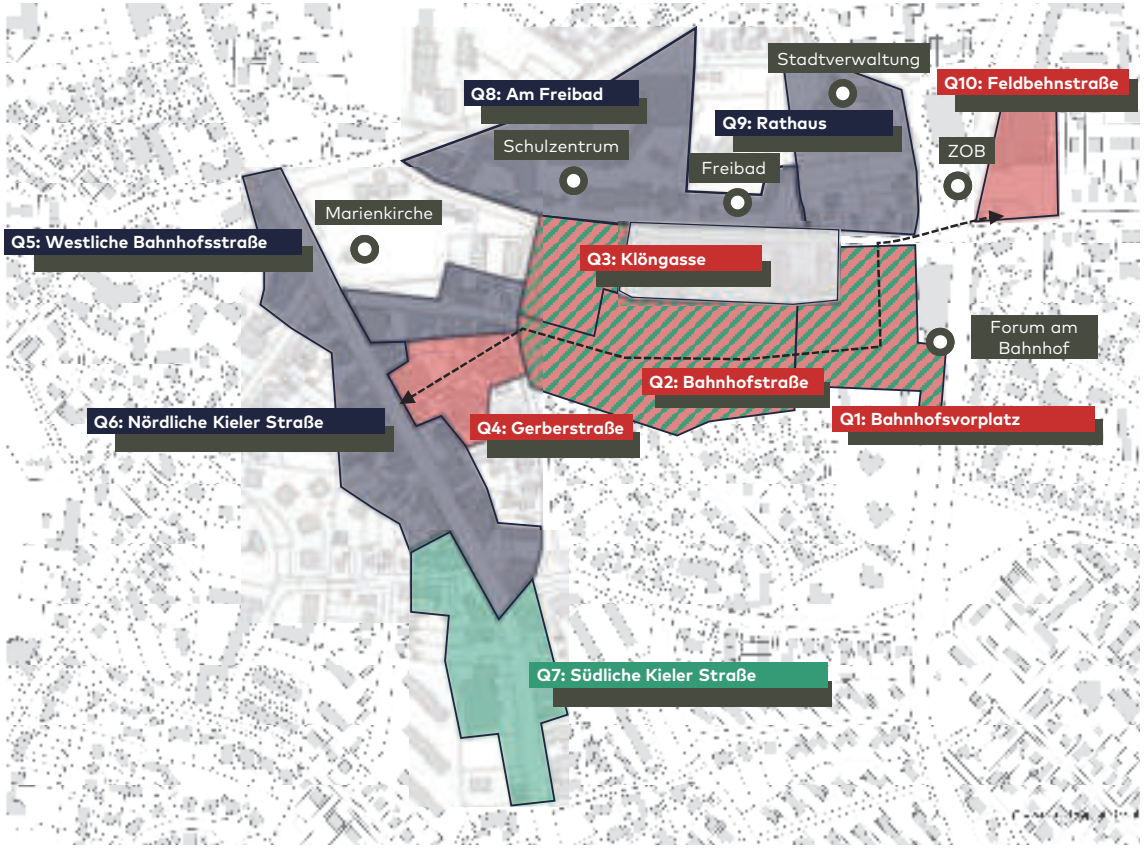
Die **Zielperspektive** (hellere Färbung) verdeutlicht dabei die Entwicklungsspielräume im Quartier aus fachgutachterlicher Sicht.

Quartiersprofilierung

Quartierskarte

Legende

- Potenzial durch Einzelhandel
- Potenzial durch Gastronomie
- Potenzial durch Dienstleistung
- Funktionsbereich Wohnen



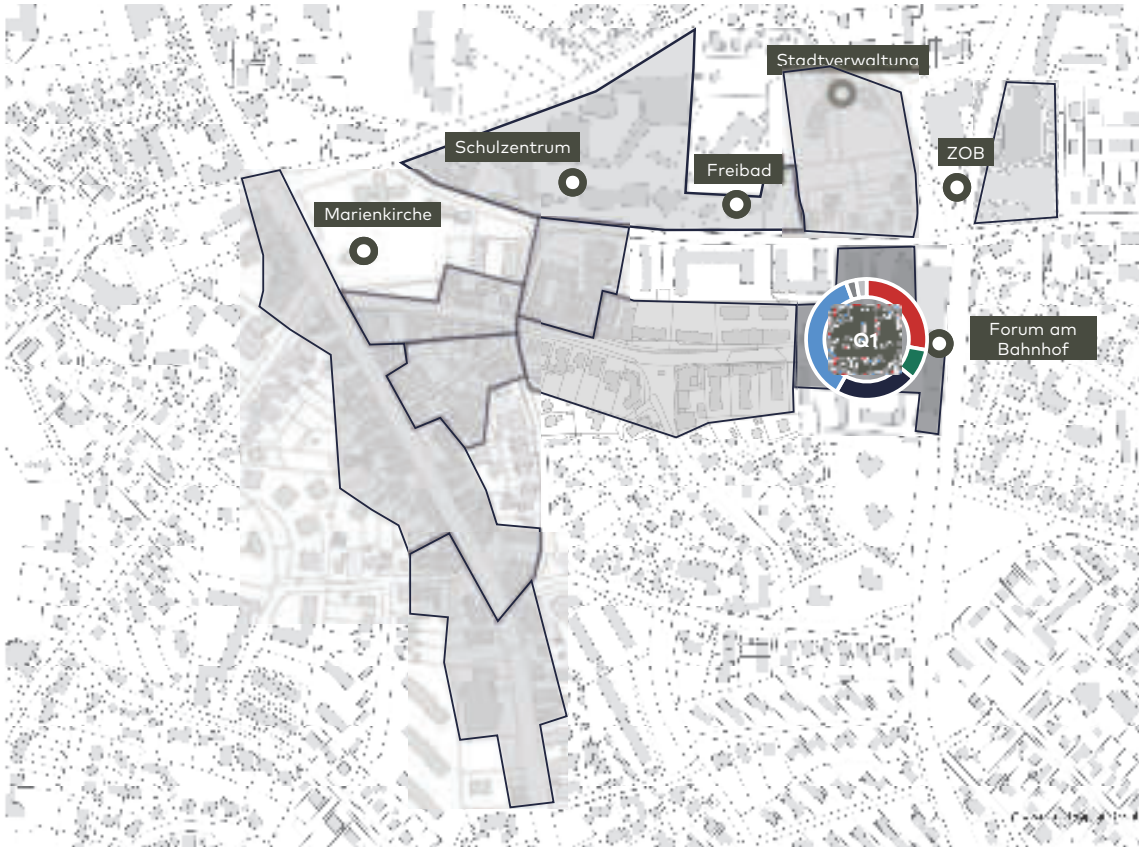
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020; Kartengrundlage: Stadt Quickborn.

Quartiersprofilierung

Verortung im Innenstadtzentrum

Legende

- Einzelhandel
- Gastronomie
- Sonstige Nutzung EG
- Sonstige Nutzung OG
- Wohnen
- Leerstand
- Quartiere

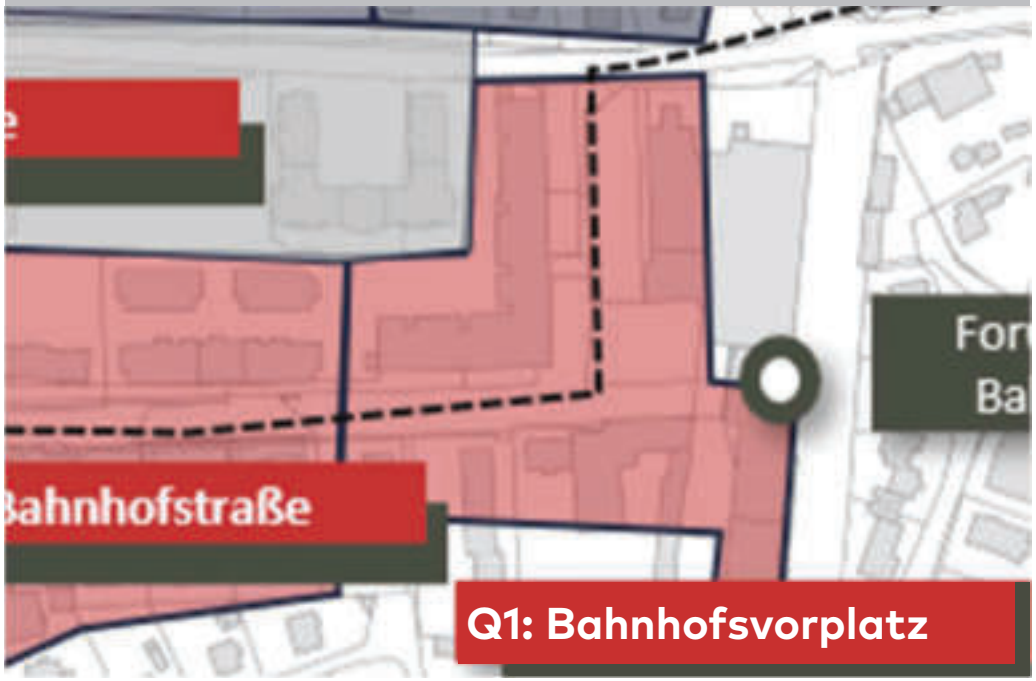


Quelle: Darstellung Stadt + Handel. Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020; Kartengrundlage: Stadt Quickborn.

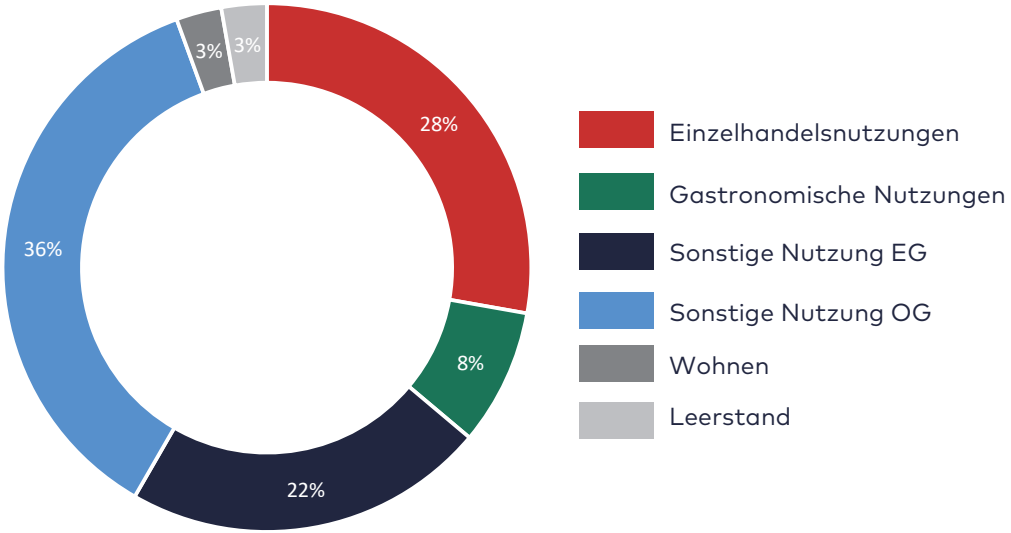
Quartiersprofilierung

Quartierssteckbrief für Quartier 1 „Bahnhofsvorplatz“

Quartierskarte



Nutzungsanteile



Hauptfrequenzeigenschaft: **Fahrlage; Bahnhof**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Quickborn; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020.

Quartiersprofilierung

Eindrücke des Quartiers 1 „Bahnhofsvorplatz“

Blick auf das Forum

Blick auf den Bahnhofsvorplatz

Quelle: Fotos: Stadt + Handel 12/2020.

Quartiersprofilierung

Quartierssteckbrief für Quartier 1 „Bahnhofsvorplatz“

Städtebauliche Einflussfaktoren

Barrieren	Parkflächen am Bahnhofvorplatz und vor Ladenzeile am Forum als verkehrliche Barriere für Fußgängerverkehr.
Frequenzfluss	Passantenfrequenz durch Bahnhof und ZOB sowie verschiedenen Parkmöglichkeiten sehr hoch; innerstädtische Hauptverkehrsachse Bahnhofstraße verläuft entlang des Bahnhofvorplatzes; zudem Eingangssituation zur Innenstadt; räumliche Nähe zu Schule, Rathaus und Freibad; Bahnhofstraße und Parkmöglichkeiten unterbrechen fußläufige Querungsmöglichkeit und schränken die Aufenthaltsqualität des Bahnhofsvorplatzes ein; Erhöhung der Parkplatzsituation vor Edeka als Barriere und Einschränkung der Sichtbarkeit; Platzfrequenz durch angrenzende Eisdiele und Bahnhof gestärkt
Plätze/Freiflächen/ Sichtbarkeit	Auftakt zum Innenstadtzentrum durch verkehrliche Konstruktion; Sichtachse vom Bahnhof in die Bahnhofstraße; Bahnhofsvorplatz als Platz mit Verweil- und Spielmöglichkeiten, jedoch von Pkw-Verkehr eingeschränkte Qualität
Erscheinungsbild	Insgesamte homogene Struktur aus modernen Gebäuden; Zentrencharakter durch hohe Geschossigkeit, Platzgestaltung und Arkadenbebauung; Erscheinungsbild wird jedoch von Parkflächen vor den Nutzungen und auf dem Bahnhofsvorplatz eingeschränkt; insgesamt sauberer und gepflegter Straßenraum mit Verweilmöglichkeiten und Fahrradstellplätzen; Bahnhofshalle sehr schlicht gehalten und ohne hohe Aufenthaltsqualität (auch bedingt durch Leerstand); Brachfläche neben Eisenmüller

Funktionale Einflussfaktoren

Kristallisations-punkte	Bahnhof, Nahversorger Edeka und Aldi sowie Drogeriemarkt. Angebote der Gesundheitswirtschaft und Standort der VHS und der Stadtbücherei in den Obergeschossen
Frequenzstärke	Hauptfrequenzlage
Branchenmix im Einzelhandel	Qualitativ gute Angebotsausstattung; Filialisten und inhabergeführte Fachgeschäfte durchmischt mit weiteren ergänzenden Nutzungen; Nahversorger, Drogeriewaren, Hörgeräte
Multifunktionalität	Mittel- bis niedrigpreisiges Einkaufen und imbissorientierte Gastronomie. Medizinisches Angebot, Versicherung und Banken als ergänzende Funktionen.

Stärken

- Standort wesentlicher Magnetbetriebe mit Edeka und Budnikowski in Quickborn, ergänzt durch viele unterschiedliche Nutzungen, auch in den Obergeschossen.
- Attraktive moderne Platzgestaltung des Bahnhofvorplatzes
- Guter Angebotsmix
- Kaum Leerstand
- Modernes und homogenes Stadtbild
- Gute Erreichbarkeit
- Zentrale Lage

Schwächen

- Aufenthaltsqualität durch Durchgangsverkehr und ruhenden Verkehr gestört
- Wenig Querungsmöglichkeiten für Fußgänger
- Drohender Trading-down Prozess im Bahnhof durch bereits vorhandenen Leerstand und Standortaufgabe des Aldis, sowie geringer Aufenthaltsqualität
- Standortaufgabe des Aldis als kritischer Verlust eines relevanten Magnetbetriebes
- Brachfläche westlich des Eisenmüllers stört den städtebaulichen Zusammenhang

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 12/2020.

Quartiersprofilierung

Strahlkraft des Quartiers 1 „Bahnhofsvorplatz“

Profilierungsempfehlung

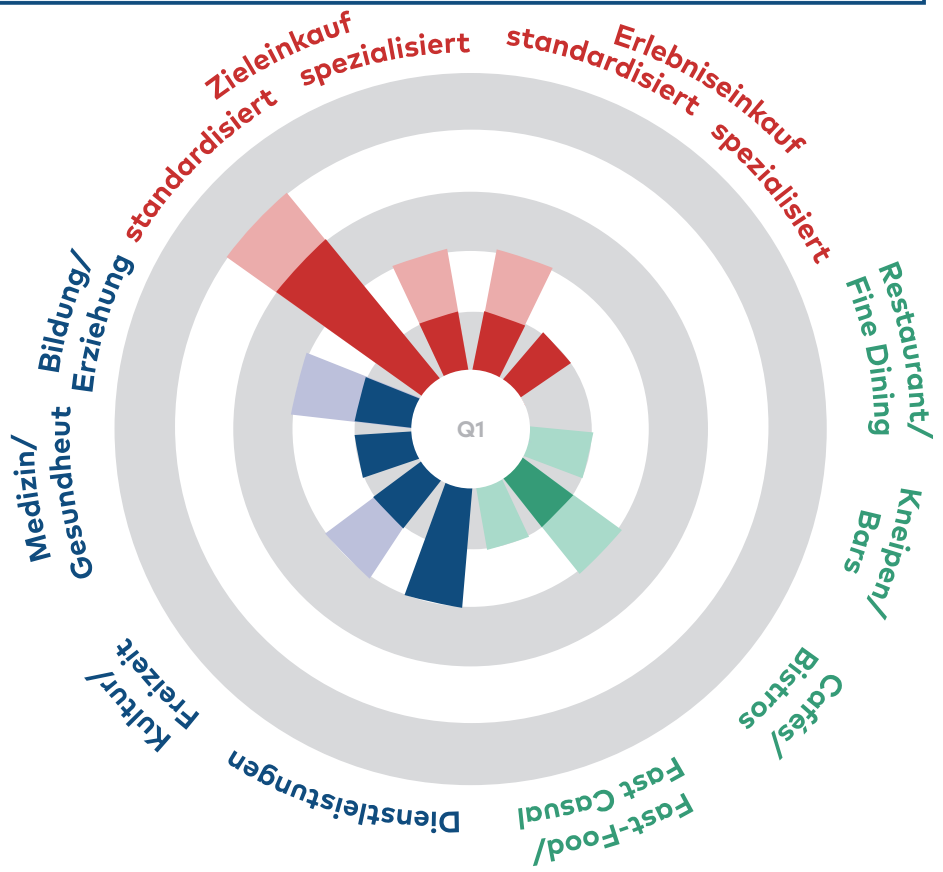
„Lebendiger Kern“

Profilierungsziele

- Quartier als zentrale Einzelhandelslage erhalten und Nutzungsmischung der Quickborner Innenstadt stärken
- Bahnhofsvorplatz als „Ort des Ankommens“ und zentralen Aufenthaltsort etablieren (insb. aufgrund der Entwicklung von AKN zu S21)

Profilierungsmaßnahmen

- Attraktivierung und Steigerung der Aufenthaltsqualität am Bahnhofsvorplatz durch Reduzierung der Stellplatzmöglichkeiten und Etablierung als Wochenmarktstandort
- Ausbau des modernen und qualitativ hohem Nutzungsangebots und Ansiedlung weiterer frequentierter Nutzungen in vorhandenen Leerständen
- Sichtbarmachung der Nutzungen aus den OG, insb. der Bücherei und der VHS durch Etablierung eines „dritten Ortes“ in Erdgeschosslage
- strukturprägende Brachfläche an Bahnhofsvorplatz einer hochwertigen, frequentierten gewerblichen Nutzung in Fachmarktgröße zuführen
- Leerstände nach- oder zwischennutzen (insb. Leerstand in Bahnhofshalle)
- Bespielung des Bahnhofsvorplatz mit Veranstaltungen und Stadtmarketingaktionen



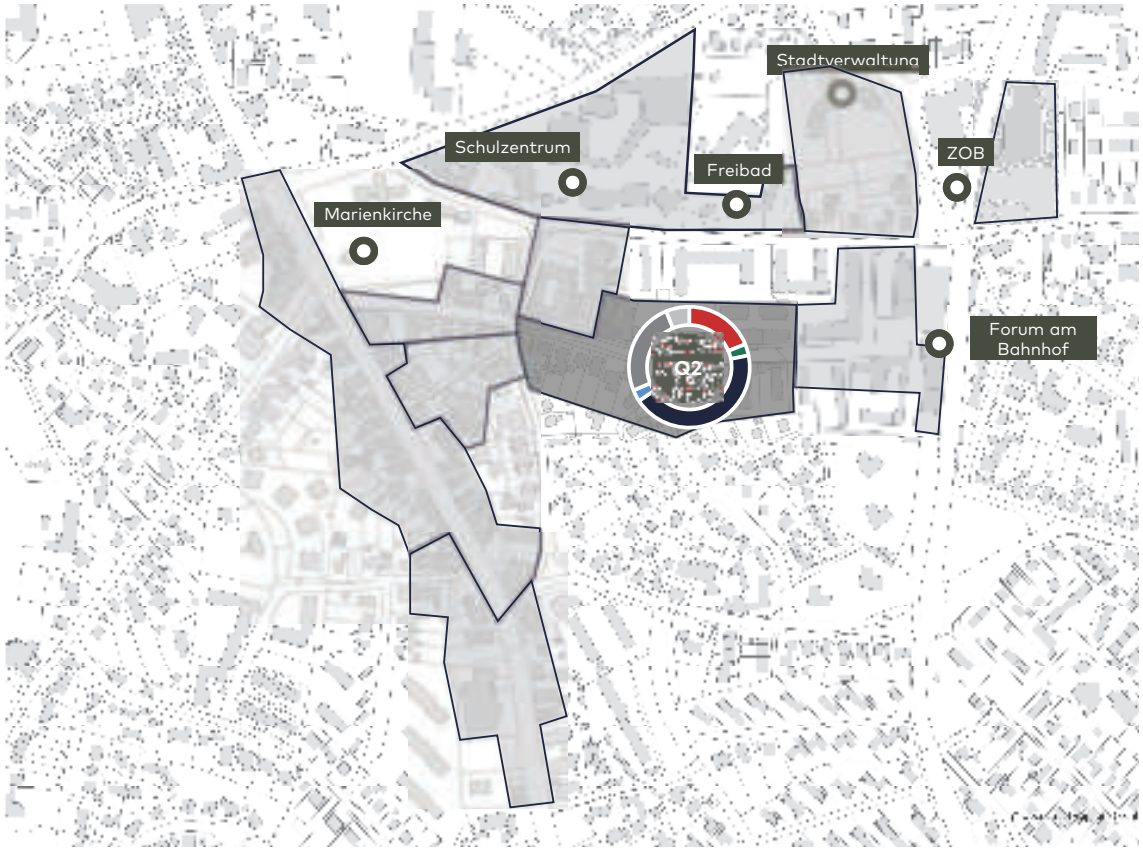
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Quartiersprofilierung

Verortung im Innenstadtzentrum

Legende

- Einzelhandel
- Gastronomie
- Sonstige Nutzung EG
- Sonstige Nutzung OG
- Wohnen
- Leerstand
- Quartiere

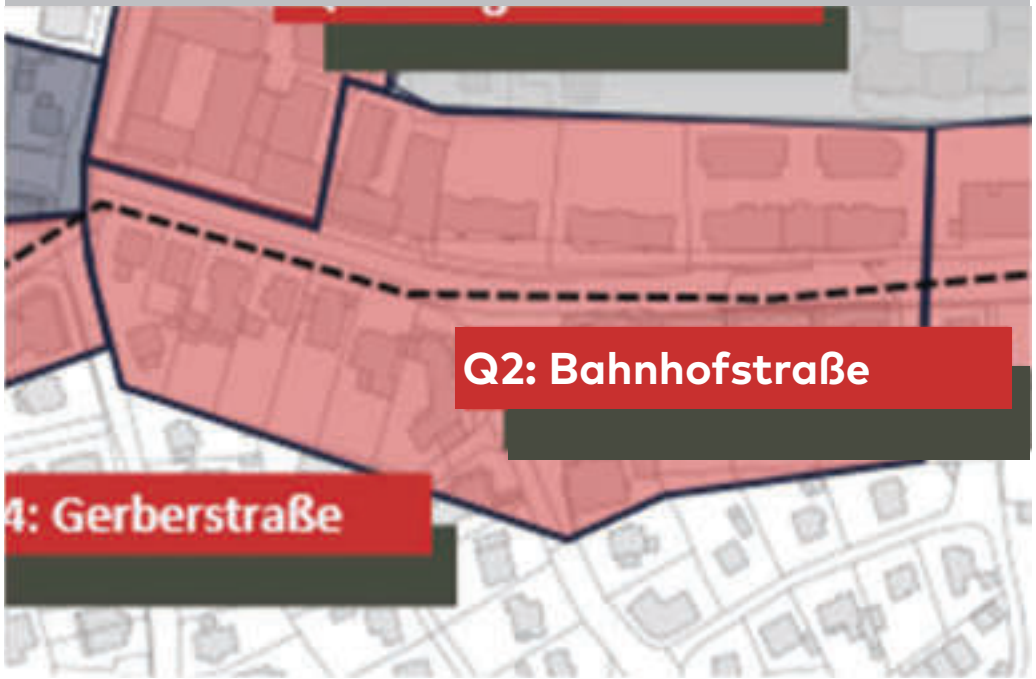


Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020; Kartengrundlage: Stadt Quickborn.

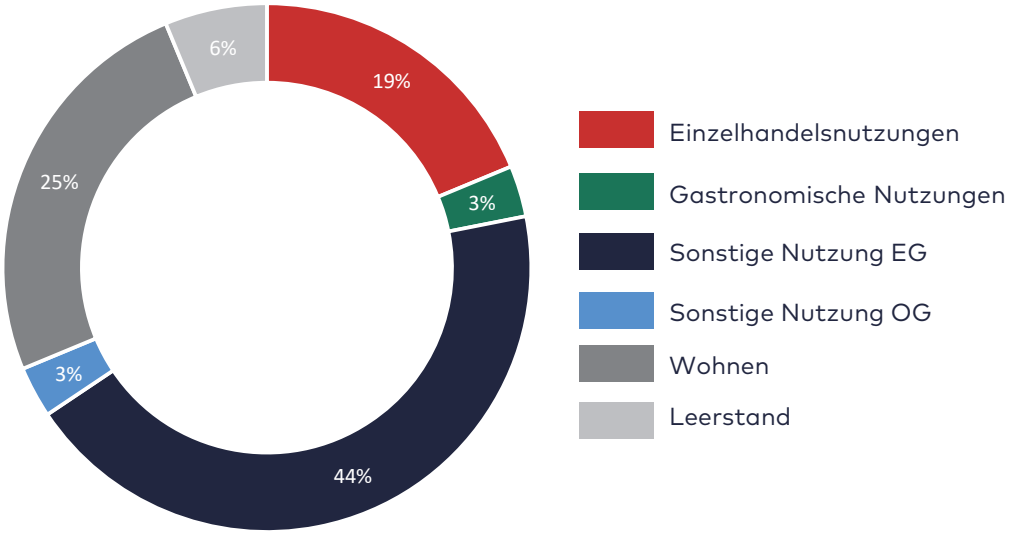
Quartiersprofilierung

Quartierssteckbrief für Quartier 2 „Bahnhofstraße“

Quartierskarte



Nutzungsanteile



Hauptfrequenzeigenschaft: **Lauflage**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Quickborn; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020.

Quartiersprofilierung

Eindrücke des Quartiers 2 „Bahnhofstraße“

Blick auf den Dorotheenplatz

Bahnhofstraße

Quelle: Fotos: Stadt + Handel 12/2020.

Quartiersprofilierung

Quartierssteckbrief für Quartier 2 „Bahnhofstraße“

Städtebauliche Einflussfaktoren

Barrieren	Keine Barrieren, abgesehen von Durchgangsverkehr
Frequenzfluss	Mittlere Bahnhofstraße dient als Verbindung zwischen Bahnhofsvorplatz und Klöngasse, Frequenz dementsprechend durch fußläufige Verbindung und zentrale Bushaltestelle am Dorotheenplatz
Plätze/Freiflächen/ Sichtbarkeit	Dorotheenplatz mit hoher Aufenthalts- und Verweilqualität; offene Gestaltung der Bahnhofstraße, alle Nutzungen sind der Straße zugewandt; Beeinträchtigung des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs durch Wohnnutzungen (zwei Reihenhäuser und ein freistehendes Einfamilienhaus) Einzelhandelsnutzungen im östlichen Bereich auf südlicher Straßenseite und im westlichen Bereich auf nördlicher Straßenseite, dazwischen Dorotheenplatz
Erscheinungsbild	Insgesamt heterogene Struktur aus unterschiedlichen Gebäudetypologien; teilweise Gebäude in nicht zeitgemäßem Zustand; insgesamt sauberer und gepflegter Straßenraum mit Verweilmöglichkeiten und Fahrradstellplätzen sowie einer zentralen Platzsituation; weite, offene Fläche vor Quickborner Tagesblatt ungenutzt, wirkt dadurch sehr unbelebt; geprägt von kleinteiligen inhabergeführten Fachgeschäften, beginnender Trading-down Effekt mit zwei Leerständen in Ladenzeile auf südlicher Straßenseite, gleichzeitig aber auch eine Neueröffnung mit JEZ Brand Store; Straßenbegleitgrün

Funktionale Einflussfaktoren

Kristallisations-punkte	Discountorientierter Bekleidungsfachmarkt, sowie neu eröffneter Brand Store, Sanitätshaus und Parfümerie und Florist als Magnetbetriebe. Commerzbank als wichtiger Frequenzbringer;
Frequenzstärke	Verbindungslage
Branchenmix im Einzelhandel	Sortimente Bekleidung, Blumen, medizinische- und orthopädische Produkte Parfümerieartikel; Hoher Anteil an sonstigen Nutzungen und Wohnen im Vergleich zu Einzelhandel und Gastronomie
Multifunktionalität	Mittel- bis hochpreisiges Einkaufen und imbissorientierte Gastronomie. Banken, und ladenähnliche Dienstleistungen wie Friseur, Nagelstudio als ergänzende Funktionen.

Stärken

- Zentrale Lage und Verbindung zwischen Klöngasse und Bahnhofsvorplatz
- Beautybranche als gemeinsame Charakteristik (Bekleidung, Parfümerie, Nagelstudio, Sonnenstudio, Friseur)
- Neueröffnung eines Markenbekleidungsgeschäftes
- Viele kleinteilige inhabergeführte Fachgeschäfte, attraktiver Angebotsmix
- Attraktive moderne und geschützte Platzgestaltung des Dorotheenplatzes
- Gute Erreichbarkeit
- Zentrale Lage

Schwächen

- Aufenthaltsqualität durch Durchgangsverkehr und ruhenden Verkehr gestört (in geringerem Maße als in anderen Quartieren)
- Gebäudestruktur an süd-östlicher Ladenzeile in teilweise mangelndem Zustand (ein Leerstand vorhanden)
- Viele Wohnnutzungen in den Erdgeschosslagen, die funktionalen Zusammenhang wesentlich beeinträchtigen
- Potenzial der Umgebung des Dorotheenplatzes nicht ausgeschöpft insb. hinsichtlich der umgebenen Nutzungen

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 12/2020.

Quartiersprofilierung

Strahlkraft des Quartiers 2 „Bahnhofstraße“

Profilierungsempfehlung

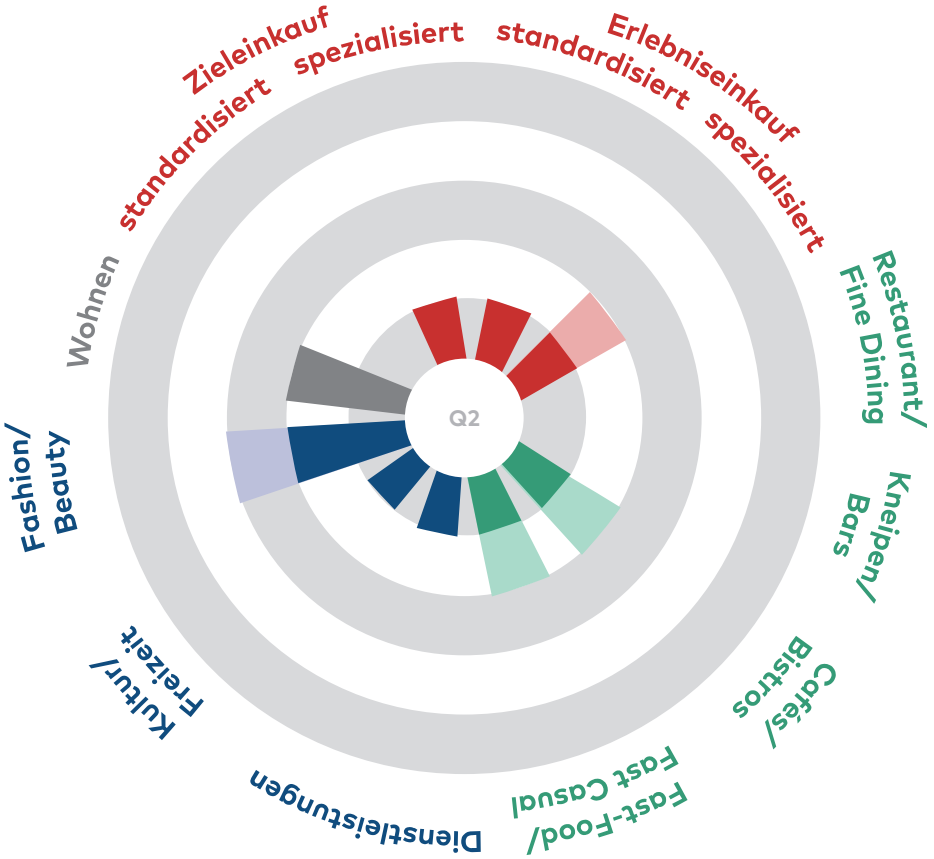
„Schlendern und Verweilen“ –
„*Fashion Beauty and more*“

Profilierungsziele

- Etablierung als Haupteinkaufsstraße zum „Schlendern“ und Verweilen
- „Fashion & Beauty“-Meile profilieren

Profilierungsmaßnahmen

- Attraktivierung und Steigerung der Aufenthaltsqualität am Dorotheenplatz durch Ansiedlung von Außengastronomie
- Ansiedlung von Einzelhandel und Dienstleistungen im Bereich Fashion & Beauty
- Priorisierung einer modernen erlebnisorientierten spezialisierten Ankernutzung
- Verhinderung weiterer Wohnnutzungen in den Erdgeschosslagen zur Stärkung des funktionalen Zusammenhalts
- Beratung der Immobilieneigentümer zu Investitionen in ihre Immobilien für eine Gesamtattraktivierung der Lagegestaltung insb. an süd-östlicher Bahnhofstraße (z. B. durch Fassadenprogramm)
- Prüfung der Möglichkeit der Verlagerung des Quickborner Tageblattes in weniger frequentierte Lage oder Obergeschoss; stattdessen Gastronomieansiedlung am Dorotheenplatz



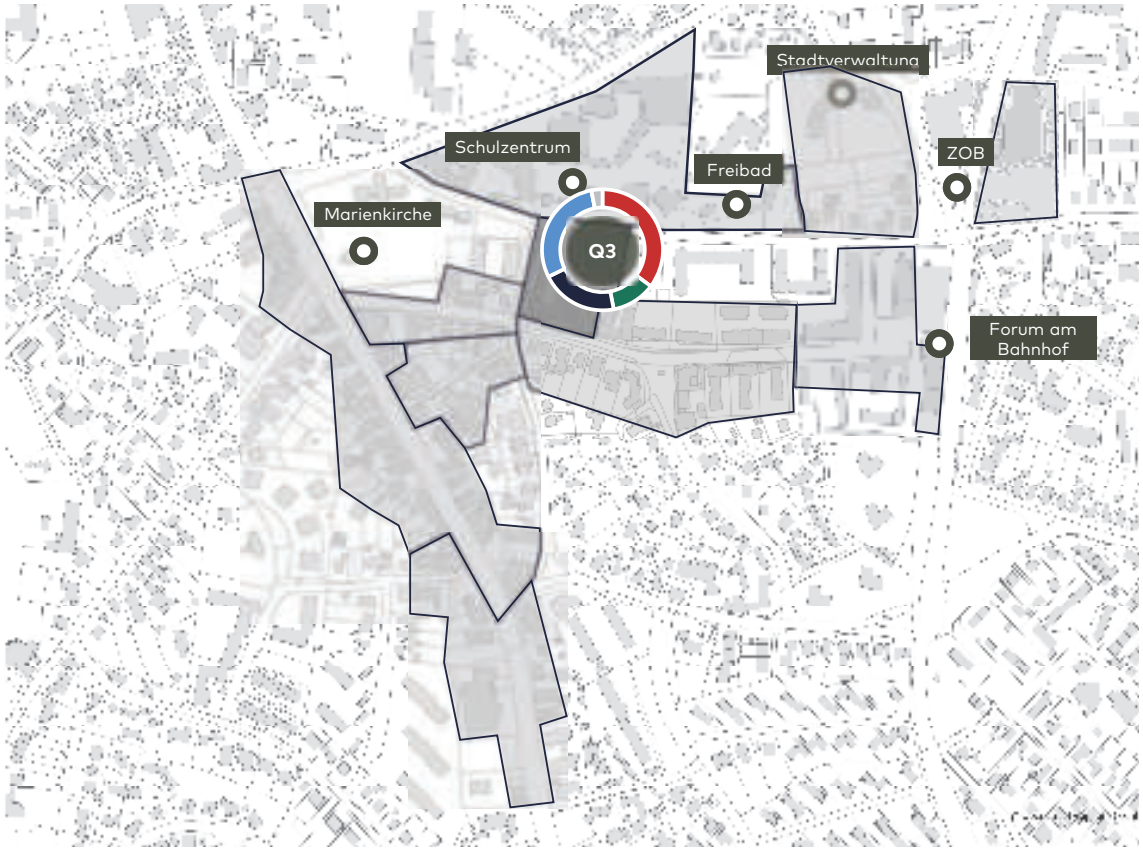
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Quartiersprofilierung

Verortung im Innenstadtzentrum

Legende

- Einzelhandel
- Gastronomie
- Sonstige Nutzung EG
- Sonstige Nutzung OG
- Wohnen
- Leerstand
- Quartiere

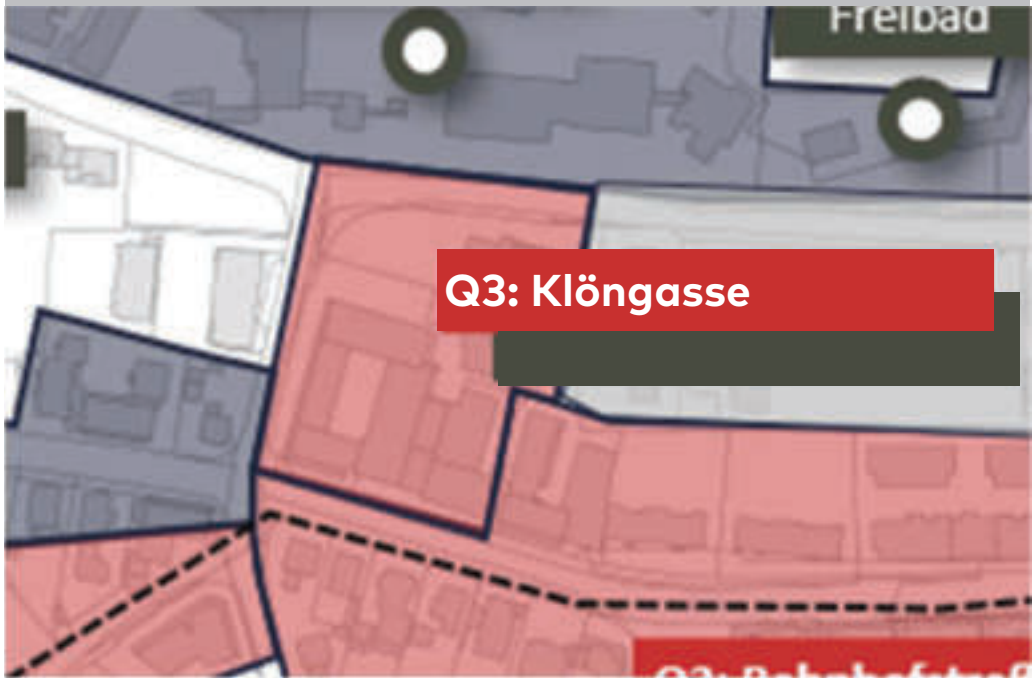


Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020; Kartengrundlage: Stadt Quickborn.

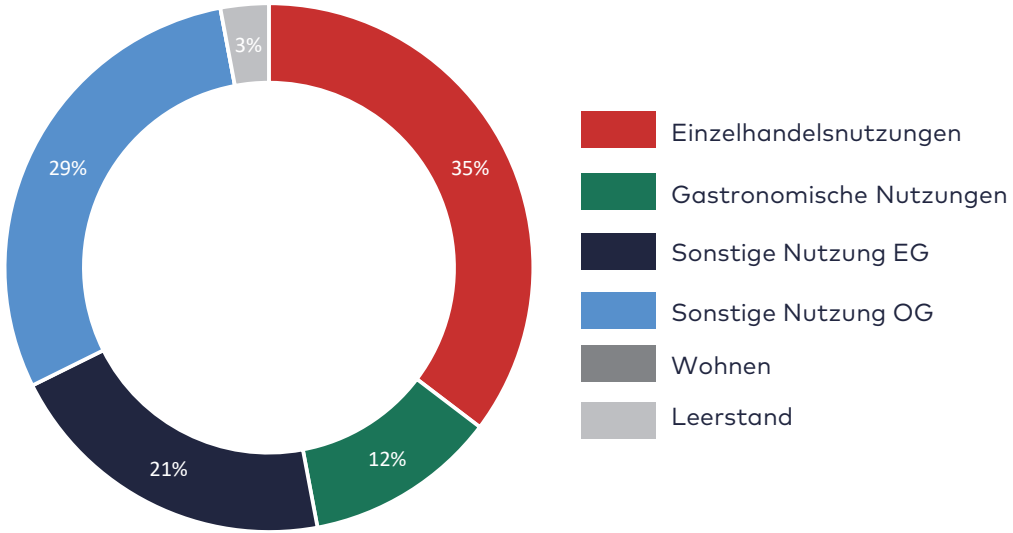
Quartiersprofilierung

Quartierssteckbrief für Quartier 3 „Klöngasse“

Quartierskarte



Nutzungsanteile



Hauptfrequenzeigenschaft: **Lauflage**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Quickborn; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020.

Quartiersprofilierung

Eindrücke des Quartiers 3 „Klöngasse“

Innenhof Klöngasse

Eingang Klöngasse an Bahnhofstraße

Quelle: Fotos: Stadt + Handel 12/2020.

Quartiersprofilierung

Quartierssteckbrief für Quartier 3 „Klöngasse“

Städtebauliche Einflussfaktoren

Barrieren	Mit dem Pkw nur von hinten (Parkplatz) erreichbar;
Frequenzfluss	Frequenzfluss durch Fußwegeverbindung von Parkplätzen zur Bahnhofstraße; stark medizinisch geprägte Nutzungsstrukturen im hinteren Bereich; Arztpraxen führen zu Kopplungseffekten; im vorderen Bereich typischer zentrenrelevanter Einzelhandel durch überwiegend inhabergeführte Fachgeschäfte
Plätze/Freiflächen/ Sichtbarkeit	Seitliches Parken in Schulstraße behindert Sichtbarkeit; von innen und außen erschlossener Gebäudekomplex; Eingänge von hinteren Parkplätzen und fußläufig von Bahnhofstraße aus; Aufenthaltspotenzial im zentralen inneren Bereich
Erscheinungsbild	Auf Vorderseite und im inneren Bereich homogenes und attraktives Erscheinungsbild; Gebäudekomplex nicht mehr zeitgemäß aber in gutem Zustand; trotz teilweise Überdachung, keine Atmosphäre von „dunklen Gassen“, gute Beleuchtung; insgesamt saubere, gepflegte und sichere Atmosphäre;

Funktionale Einflussfaktoren

Kristallisations-punkte	Einzelhandels- und Nutzungsagglomeration; Einzelhandel durch attraktive Fachgeschäfte geprägt; Bekleidungsgeschäft inkl. Fashioncafé und Buchladen als Magnetbetriebe ergänzt durch weitere attraktive Nutzungen und medizinische Nutzungen in den Obergeschossen
Frequenzstärke	Mittlere Frequenzstärke, da innerer Bereich abseits der Bahnhofstraße
Branchenmix im Einzelhandel	Eher mittelpreisige Bekleidung, Lebensmittel, PBS, Optik, Uhren, Schmuck, Bücher, Spiele, Foto, und Hörgeräte, Einrichtungszubehör, Bekleidung, Nahversorgung, Uhren und Schmuck; guter Branchen- und Angebotsmix
Multifunktionalität	Mittel- bis hochpreisiges Einkaufen und medizinisches und gastronomische Angebote als ergänzende Funktionen.

Stärken

- Einzelhandelsagglomeration ergänzt durch überwiegend medizinische Nutzungen
- geprägt durch kleinteiligen inhabergeführten Einzelhandel
- attraktiver Angebotsmix
- Wenig Leerstände
- Fashioncafé als innovatives Konzept steigert Attraktivität
- Teilweise wettergeschützte Bereiche, auch durch Arkaden im Außenbereich
- Homogenes Erscheinungsbild

Schwächen

- Sichtbarkeit der zur Schulstraße gewandten Außenseite durch Arkadenbebauung und ruhenden Verkehr eingeschränkt
- Nicht zeitgemäßes Erscheinungsbild
- Wenig Verweil- und Aufenthaltsmöglichkeiten
- Keine einheitliche Beschilderung (Sichtbarkeit der inneren Nutzungen verbesserungswürdig)
- Veraltete und reizüberflutende Beschilderung

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 12/2020.

Quartiersprofilierung

Strahlkraft des Quartiers 3 „Klöngasse“

Profilierungsempfehlung

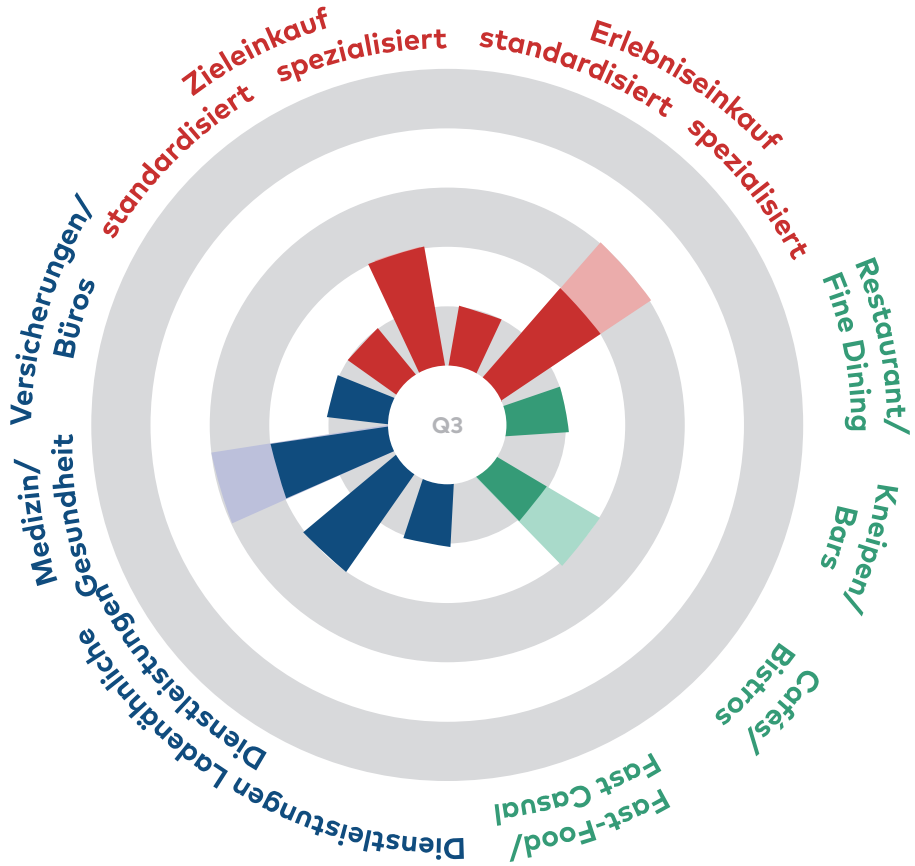
„Klönen und Verweilen“

Profilierungsziele

- Etablierung eines Zentrums zum Verweilen, klönen und einkaufen, ergänzt durch ein rückwärtiges Medicenter
- als „Aushängeschild“ für inhabergeführten Einzelhandel etablieren

Profilierungsmaßnahmen

- Integration und Sichtbarkeit zur Bahnhofstraße verbessern, sowie Verbindung zum Bahnhofsvorplatz stärken, z. B. durch klare Beschilderung
- Erhalt und Stärkung von spezialisiertem Einzelhandel und medizinischen Nutzungen ergänzt durch Gastronomie; Kopplungseffekte erhalten
- Zentrumscharakter der Klöngasse vermarkten und gemeinsame (auch digitale) Präsentation von Händlern und Dienstleistern unterstützen
- Schaffung von Verweilmöglichkeiten durch Sitzmöbel und Gestaltungselemente um einen zentralen, ruhigen Aufenthaltsort zu schaffen; Bespielung der Gasse durch dekorative Bepflanzungselemente → Atmosphäre einer „Innenhof Oase“
- Langfristig bauliche Modernisierungsmaßnahmen erforderlich
- Etablierung eines einheitlichen Wegeleitsystems um Sichtbarkeit der nach Innen gerichteten Nutzungen zu verbessern



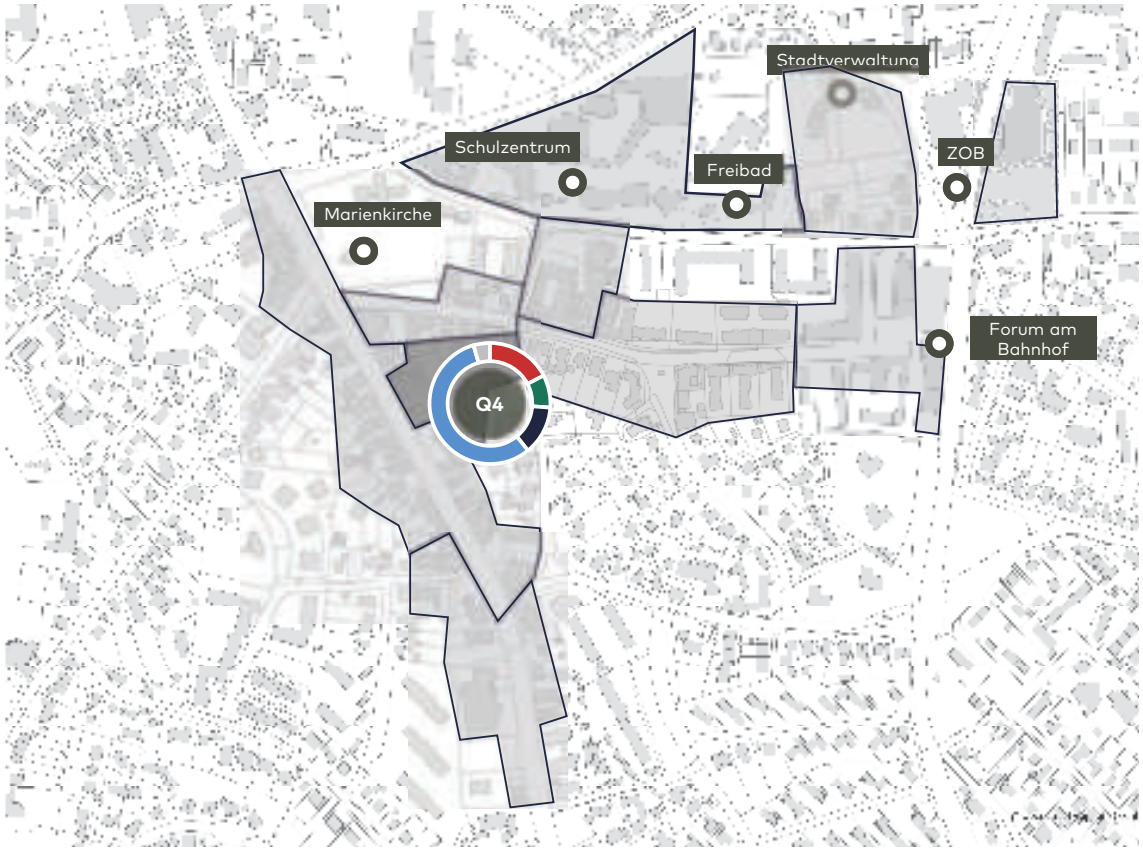
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Quartiersprofilierung

Verortung im Innenstadtzentrum

Legende

- Einzelhandel
- Gastronomie
- Sonstige Nutzung EG
- Sonstige Nutzung OG
- Wohnen
- Leerstand
- Quartiere

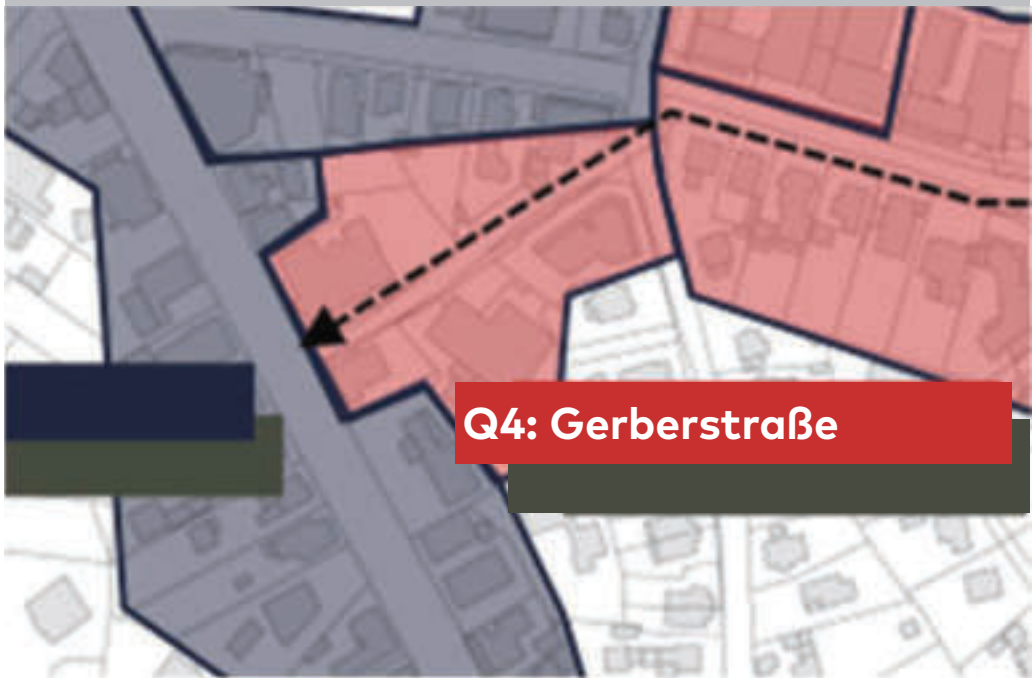


Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020; Kartengrundlage: Stadt Quickborn.

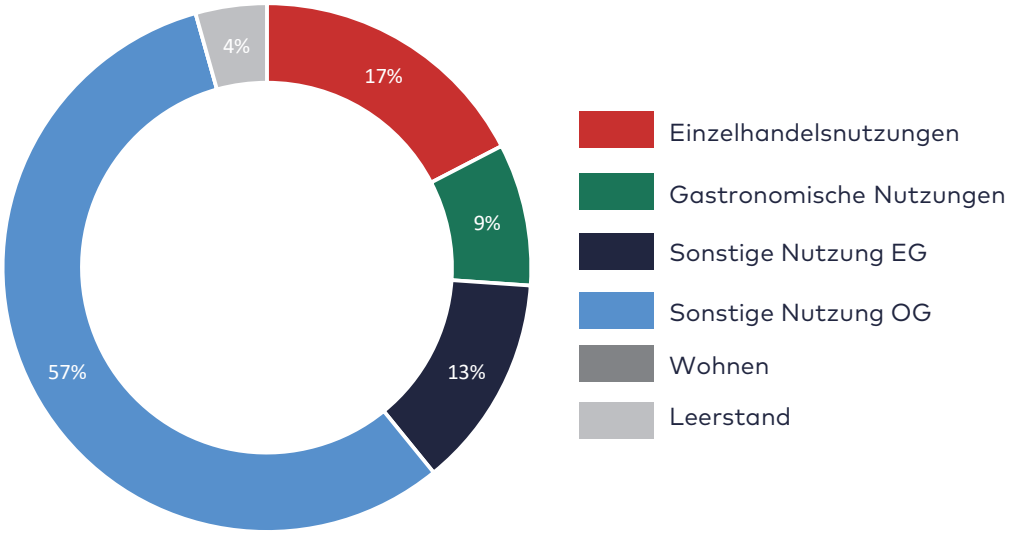
Quartiersprofilierung

Quartierssteckbrief für Quartier 4 „Gerberstraße“

Quartierskarte



Nutzungsanteile



Hauptfrequenzeigenschaft: **Fahrlage**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Quickborn; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020.

Quartiersprofilierung

Eindrücke des Quartiers 4 „Gerberstraße“

Ecke Schulstraße/Gerberstraße

Blick Gerberstraße Richtung Kieler Straße

Quelle: ; Fotos: Stadt + Handel 12/2020.

Quartiersprofilierung

Quartierssteckbrief für Quartier 4 „Gerberstraße“

Städtebauliche Einflussfaktoren

Barrieren	Straßenzustand und enge Fußgängerwege als Barriere für Fußgängerverkehr; Parkplätze schränken städtebaulichen Zusammenhang ein, Barrierefreiheit nicht gegeben
Frequenzfluss	Überwiegend Frequenz durch Parkplatzmöglichkeiten; Durchgängigkeit und Nähe zur Bahnhofstraße eher ungenutzt; Drogeriemarkt und Sparkasse als Frequenzbringer
Plätze/Freiflächen/ Sichtbarkeit	Eingeschränkte Aufenthaltsqualität durch parkende Pkw auf beiden Seiten und zusätzlichen Parkplätzen zwischen den Nutzungen; Sichtbarkeit des Einzelhandels in Eckgebäude durch ruhenden Verkehr und Arkadenbebauung eingeschränkt; Unruhige Atmosphäre durch regen Pkw-Verkehr
Erscheinungsbild	Wesentlich durch Eckgebäude mit Arkaden und Drogeriefachmarkt und Sparkasse geprägt, dazwischen befinden sich auf beiden Seiten größere Parkflächen; Straßenzustand mangelhaft, Gebäudeerscheinung nicht mehr zeitgemäß aber in gutem Zustand; historisches imposantes Eckgebäude der Apotheke; rückwärtige Lage der Bahnhofstraße (Hinterhoflage) mit ungepflegtem Erscheinungsbild; Gastronomieaußenbereich liegen direkt an Stellplätzen

Funktionale Einflussfaktoren

Kristallisations-punkte	Ecke Gerberstraße/Kieler Straße als Eingangsbereich mit relevanten Nutzungen
Frequenzstärke	Frequenz durch MIV-Erreichbarkeit, geringere Passantenfrequenzen
Branchenmix im Einzelhandel	Geringe Einzelhandelsdichte; Medizinisch orientierter Einzelhandel (Drogeriewaren, Apotheken, Optik)
Multifunktionalität	mittelpreisiges Einkaufen und medizinische und gastronomische Angebote und eine Bank als ergänzende Funktionen.

Stärken

- Mehrere Ankernutzungen
- Eingangssituation von Kieler Straße aus; gute Erreichbarkeit
- Verbindung zwischen Kieler Straße und Bahnhofsstraße
- Sichtbarkeit von Bahnhofsstraße aus
- Viele ergänzende Nutzungen in den Obergeschossen insb. im medizinischen Bereich

Schwächen

- Straßengestaltung mangelhaft (nicht fußgängerfreundlich) stark durch parkende Pkw geprägt
- Nicht zeitgemäßes Erscheinungsbild des Eckgebäudes und der Sparkasse
- Wenig Verweil- und Aufenthaltsmöglichkeiten
- Städtebaulicher Zusammenhang durch Parkplätze eingeschränkt

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 12/2020.

Quartiersprofilierung

Strahlkraft des Quartiers 4 „Gerberstraße“

Profilierungsempfehlung

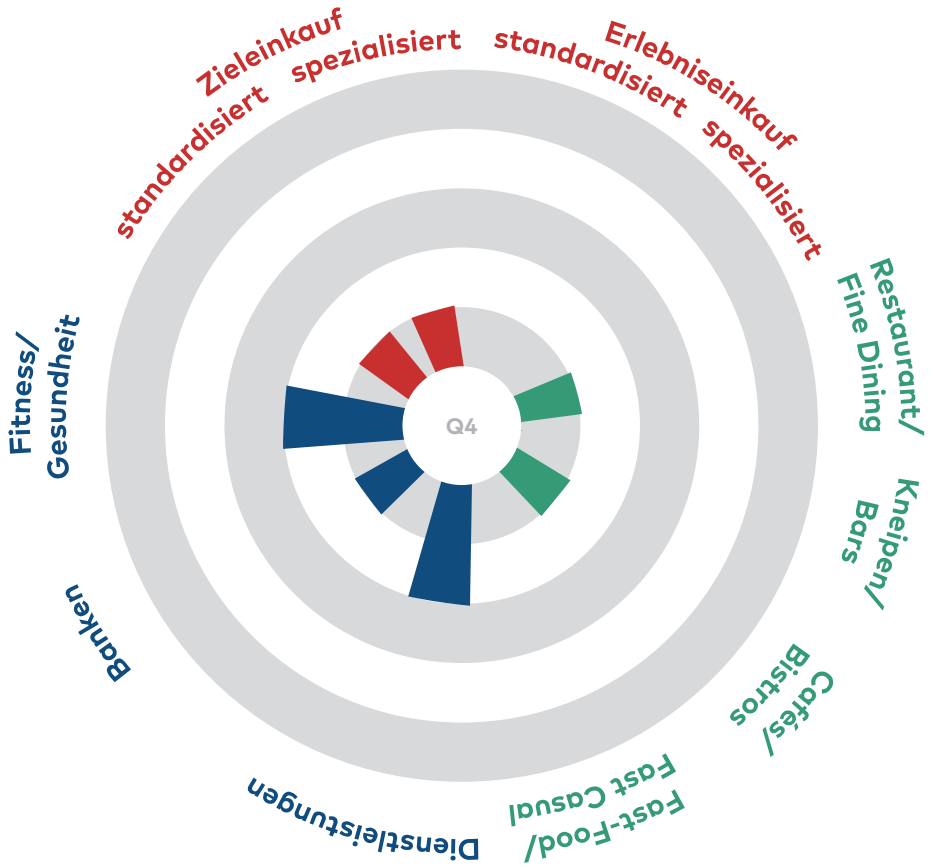
„Westliches Entrée – park and go“

Profilierungsziele

- Öffnung der Gerberstraße hin zur Kieler Straße und Etablierung einer attraktiven Eingangssituation
- Eindeutige Wegeverbindung zwischen Kieler Straße und Bahnhofstraße schaffen

Profilierungsmaßnahmen

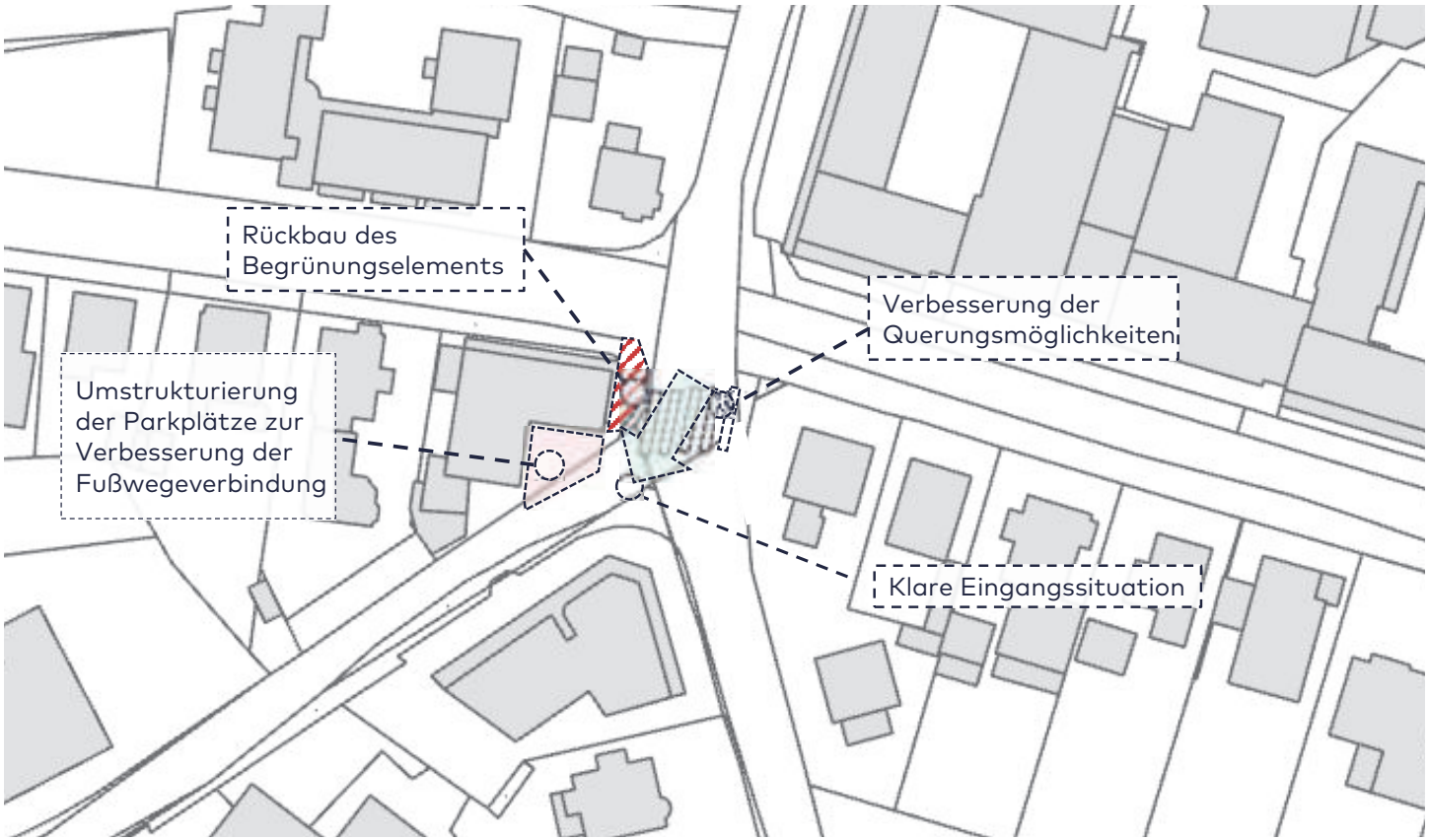
- Umgestaltung des Straßenraums zur Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindung und übersichtlichen und strukturierten Gestaltung des öffentlichen Raumes → Neuordnung der Gerberstraße (siehe städtebauliche Studie Kieler Straße)
- Abbau der verkehrlichen Barrieren und Engstellen für Fußgänger
- Erhalt und Stärkung der Ankernutzungen
- Schaffung einer klaren Orientierung und Wegebeziehung durch Etablierung eines eindeutigen Fußweges sowie der übersichtlicheren Gestaltung des Kreuzungspunktes Gerberstraße/Schulstraße/Bahnhofstraße
- Klare Ausweisung und Ordnung der Parkmöglichkeiten
- Aufwertung der Immobilien und Fassadengestaltung sowie des städtebaulichen Erscheinungsbild des öffentl. Raums z. B. durch Beratung und Fassadenprogramm



Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Quartiersprofilierung

Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Ecke Schulstraße/Gerberstraße/Bahnhofstraße



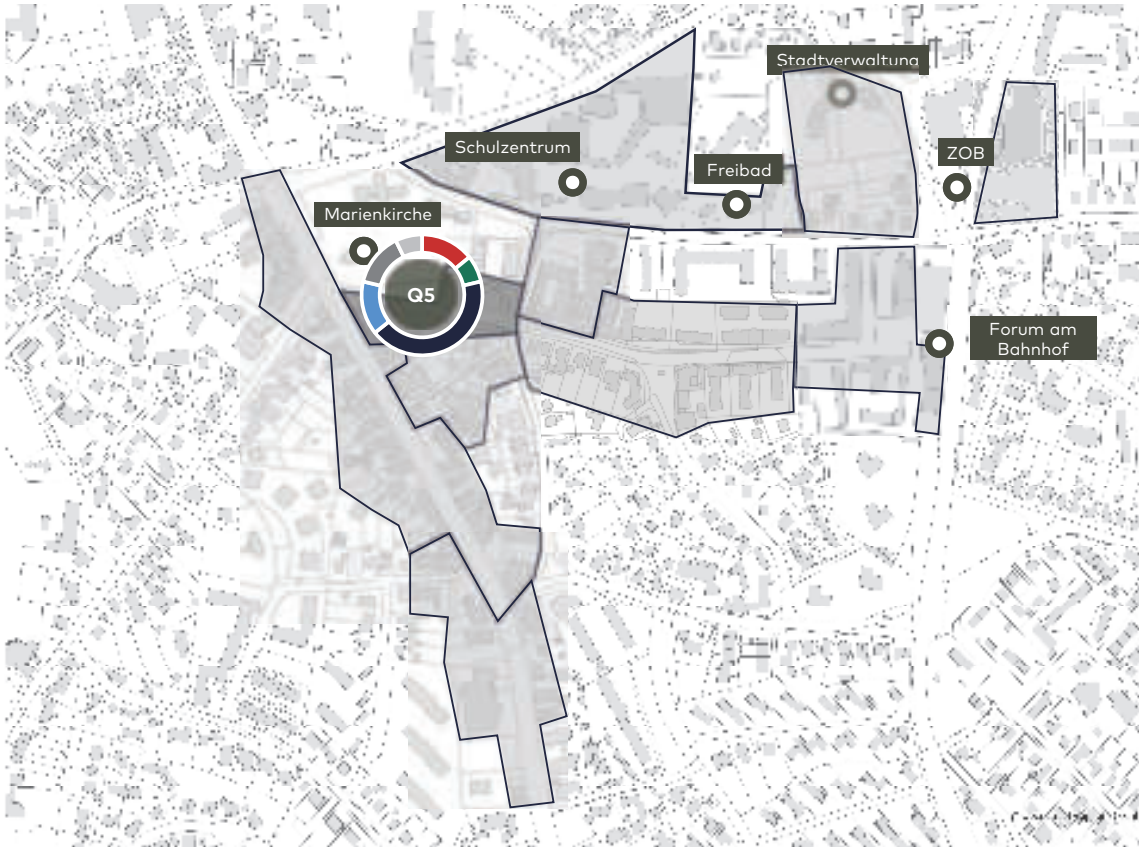
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Quickborn.

Quartiersprofilierung

Verortung im Innenstadtzentrum

Legende

- Einzelhandel
- Gastronomie
- Sonstige Nutzung EG
- Sonstige Nutzung OG
- Wohnen
- Leerstand
- Quartiere

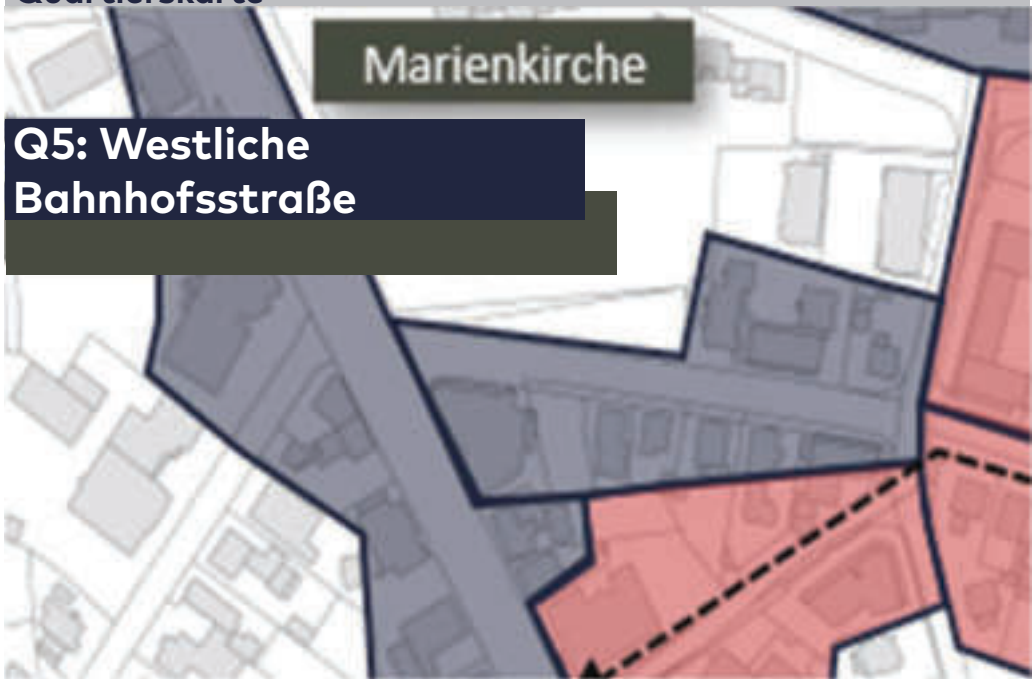


Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020; Kartengrundlage: Stadt Quickborn.

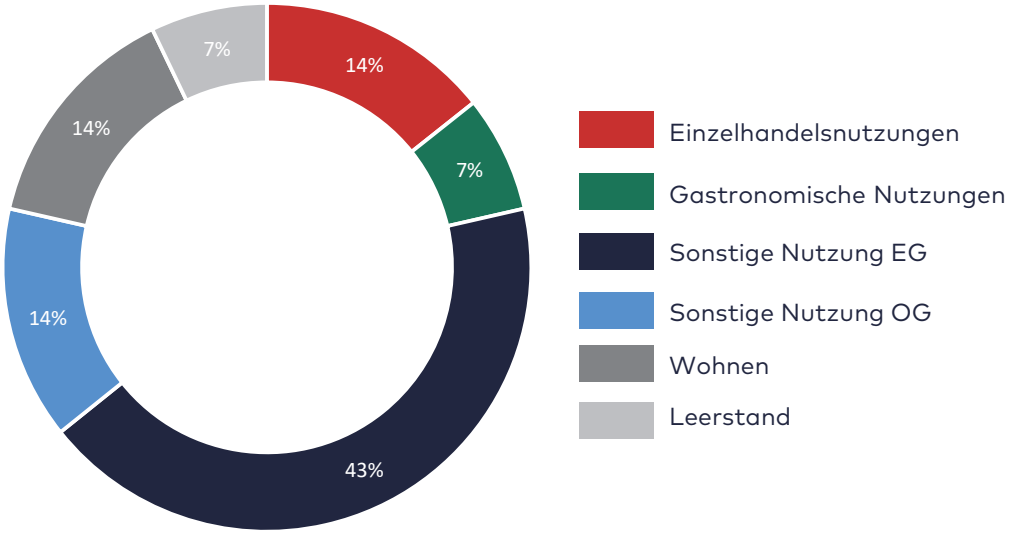
Quartiersprofilierung

Quartierssteckbrief für Quartier 5 „Westliche Bahnhofstraße“

Quartierskarte



Nutzungsanteile



Hauptfrequenzeigenschaft: **Lauflage**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Quickborn; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020.

Quartiersprofilierung

Eindrücke des Quartiers 5 „Westliche Bahnhofstraße“

Nördliche Straßenseite

Südliche Straßenseite

Quelle: Fotos: Stadt + Handel 12/2020.

Quartiersprofilierung

Quartierssteckbrief für Quartier 5 „Westliche Bahnhofstraße“

Städtebauliche Einflussfaktoren

Barrieren	keine Barrieren, lediglich geringe Querungsmöglichkeiten durch überdimensionierte Straßenbreite
Frequenzfluss	Passantenfrequenz aufgrund der Randlage gering
Plätze/Freiflächen/ Sichtbarkeit	keine relevanten Platzsituationen, Marienkirche mit Grünfläche direkt angrenzend; Sichtbarkeit der Nutzungen sehr gut, auch durch Lage an Bahnhofstraße (Hauptverkehrsachse); Quartier ohne bestimmten Verweilcharakter
Erscheinungsbild	geprägt von ladenähnlichen Dienstleistungen vermischt mit Einzelhandel, Leerstand, Wohnen und der VR-Bank als Frequenzbringer an der Ecke Kieler Straße; Erscheinungsbild der Gebäude teilweise nicht mehr zeitgemäß, teilweise Neubau (sehr unterschiedlich) Auf der südlichen Straßenseite mangelnde Gestaltungsqualitäten der einzelnen Nutzungen, dadurch Gefahr von Trading-Down Prozessen

Funktionale Einflussfaktoren

Kristallisations-punkte	Ecke Kieler Straße mit VR-Bank als Eingangsbereich in die Innenstadt, jedoch VR-Bank mit „Gesicht“ zum rückwärtigen Parkplatz
Frequenzstärke	geringere Passantenfrequenzen; Lauflage
Branchenmix im Einzelhandel	Geringe Einzelhandelsdichte; Charakterisiert durch ladenähnliche Dienstleistungen (Kosmetikstudio, Schneiderei, Friseur)
Multifunktionalität	Einkaufen und ergänzt durch ladenähnliche Dienstleistungen und einer Bank, sowie einem Imbiss.

Stärken

- Lage an Bahnhofstraße
- „Ich kauf lokal“ als Shop der Einzelhandelsinitiative
- VR-Bank als Magnetnutzung
- Impulssetzung durch Planungen an der Marienkirche mit Pastoraten und einer Grünfläche als „Grüne Lunge“

Schwächen

- Nutzungen teilweise mit mangelnden Gestaltungsqualitäten
- beginnende Trading-Down Prozesse
- kein eindeutiges Quartiersprofil

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 12/2020.

Quartiersprofilierung

Strahlkraft des Quartiers 5 „Westliche Bahnhofstraße“

Profilierungsempfehlung

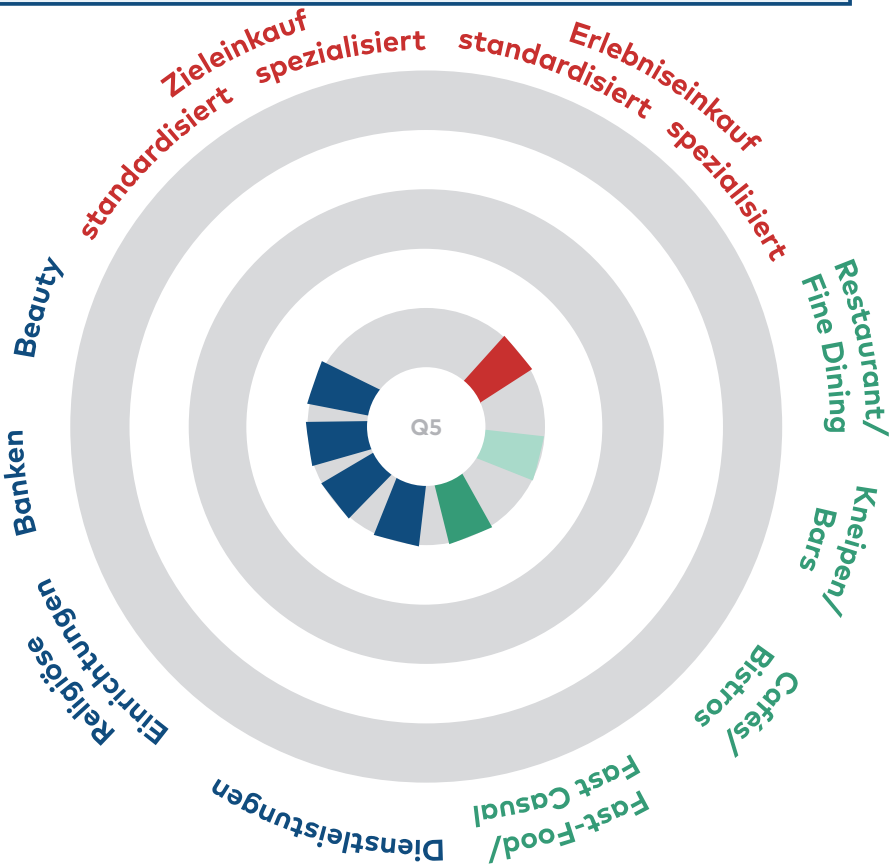
„An der Grünen Lunge“

Profilierungsziele

- Nutzung des Entwicklungsimpulses durch die Entstehung einer „Grünen Lunge“ an der Marienkirche
- Etablierung als Lage für Kultur, Soziales und Freizeit mit lokalem identitätsstiftenden Charakter

Profilierungsmaßnahmen

- Gestaltung unter Bezugnahme der Freiraumqualitäten in der östlichen Bahnhofstraße und den Entwicklungen der Grünen Lunge
- Umstrukturierung des überdimensionierten Straßenraums
- Ansiedlungsbemühungen einer attraktiven soziale Treffpunktfunktion kombiniert mit Gastronomie in bestehendem Leerstand zur Stärkung des identitätsstiftenden Charakters des Quartiers und Belebung der „Grünen Lunge“
- Sanierung der Fassaden im Süden und Attraktivierung der Schaufenster- und Warenpräsentation durch z. B. Fassadenprogramm und Workshops
- Aufgreifen der „Grünen Lunge“ durch entsprechende Begrünungs- und Möbelierungselemente; Entwicklungsimpulse stärken
- Erhalt und Ausbau von Sozial-, Kultur- und Freizeitnutzungen



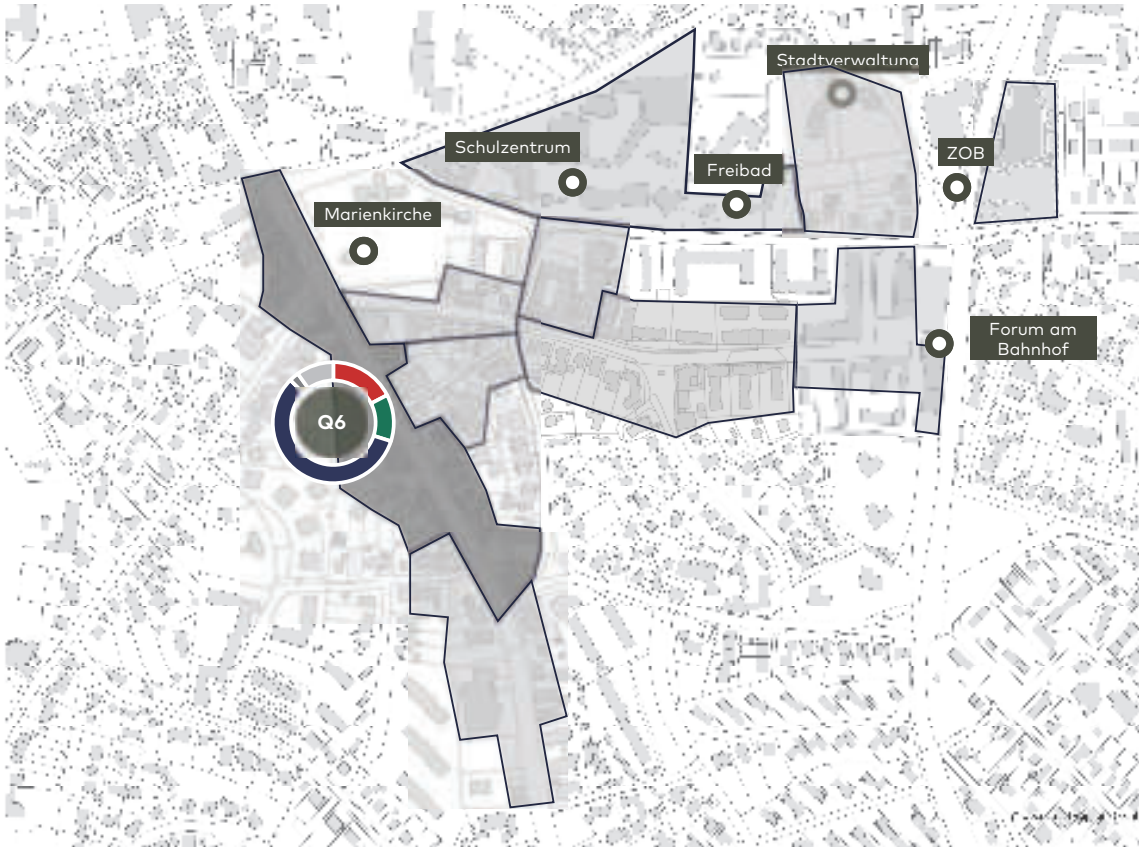
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Quartiersprofilierung

Verortung im Innenstadtzentrum

Legende

- Einzelhandel
- Gastronomie
- Sonstige Nutzung EG
- Sonstige Nutzung OG
- Wohnen
- Leerstand
- Quartiere

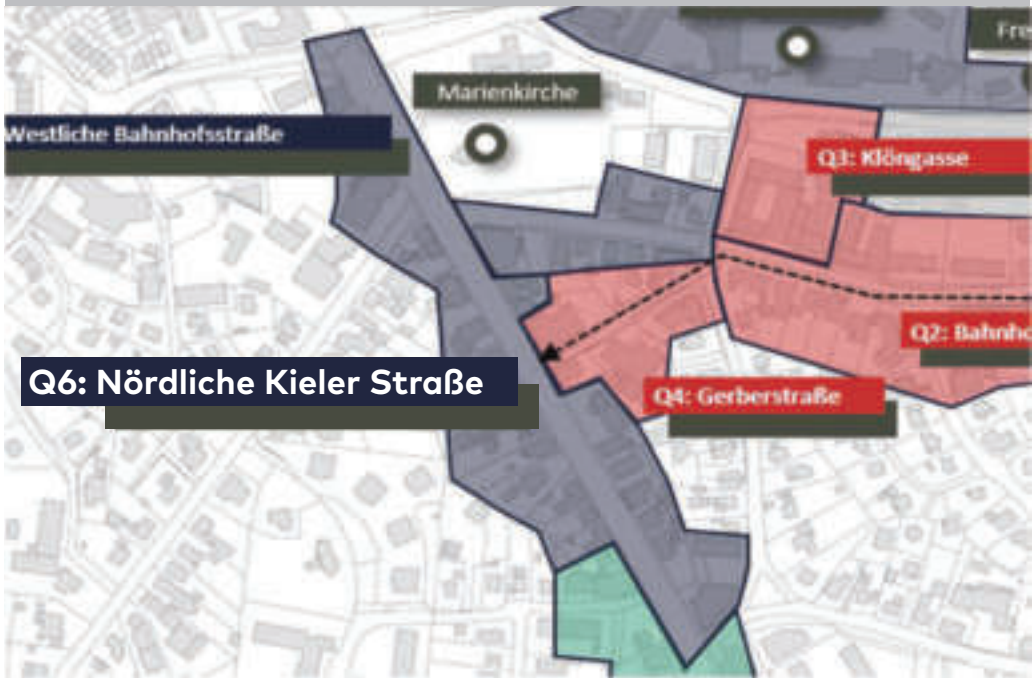


Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020; Kartengrundlage: Stadt Quickborn.

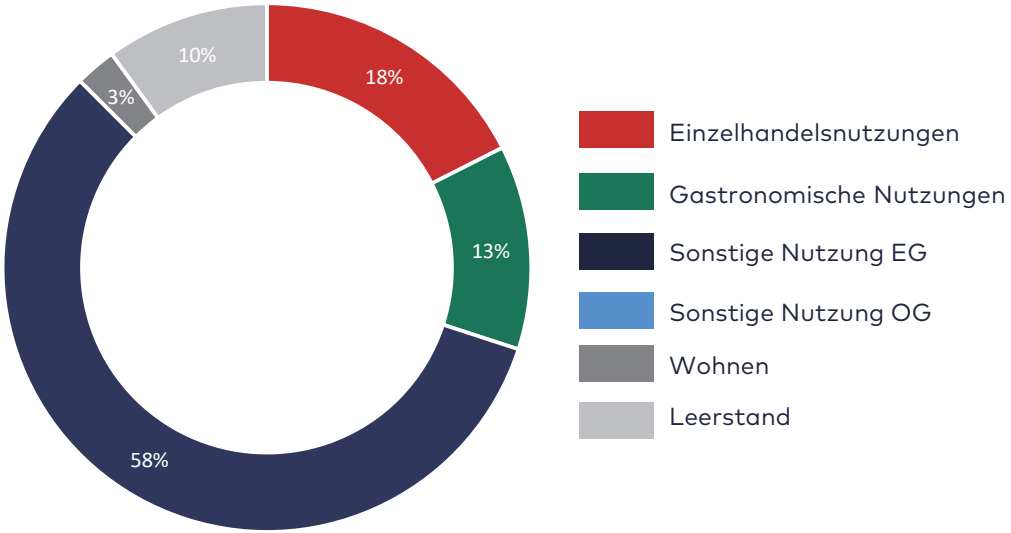
Quartiersprofilierung

Quartierssteckbrief für Quartier 6 „Nördliche Kieler Straße“

Quartierskarte



Nutzungsanteile



Hauptfrequenzeigenschaft:	Fahrlage

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Quickborn; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020.

Quartiersprofilierung

Eindrücke des Quartiers 6 „Nördliche Kieler Straße“

Blick auf Marienkirche

Kieler Straße Blick Richtung Norden

Quelle: Fotos: Stadt + Handel 12/2020.

Quartiersprofilierung

Quartierssteckbrief für Quartier 6 „Nördliche Kieler Straße“

Städtebauliche Einflussfaktoren

Barrieren	Kieler Straße als stark frequentierte Verkehrsbarriere, im nördlichen Bereich ist jedoch eine Lichtsignalanlage vorhanden;
Frequenzfluss	Relativ geringe Passantenfrequenz aufgrund der Weitläufigkeit und des hohen Verkehrsflusses
Plätze/Freiflächen/ Sichtbarkeit	keine relevanten Platzsituationen, Marienkirche mit Grünfläche direkt angrenzend; Sichtbarkeit der Nutzungen durch Lage an B4 und hohen teilweise historisch geprägten Gebäuden
Erscheinungsbild	fällt sehr differenziert aus, einerseits teilweise historisch-traditionelle Gebäude andererseits überprägte Fassaden in teilweise schlechtem Zustand, sowie vereinzelt Neubauten; historisch-traditionelle Gebäude geben der Stadtgestaltung eine Geschichte und Identität; ansonsten sehr lockere Bebauung, überwiegend freistehende Gebäude, sehr breit dimensionierte Straße; geringe Aufenthaltsqualität für Fuß- und Radverkehr, kaum Verweil- oder Aufenthaltsqualitäten; Unterbrechungen durch flächenintensive Nutzungen wie Tankstelle und Autozentrum; teilweise neonfarbene Werbegestaltung auf historischer Fassade (starke Gegensätze) Städtebaulicher Zusammenhang wird auch durch Leerstand und Wohnnutzungen sowie nicht ladenähnlichen Dienstleistungen in den Erdgeschosszonen unterbrochen; Vergnügungsstätten entlang des Bereichs

Funktionale Einflussfaktoren

Kristallisations-punkte	Gebäudekomplex an Harksheider Weg mit Nutzungsagglomeration; JET Tankstelle und angrenzende Banken als herausstechende Nutzungen
Frequenzstärke	geringere Passantenfrequenzen; Lauflage, hoher Verkehrsfluss, allerdings nur eine zentrale Parkgelegenheit an Marienkirche
Branchenmix im Einzelhandel	Geringe Einzelhandelsdichte; Angebote insbesondere im Bereich Baumarkt und Einrichtungsbedarf; kein starker Branchenmix, Angebot ist von ortsansässigen inhabergeführten Geschäften geprägt, überwiegend „alteingesessene“ Betriebe
Multifunktionalität	Starker Nutzungsmix, weniger typisches Zentrensortiment;

Stärken

- historische Charakteristik aufgrund der alten Chaussee
- gute Sichtbarkeit durch Lage an B4
- langjährige Betriebe prägend

Schwächen

- Nutzungen mit mangelnden Gestaltungsqualitäten
- beginnende Trading-Down Prozesse
- starker Gebäudemix
- hoher Leerstandsanteil
- Keine starken Magnetnutzungen
- wenig Passantenfrequenz, sehr weitläufiger Bereich mit geringer Aufenthaltsqualität
- viele ungepflegte flächenintensive Nutzungen vorhanden

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 12/2020.

Quartiersprofilierung

Strahlkraft des Quartiers 6 „Nördliche Kieler Straße“

Profilierungsempfehlung

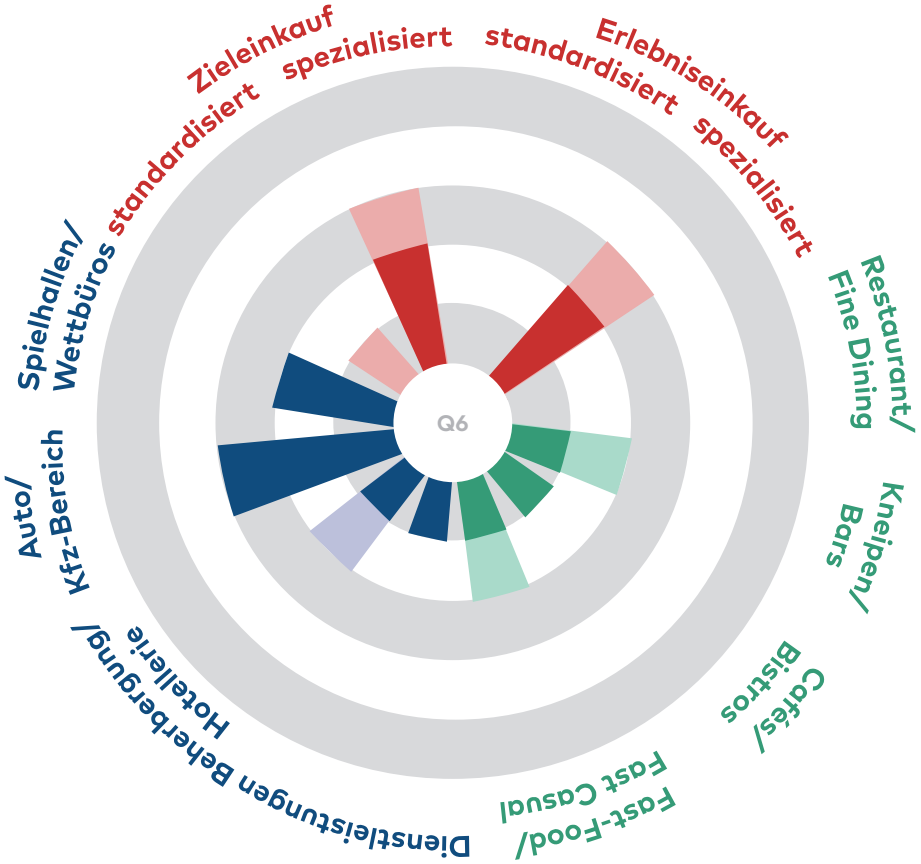
„Historische Chaussee“

Profilierungsziele

- Etablierung des mittleren Bereichs um die Sparkasse als Erweiterung des Einkaufsbereichs
- Historischen Chauseecharakter durch Erhalt und Sanierung der Gebäude stärken und als Alleinstellungsmerkmal herausstellen

Profilierungsmaßnahmen

- Stärkere Integration der Marienkirche und der nördlichen Kieler Straße in die Innenstadt durch Entwicklungsmaßnahmen auf Kirchengrundstück
- Entwicklung einer Nutzungsperspektive des Hotelensembles und seiner angrenzenden Nutzungen (siehe auch städtebauliche Studie Kieler Straße)
- Umgestaltung des untergenutzten Parkplatzes an der Marienkirche zu neuen Aufenthaltsflächen im Zuge der geplanten Entwicklungen
- Beratung zur Gestaltung eines zweiten Eingangs der VR-Bank hin zur Kieler Straße (Entwicklung eines „Gesichts“ zur Kieler Straße)
- Inwertsetzung und Inszenierung der historisch wertvollen Fassaden durch Erneuerung des Fassadenanstrichs, Beleuchtungskonzept und einheitlichen Hinweistafeln zur Geschichte der Gebäude (teilweise bereits vorhanden); Etablierung einer „Historischen Route“



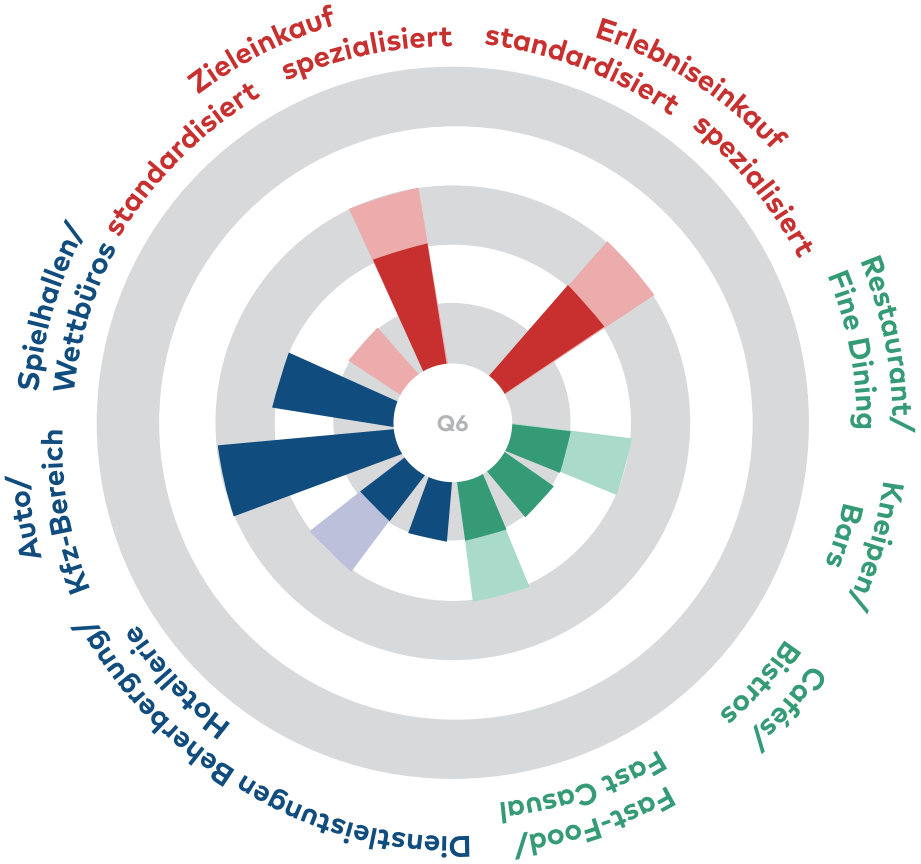
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Quartiersprofilierung

Strahlkraft des Quartiers 6 „Nördliche Kieler Straße“

Weitere Profilierungsmaßnahmen

- Neuordnung des Verkehrsraums an Kieler Straße (siehe Städtebauliche Studie Kieler Straße), dadurch Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Langfristige Prüfung einer Verlagerung der Tankstelle und weiterer nicht zentrengerechter flächenintensiver Nutzungen (z. B. Autowerkstatt) → mögliche langfristige Umnutzungsoptionen: Parkplatzfläche, um den ruhender Verkehr z. B. aus der Gerberstraße zu verlagern; großflächige Einzelhandelsnutzung, in funktionaler Abstimmung mit Hauptlage; Nutzung als Freiraum
- Umgestaltung der Vorzonen anregen, um städtebaulichen Bruch in der Gestaltung des Straßenabschnittes zu Verringern; Aufstellen von einheitlichen Pflanzkästen um Zusammenhang der Innenstadt sichtbar zu machen
- Neubauten in diesem Bereich gestalterisch an den historisch geprägten Chausseecharakter anpassen; z. B. durch Gestaltungssatzung
- insgesamt gestalterische Aufwertungsmaßnahmen, z. B. durch Begrünungs- und Möbelierungselemente anstreben und Gewerbetreibende zu einer attraktiven Schaufenster- und Werbegestaltung beraten (z. B. durch Workshop)
- Barrierefreiheit durch mobile Rampen kurzfristig herstellen; langfristig zu barrierefrei gestalteten Eingangsbereichen beraten
- Ansiedlungsvorhaben frequentierter ladenähnlicher Nutzungen, wenn möglich zwischen Bahnhofsstraße und Harksheider Weg konzentrieren um eine zusammenhängende Zentrenstruktur zu erreichen
- Leerstandsmanagement um weitere Trading-down-Effekte zu vermindern



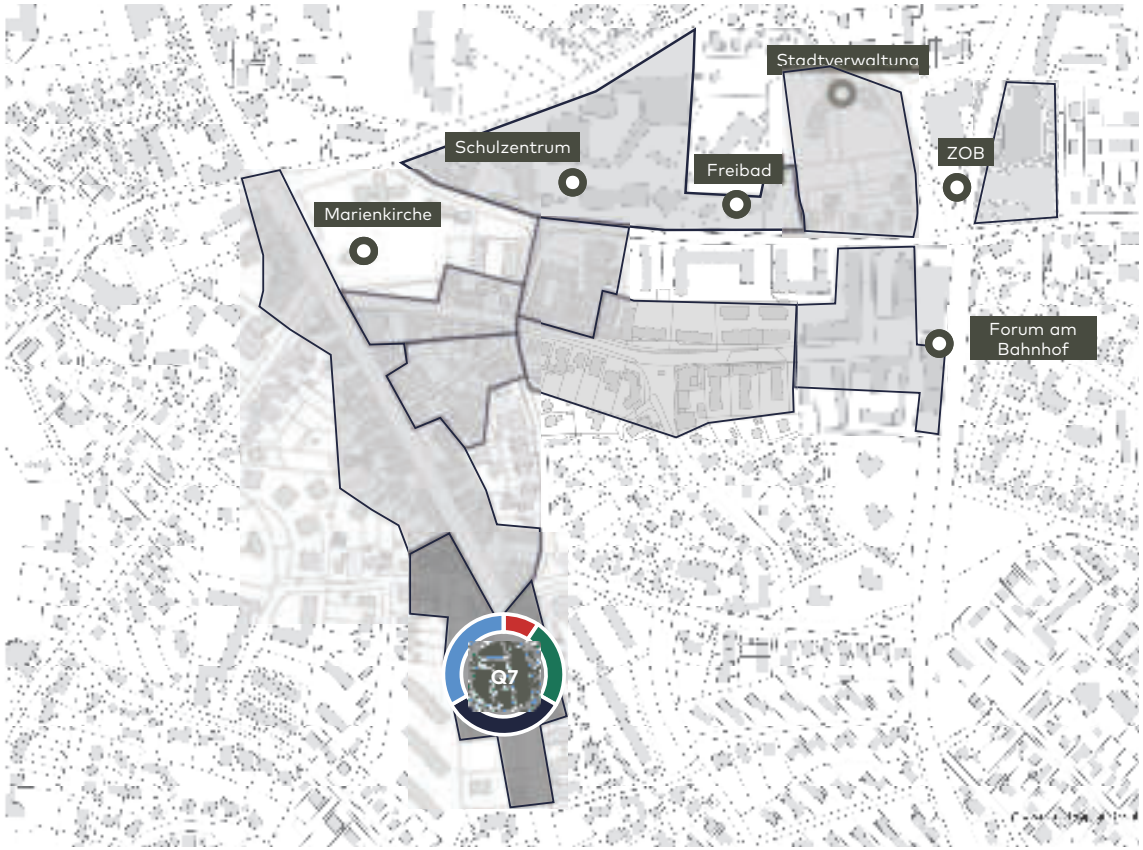
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Quartiersprofilierung

Verortung im Innenstadtzentrum

Legende

- Einzelhandel
- Gastronomie
- Sonstige Nutzung EG
- Sonstige Nutzung OG
- Wohnen
- Leerstand
- Quartiere

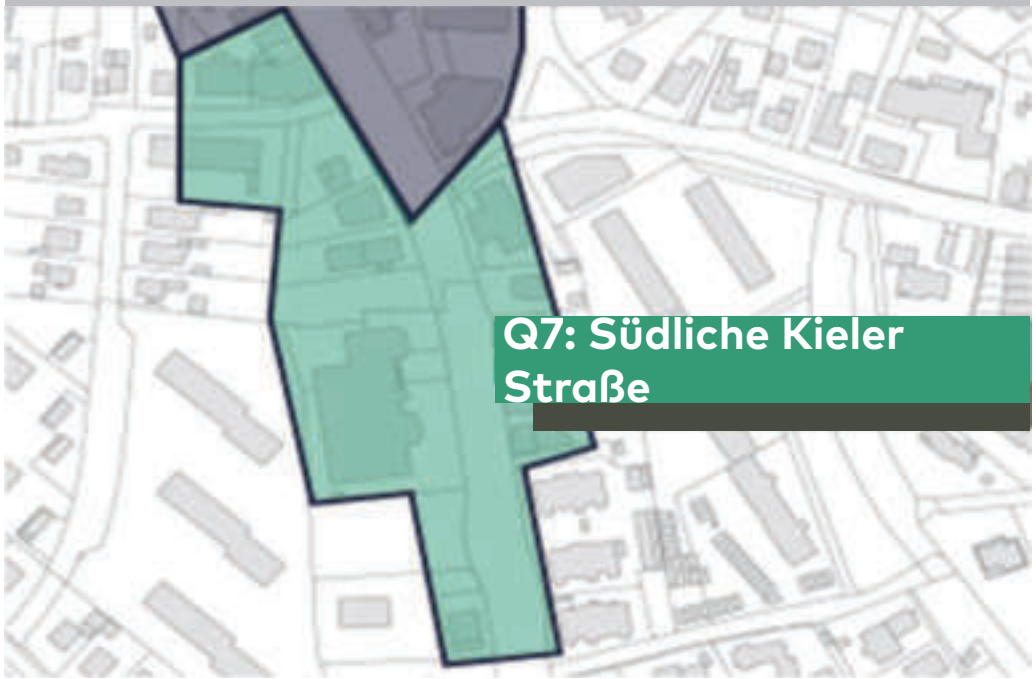


Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020; Kartengrundlage: Stadt Quickborn.

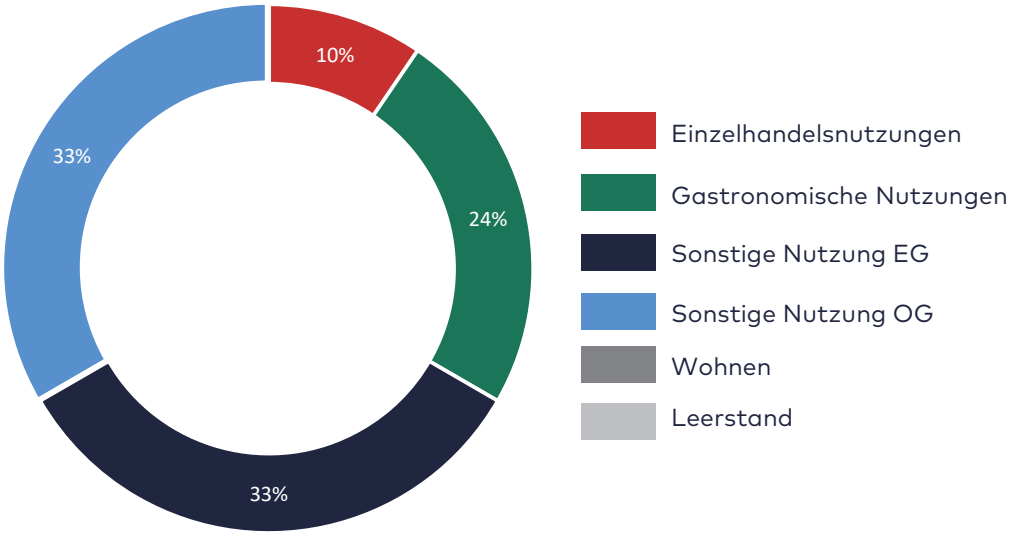
Quartiersprofilierung

Quartierssteckbrief für Quartier 7 „Südliche Kieler Straße“

Quartierskarte



Nutzungsanteile



Hauptfrequenzeigenschaft: **Fahrlage**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Quickborn; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020.

Quartiersprofilierung

Eindrücke des Quartiers 7 „Südliche Kieler Straße“

Kieler Straße Blick Richtung Harksheider Weg

Gastronomie an Kieler Straße

Quelle: Fotos: Stadt + Handel 12/2020.

Quartiersprofilierung

Quartierssteckbrief für Quartier 7 „Südliche Kieler Straße“

Städtebauliche Einflussfaktoren

Barrieren	Kieler Straße als stark frequentierte Verkehrsbarriere, im nördlichen Bereich ist jedoch eine Lichtsignalanlage vorhanden; Keine Sichtbeziehung zu Rewe-Standort aus nördlicher Sicht der Kieler Straße durch kurve und bauliche Trennung zwischen angrenzender Nutzung und Rewe;
Frequenzfluss	Relativ geringe Passantenfrequenz aufgrund der Weitläufigkeit und des hohen Verkehrsflusses, sowie der autokundenorientierten Angebote; Hauptfrequenzbringer ist der Supermarkt
Plätze/Freiflächen/ Sichtbarkeit	keine relevanten Platzsituationen; Rewe und Getränkemarkt mit vorgelagerten Parkplatz
Erscheinungsbild	Grundsätzlich guter Zustand der Gebäude; durch Weitläufigkeit und Größe der Nutzungen jedoch kein „Gemütlichkeits-Charakter“; Erscheinungsbild des Supermarkts nicht zeitgemäß

Funktionale Einflussfaktoren

Kristallisations-punkte	Gebäudekomplex an Harksheider Weg als Pflegeschwerpunkt; Supermarkt als Magnetbetrieb
Frequenzstärke	geringere Passantenfrequenzen; Fahrlage
Branchenmix im Einzelhandel	Supermarkt als relevanter Einzelhandelsbetrieb, ansonsten eher Ergänzungen im Bereich Pflege und Gastronomie
Multifunktionalität	Nahversorgungsstandort und Schwerpunktbereich für größere Restaurants

Stärken

- Agglomeration im Bereich „Gastronomie“ mit qualitativ guten Angeboten
- Standort für Medizin und Pflege
- gute Sichtbarkeit durch Lage an B4
- Nahversorger als wesentlicher Magnetbetrieb

Schwächen

- Nutzungen mit mangelnden Gestaltungsqualitäten
- Öffentlicher Raum bietet wenig Aufenthaltsqualität
- Kieler Straße als Barriere
- Weite Entfernung zur Hauptlage
- Mangelnde ÖPNV-Anbindung

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 12/2020.

Quartiersprofilierung

Strahlkraft des Quartiers 7 „Südliche Kieler Straße“

Profilierungsempfehlung

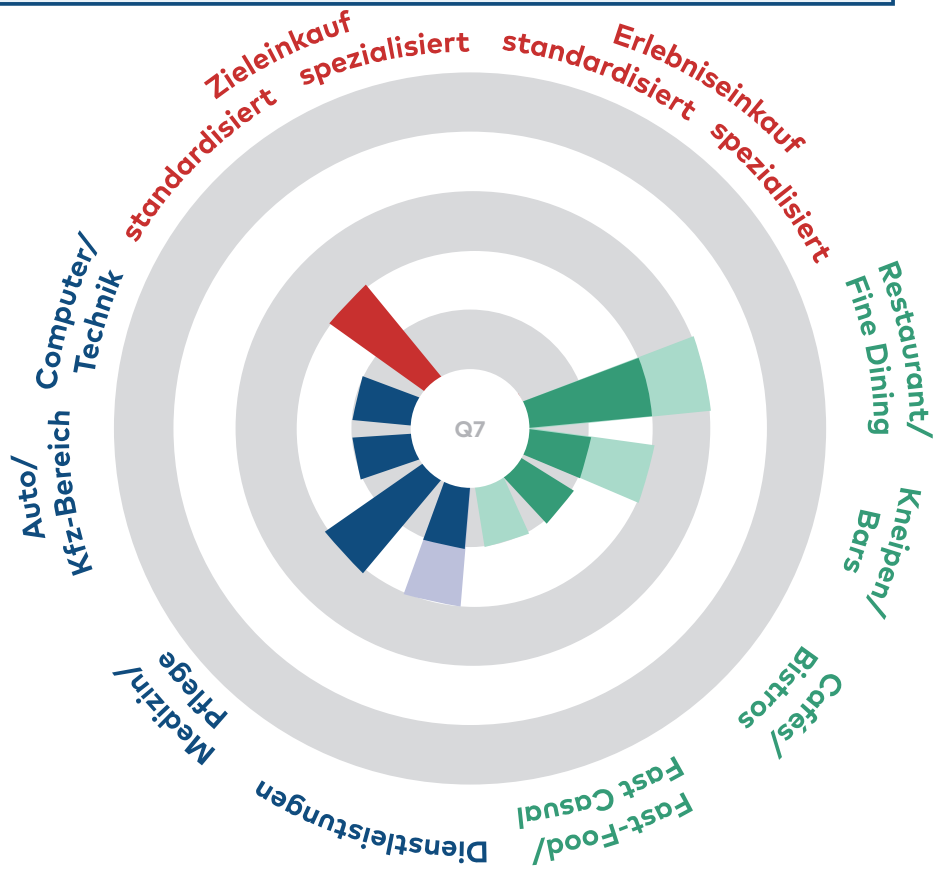
„Südlicher Kieler Straße – versorgen und genießen“

Profilierungsziele

- Restaurantmeile an Kieler Straße stärken und insbesondere auch für vorbeifahrende Kunden als „Food stop“ sichtbar machen (gemeinsame Darstellung der Gastronomen)
- Ergänzungslage mit gastronomischen und medizinischem Schwerpunkt, hier eher Dienstleistungen und Gastronomie statt Einzelhandel stärken

Profilierungsmaßnahmen

- Klimaangepasste Parkplatzumgestaltung des REWE (siehe städtebauliche Studie Kieler Straße)
- Neuordnung des Verkehrsraums an Kieler Straße (siehe Städtebauliche Studie Kieler Straße), dadurch Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Lebensmittelsupermarkt halten und stärken um eine Verlagerung aus der Innenstadt zu verhindern; Langfristig: Prüfung der Verlagerung in einen zentraleren Bereich der Innenstadt, sollten entsprechende Flächenpotenziale zukünftig zur Verfügung stehen
- Ansiedlungsbestrebungen von größeren Gastronomiekonzepten unterstützen



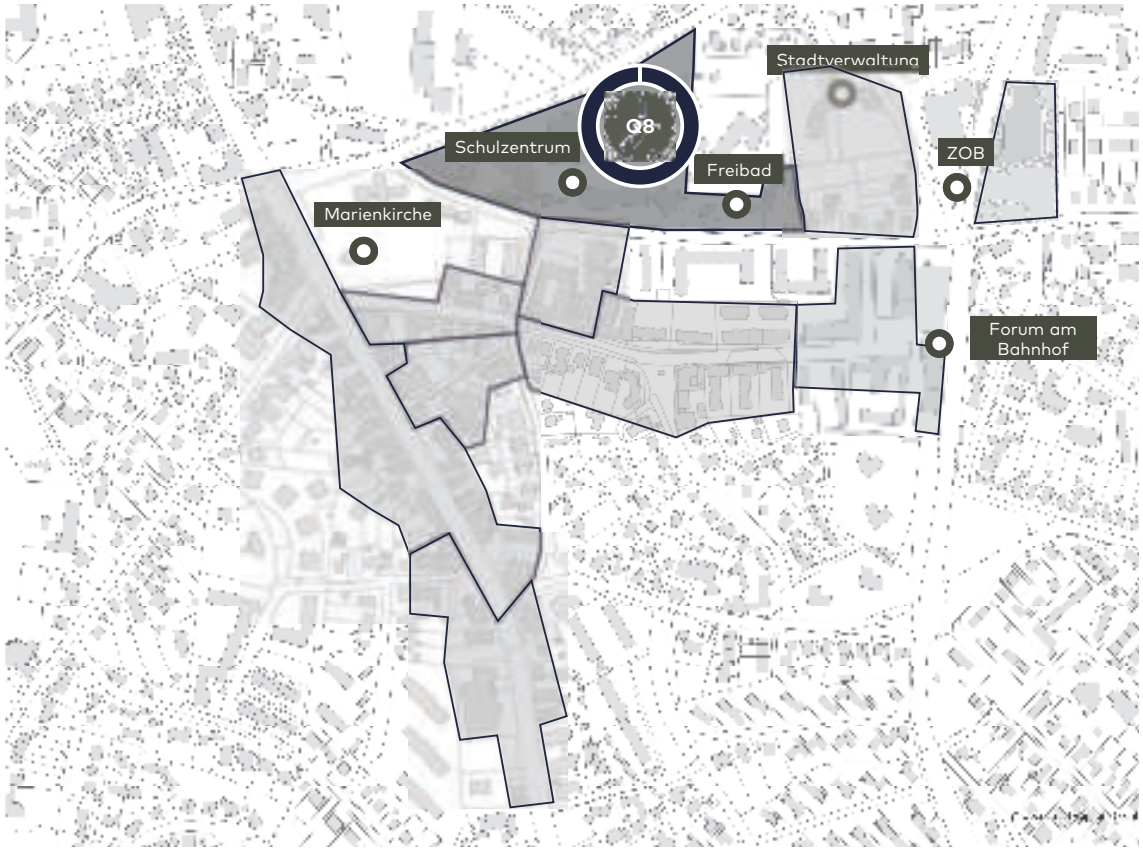
Quelle: Darstellung Stadt + Handel..

Quartiersprofilierung

Verortung im Innenstadtzentrum

Legende

- Einzelhandel
- Gastronomie
- Sonstige Nutzung EG
- Sonstige Nutzung OG
- Wohnen
- Leerstand
- Quartiere

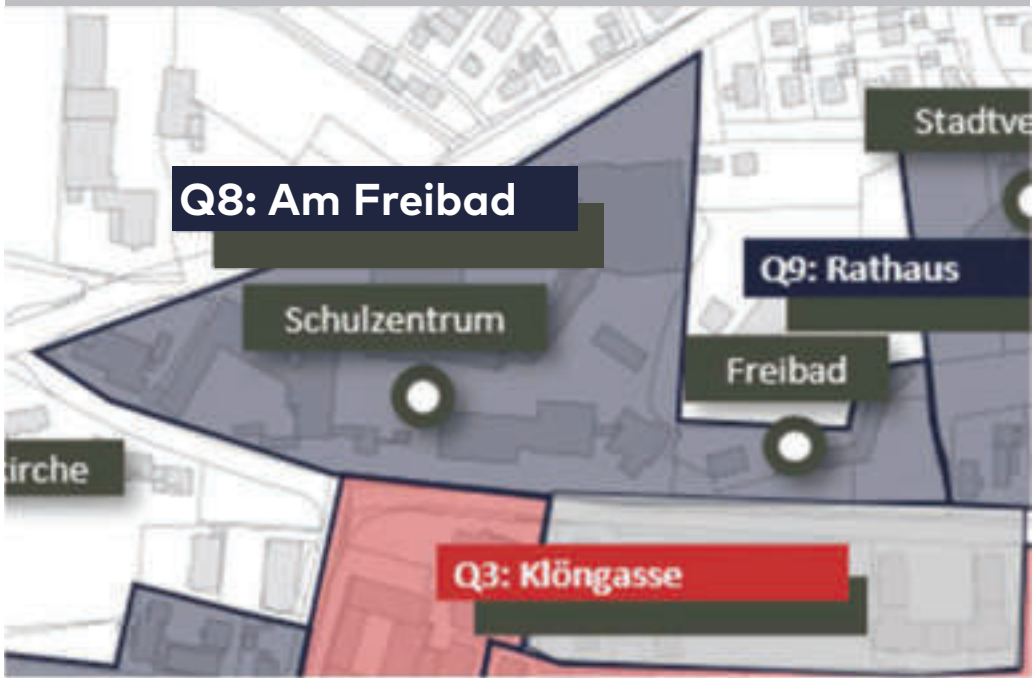


Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020; Kartengrundlage: Stadt Quickborn.

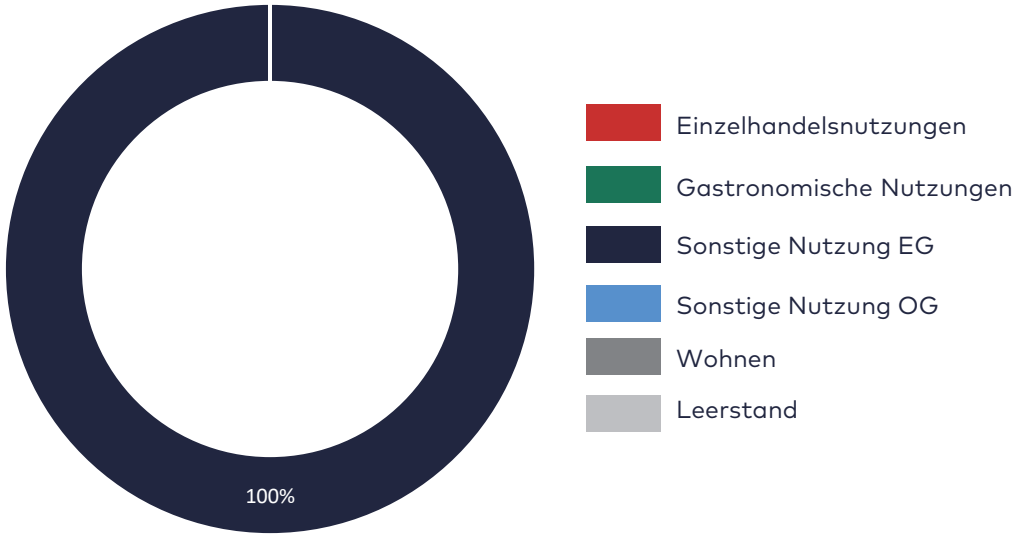
Quartiersprofilierung

Quartierssteckbrief für Quartier 8 „Am Freibad“

Quartierskarte



Nutzungsanteile



Hauptfrequenzeigenschaft:	**Schulanfahrt**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Quickborn; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020.

Quartiersprofilierung

Eindrücke des Quartiers 8 „Am Freibad“

Nördliche Eingangssituation Am Freibad

Freibad

Quelle: Fotos: Stadt + Handel 12/2020.

Quartiersprofilierung

Quartierssteckbrief für Quartier 8 „Am Freibad“

Städtebauliche Einflussfaktoren

Barrieren	Keine relevanten Barrieren vorhanden
Frequenzfluss	Frequenz durch Schüler und Freibadbesucher, Fußgängerfreundliche Bürgersteige, guter Radverkehrsanschluss; direkter Anschluss an ZOB und räumliche Nähe zum Bahnhof; Frequenz durch Veranstaltungen im Arthur-Grenz Saal
Plätze/Freiflächen/ Sichtbarkeit	keine relevanten Platzsituationen; mangelnde Sichtbarkeit des Arthur-Grenz Saales
Erscheinungsbild	Schulzentrum in gutem Zustand, bauliche Qualität des Freibades qualitativ weniger hochwertig, Sichtachse zum ZOB und Bahnübergang

Funktionale Einflussfaktoren

Kristallisations-punkte	Schulzentrum und Freibad
Frequenzstärke	hohe Frequenz an Schülern, Veranstaltungsbesuchern und Freibadnutzern zu bestimmten Zeiten
Branchenmix im Einzelhandel	Lage bisher durch Bildung, Freizeit und Wohnen geprägt, hier sind keine Einzelhandelsangebote verortet
Multifunktionalität	Schwerpunkt im Bereich Freizeit und Bildung, rückwärtiger Anschluss zu Klöngasse

Stärken

- Schüler als Zielgruppe nahe des Zentrums
- hohe Frequenz durch Schulbetrieb
- saisonal Kopplungsvorteile durch Freibadnutzer
- Arthur-Grenz-Saal als relevanter Veranstaltungsort

Schwächen

- Rückwärtige Lage zum ZVB, dazwischen überwiegend Gebäuderiegel mit Wohnnutzungen
- Mangelnde Verknüpfung zur Bahnhofstraße

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 12/2020.

Quartiersprofilierung

Strahlkraft des Quartiers 8 „Am Freibad“

Profilierungsempfehlung

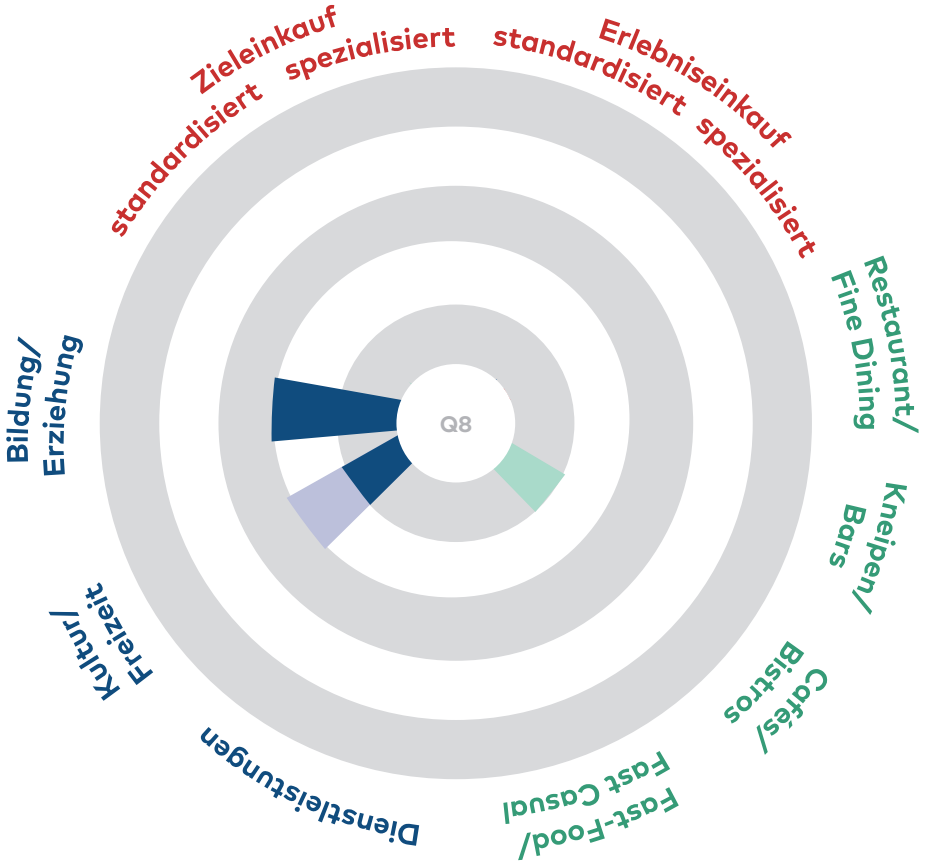
„Schulzentrum“

Profilierungsziele

- Ort für Bildung, Kultur und Freizeit

Profilierungsmaßnahmen

- Stärkung der Sichtbarkeit von Veranstaltungen im Arthur-Grenz-Saal, durch Plakate im Zentrum bei entsprechenden Veranstaltungen und online-Ankündigungen
- Etablierung weiterer Kultur- und Freizeitnutzung um Verbindung zur Innenstadt zu stärken
- Stärkere Einbindung von SchülerInnen in Innenstadtthemen („Mitmach“-Aktionen, Zeugnisbelohnungen durch Gewerbetreibende, Schaufenster-Suchaktionen, Beetpatenschaften auf dem Schulweg oder ähnliches) um die Bindung zur Innenstadt zur stärken und ihr einen identitätsstiftenden Charakter zu geben (dabei Einbindung aller relevanter Innenstadtakteure)
- Prüfung der Umnutzung des Lehrerparkplatzes hin zu einem Ort für Kinder- und Jugendliche (z. B. Jugendcafé oder Jugendwerkstatt, Schülerkiosk)



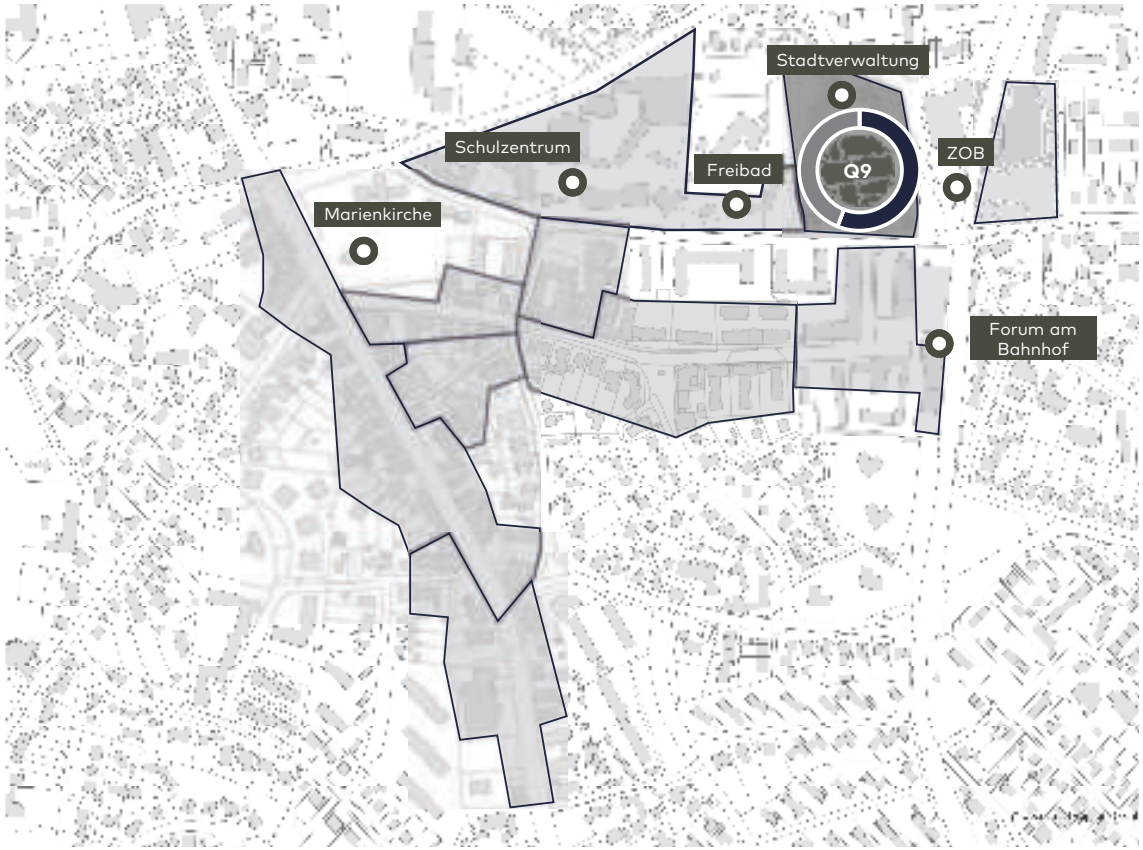
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Quartiersprofilierung

Verortung im Innenstadtzentrum

Legende

- Einzelhandel
- Gastronomie
- Sonstige Nutzung EG
- Sonstige Nutzung OG
- Wohnen
- Leerstand
- Quartiere

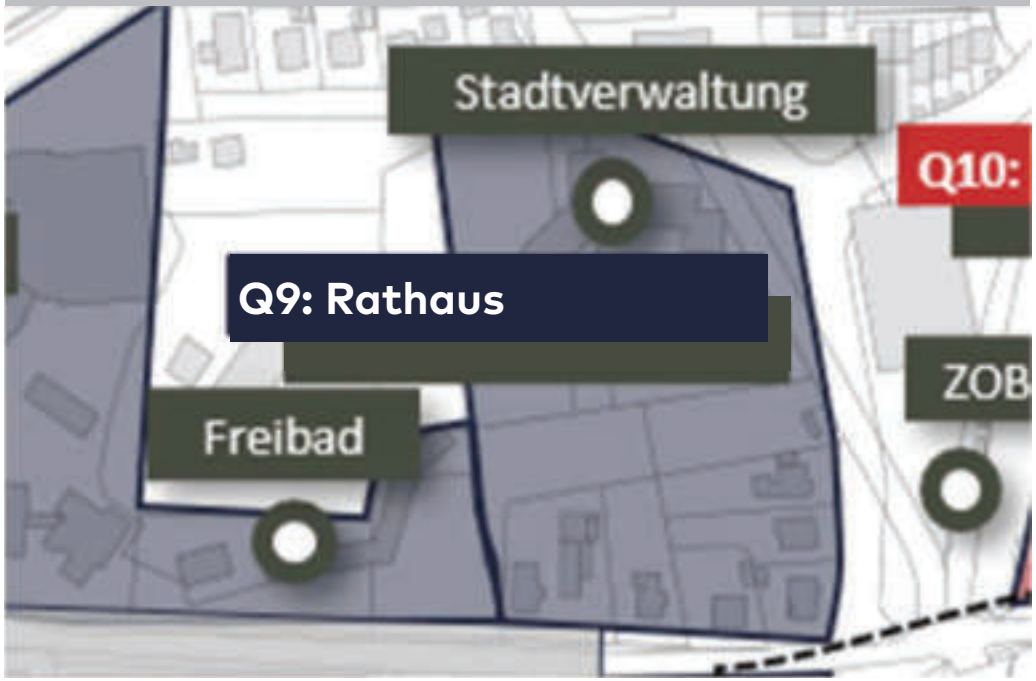


Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020; Kartengrundlage: Stadt Quickborn.

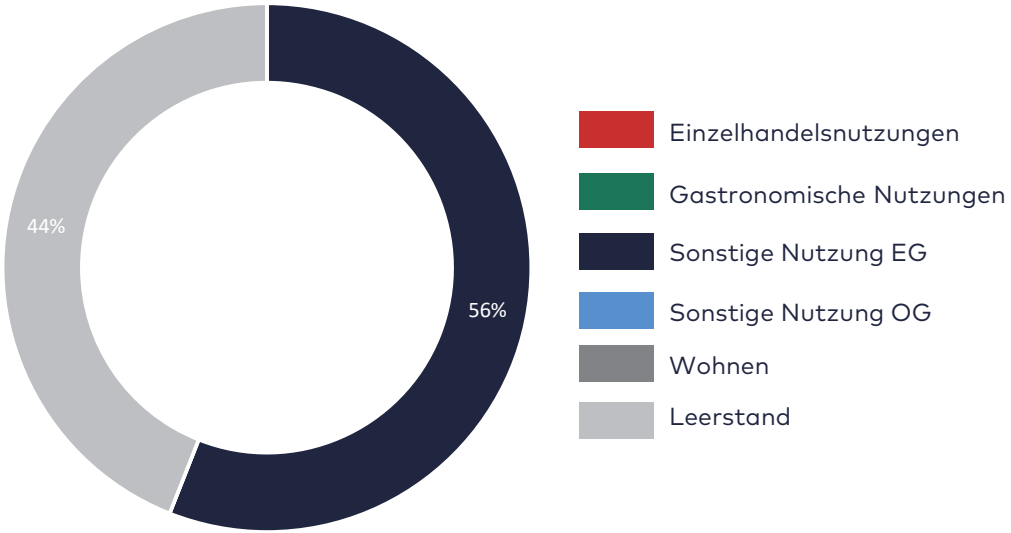
Quartiersprofilierung

Quartierssteckbrief für Quartier 9 „Rathaus“

Quartierskarte



Nutzungsanteile



Hauptfrequenzeigenschaft:	Fahrlage und Lauflage

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Quickborn; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020.

Quartiersprofilierung

Eindrücke des Quartiers 9 „Rathaus“

Haus 25

Rathaus

Quelle: Fotos: Stadt + Handel 12/2020.

Quartiersprofilierung

Quartierssteckbrief für Quartier 9 „Rathaus“

Städtebauliche Einflussfaktoren

Barrieren	Bahnübergang nicht für MIV nutzbar; Gebäuderiegel zwischen Rathaus und zentraler Innenstadt, sodass Rathaus nicht direkt an zentrale Lage schließt
Frequenzfluss	direkte Lage am P+R Parkhaus, am ZOB und am Bahnhof, sodass Ankommende die Lage frequentieren; regelmäßiger Wochenmarkt als Frequenzbringer
Plätze/Freiflächen/ Sichtbarkeit	kleiner Rathauspark mit Grünflächen; Aufenthaltsmöglichkeiten am ZOB; keine direkte Sichtbarkeit des Rathauses von der Hauptfrequenzlage Wochenmarktstandort vor Rathaus als zentraler Platz
Erscheinungsbild	gutes Erscheinungsbild der Nutzungen, moderner ZOB und moderne Aufenthaltsmöglichkeiten Gebäude in gutem Zustand

Funktionale Einflussfaktoren

Kristallisations-punkte	Rathaus und Jobcenter
Frequenzstärke	hohe Frequenz durch Amtswege und Kunden des Jobcenters sowie Lage an zentralem Mobilitätsknotenpunkt
Branchenmix im Einzelhandel	kein Einzelhandel verortet; Wochenmarktstandort mit verschiedenen Ständen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten
Multifunktionalität	Schwerpunkt im sozialem Bereich mit Jobcenter, Suchtberatung und Kinder- und Jugendbüro; gleichzeitig Nahversorgungsfunktion durch Wochenmarkt

Stärken

- Frequenz durch Mobilitätsknotenpunkt und Rathaus
- Schwerpunkt im sozialen Bereich
- sehr gute Erreichbarkeit
- Attraktives, modernes Erscheinungsbild

Schwächen

- ungenutzte Potenziale der guten Lage
- mangelnder Zusammenhang mit Hauptfrequenzlage u. a. durch freistehende Einfamilienhäuser am ZOB
- Gebäude am ZOB beeinträchtigen Sichtbeziehung des Rathauses zum Bereich am Bahnhofsvorplatz
- mangelnde Lesbarkeit der Eingangssituation

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 12/2020.

Quartiersprofilierung

Strahlkraft des Quartiers 9 „Rathaus“

Profilierungsempfehlung

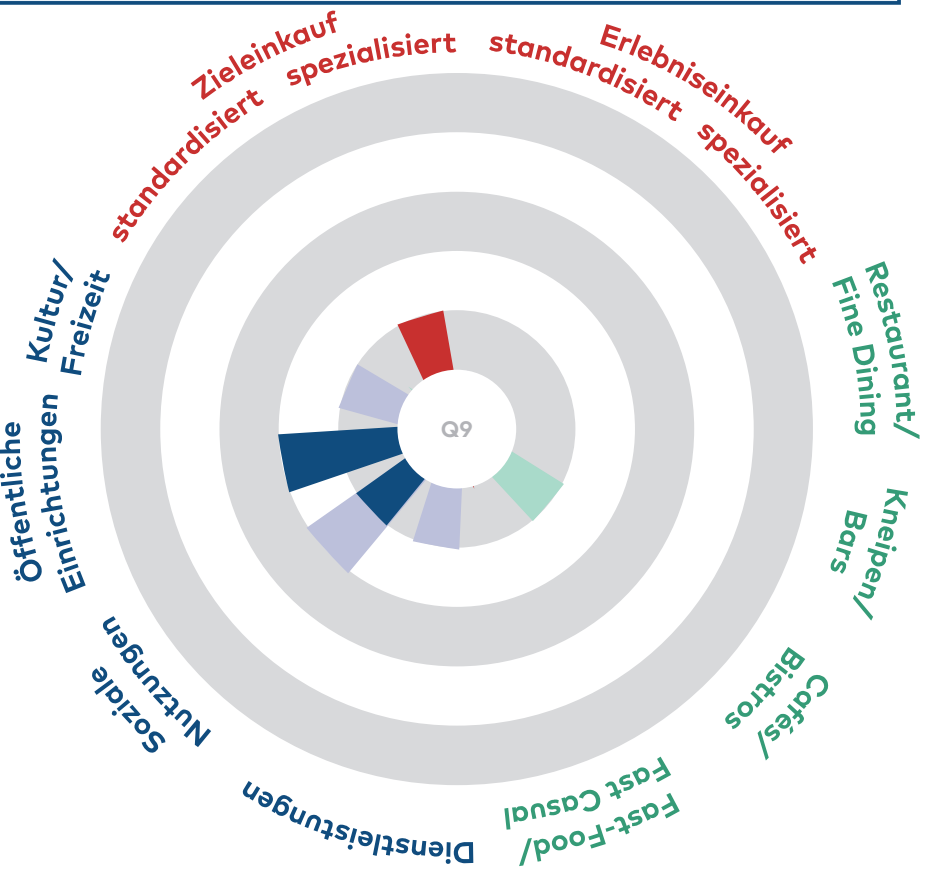
„Ort des Ankommens“

Profilierungsziele

- Ort des Ankommens, aufgrund des Mobilitätsknotenpunktes
- Profilierung durch öffentliche, soziale und kulturelle Nutzungen

Profilierungsmaßnahmen

- Prüfung der Möglichkeit der Verlagerung des Wochenmarktes in die Innenstadt (ggf. Bahnhofsvorplatz)
- Verbesserung der Orientierung durch Etablierung eines gesamtstädtischen Wegeleitsystems und Bodenmarkierungen oder Verwendung eines anderen Materials zur Verdeutlichung der Fußwegeverbindung vom Parkhaus und ZOB in die Bahnhofstraße
- Langfristig: Umstrukturierung des Bereichs durch Rückbau der Nutzungen insb. der Wohnnutzungen zwischen Rathaus und Bahnhofstraße; Kurzfristig: Prüfung der Durchwegung in diesem Bereich für eine stärkere Integration der Verwaltung in den Innenstadtbereich und einer Belebung der Lage



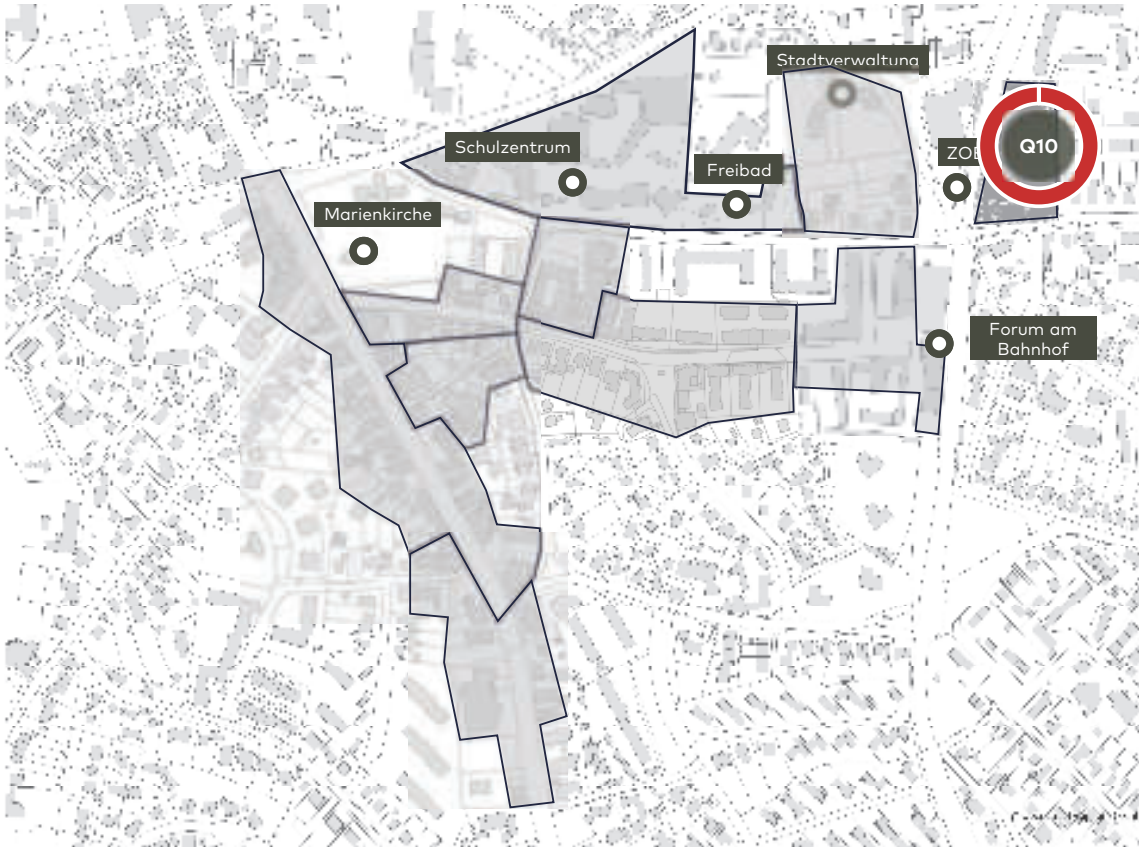
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Quartiersprofilierung

Verortung im Innenstadtzentrum

Legende

- Einzelhandel
- Gastronomie
- Sonstige Nutzung EG
- Sonstige Nutzung OG
- Wohnen
- Leerstand
- Quartiere

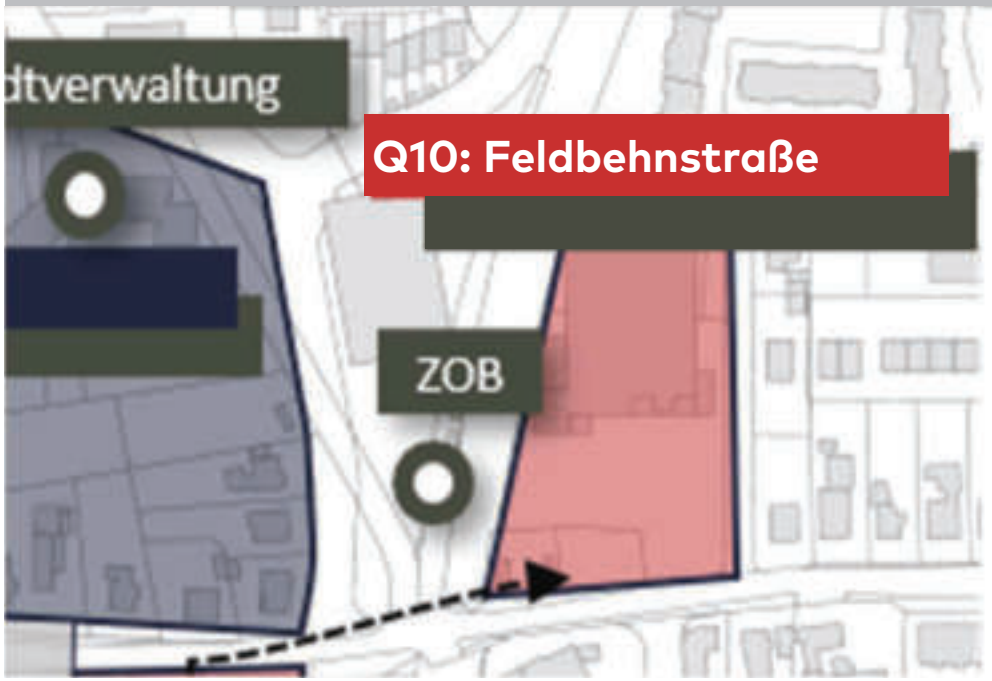


Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020; Kartengrundlage: Stadt Quickborn.

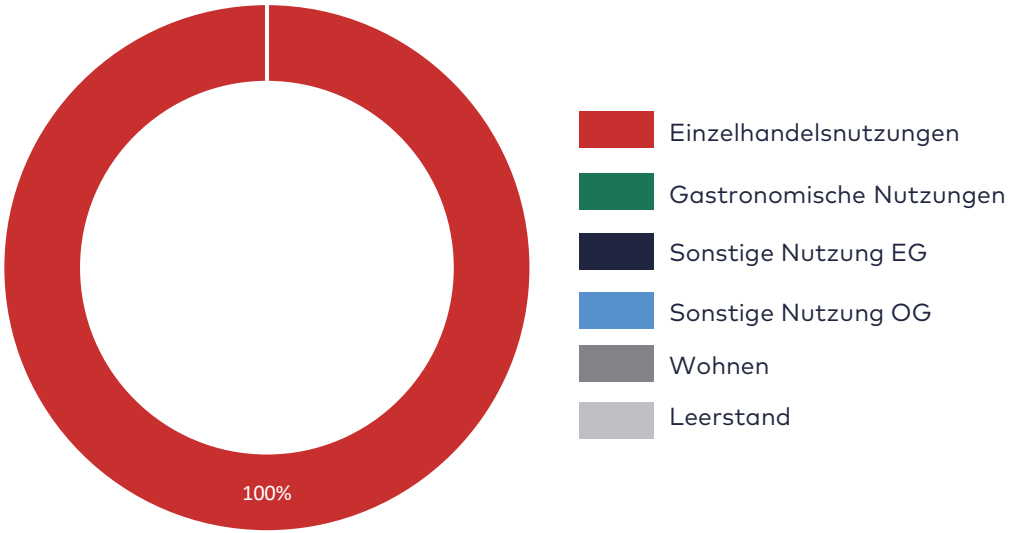
Quartiersprofilierung

Quartierssteckbrief für Quartier 10 „Feldbehnstraße“

Quartierskarte



Nutzungsanteile



Hauptfrequenzeigenschaft: **Lauflage**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Quickborn; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020.

Quartiersprofilierung

Eindrücke des Quartiers 10 „Feldbehnstraße“

Eingangsbereich dm

Blick auf Markant

Quelle: Fotos: Stadt + Handel 12/2020.

Quartiersprofilierung

Quartierssteckbrief für Quartier 10 „Feldbehnstraße“

Städtebauliche Einflussfaktoren

Barrieren	Bahnübergang als Trennwirkung zum restlichen Innenstadtbereich; flächenintensiver Parkplatz als Barriere für fußgängerfreundliche Erschließung
Frequenzfluss	direkte Lage am ZOB und am Bahnhof, sodass Ankommende die Lage frequentieren; zusätzlich großer Parkplatz für MIV aus Osten
Plätze/Freiflächen/ Sichtbarkeit	wenig Aufenthaltsqualität; durch Größe der Nutzungen Standort vom ZOB und Bahnhofs aus sichtbar
Erscheinungsbild	sehr moderner Fachmarktstandort

Funktionale Einflussfaktoren

Kristallisations-punkte	dm und Markant als Ankerpunkte ergänzt durch einen Bäcker und eine Paketstation
Frequenzstärke	hohe Frequenzstärke durch Parkplätz, direkte Nähe zu ZOB und Bahnhof fußläufige Nähe zur Hauptfrequenzlage der Innenstadt und dem Rathaus sowie Wochenmarktes
Branchenmix im Einzelhandel	kurzfristige qualitative Angebotsstruktur im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren
Multifunktionalität	eher monofunktioneller Nahversorgungsstandort ergänzt durch Paketstation und Konzessionär

Stärken

- großflächige filialisierte Magnetbetriebe
- Angebotsstrukturen des täglichen Bedarfs
- gute MIV- und ÖPNV-Erreichbarkeit
- genügend Stellplatzmöglichkeiten
- direkte Lage an Bahnhof und ZOB
- moderne Gebäudekubatur
- Anlaufpunkt für MIV aus dem Westen

Schwächen

- für Fußgänger nur über Parkplatz erreichbar
- stark autokundenorientiert
- bisher geringe Integration ins Innenstadtzentrum durch Bahngleise als Barriere

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 12/2020.

Quartiersprofilierung

Strahlkraft des Quartiers 10 „Feldbehnstraße“

Profilierungsempfehlung

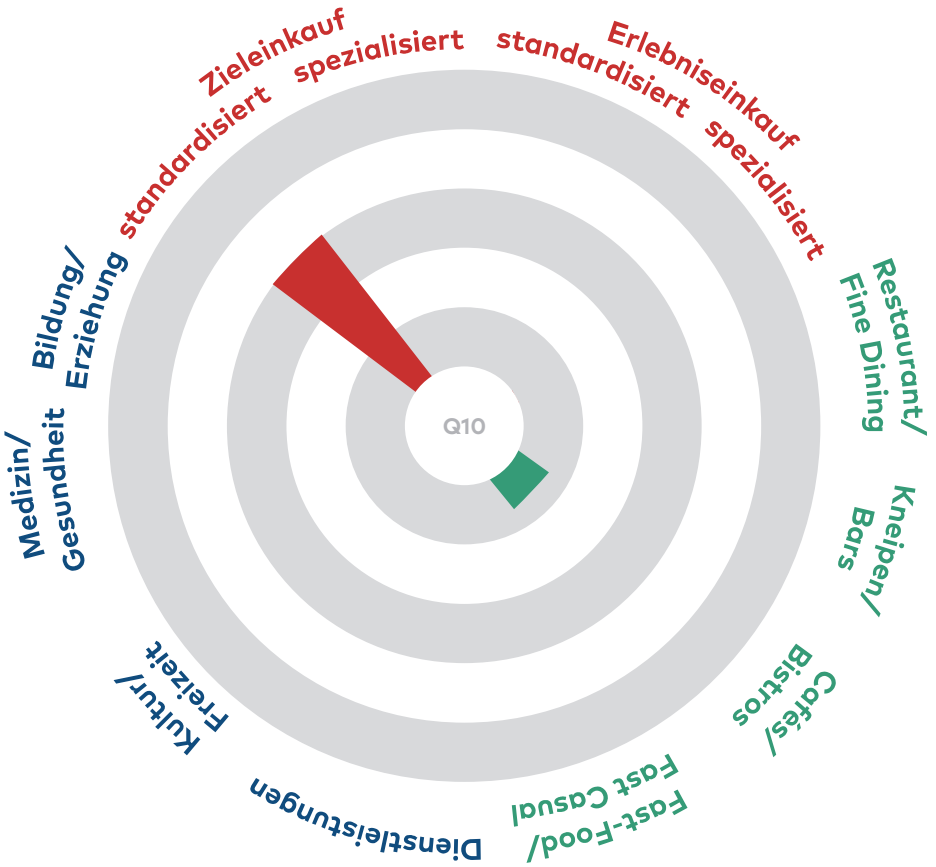
„Versorgen“

Profilierungsziele

- Versorgungsstandort erhalten

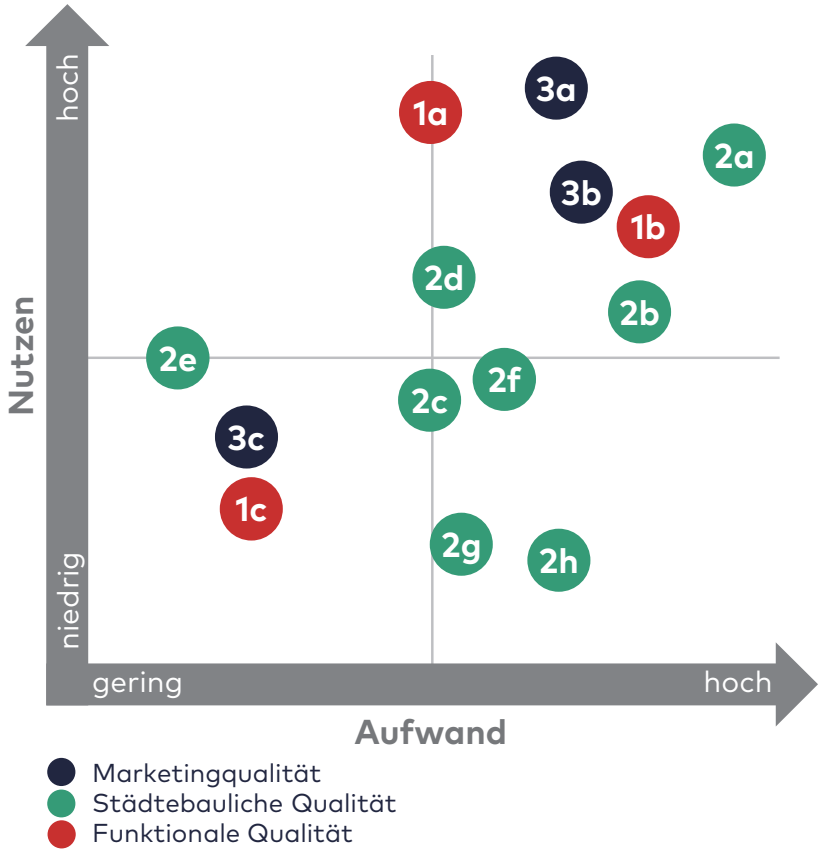
Profilierungsmaßnahmen

- Erhalt und Stärkung des Standortes
- Klarere Wegeverbindung zur Innenstadt durch entsprechende Beschilderung oder Bodenmarkierungen



Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Schlüsselprojekte für die Quickborner Innenstadt



Funktionale Qualität

1a	Aktivierung von Schlüsselflächen
1b	Schwerpunktbereich Bahnhofstraße
1c	Schaufenster- und Werbeworkshop

Städtebauliche Qualität

2a	Neustrukturierung Kieler Straße
2b	Neuordnung Gerberstraße
2c	Verkehrskonzept
2d	Konzept Bahnhofsvorplatz
2e	Temporäre Gestaltungsmaßnahmen
2f	Wegeleitsystem
2g	Verbesserung Eingangsbereiche
2h	Umgestaltung Knotenpunkt

Markenqualität/Marketing

3a	Taskforce Innenstadt
3b	Innenstadtmanagement
3c	Treffpunkt „dritter Ort“

Aufbauend auf der Analyse werden konkrete Schlüsselprojekte für die Umsetzung der Gesamtentwicklungsstrategie für die Quickborner Innenstadt entwickelt. Diese werden hinsichtlich ihres Aufwand-Nutzen-Verhältnisses eingeordnet und nach ihrer Priorität sortiert (siehe nächste Folie).

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Schlüsselprojekte für die Quickborner Innenstadt

Schlüsselprojekt	Priorität (zeitlich)	Aufwand	Zeithorizont	Adressat
Ausgründung einer Taskforce „Innenstadt“	■■■	■■■	■■■	Stadtverwaltung/Gewerbetreibende, Initiativen/Immobilieneigentümer/Vereine, Jugendeinrichtungen/Bildungseinrichtungen /Kirchliche Einrichtungen/Kreative/halb-öffentliche Träger wie VHS und Stadtbücherei/ u. a.
Aktivierung von Schlüsselflächen	■■■	■■□	■□□	Immobilien- und Grundstückeigentümer/ Stadtplanung/Wirtschaftsförderung/ potenzielle Nutzer
Neustrukturierung Verkehrsraum Kieler Straße	■■■	■■■	■■■	Verkehrsplanung/Tiefbauamt/Stadtplanung/externe Dienstleister
Neuordnung des Verkehrsraums Gerberstraße	■■■	■■■	■■□	Stadtplanung/Tiefbauamt/ Verkehrsplanung
Verkehrskonzept mit Schwerpunkt Parkraumkonzept	■■■	■■□	■■□	Verkehrsplanung/Stadtplanung/externe Dienstleister
Innenstadtmanagement	■■■	■■■	■■□	externer Dienstleister/ Wirtschaftsförderung
Treffpunkt „dritter Ort“	■■□	■■□	■■□	Stadtbücherei Quickborn/VHS Quickborn/ ggf. weitere Akteure/Stadtverwaltung
Veranstaltungs- und Nutzungskonzept Bahnhofsvorplatz	■■□	■■■	■■■	Akteure der Innenstadt-Taskforce, insb. Stadtplanung/Vereine/Stadtmarketing/ engagierte Bürger
Temporäre Gestaltungsmaßnahmen	■■□	■□□	■□□	Stadtplanung/Wirtschaftsförderung/ Gewerbetreibende/Immobilieneigentümer
Schwerpunktbereich Bahnhofstraße	■■□	■■■	■■■	Gewerbetreibende/Stadtplanung/Wirtschaftsförderung/Immobilieneigentümer/ ggf. Innenstadtmanagement

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Schlüsselprojekte für die Quickborner Innenstadt

Schlüsselprojekt	Priorität (zeitlich)	Aufwand	Zeithorizont	Adressat
Wegeleitsystem	■□□	■■□	■■□	Stadtplanung/Gewerbetreibende/ Stadtmarketing
Verbesserung der Eingangsbereiche	■□□	■■□	■■■	Gewerbetreibende/Stadtplanung, Wirtschaftsförderung/ Immobilieneigentümer/ ggf. Innenstadtmanagement
Umgestaltung Knotenpunkt	■□□	■■■	■■■	betroffene Grundstücks- und Immobilieneigentümer/Stadtplanung/ Verkehrsplanung
Workshop Schaufenster- und Werbegestaltung	■□□	■□□	■□□	Gewerbetreibende/Wirtschaftsförderung/ externer Dienstleister

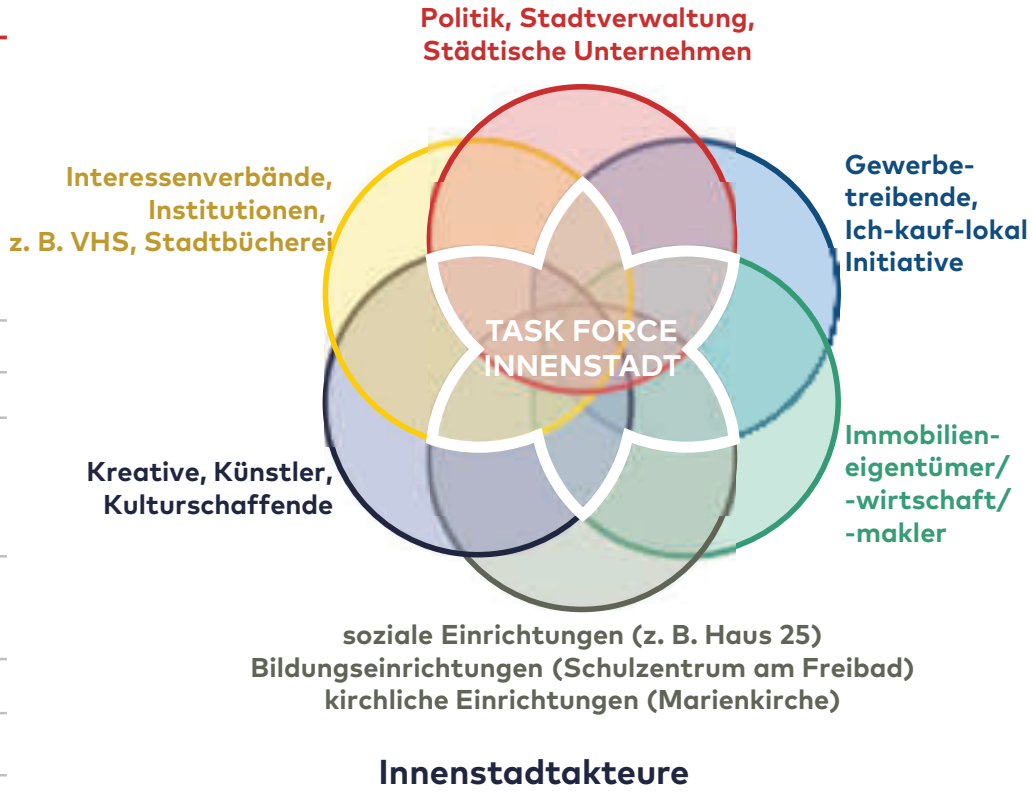
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Schlüsselprojekte für die Quickborner Innenstadt

Image & Marketing

Schlüsselprojekt 3a: Ausgründung einer Taskforce „Innenstadtakteure“

Beschreibung	Ausgründung eines Netzwerks um innerstädtische Akteure zu vernetzen. In Quickborn sind die relevanten Akteure neben der Stadtplanung v. a. Immobilieneigentümer, Gewerbetreibende, Akteure der Ich-kauf-lokal Initiative, das Haus 25, die innerstädtischen Schulen, die Mariengemeinde, Kreative und halb-öffentliche aktive Akteure wie die VHS und die Stadtbücherei u. a.. Ziel ist die Veranstaltung eines regelmäßiges Austauschtreffen und die Planung gemeinsamer Aktionen; Ansprache der Initiative „Ich-kauf-lokal“ zur Unterstützung schon bestehender Netzwerke und der Weiterentwicklung einer digitalen Darstellungsplattform; Aufteilung der Taskforce in kleinere Arbeitskreise zu verschiedenen Themenbereichen
Entwicklungsstrategie	Lebendigkeit der Innenstadt durch Nutzungsmix
Raumbezug	alle Quartiere, insbesondere Bahnhofstraße
Wirkung für die Gesamtentwicklung des Zentrums	langfristige Wirkung durch bessere Vernetzung und gemeinsame Aktionen; Stärkung der Identität und des gegenseitigen Unterstützens; Bündelung von Ressourcen zur Steigerung der Sichtbarkeit und Attraktivität von Nutzungen; Aktivierung und Unterstützung von Engagement; Ideenentwicklung
Akteursgruppen/ Verantwortliche	Stadtverwaltung, Gewerbetreibende, Initiativen, Immobilieneigentümer, Vereine, Jugendeinrichtungen, Bildungseinrichtungen, kirchliche Einrichtungen, Kreative, halb-öffentliche Träger wie VHS und Stadtbücherei
Zeithorizont	■■■
Aufwand	■■■
Priorität	■■■



Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Schlüsselprojekte für die Quickborner Innenstadt

Funktionsstruktur & Ankernutzungen

Schlüsselprojekt 1a: Aktivierung von Schlüsselflächen

Beschreibung	Aktivierung der identifizierten Schlüsselflächen: Brachfläche an der Bahnhofstraße und zukünftiger Leerstand des Aldi-Marktes im Forum bietet hohes Potenzial, welches es zu nutzen gilt; zeitnahe Entwicklung der Flächen entsprechend der fachgutachterlichen Empfehlung
Entwicklungsstrategie	Stärkung des funktionalen und städtebaulichen Zusammenhangs, Konzentration der Einzelhandelsnutzungen auf die Hauptlage an der Bahnhofstraße
Raumbezug	Bahnhofstraße/Bahnhofvorplatz
Wirkung für die Gesamtentwicklung des Zentrums	die Entwicklung der Schlüsselflächen hat aufgrund ihrer Lage und ihrer Größe eine hohe Relevanz für die Gesamtstadt; deutlich empfohlen wird die Etablierung frequenzerzeugender Nutzungen um die Lage am Bahnhofsvorplatz weiter zu stärken und die Funktion der Innenstadt zu erhalten
Akteursgruppen/ Verantwortliche	Immobilien- und Grundstückeigentümer, Stadtplanung, Wirtschaftsförderung, potenzielle Nutzer
Zeithorizont	■□□
Aufwand	■■□
Priorität	■■■

Brachfläche an der Bahnhofstraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Schlüsselprojekte für die Quickborner Innenstadt

Erreichbarkeit & Orientierung

Schlüsselprojekt 2a: Neustrukturierung Verkehrsraum Kieler Straße

Beschreibung	Neustrukturierung des Verkehrsraumes an der Kieler Straße hin zu einer optimierten Fuß- und Radwegeverbindung; dadurch verbesserte Aufenthaltsqualität und Attraktivierung der Lage, sowie Abbau von Barrieren (siehe städtebauliche Studie Kieler Straße)
Entwicklungsstrategie	Stärkung des funktionalen und städtebaulichen Zusammenhangs
Raumbezug	Kieler Straße
Wirkung für die Gesamtentwicklung des Zentrums	Stärkung des Gesamtbildes der Innenstadt, da Kieler Straße als Ortsdurchfahrt und Eingang zum Zentrum eine hohe Sichtbarkeit Inne hat; eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Verkehrsraumes entfaltet einen positiven Entwicklungsimpuls für die an der Kieler Straße verorteten Nutzungen sowie zukünftige Nutzungsstrukturen
Akteursgruppen/ Verantwortliche	Verkehrsplanung; Tiefbauamt; Stadtplanung; externe Dienstleister
Zeithorizont	■■■
Aufwand	■■■
Priorität	■■■

Kieler Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel. Foto: Stadt + Handel (12/2020).

Schlüsselprojekte für die Quickborner Innenstadt

Erreichbarkeit & Orientierung

Schlüsselprojekt 2b: Neuordnung des Verkehrsraumes Gerberstraße

Beschreibung	Verbesserung der Straßenraumgestaltung zum Abbau der Konfliktsituation zwischen den Verkehrsteilnehmern und der mangelhaften Gestaltung von Fuß- und Radwegen; Festlegung als verkehrsberuhigter Bereich und Neuordnung der Parkplatzsituation (siehe städtebauliche Studie Kieler Straße); Etablierung der Einfahrt von Kieler Straße als Eingangssituation für die Innenstadt
Entwicklungsstrategie	Stärkung des funktionalen und städtebaulichen Zusammenhalts
Raumbezug	Gerberstraße
Wirkung für die Gesamtentwicklung des Zentrums	Verbesserung der Sicherheit und Verringerung der Konfliktsituation zwischen Verkehrsteilnehmenden; Steigerung der Aufenthaltsqualität und des Erscheinungsbildes; klarere Wegeführung und Orientierung; relevant für die angrenzenden Quartiere aufgrund der dadurch resultierenden gestärkten und attraktiveren Wegeverbindung zwischen Bahnhofstraße und Gerberstraße
Akteursgruppen/ Verantwortliche	Stadtplanung; Tiefbauamt; Verkehrsplanung
Zeithorizont	■■□
Aufwand	■■■
Priorität	■■■

Gerberstraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel. Foto: Stadt + Handel (12/2020)

Schlüsselprojekte für die Quickborner Innenstadt

Erreichbarkeit & Orientierung

Schlüsselprojekt 2c: Verkehrskonzept mit Schwerpunkt Parkraumkonzept

Beschreibung	Erstellung eines Verkehrskonzeptes, mit Schwerpunkt Parkraum; Analyse der Verkehrs- und Parksituation und konzeptionelle Erarbeitung eines gesamtinnerstädtischen Parkraumkonzeptes zur besseren Steuerung des ruhenden Verkehrs und Lenkung des Parksuchverkehrs; dadurch Reduzierung des ruhenden Verkehrs in Lagen mit besonders hohem Aufenthaltspotenzial (beispielsweise Bahnhofsvorplatz) und bessere Nutzung untergenutzter Parkmöglichkeiten (z. B. Tiefgarage unter Edeka); Erleichterung der Orientierung für den MIV
Entwicklungsstrategie	Stärkung des funktionalen und städtebaulichen Zusammenhangs
Quartier	Alle Quartiere, jedoch vorwiegend Bahnhofsvorplatz und Gerberstraße
Wirkung für die Gesamtentwicklung des Zentrums	hohe Auswirkung auf die Aufenthaltsqualität und Attraktivität der Innenstadt für alle Verkehrsteilnehmer; Erhöhung der Verkehrssicherheit und Orientierung; Verbesserte Sichtbarkeit der Nutzungen Zentrum profitiert von einer Steigerung der Aufenthaltsqualität insgesamt; Risiko: mögliche Minderung der Erreichbarkeit mit dem MIV (ein Parkleitsystem sollte dies jedoch verhindern); gleichzeitig Verbesserung der Erreichbarkeit des NMIV
Akteursgruppen/ Verantwortliche	Verkehrsplanung; Stadtplanung; externe Dienstleister
Zeithorizont	■■□
Aufwand	■■□
Priorität	■■■

Verkehrssituation Bahnhofsvorplatz

Quelle: Darstellung Stadt + Handel. Foto: Stadt + Handel (12/2020)

Schlüsselprojekte für die Quickborner Innenstadt

Quartiersprofilierung

Schlüsselprojekt 3b: Innenstadtmanagement

Beschreibung	Einrichtung eines Innenstadtmanagements als Ansprechpartner für Gewerbetreibende, Immobilieneigentümer, Bürger und weitere Akteure zu verschiedenen Innenstadtthemen; Netzwerkarbeit; Leerstandsmanagement durch das Innenstadtmanagement; ggf. Organisation von Workshops (z. B. Storytellingworkshop); Veranstaltung von Stadtmarketingaktionen u. ä.
Entwicklungsstrategie	Lebendigkeit der Innenstadt durch Nutzungsmix; Profilierung durch spezialisierte Nutzungen mit hoher lokaler Identität
Raumbezug	alle Quartiere
Wirkung für die Gesamtentwicklung des Zentrums	Durch die Netzwerkarbeit und die Ansprache verschiedener Themen starke langfristige Effekte auf die Zusammenarbeit innerstädtischer Akteure; Umsetzung von Sofort-Maßnahmen; Laufende Bürgerbeteiligung durch Funktion als Ansprechpartner
Akteursgruppen/ Verantwortliche	externer Dienstleister; Wirtschaftsförderung
Zeithorizont	■■■
Aufwand	■■■
Priorität	■■□

Citymanagement-Projekte

Quelle: Darstellung Stadt + Handel. Foto: Stadt + Handel.

Beispiel: BID Tibarg

Hamburg Niendorf

- 2010 Einrichtung eines **Business Improvement District** (BID) durch die Freie und Hansestadt Hamburg auf Initiative von Grundeigentümern
- **Projektlaufzei**t 2010-2015 (verlängert bis 2021)
- Maßnahmenumsetzung mit einem Budget von 1,75 Mio. Euro in den Bereichen **Bau, Service, Marketing**
- **Maßnahmenbeispiele:**
  - neue **„Möbelierung**" des Tibarg, des Niendorfer Marktplatzes und der Straße Zum Markt (neue Beleuchtung, Brunnenanlage, saisonal wechselnde Bepflanzung, Spielflächen, Schaffung von weiteren Fahrradabstellbügeln)
  - Organisation eines finanziertem professionellen ökonomischen **Quartiersmanagement**
  - professionelle **Vermarktung** des Stadtteilzentrums
- **Was der BID Tibarg erreicht hat**:
  - Aufenthaltsqualität deutlich verbessert
  - steigende Passantenfrequenzen
  - steigende Mietnachfragen
  - Stabilisierung und in Teilen Steigerung des Mietniveaus
  - Branchenmix in Teilen verbessert
  - zunehmende Investitionen in Gebäudebestand
  - Zusammenarbeit mit Verwaltung und Politik deutlich verbessert
- Internetauftritt: **www.tibarg.de**

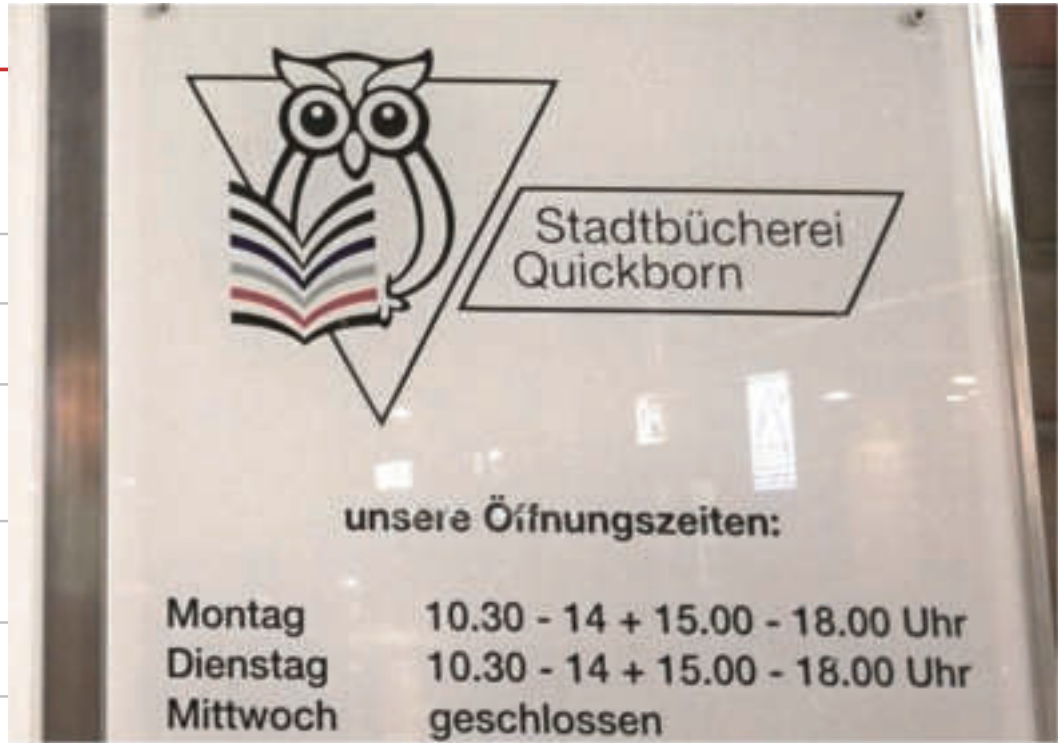
Quelle: Stadt+Handel City- und Standortmanagement BID GmbH.

Schlüsselprojekte für die Quickborner Innenstadt

Quartiersprofilierung

Schlüsselprojekt 3c: Treffpunkt „dritter Ort" – mit Stadtbücherei und VHS

Beschreibung	Etablierung eines „dritten Ortes" als Treffpunkt für die Quickborner Innenstadtbesucher; multifunktionaler Ort zum Verweilen; Veranstaltungsort von kulturellen und sozialen Veranstaltungen wie z. B. Lesungen oder Bastelnachmittag; Kooperation zwischen Stadtbücherei, VHS und sozialen Akteuren; ergänzt durch die Eröffnung eines Cafés; bestenfalls Nutzung einer Leerstandsimmobilie in frequentierter Lage
Entwicklungsstrategie	Lebendigkeit der Innenstadt durch Nutzungsmix; Profilierung durch spezialisierte Nutzung mit hoher lokaler Identität
Raumbezug	Bahnhofstraße
Wirkung für die Gesamtentwicklung des Zentrums	stärkt die Sichtbarkeit von sozialen, kulturellen und Bildungseinrichtungen; Ort der zum Verweilen einlädt und Attraktivität und lokale Identität steigert; Stärkung einer multifunktionalen Innenstadt mit Aufenthaltsqualität; Nutzung mit hoher Strahlkraft für das Quartier; steigert den Wohlfühlcharakter von Quickborn
Akteursgruppen/ Verantwortliche	Stadtbücherei Quickborn, VHS Quickborn, ggf. weitere Akteure, Stadtverwaltung
Zeithorizont	■■□
Aufwand	■■□
Priorität	■■□



Stadtbücherei Quickborn

Quelle: Darstellung Stadt + Handel. Foto: Stadt + Handel 12/2020.

Schlüsselprojekte für die Quickborner Innenstadt

Nutzungs- & Flächenpotenziale

Schlüsselprojekt 2d: Veranstaltungs- und Nutzungskonzept Bahnhofsvorplatz

Beschreibung	Entwicklung eines Veranstaltungs- und Nutzungskonzeptes für den Bahnhofsvorplatz; Entwicklung eines Veranstaltungskalenders; Entwicklung verschiedener Nutzungsoptionen für den Platz; Neuordnung der Nutzungen auf dem Platz (insb. ruhender Verkehr); Konzeption für eine bessere Belebung des Platzes durch gestalterische und veranstaltungstechnische Elemente; Einbezug der Bahnhofshalle in das Konzept; Prüfung der Verlagerung des Wochenmarktes auf den Bahnhofsvorplatz; Etablierung verschiedener Märkte (z. B. Flohmarkt, Feierabend Markt, Food Market; Themenmärkte)
Entwicklungsstrategie	Lebendigkeit der Innenstadt durch Nutzungsmix, Konzentration der Einzelhandelsnutzungen auf die Hauptlage an der Bahnhofstraße
Raumbezug	Bahnhofsvorplatz
Wirkung für die Gesamtentwicklung des Zentrums	Steigerung der Identität mit der Innenstadt durch verschiedene Veranstaltungen und Aktionen sowie der Belebung des Platzes; Entfaltung des Platzpotenzials und Erhöhung der Frequenz am Bahnhofsvorplatz; Stärkung der Erlebnis- und Verweilqualität der Innenstadt; Emotionale Verknüpfung des Kerns der Innenstadt mit Erlebnis und Aufenthaltsqualität
Akteursgruppen/ Verantwortliche	Akteure der Innenstadt-Taskforce, Stadtplanung, Vereine, Stadtmarketing, engagierte Bürger, angrenzende Nutzungen
Zeithorizont	■■■
Aufwand	■■■
Priorität	■■□

Bahnhofsvorplatz

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Schlüsselprojekte für die Quickborner Innenstadt

Stadtgestaltung & Städtebauliche Struktur

Schlüsselprojekt 2e: Temporäre Gestaltungsmaßnahmen

Beschreibung	Aufstellen temporärer Gestaltungselemente (Pflanzelemente, Stadtmobiliar, Rampen); Einbindung von Immobilieneigentümern und Gewerbetreibende beispielsweise zur Pflege von Pflanzelementen vor den Ladenlokalen, der Aufstellung eines Blumentopfes, einer Bank oder einer Rampe
Entwicklungsstrategie	Stärkung des funktionalen und städtebaulichen Zusammenhangs
Raumbezug	alle Quartiere, insbesondere Kieler Straße und Bahnhofstraße
Wirkung für die Gesamtentwicklung des Zentrums	Zeitnahe Wirkung durch Verbesserung der Aufenthaltsqualität, der Barrierefreiheit und des Stadtbildes; gesamtinnenstädtische Attraktivierung der Lagen; durch Einbindung von Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümern Vernetzungseffekte und Identitätssteigerung
Akteursgruppen/ Verantwortliche	Stadtplanung, Wirtschaftsförderung, Gewerbetreibende, Immobilieneigentümer
Zeithorizont	■□□
Aufwand	■□□
Priorität	■■□

mobile Legorampen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel. Foto: Stadt + Handel.

Schlüsselprojekte für die Quickborner Innenstadt

Funktionsstruktur & Ankernutzungen

Schlüsselprojekt 1b: Schwerpunktbereich Bahnhofstraße

Beschreibung	Bündelung verschiedener Maßnahmen an der Bahnhofstraße: Verhinderung weiterer Wohnnutzungen in der Erdgeschosslagen, Aufwertung des Stadtbildes durch Etablierung von Gestaltungselementen, wie z. B. Pflanzkästen; Aufwertung von Fassaden durch Fassadenprogramm; Prüfung der Verlagerung des Quickborner Tageblatt und Umnutzung zu Gastronomienutzung oder „drittem Ort" zur Belebung des Dorotheenplatzes; Prüfung von Zwischennutzungen für Leerständen; Ansiedlungspriorität für frequenzerzeugenden Einzelhandel
Entwicklungsstrategie	Stärkung des funktionalen und städtebaulichen Zusammenhangs; Lebendigkeit der Innenstadt durch Nutzungsmix; Konzentration der Einzelhandelsnutzungen auf die Hauptlage an der Bahnhofstraße; Profilierung durch spezialisierte Nutzungen mit hoher lokaler Identität
Raumbezug	Bahnhofstraße
Wirkung für die Gesamtentwicklung des Zentrums	Etablierung der Bahnhofstraße als Hauptfrequenzlage stärkt den funktionalen Zusammenhalt der Innenstadt und erzeugt eine Eindeutige Profilierung einzelner Lagen; Aufwertung der Bahnhofstraße bewirkt Strahlwirkung in die übrigen Quartiere
Akteursgruppen/ Verantwortliche	Gewerbetreibende, Stadtplanung, Wirtschaftsförderung, Immobilieneigentümer, ggf. Innenstadtmanagement
Zeithorizont	■■■
Aufwand	■■■
Priorität	■■□

Bahnhofstraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Schlüsselprojekte für die Quickborner Innenstadt

Erreichbarkeit & Orientierung

Schlüsselprojekt 2f: Wegeleitsystem

Beschreibung	Entwicklung eines Leitsystem für Fußgänger- und Radfahrer durch Infostelen an Knotenpunkten im Innenstadtraum um eine klare Orientierung zu schaffen; kann kombiniert werden mit einem digitalem Infosystem, um sich beispielsweise mithilfe eines QR-Codes auf einem Stadtplan die verschiedenen Nutzungen anzeigen zu lassen, die mit den jeweiligen Webseiten verknüpft sind
Entwicklungsstrategie	Stärkung des funktionalen und städtebaulichen Zusammenhangs
Raumbezug	insbesondere in den Hauptlagen
Wirkung für die Gesamtentwicklung des Zentrums	klare Orientierung und dadurch bessere Auffindbarkeit von Nutzungen, die weniger sichtbar sind (beispielsweise innerhalb der Klöngasse); Sichtbarkeit aller Lagen und Bewerbung der Quickborner Qualitäten (wie beispielsweise „grüne Lunge“ oder „Historische Route“); Nachteile der Weitläufigkeit des Zentrums werden verringert
Akteursgruppen/ Verantwortliche	Stadtplanung; Gewerbetreibende; Stadtmarketing
Zeithorizont	■■□
Aufwand	■■□
Priorität	■□□

Wegeleitsystem

Quelle: Darstellung Stadt + Handel. Foto: Stadt + Handel (12/2020)

Schlüsselprojekte für die Quickborner Innenstadt

Erreichbarkeit & Orientierung

Schlüsselprojekt 2g: Verbesserung der Eingangsbereiche

Beschreibung	Verbesserung der Eingangssituationen durch eine klare Beschilderung; Aufstellen von „Innenstadt Quickborn" –Schildern an den Eingänge, Orientierungspunkte mit Stadtplänen, in denen die einzelnen Quartiere und die verschiedenen Nutzungen ablesbar sind; Öffnung der Fassaden und Gebäudeeingänge zu den Innenstadteingängen; Eindeutige Wegekennzeichnung für alle Verkehrsteilnehmer; Klarere Eingangssituation an rückwärtiger Lage der Klöngasse zur Verbindung an die Straße „am Freibad" schaffen
Entwicklungsstrategie	Stärkung des funktionalen und städtebaulichen Zusammenhangs
Raumbezug	Eingang Gerberstraße/Kieler Straße, Eingang westliche Bahnhofstraße, Eingang ZOB/Bahnhofstraße, Eingang Rückseite Klöngasse/Schulstraße
Wirkung für die Gesamtentwicklung des Zentrums	Eine eindeutige Zuweisung der Eingänge der Innenstadt fördert die Orientierung, die Verkehrssicherheit und die Sichtbarkeit von Nutzungen; die Darstellung eines Plans indem die Nutzungen markiert sind, helfen den Passanten beim Auffinden ihrer Zielorte und Stärken Kopplungseffekte
Akteursgruppen/ Verantwortliche	Gewerbetreibende, Stadtplanung, Wirtschaftsförderung, Immobilieneigentümer, ggf. Innenstadtmanagement
Zeithorizont	■■■
Aufwand	■■□
Priorität	■□□

Eingangssituation Kieler Straße/Bahnhofstraße

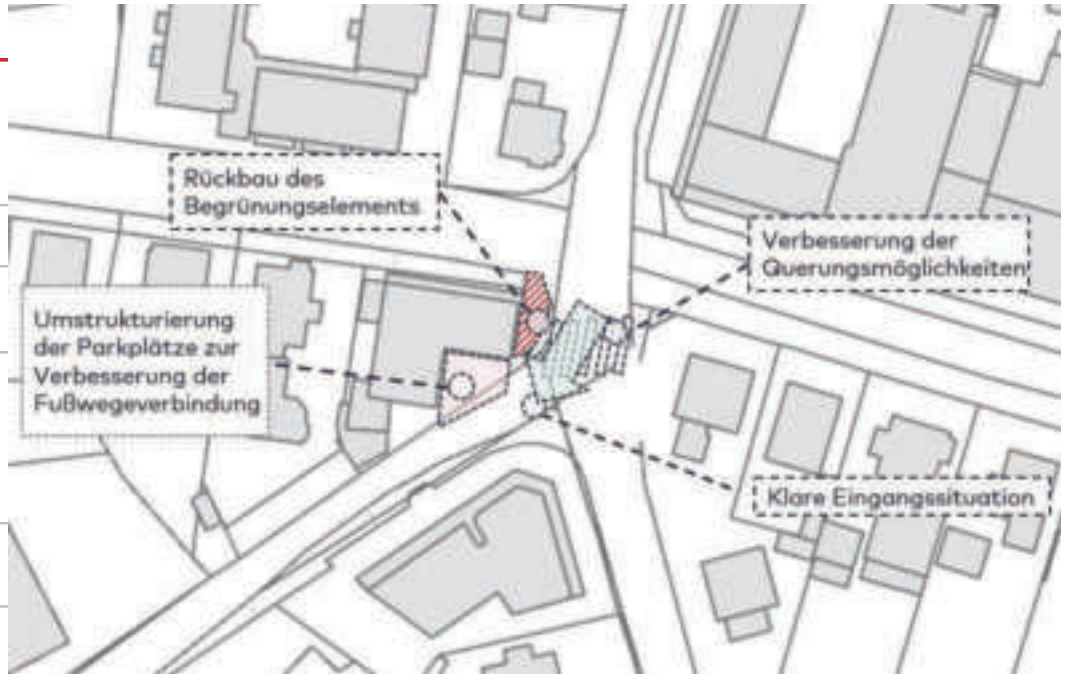
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Schlüsselprojekte für die Quickborner Innenstadt

Erreichbarkeit & Orientierung

Schlüsselprojekt 2h: Umgestaltung Knotenpunkt Ecke Gerberstraße/Schulstraße/Bahnhofstraße

Beschreibung	Umgestaltung des Knotenpunktes durch Rückbau des Begrünungselements, Verbesserung der Querungsmöglichkeit und der Umstrukturierung von Parkflächen und Verkehrsflächen für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer um eine klare Eingangssituation und Orientierung zu schaffen
Entwicklungsstrategie	Stärkung des funktionalen und städtebaulichen Zusammenhangs
Raumbezug	Gerberstraße
Wirkung für die Gesamtentwicklung des Zentrums	Stärkung der Verbindung von Bahnhofstraße und Gerberstraße; Verbesserung der Orientierung und Erzeugung eines klar strukturierten Bereichs insgesamt bessere Orientierung und dadurch Ermöglichung eines Frequenzflusses zwischen den verschiedenen Lagen; Stärkung der funktionalen Innenstadtstruktur
Akteursgruppen/ Verantwortliche	betroffene Grundstücks- und Immobilieneigentümer, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Zeithorizont	■■■
Aufwand	■■■
Priorität	■□□



Umgestaltung des Knotenpunktes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Schlüsselprojekte für die Quickborner Innenstadt

Nutzungs- & Immobilienqualitäten

Schlüsselprojekt 1c: Workshop Schaufenster- und Werbegestaltung

Beschreibung	Veranstaltung eines Workshops für Gewerbetreibende mit Ladenlokalen oder ladenähnlichen Dienstleistungen zur Verbesserung der Qualität von Schaufenster- und Werbegestaltung; ggf. kombiniert mit der Erstellung einer Gestaltungssatzung (verbindlich) oder eines Gestaltungshandbuchs (unverbindlich)
Entwicklungsstrategie	Stärkung des funktionalen und städtebaulichen Zusammenhangs, Profilierung durch spezialisierte Nutzungen mit hoher lokaler Identität
Raumbezug	alle Quartiere; Fokus: Kieler Straße
Wirkung für die Gesamtentwicklung des Zentrums	insb, Lagen mit bisherigen Minderqualitäten im Erscheinungsbild der Nutzungen können dadurch ihre Sichtbarkeit verbessern und zu einer höheren Qualität der Lage insgesamt beitragen; angrenzende Nutzungen profitieren ebenfalls; Abminderung von Trading-down-Tendenzen
Akteursgruppen/ Verantwortliche	Gewerbetreibende; Wirtschaftsförderung; externer Dienstleister
Zeithorizont	■□□
Aufwand	■□□
Priorität	■□□

Schaufenster an Kieler Straße

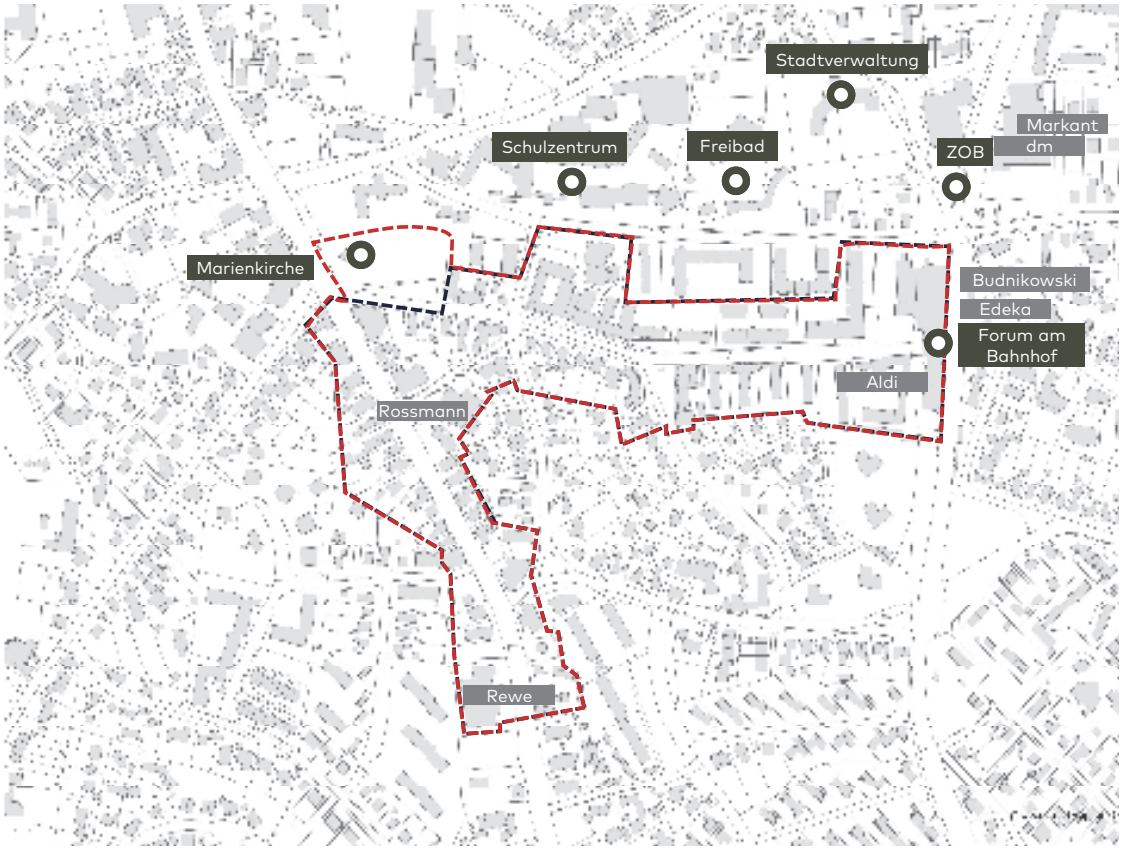
Quelle: Darstellung Stadt + Handel. Foto: Stadt + Handel (12/2020)

Anpassung der ZVB-Abgrenzung

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Quickborn

Legende

- ZVB-Abgrenzung EHK 2017
- ZVB-Abgrenzung 2021



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Quickborn; Abgrenzung ZVB: Einzelhandelskonzept Quickborn. Cima 2017.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich.

Auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen wird die folgende, begründete und geänderte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches vorgenommen.

Die Abgrenzung wird im Vergleich zur bestehenden Abgrenzung um den Bereich der Marienkirche ergänzt. Die Integration und die Bedeutung dieses Bereichs wird im Rahmen seiner geplanten gestalterischen Entwicklung verstärkt und ist dem Zentrum als zentrale Funktion zuzuordnen.

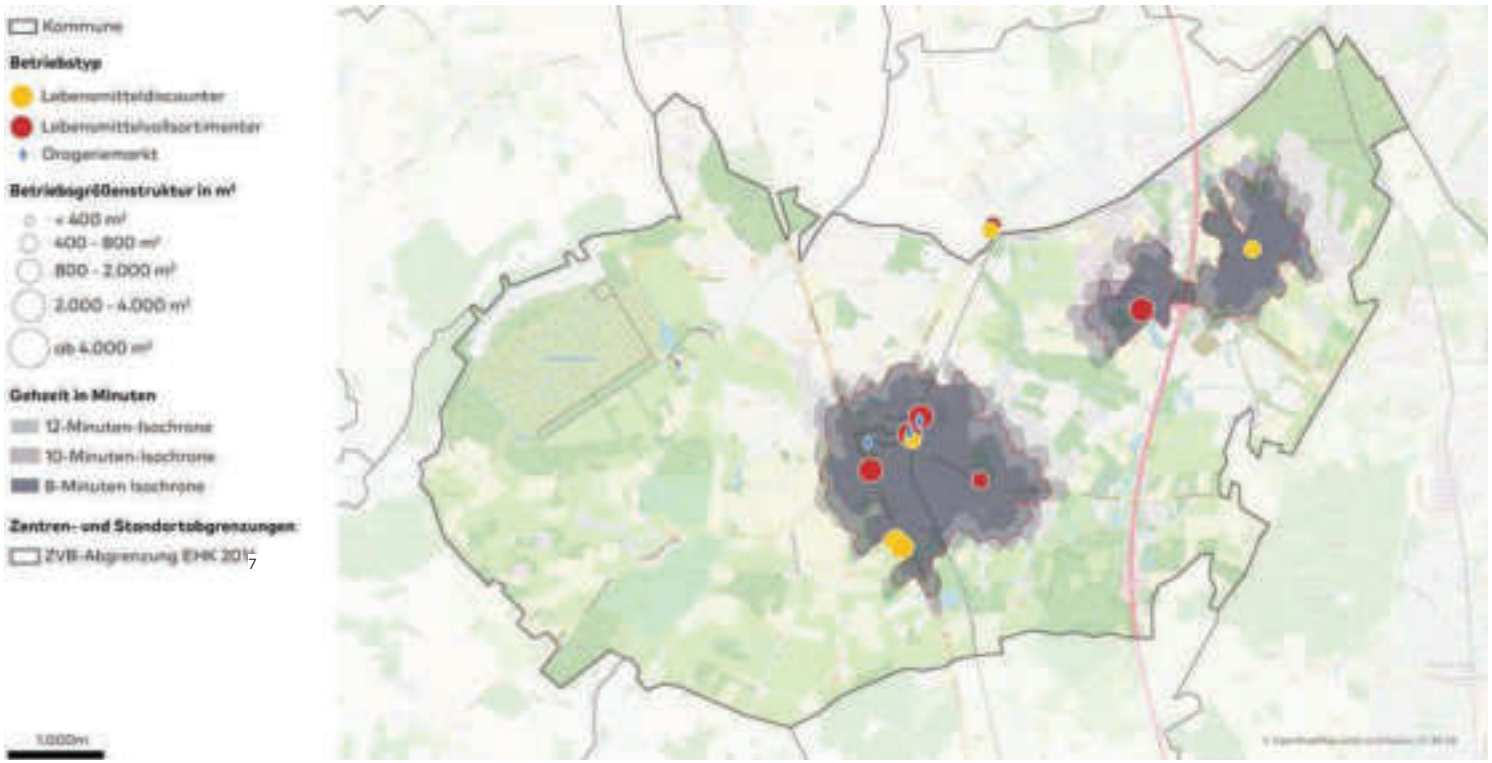
Standort Güttloh

Anpassung des Einzelhandelskonzeptes

Einführung
Trends
Analyse
Leitlinien
Konzept
Standort Güttloh

Nahversorgungsanalyse

Räumliche Nahversorgungssituation in Quickborn



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzung: Einzelhandelskonzept Quickborn. Cima 2017.

Im Rahmen der Anpassung des Einzelhandelskonzeptes bezüglich des Standortes Güttloh, wird die Nahversorgungsstruktur von Quickborn vertieft analysiert. Im Fokus steht hier, inwiefern die Nahversorgung quantitativ, qualitativ und räumlich gewährleistet wird. Insgesamt sind in Quickborn 9 strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF >400m²) vorhanden. Davon sind vier Betriebe Lebensmitteldiscounter und fünf Betriebe sind Lebensmittelvollsortimenter. Für die Überprüfung der Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote, wird eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt. In Siedlungsgebieten deutlich jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen. Die Analyse zeigt, dass bis auf wenige Siedlungsrandbereiche die Nahversorgungsstandorte zu einer weitgehend flächendeckenden Versorgung beitragen. In dem vom Hauptsiedlungsbereich abgesetzten Ortsteil Quickborn-Renzel sind derzeit keine strukturprägenden Nahversorgungsanbieter vorhanden.

Nahversorgungsanalyse

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Quickborn

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren*
Einwohner (Hauptwohnsitz, inkl. Entwicklung bis 2025)	22.398 (+ 5,1 %)	
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche in m²	10.900*	2.100*
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	0,5	0,09
Sortimentsspezifische Zentralität	114 %	110 %
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 5x Lebensmittelsupermarkt 4x Lebensmitteldiscounter zzgl. sonstige Lebensmittelgeschäfte	3x Drogeriefachmarkt zzgl. sonstige Drogeriewarengeschäfte*
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●	○ ○ ●
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ○	○ ○ ●

Quickborn weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 10.900 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 2.100 m² in der Warengruppe Drogeriewaren auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,5 m² je Einwohner (NuG) bzw. rd. 0,09 m² je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt Quickborn im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel und im Bereich der Drogeriewaren über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,40 m² und 0,08 m² je Einwohner. Die Zentralität von rd. 114 % im Bereich NuG und von rd. 110 % im Bereich Drogeriewaren zeigt auf, dass die lokale Kaufkraft von den Angebotsstrukturen in Quickborn gebunden werden kann und darüber hinaus Kaufkraft aus dem Umland zufließt. Hinsichtlich des Betriebstypenmixes ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen discountorientiertem und vollsortimentiertem Angebot vorhanden. Die Betrachtung der Marktauftritte einzelner Betriebe weist hingegen Optimierungsbedarfe auf. Insbesondere der Rewe und der Aldi Nord im Innenstadtzentrum sowie die beiden Discounter an der Güttloh entsprechen mit ihrer Verkaufsfläche sowie ihrem Auftritt nicht den Anforderungen marktgängiger Lebensmittelmärkte. Die qualitative Nahversorgungssituation bietet somit insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel Optimierungspotenzial hinsichtlich des Marktauftritts einzelner Betriebe.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel. *Einzelhandelskonzept Quickborn. Cima 2017; Einwohner: Stadt Quickborn (Stand 30.09.2020); Einwohnerprognose: Stadt Quickborn (Basis: 2020).

Nahversorgungsanalyse

Fokus: Städtebauliche Situation am Standort Güttloh

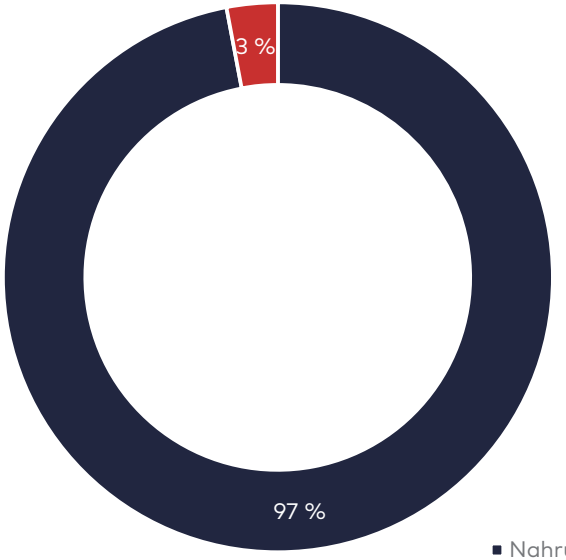
Aldi Nord

Beluga Haus

Quelle: Fotos Stadt + Handel.

Nahversorgungsanalyse

Fokus: Ausstattungskennwerte Standort Güttloh



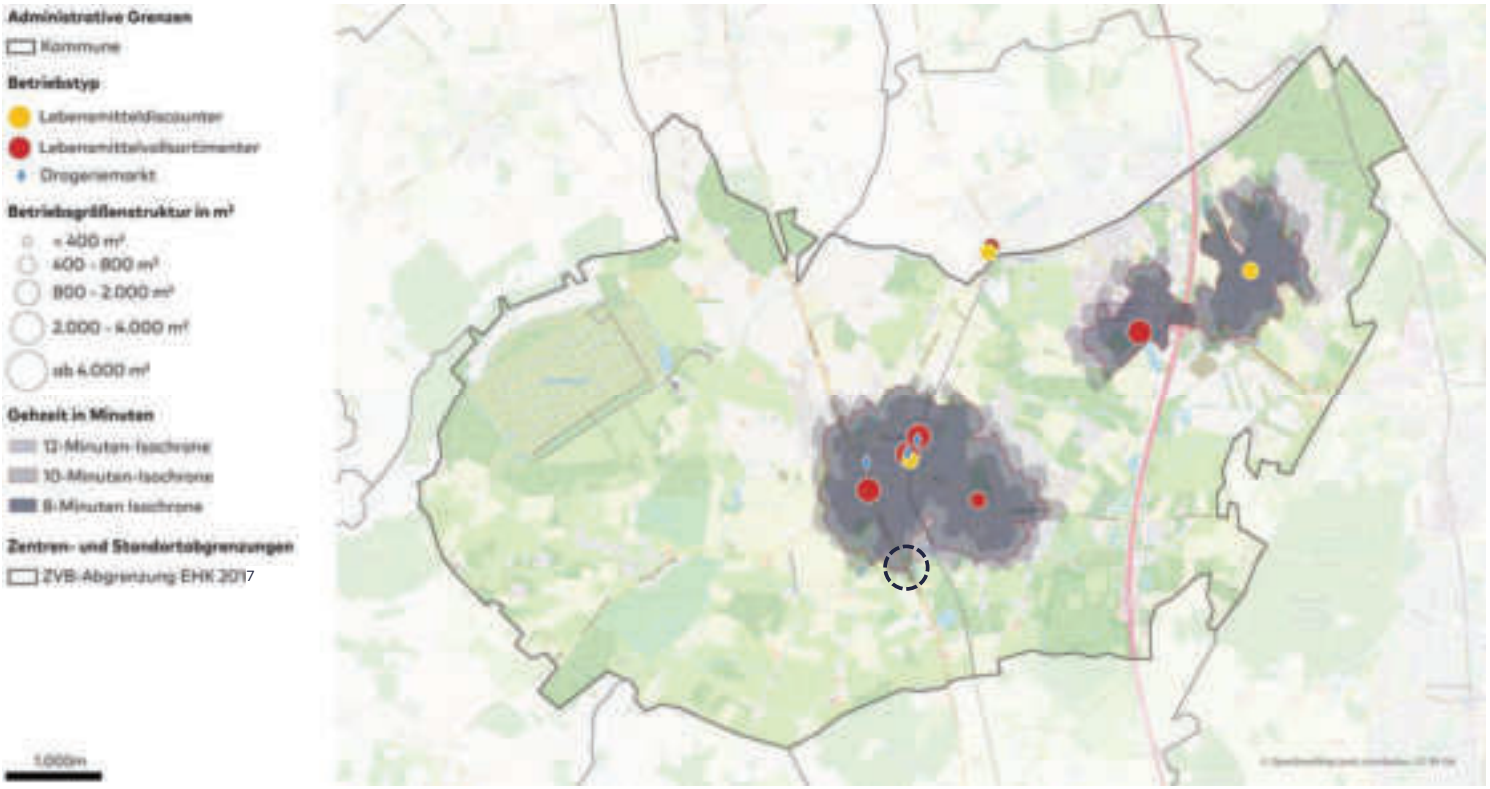
Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	5	4,1 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	2.300	9,7 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	0	0 %
Zentrenergänzende Funktionen	1	0,8 %

Am Standort Güttloh befinden sich fünf Betriebe. Diese weisen eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.300 m² auf. Anteilig auf die Gesamtstadt Quickborn gesehen, sind das circa 9,7 % der Gesamtverkaufsfläche. Zu den Betrieben zählen die zwei Lebensmitteldiscounter Aldi Nord und Lidl, eine Bäckerei, ein Getränkemarkt und ein Fahrradgeschäft. Das Fahrradgeschäft wurde jedoch kurz nach der Erhebung geschlossen. Inwiefern dieses am Standort bestehen bleibt ist noch unklar. Ergänzt wird das Angebot durch das im Beluga-Haus verortete Kino im Obergeschoss.

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020; Einzelhandelskonzept Quickborn. Cima 2017.

Nahversorgungsanalyse

Fokus: Entwicklungsszenarien Standort Güttloh



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzung: Einzelhandelskonzept Quickborn. Cima 2017.

Szenario Wegfall Standort Güttloh

Bei einem Wegfall des Standortes Güttloh würde sich die wohnortnahe Nahversorgungssituation des südlichen Siedlungsbereiches deutlich verschlechtern. Da durch den Wegfall zudem zwei Lebensmitteldiscounter entfallen würden, wäre in Quickborn der discountorientierte Lebensmitteleinzelhandel unterrepräsentiert und ein ausgewogener Betriebstypenmix nicht mehr gegeben, zumal der Lebensmitteldiscounter in der Innenstadt von Quickborn hinsichtlich seiner Verkaufsfläche und seines Marktauftrittes nicht den Anforderungen eines marktgängigen Lebensmittelmarktes entspricht. Aufgrund der fehlenden Flächenpotenziale in der Innenstadt und den damit fehlenden Ansiedlungsmöglichkeiten, wäre die Ansiedlung von Lebensmittelhandelsbetrieben an anderen Standorten außerhalb der Innenstadt wahrscheinlich. Eine Stärkung der Innenstadt ist entsprechend in diesem Szenario nur in der Hinsicht zu erwarten, dass aufgrund des fehlenden Angebotes, Kaufkraft bei den Anbietern in der Innenstadt gebunden wird. Da die vorhandenen Lebensmittelmärkte in der Innenstadt nur über eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten verfügen, wäre eine eine Anpassung der dort ansässigen Märkte an die steigende Nachfrage nicht möglich. Dies könnte langfristige zu einer Standortverlagerung der Betriebe aus der Innenstadt an Standorte mit Expansionsmöglichkeiten führen.

Nahversorgungsanalyse

Fokus: Entwicklungsszenarien Standort Güttloh

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel (ohne Standort Güttloh)
Einwohner (Hauptwohnsitz, inkl. Entwicklung bis 2025)	22.398 (+ 5,1 %)	
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche in m²	10.900*	8.700*
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	0,5	0,4
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 5x Lebensmittelsupermarkt 4x Lebensmitteldiscounter zzgl. sonstige Lebensmittelgeschäfte	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 5x Lebensmittelsupermarkt 2x Lebensmitteldiscounter zzgl. sonstige Lebensmittelgeschäfte
Quantitative Nahversorgungssituation		
Qualitative Nahversorgungssituation		

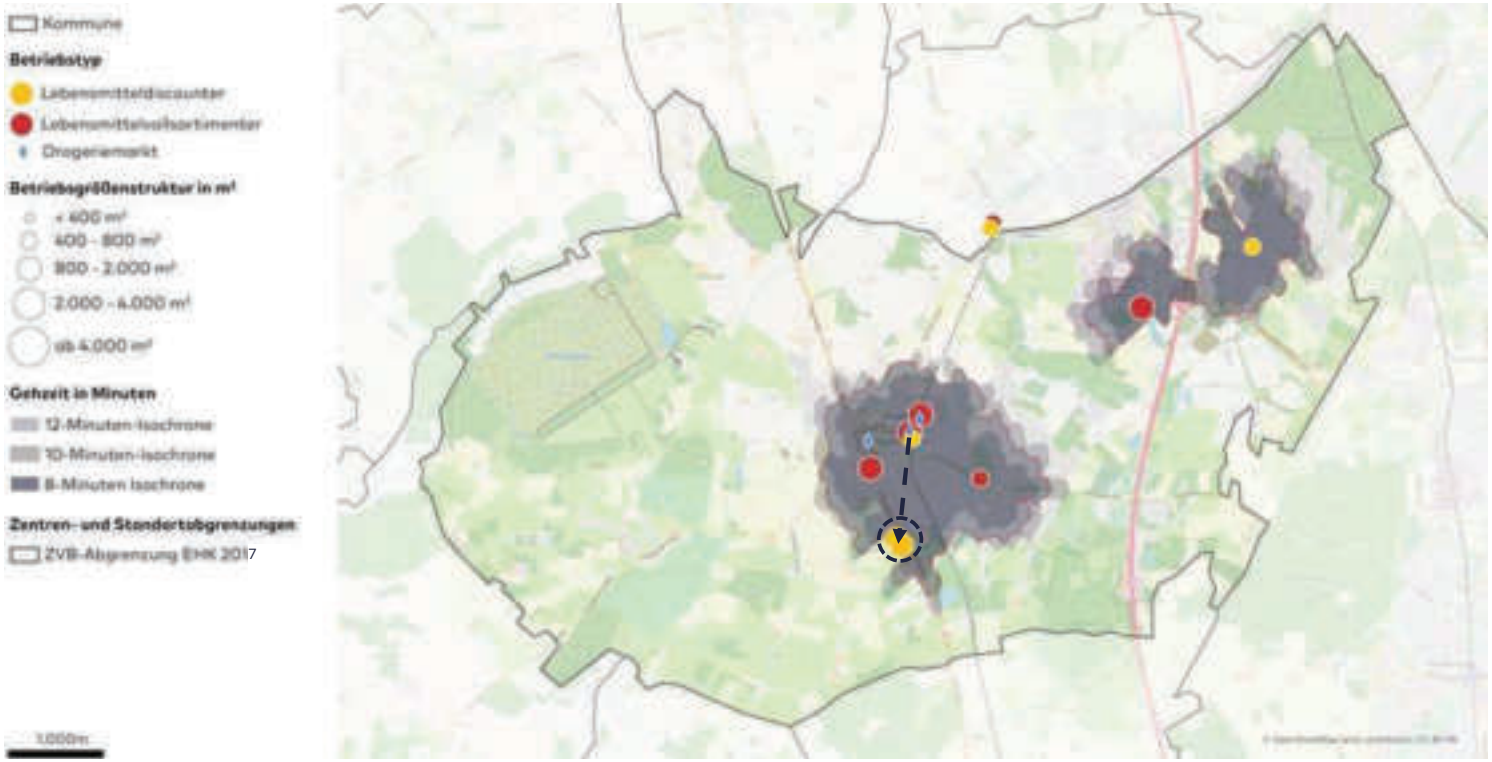
Szenario Wegfall Standort Güttloh

Bei einem Wegfalls des Standortes Güttloh wäre die Nahversorgungssituation in quantitativer und qualitativer Hinsicht schlechter zu bewerten. Die Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel würde sich auf rd. 8.700 m² reduzieren, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,4 m² je Einwohner entspricht. Mit diesem Ausstattungsniveau würde Quickborn zwar noch im Bundesdurchschnitt liegen, Nahversorgungsanbieter wären jedoch für die südlichen Siedlungsbereiche nicht mehr fußläufig erreichbar. Der sich ergebende Betriebstypenmix wäre nicht mehr als ausgeglichen zu bewerten. Das vollsortimentierte Angebot wäre in diesem Fall in Relation deutlich stärker vertreten und es ergibt sich ein Mangel an discountorientiertem Angebot. Aufgrund der geringen Expansionsmöglichkeiten bestehender Märkte und der wegfallenden Märkte am Standort Güttloh, würde sich auch die qualitative Nahversorgungssituation deutlich verschlechtern.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel. *Einzelhandelskonzept Quickborn. Cima 2017; Einwohner: Stadt Quickborn (Stand 30.09.2020); Einwohnerprognose: Stadt Quickborn (Basis: 2020).

Nahversorgungsanalyse

Fokus: Entwicklungsszenarien Standort Güttloh



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzung: Einzelhandelskonzept Quickborn. Cima 2017.

Szenario Erweiterung des Standortes:

Bei einer Erweiterung des Standortes Güttloh, bei dem sich der Aldi Nord auf eine benachbarte Fläche mit vergrößerter Verkaufsfläche verlagern und der Lidl seine Verkaufsfläche ebenfalls erweitern würde, erhöht sich die Bedeutung des Standortes. Eine gleichzeitige Standortaufgabe des Aldi-Nord in der Innenstadt bedeutet für das Innenstadtzentrum den Verlust eines relevanten Ankerbetriebs. Um das Innenstadtzentrum langfristig stärken zu können, muss daher eine neue Positionierung und Gesamtstrategie für das Innenstadtzentrum entwickelt und umgesetzt werden (Zentrenkonzept). Gleichzeitig könnte durch die Erweiterung am Standort Güttloh der Standort gesichert und die wohnortnahe Nahversorgungssituation für den südlichen Siedlungsbereich verbessert werden. Der sich ergebende Betriebstypenmix wäre unter Einbezug der Größenverhältnisse und Marktauftritte der Märkte auch bei einer Standortaufgabe des Aldi Nord Marktes in der Innenstadt nach wie vor als ausgeglichen zu bewerten. Aufgrund der im Zuge einer Erweiterung gleichzeitigen Modernisierung der Märkte am Standort Güttloh würde sich die Qualität der Nahversorgungssituation insgesamt verbessern und zukunftsfähig gesichert werden.

Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Übergeordnete Entwicklungszielstellungen

Aufbauend auf der Nahversorgungsanalyse und dem Zentrenkonzept werden folgende übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Quickborn erarbeitet.

Auf der folgenden Seite werden im Rahmen der Erweiterungsbestrebungen am Standort Güttloh die Ziele 2 und 3 gegeneinander abgewogen.

1. Ziel

Stärkung der Gesamtstadt

- Erhalt und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion
- Sicherung der Einzelhandelszentralität im periodischen Bedarfsbereich
- Stärkung der Einzelhandelszentralität im aperiodischen Bedarfsbereich
- Berücksichtigung von absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven

2. Ziel

Profilierung der Innenstadt als multifunktionales Zentrum

- 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

3. Ziel

Sicherung und Stärkung der Nahversorgung

- 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: Darstellung Stadt + Handel.

Chancen-Risiken Abwägung

Fokus Standort Güttloh

Folgende Chancen und Risiken ergeben sich aufgrund der Entwicklungsbestrebungen am Standort Güttloh.

Chancen:

- Verbesserung der räumlichen Nahversorgung durch gesicherte wohnortnahe Versorgung insb. für die südlichen Siedlungsbereiche
- Verbesserung der qualitativen und quantitativen Nahversorgung durch die Erweiterung und Modernisierung zweier Lebensmitteldiscounter
- Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen durch Verbesserung der qualitativen Nahversorgungssituation und des Betriebstypenmixes
- Selbst bei Standortaufgabe des Lebensmitteldiscounters in der Innenstadt verschlechtert sich jedoch nicht die räumliche Nahversorgungssituation. Auch die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation würde weiterhin verbessert

Risiken:

- durch mögliche Standortaufgabe des Aldi Nord Marktes in der Innenstadt, Verlust eines relevanten Ankerbetriebs für die Innenstadt, jedoch keine wesentliche Verschlechterung der räumlichen Nahversorgungssituation
- deutlich intensivere Wettbewerbsbeziehungen zwischen Standort Güttloh und Innenstadt, dadurch bedingt teilweise eingeschränkte Versorgungsfunktion der Innenstadt (insb. im Bereich discountorientierter Lebensmittel)
- Bedeutungszuwachs am Standort Güttloh durch die baurechtlich gesicherte Möglichkeit weiterer Handlungsansiedlungen

Chancen-Risiken Abwägung: Die verschiedenen Szenarien verdeutlichen, dass Chancen und Risiken sich ungefähr die Wage halten. Aufgrund der fehlenden Flächenpotenziale in der Innenstadt, der Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung in den südlichen Siedlungsbereichen und der gleichzeitig starken politischen Willensbildung die qualitative Nahversorgung zu verbessern, wird die Entwicklung am Standort Güttloh verfolgt. Welche Voraussetzungen für eine Entwicklung erfüllt werden müssen, wird im Folgenden geprüft.

Nahversorgungskonzept

Kriterien für Nahversorgungsstandorte

1) **Städtebauliche Integration:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.

2) **ÖPNV-Erreichbarkeit:** Der Standort soll innerhalb eines 300 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen. Mindestens soll sich der Standort innerhalb eines 600 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden.

3) **Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches:** Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche eingreifen. Zentrale Versorgungsbereiche sind die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch zentrale Versorgungsbereiche versorgt werden. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe von Nahversorgungsstandorten an zentrale Versorgungsbereiche i. d. R. nicht erfüllt. Darüber hinaus können bei einer zu großen Nähe städtebaulich negative Wechselwirkungen zwischen Betrieben an Nahversorgungsstandorten und Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen nicht ausgeschlossen werden.

4) **Sicherung/Optimierung der Nahversorgung:** Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert. Dabei muss ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:

   - Sicherung/Optimierung der räumlichen Nahversorgung: Ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Standortes soll insb. durch diesen Standort versorgt werden.
   - Sicherung/Optimierung der quantitativen Nahversorgung: Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung einer unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung oder Zentralität im Stadtteil beitragen.
   - Sicherung/Optimierung der qualitativen Nahversorgung: Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung des Betriebstypenmixes, z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimenter, bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil beitragen.

Nur für Besonderen Nahversorgungsstandort Güttloh

5) **Besondere Versorgungsfunktion:** Der Standort hat eine besondere Bedeutung für die Nahversorgung die konzeptionell hergleitet ist. Der Standort trägt zur Sicherung zukunftsfähiger Strukturen im Lebensmittelbereich bei und gewährleistet die wohnortnahe Versorgung insb. für die südlichen Siedlungsbereiche von Quickborn

Besonderer Nahversorgungsstandort Güttloh (perspektivisch)

Standortbewertung

Prüfkriterien	
Städtebauliche Integration	○ ● ○
ÖPNV-Erreichbarkeit	● ● ○
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	● ● ○
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	○ ● ○
Besondere Versorgungsfunktion	○ ○ ●
Eignung als Nahversorgungsstandort	○ ● ○
Ausweisung als Nahversorgungsstandort	(✓)

Der Standort befindet sich in südlicher Lage an der B4 in räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem südlichen Siedlungsbereichen von Quickborn. Die B4 als Barriere trägt dazu bei, dass der Standort nicht vollständig städtebaulich integriert ist. Die nächstgelegene Haltestelle ist der Bahnhof Quickborn Süd in ca. 350-400 m Entfernung. Obwohl der Standort sich in größerer Distanz zum ZVB Innenstadt befindet, können aufgrund seiner Ausstattung Wechselwirkungen zum ZVB nicht ausgeschlossen werden.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020; Kartengrundlage: Stadt Quickborn.

Besonderer Nahversorgungsstandort Güttloh (perspektivisch)

Standortbewertung

Er übernimmt jedoch eine besondere Nahversorgungsfunktion für die Sicherung zukunftsfähiger Strukturen im Lebensmittelbereich (insb. qualitative Nahversorgung). Zudem trägt er wesentlich zur Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung insb. für die südlichen Siedlungsbereiche von Quickborn bei. Die Kriterien für die Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes werden somit nur bedingt erfüllt. Für eine Ausweisung müssen daher verschiedene Voraussetzungen erfüllt werden (siehe nächste Seite).

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020; Kartengrundlage: Stadt Quickborn.

Besonderer Nahversorgungsstandort Güttloh (perspektivisch)

Zielperspektive

Aufgrund fehlender Flächenpotenziale in der Innenstadt wird dem Standort Güttloh, nach Abwägung der Chancen und Risiken, eine **besondere Nahversorgungsfunktion** zur Sicherung zukunftsfähiger Strukturen im Lebensmittelbereich (insb. qualitative Nahversorgung) sowie zur Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung insb. für die südlichen Siedlungsbereiche von Quickborn zugewiesen. Da die Kriterien für Nahversorgungsstandorte lediglich bedingt erfüllt werden, ist diese Funktionszuweisung jedoch lediglich eine **Zielperspektive**, die an die folgenden Voraussetzungen geknüpft ist.

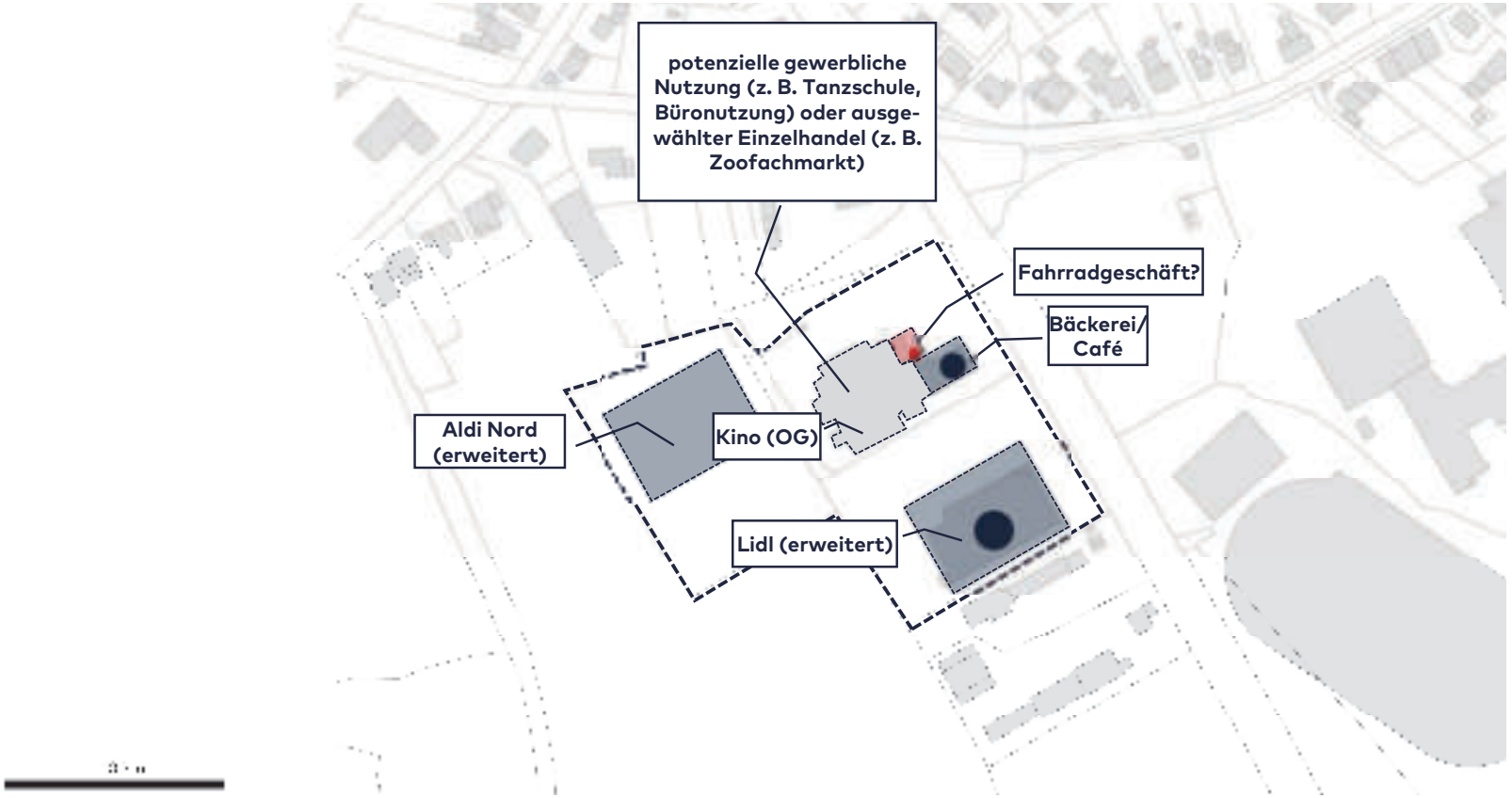
Perspektivische Ausweisung des Standorts Güttloh als besonderen Nahversorgungsstandort, sofern folgende Voraussetzungen überwiegend erfüllt werden:

- **Verbesserung der städtebaulichen Integration:** Eine Optimierung der fußläufigen und radverkehrstechnischen Wegeverbindungen zu den umgebenen Siedlungsstrukturen in Quickborn wird dringend empfohlen, um den direkten funktionalen Zusammenhang zu den südlichen Siedlungsgebieten zu stärken.
- **Verbesserung der ÖPNV-Erreichbarkeit:** Eine Verbesserung der Andienung an den ÖPNV, z. B. durch Schaffung einer neuen Bushaltestelle und/oder Verbesserung der Wegeführung zu bestehenden Haltepunkten, ist nicht zwingend erforderlich, jedoch empfehlenswert.
- **keine weitere Erhöhung der Standortattraktivität gegenüber der Innenstadt:** Die geplanten Entwicklungen am Standort Güttloh sind insb. aufgrund der strukturprägenden Veränderungen in der Innenstadt (Schließung des Aldi-Marktes) und der benannten Risiken (siehe Seite 232) besonders kritisch zu sehen. Daher empfiehlt Stadt + Handel das folgende (priorisierte) Vorgehen:

  1) Das vorliegende Zentrenkonzept muss als Instrument zur Stärkung der Innenstadt sowie zur Profilierung von Innenstadtfunktionen jenseits des Einzelhandels politisch beschlossen und zur Umsetzung gebracht werden.
  2) Weitere Handelsansiedlungen sind bauplanungsrechtlich auszuschließen (Ausnahme: „Beluga-Haus"). Für die Bestandsimmobilie „Beluga-Haus" ist mit dem Eigentümer nach Möglichkeit eine Nachfolgenutzung abzustimmen, welche die Entwicklungsoptionen für die Potenzialflächen in der Innenstadt nicht einschränkt.
  3) Im Sinne einer möglichst rechtssicheren Bauleitplanung und der hohen Relevanz für die Innenstadt, ist zu empfehlen, die vorliegenden ökonomischen Wirkungsanalysen hinsichtlich ihrer Datenaktualität (z. B. Verkaufsflächen/Umsätze), Plausibilität (z. B. kumulierte Betrachtungen) und Vollständigkeit (z. B. Prognosepflicht) zu prüfen und ggf. zu überarbeiten (siehe hierzu auch Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.).

Besonderer Nahversorgungsstandort Güttloh (perspektivisch)

Entwicklungsempfehlungen



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020; Kartengrundlage: Stadt Quickborn.

Entwicklungsziele/-empfehlungen:

- Ausweisung als besonderer Nahversorgungsstandort
- Besondere Versorgungsfunktion: Sicherung zukunftsfähiger Strukturen im Lebensmittelbereich (insb. qualitative Nahversorgung) sowie Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung insb. für die südlichen Siedlungsbereiche von Quickborn
- Bestandssicherung und bedarfsgerechte Entwicklung der für die wohnortnahe Nahversorgung relevanten Lebensmittelmärkte
- Qualitätssicherung der Lebensmittelversorgung aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit in den zentralen Versorgungsbereichen
- restriktiver Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen (jenseits der Bestandsimmobilien „Beluga-Haus")
- Prüfung der Nachnutzungsoptionen der Aldi-Immobilie „Beluga-Haus"
- keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten der zentralen Versorgungsbereiche
- Prüfung der Standortverlagerung des Fahrradgeschäftes in die Innenstadt

Besonderer Nahversorgungsstandort Güttloh (perspektivisch)

Empfohlene Nachnutzungsoptionen Aldi-Bestandsfläche „Beluga-Haus“ EG

Beschreibung der Fläche:

- derzeitige Nutzung im EG: Aldi Nord und Getränkemarkt, derzeitige Nutzung im OG: Beluga Kino
- Fläche: ca. 800 m² (ohne Getränkemarkt), insgesamt guter Zustand der Immobilie

Fachgutachterliche Empfehlung:

- Aus fachgutachterlicher Sicht werden folgende Nutzungen empfohlen:

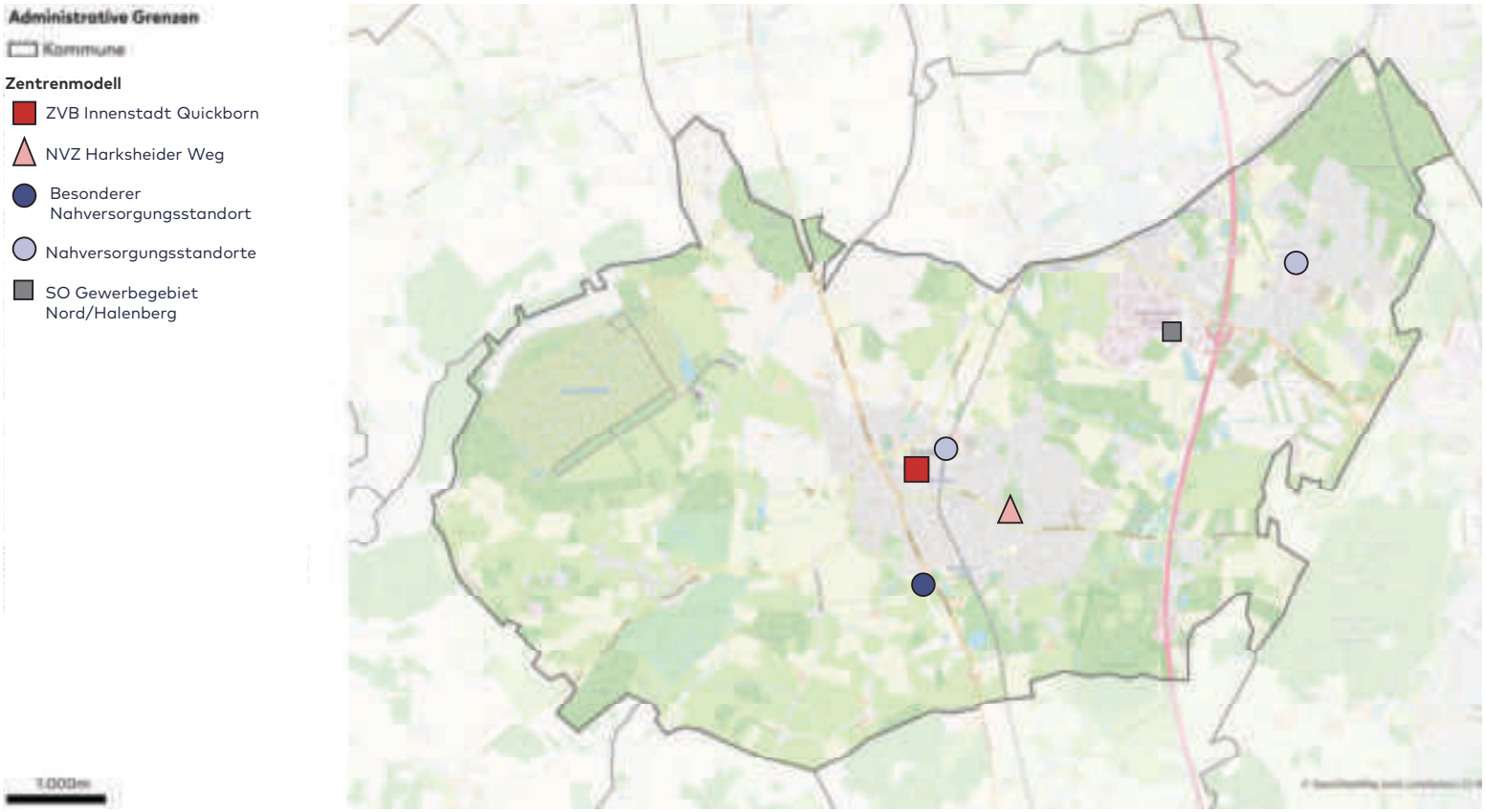
  Priorisierung der möglichen Nutzungen:

  1. Gewerbliche Nutzung in funktionaler Abstimmung mit den angrenzenden Nutzungen (beispielsweise sportliche Einrichtung wie z. B. Tanzschule, Büronutzung oder handwerkliches Gewerbe)
  2. Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Sortimentsbereich, z. B. größerer Fahrradfachmarkt, Zoofachmarkt, DIY-Markt, Sanitäreinrichtungsbedarf
  3. Mit Einschränkung: Gastronomienutzung (idealerweise als arrondierender Betrieb im Zusammenspiel mit dem Kino)

- Die Ansiedlung eines **dritten Lebensmittelmarktes** entspricht dem Profil des Standortes, gutachterlich wird jedoch aufgrund des zu erwartenden steigenden Standortgewichtes von dieser Option **abgeraten.**
- Von einer Nachnutzung durch einen **Drogeriefachmark**t wird aufgrund des Schutzes des zentraler Versorgungsbereiches **dringend abgeraten.**
- Ansiedlungsvorhaben nur nach vorhabenbezogener Prüfung der absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Nahversorgungskonzept

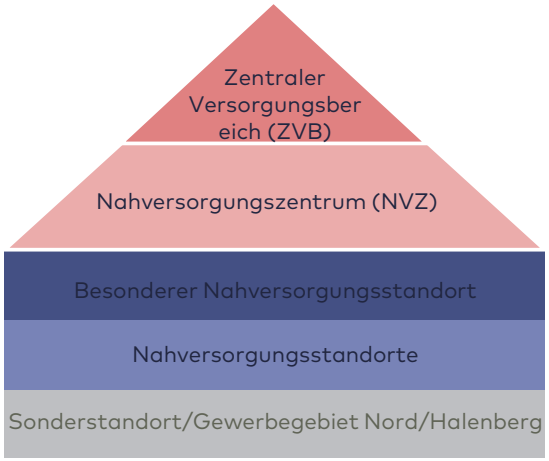
Fortgeschriebenes Zentren- und Standortmodell



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020; Kartengrundlage: Stadt Quickborn.

Bei einer (perspektivischen) Ausweisung des Standortes Güttloh als Besonderer Nahversorgungsstandort wird das dargestellte Zentren- und Standortmodell fortgeschrieben.

Der Standort Güttloh als besonderer Nahversorgungsstandort gewährleistet dabei die Nahversorgung der süd-östlichen Siedlungsbereiche, geht dabei aber über die reine wohnortnahe Versorgung hinaus, indem er aufgrund fehlender Flächenpotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen die Qualität der Lebensmittelversorgung in Quickborn sichert und optimiert.



Nahversorgungskonzept

Empfehlungen zur Nahversorgung in Quickborn

Es ergeben sich folgende Empfehlungen zur Nahversorgung in Quickborn:

Ziel 1: Grundsätzlicher Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

Ziel 2: Ergänzung der Lebensmittelversorgung durch den (perspektivischen) besonderen Nahversorgungsstandort Güttloh

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

Sonstige Empfehlungen

- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service insbesondere am Standort Güttloh
- Erhalt und Sicherung der bestehenden Nahversorgungsfunktion (insb. im vollsortimentierten Lebensmittelbereich und im Bereich der Drogeriewaren) der Innenstadt

Handlungsempfehlungen zur Steuerung des Einzelhandels

Bauplanungsrechtliche Steuerungsempfehlungen

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte" Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie „unerwünschte" Standorte bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen. Es gilt die Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung mit den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes und den Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche zu harmonisieren.

- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Ansiedlungsempfehlungen für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentren- sowie nahversorgungsrelevante), vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen.
- Kurzfristiger Standortumbau durch Modifizierung der bestehenden Bebauungspläne im Rahmen der juristischen Möglichkeiten, z.B. durch Anpassung der zulässigen Sortimente an die Quickborner Sortimentsliste.
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel an unerwünschten Standorten in Verbindung mit Grundsätzen und Zielen des Einzelhandelskonzeptes.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Handlungsempfehlungen zur Steuerung des Einzelhandels

Bauplanungsrechtliche Steuerungsempfehlungen

Nutzungsausschluss in Bebauungsplänen

Ein wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus (besonderen) städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen*. Die Quickborner Liste zentrenrelevanter sowie nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden. Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

*Z. B. die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes, vgl. hierzu u. a. Kuschnerus 2007: Rn. 509 ff., die Gewährleistung real existierender Betriebstypen, vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 22.05.1987 - AZ 4 C 77.84 bzw. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff., oder die Vermeidung des sog. „Windhundprinzips" in gebietsbezogenen Sondergebietsfestsetzungen, vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07

Handlungsempfehlungen zur Steuerung des Einzelhandels

Empfohlene Musterfestsetzungen

I. Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen zur Art der Nutzung

„Das Baugebiet **Name** wird festgesetzt als **Sondergebiet Zweckbestimmung nach BauNVO**[1]. In diesem Sondergebiet sind zulässig Einzelhandelsbetriebe **Betriebstyp** (z.B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter, Lebensmittel-Märkte, Verbrauchermärkte/SB-Warenhaus usw.) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von **xy** m² und dem Hauptsortiment **xy** (einfügen Benennung gemäß Quickborner Sortimentsliste)."

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente
„Für diese Einzelhandelsbetriebe werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Quickborner Sortimentsliste) (**entweder**) auf insgesamt **xy** % der Gesamtverkaufsfläche (**oder**) maximal **xy** m² begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen wie folgt begrenzt werden:

- Sortiment oder Sortimentsgruppe **xy** (einfügen: Benennung gemäß Quickborner Sortimentsliste): maximal **xy** m² Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen),
- weitere Sortimente analog"

Für jeden Einzelhandelsbetrieb, deren Verkaufsflächen jeweils vorhabenbezogen begrenzt werden sollen, muss ein eigenes Sondergebiet entsprechend dem vorstehenden Festsetzungsvorschlag festgesetzt werden bzw. im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans i.S.d. § 12 BauGB[2] entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

[1]Dieser Gebietstyp sollte ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sein, da nur in einem solchen Baugebietstyp Einzelhandel über Verkaufsflächenobergrenzen präzise gesteuert werden kann (vgl. Kuschnerus 2007, Rn. 231 und 249 ff.). In allen anderen Baugebieten müssen die Festsetzungen einer Betriebstypendefinition entsprechen, was allerdings bislang nur für wenige Betriebstypen höchstrichterlich bestätigt ist. Für die Festsetzungen im Sondergebiet ist das sog. Windhundprinzip zu vermeiden (vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

[2]Für Angebotsbebauungspläne ist die Anwendung von baugebietsbezogenen Verkaufsflächengrenzen auf Grund des sog. „Windhundrennens" nicht geeignet (vgl. auch hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Handlungsempfehlungen zur Steuerung des Einzelhandels

Empfohlene Musterfestsetzungen und weitere Steuerungsmöglichkeiten

II. Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten (Haupt-) Sortimenten ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen[1]

„Das Baugebiet Name wird festgesetzt als Gebietstyp nach BauNVO. In diesem Gebiet sind zulässig Benennung der zulässigen Nutzungsarten, etwa bestimmte Gewerbebetriebe [...]. In diesem Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem (Haupt-)Sortiment entsprechend der nachstehenden Quickborner Sortimentsliste nicht zulässig. Nicht zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die mehrere, der in der Quickborner angeführten zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente nebeneinander als (Haupt-) Sortimente anbieten[2] (*in der Begründung ist auf die beabsichtigte Stärkung des Zentrums sowie dessen Erhaltung und Weiterentwicklung i. S. d. des Zentrenkonzeptes und Einzelhandelskonzeptes einzugehen*) nicht zulässig.

weitere Steuerungsmöglichkeiten:

- Verhandlung und Abstimmungen mit den relevanten Akteuren (insb. Immobilieneigentümer und Vorhabenträger)
- Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags (gem. § 11 BauGB)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

[1]Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen umfassen stets auch Kioske. Ihre Bedeutung ist hinsichtlich des städtebaulich-funktionalen Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche allerdings eher marginal. Daher dürfte es im Einzelfall in Betracht kommen, einen Kiosk im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zuzulassen. Es empfiehlt sich, auf diese Möglichkeit im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans einzugehen (vgl. Kuschnerus 2007: Rdn. 109 ff. und 460).

[2]In Form eines (Spezial-)Kauf- oder Warenhauses oder themenbezogene Kauf- oder Warenhäuser.

Verzeichnisse

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Bulwiengesa AG (Hrsg.) (2017): Einzelhandelskonzept 2016 Stadt Elmshorn. Hamburg

CIMA Beratung + Management GmbH (Hrsg.) (2011): Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Bad Schwartau. Lübeck.

CIMA Beratung + Management GmbH (Hrsg.) (2016): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Verden (Aller). Lübeck.

CIMA Beratung + Management GmbH (Hrsg.) (2017): Neufassung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Quickborn. Lübeck.

CIMA Beratung + Management GmbH (Hrsg.) (2018): Einzelhandelskonzept für die Stadt Mölln. Lübeck.

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2020): Online-Monitor 2020. Berlin.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019. Köln.

Junker+Kruse (Hrsg.) (2015): Quickborn Marketing Innenstadt. Potenzialanalyse und Entwicklungsoption für die Innenstadt. Dortmund.

Kuschnerus, Ulrich (2007): Stellungnahme zum Entwurf des §24a LEPro. Münster.

Stadt + Handel (Hrsg.) (2020): Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Weyhe. Dortmund.

StadtbaukulturNRW (2020): Gute Geschäfte. Was kommt nach dem Einzelhandel? Gelsenkirchen.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015): Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.

Literatur- und Quellenverzeichnis

DATENBANKEN

Bundesagentur für Arbeit (Hrsg.): statistik.arbeitsagentur.de

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Gesellschaft für Konsumforschung (Hrsg.): gfk.com

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Stadt Quickborn

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
EH	Einzelhandel
EHK	Einzelhandelskonzept
EW	Einwohner
GPK	Glas/Porzellan/Keramik
Hrsg	Herausgeber
HZ	Hauptzentrum
I	Immobilienpotenzial
IZ	Innenstadtzentrum
LS	Leerstand
MIV	motorisierter Individualverkehr
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
NRW	Nordrhein-Westfalen
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
NVS	Nahversorgungsstandort
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
PF	Potenzialfläche
P+R	Park and Ride
siL	städtebaulich integrierte Lage
VHS	Volkshochschule
VKF	Verkaufsfläche
ZOB	Zentraler Omnibus-Bahnhof
ZVB	zentraler Versorgungsbereich

Neue Wege.
Klare Pläne.

STADT+HANDEL

Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
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 49
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