

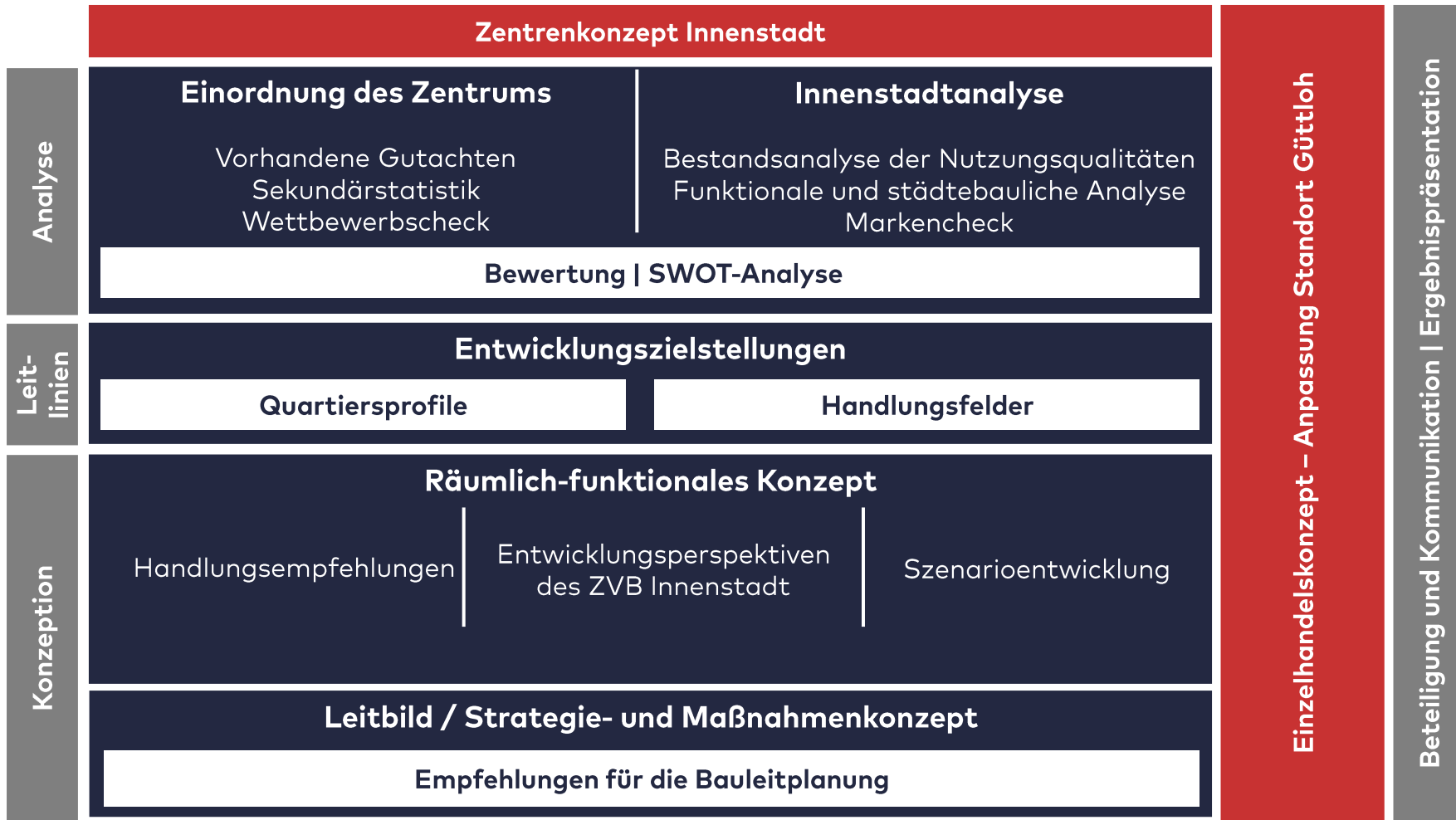
# Präsen- tation

## Zentrenkonzept für die Innenstadt von Quickborn und Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Quickborn

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt | 14.09.2021

Jens Nußbaum

# Konzeptbausteine



Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

# Strategie

Strategie | Quartiere | Schlüsselprojekte | Standort Gütthloh

# Kernaspekte von Quickborn

## Was macht Quickborn aus?



Spezialisierte (inhabergeführte) Fachgeschäfte



Historische geprägte ehemalige Chaussee

# Kernaspekte von Quickborn

## Was macht Quickborn aus?



Gute Erreichbarkeit



Guter Angebotsmix

# Kernaspekte von Quickborn

## Was macht Quickborn aus?



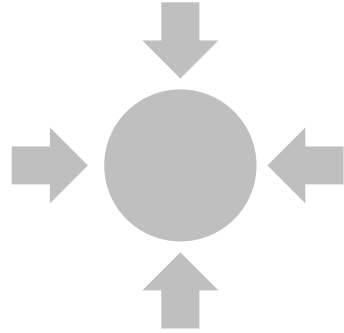
Plätze mit Aufenthaltsqualität



Städtebaulich attraktive Lagen

# Entwicklungsstrategien

**Konzentration der Einzelhandelsnutzungen auf die Hauptlage an der Bahnhofstraße**



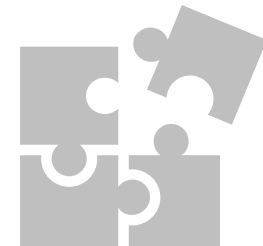
**Stärkung des funktionalen und städtebaulichen Zusammenhangs**



**Profilierung durch spezialisierte Nutzungen mit hoher lokaler Identität**

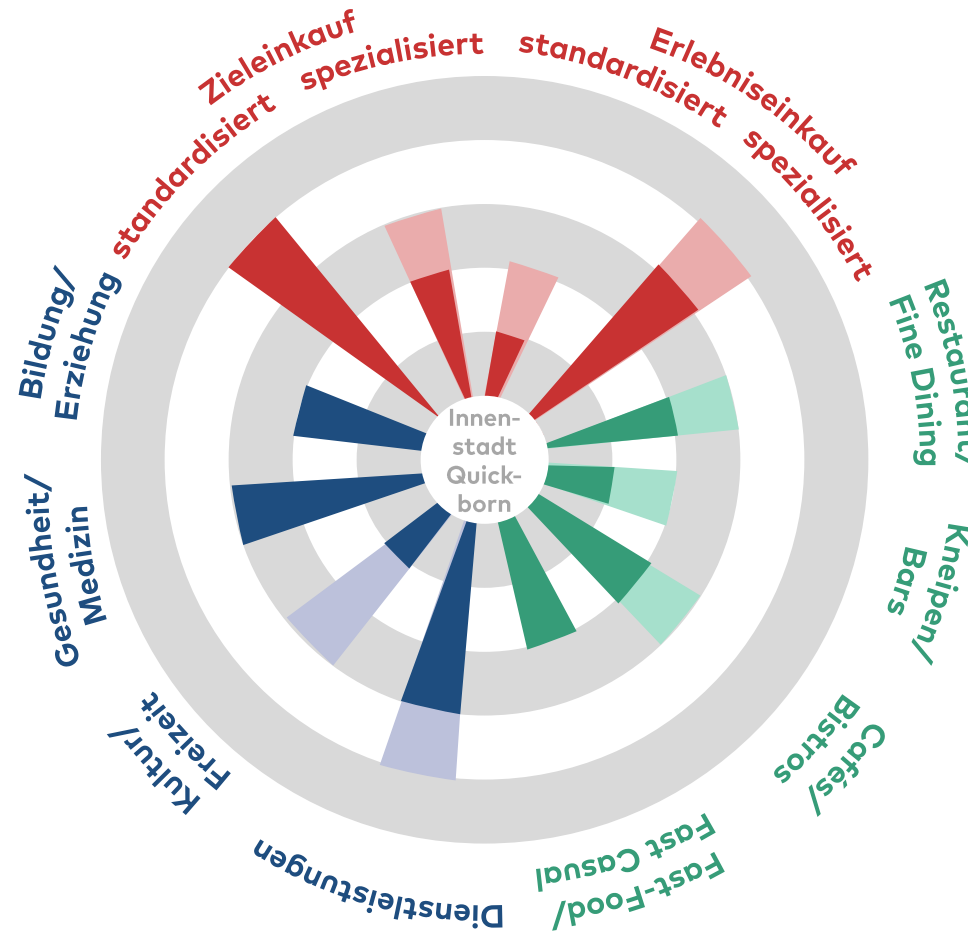


**Lebendigkeit der Innenstadt durch Nutzungsmix**



# Leitbild

## Innenstadt-Positionierung



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



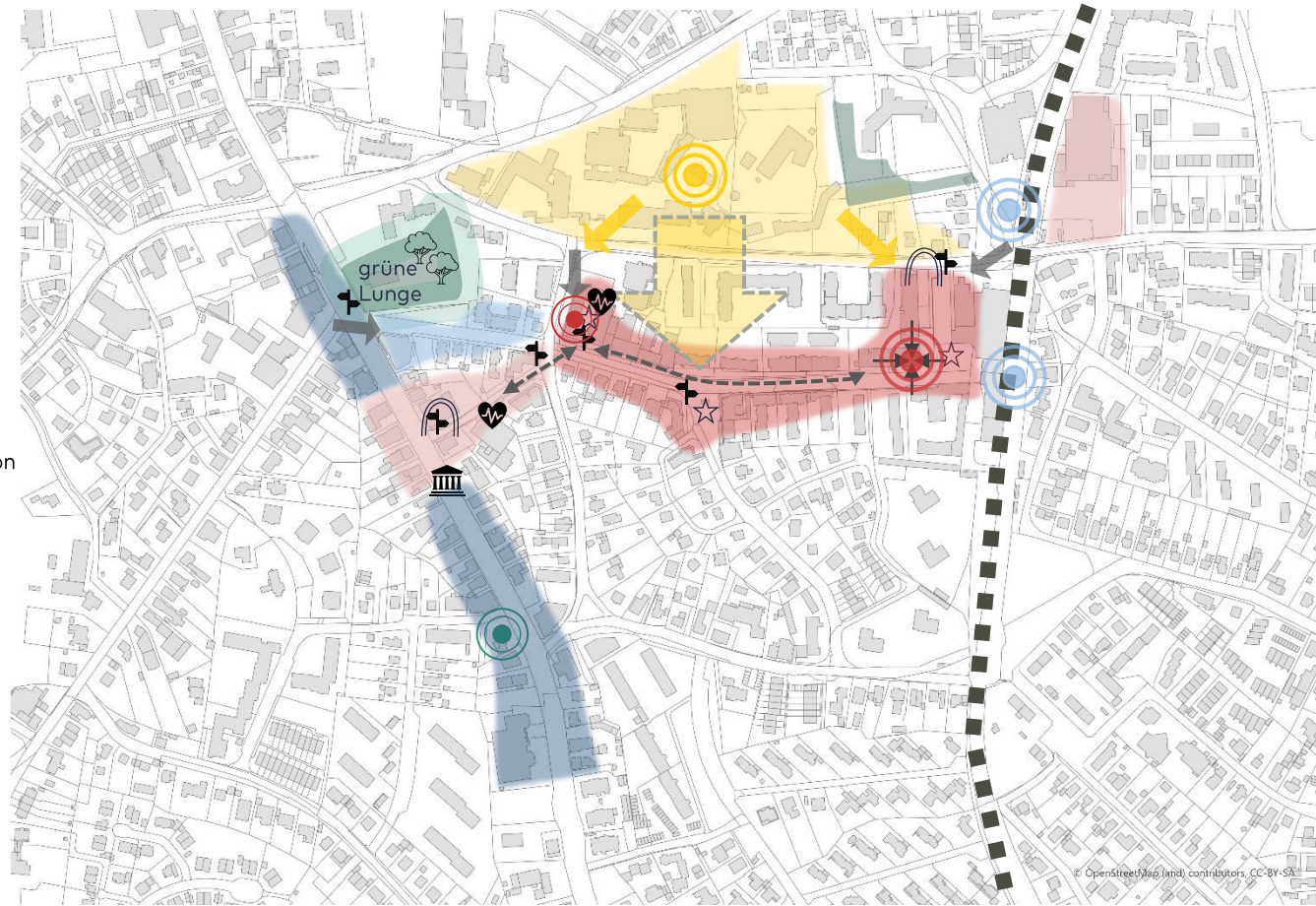
# Leitbild

## 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

100 m



# Quartiere

Strategie | Quartiere | Schlüsselprojekte | Standort Gütthloh

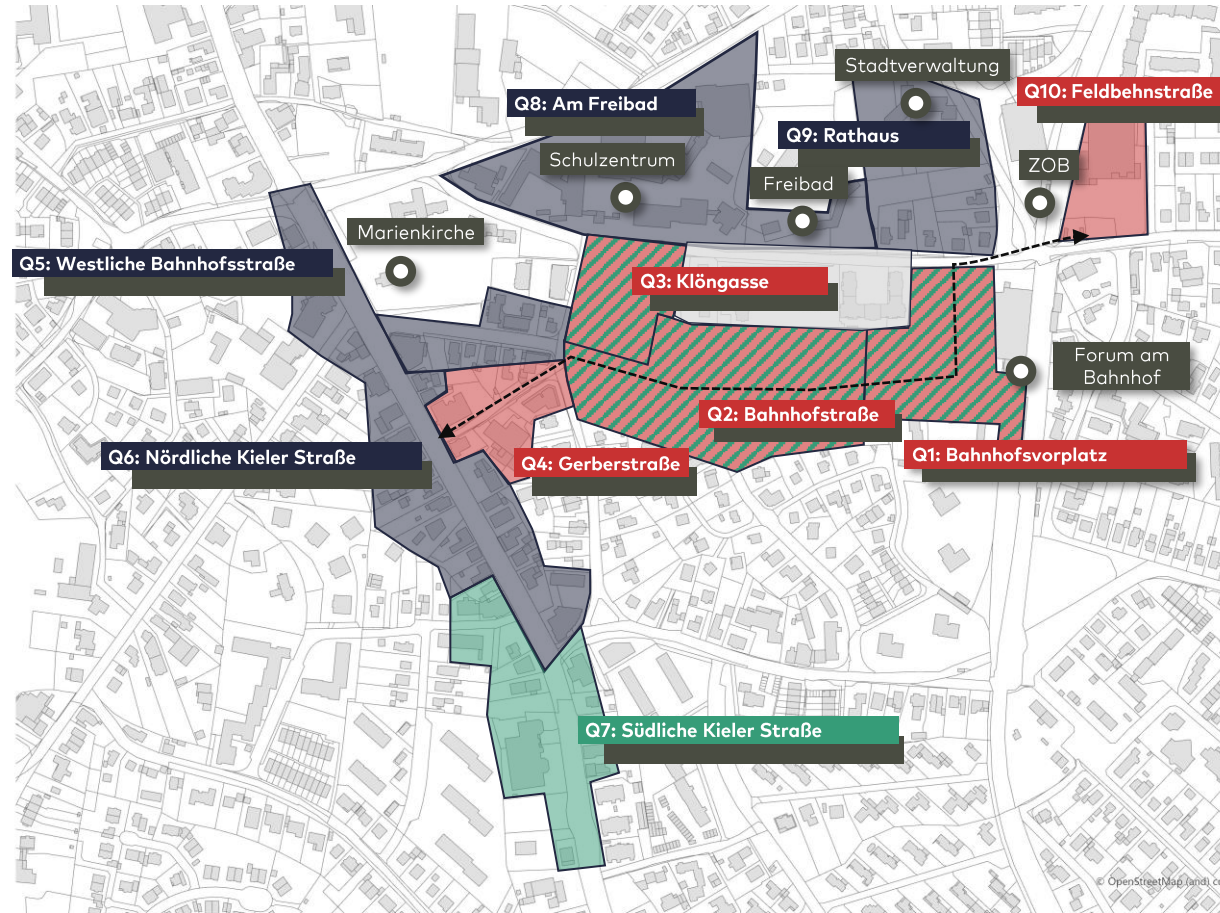


# Quartiersprofilierung

## 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

## Eindrücke des Quartiers 1 „Bahnhofsvorplatz“



Blick auf das Forum



Blick auf den Bahnhofsvorplatz



# Quartiersprofilierung

## Strahlkraft des Quartiers 1 „Bahnhofsvorplatz“

### Profilierungsempfehlung

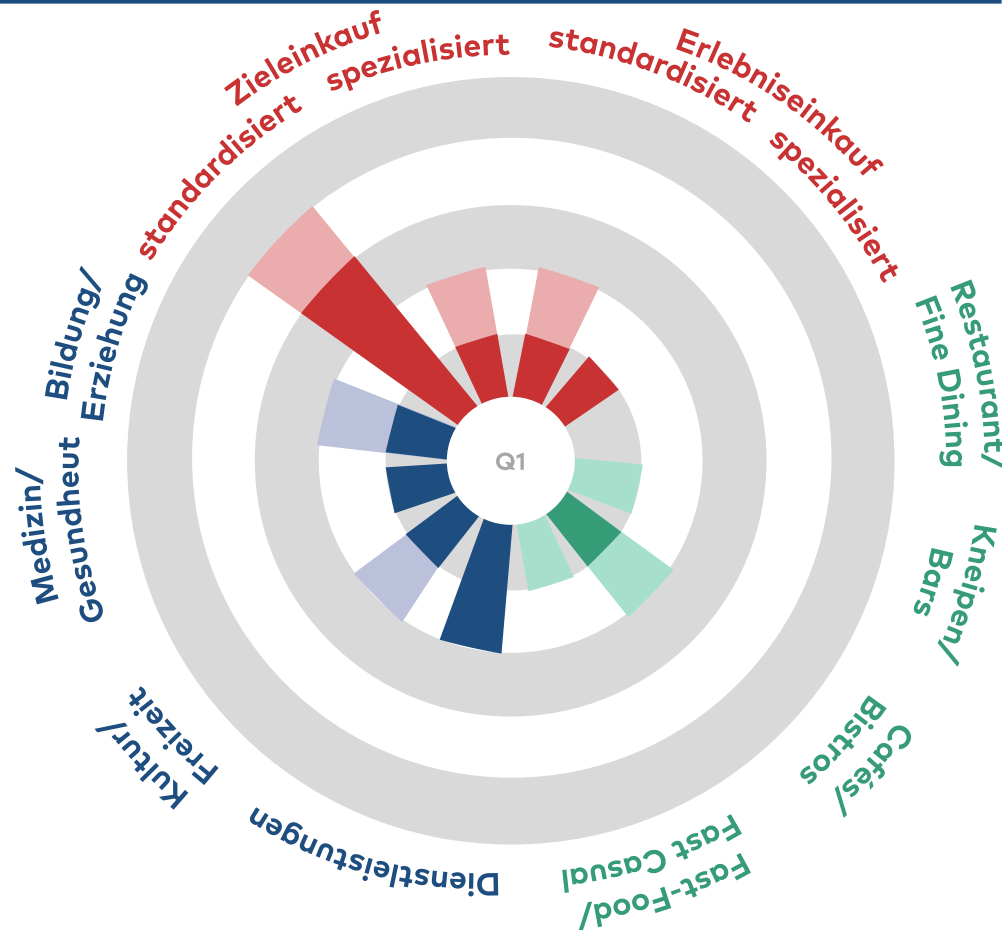
„Lebendiger Kern“

### 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





# Quartiersprofilierung

## Eindrücke des Quartiers 2 „Bahnhofstraße“



Blick auf den Dorotheenplatz



Bahnhofstraße

# Quartiersprofilierung

## Strahlkraft des Quartiers 2 „Bahnhofstraße“

### Profilierungsempfehlung

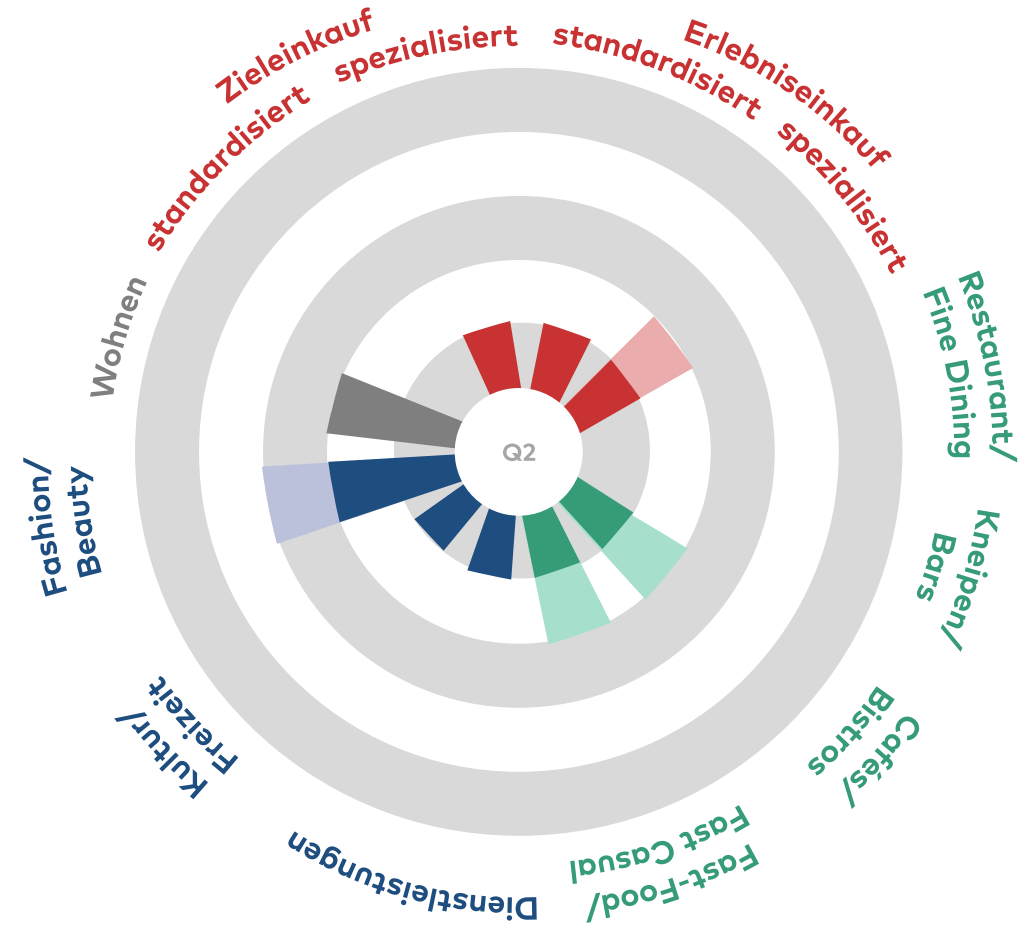
„Schlendern und Verweilen“ –  
„Fashion Beauty and more“

### 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





# Quartiersprofilierung

## Eindrücke des Quartiers 3 „Klöngasse“



Innenhof Klöngasse



Eingang Klöngasse an Bahnhofstraße



# Quartiersprofilierung

## Strahlkraft des Quartiers 3 „Klöngasse“

### Profilierungsempfehlung

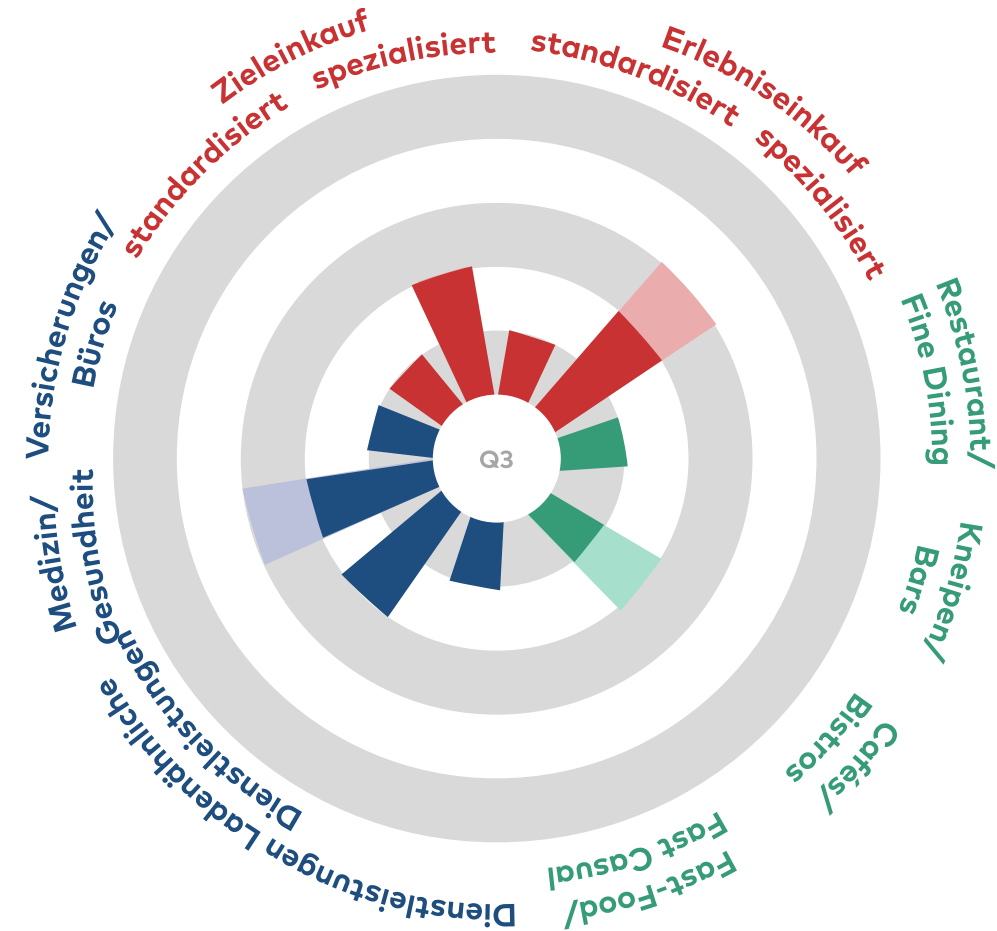
„Klönen und Verweilen“

### 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; Bepflanzung 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





# Quartiersprofilierung

## Eindrücke des Quartiers 4 „Gerberstraße“



Ecke Schulstraße/Gerberstraße



Blick Gerberstraße Richtung Kieler Straße

# Quartiersprofilierung

## Strahlkraft des Quartiers 4 „Gerberstraße“

### Profilierungsempfehlung

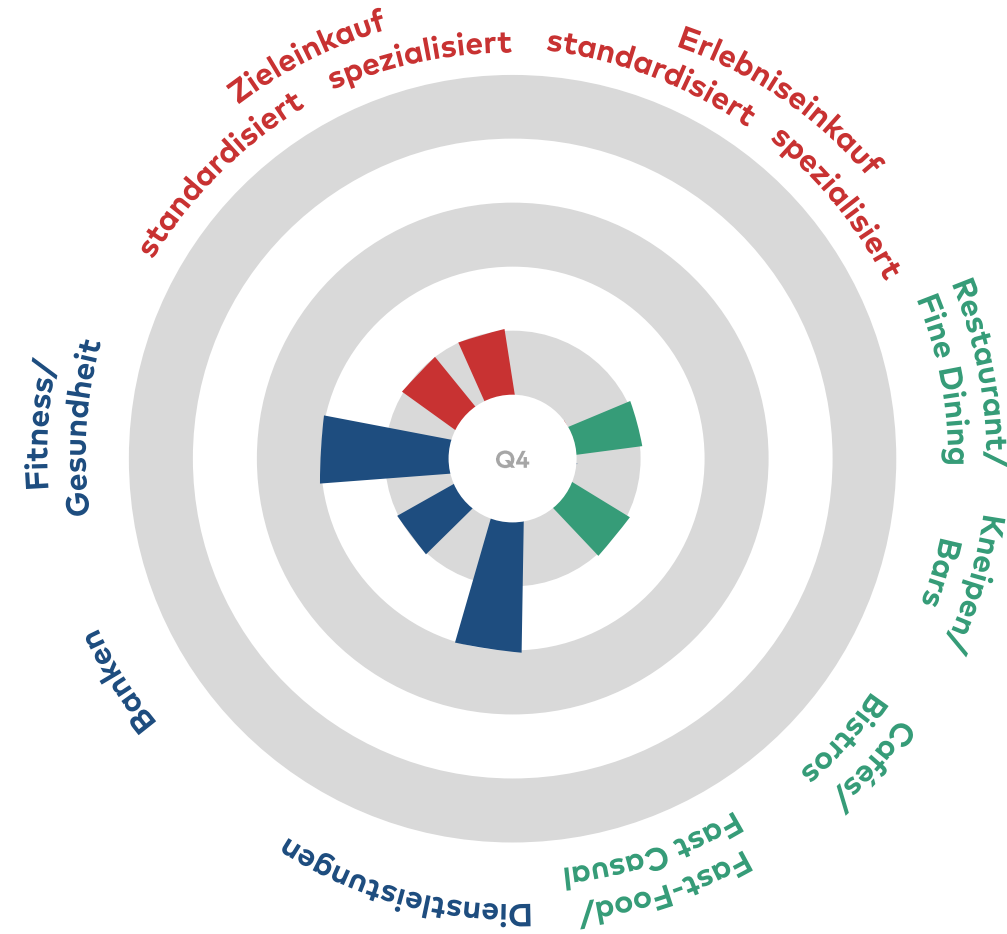
„Westliches Entrée – park and go“

### 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





# Quartiersprofilierung

## Eindrücke des Quartiers 5 „Westliche Bahnhofstraße“



Nördliche Straßenseite



Südliche Straßenseite

# Quartiersprofilierung

## Strahlkraft des Quartiers 5 „Westliche Bahnhofstraße“

### Profilierungsempfehlung

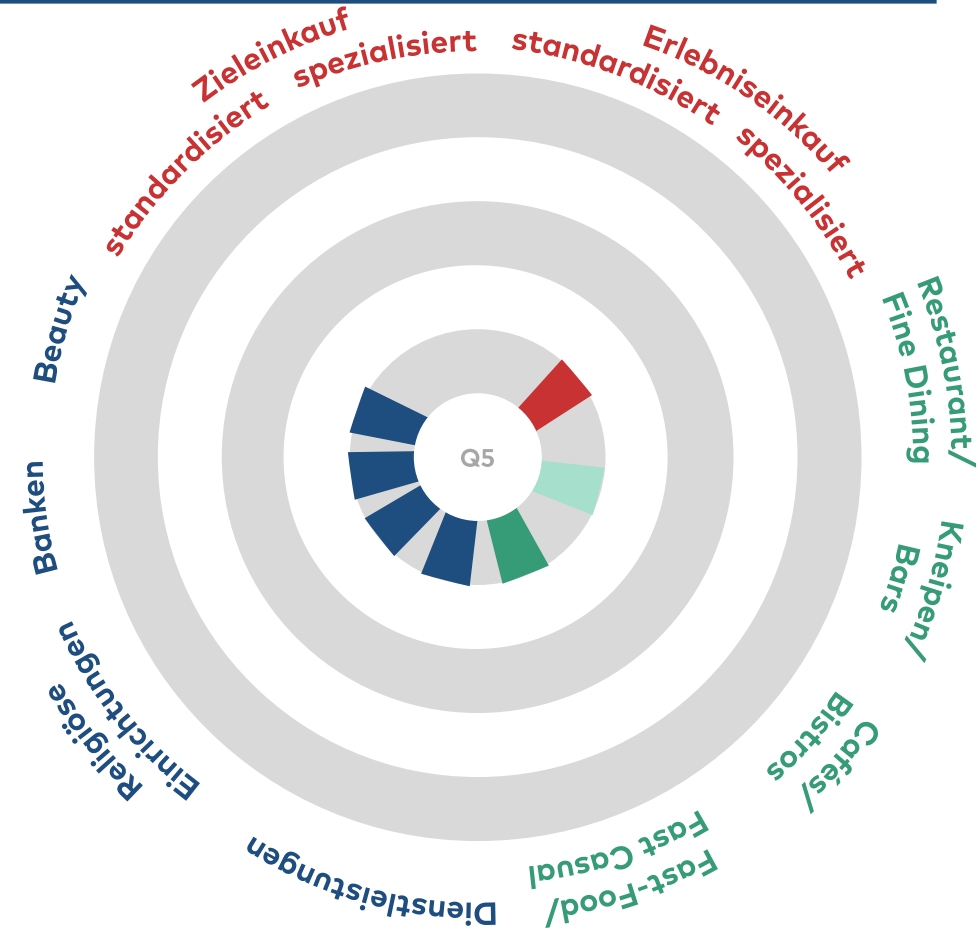
„An der Grünen Lunge“

### 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 Möblierungselemente; Entwicklungsimpulse stärken
- Erhalt und Ausbau von Sozial-, Kultur- und Freizeitnutzungen





# Quartiersprofilierung

Eindrücke des Quartiers 6 „Nördliche Kieler Straße“



Blick auf Marienkirche



Kieler Straße Blick Richtung Norden

# Quartiersprofilierung

## Strahlkraft des Quartiers 6 „Nördliche Kieler Straße“

### Profilierungsempfehlung

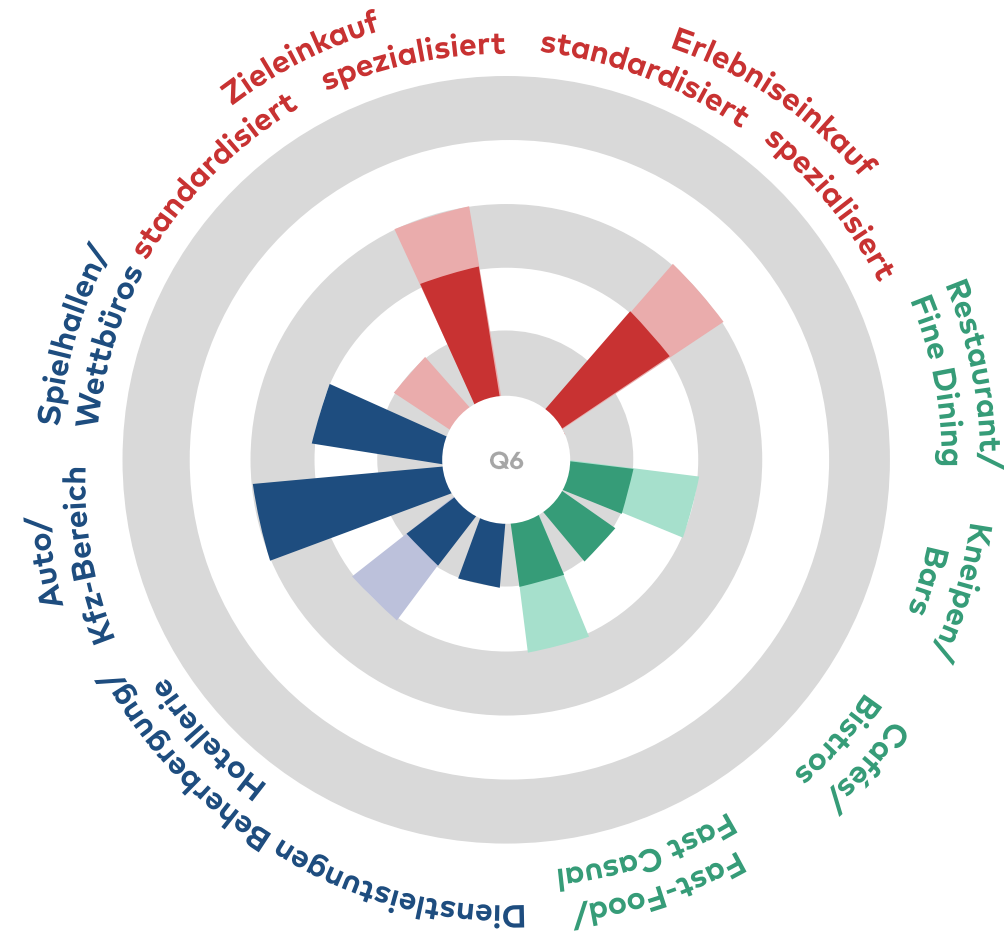
„Historische Chaussee“

### Profilierungsziele

- Etablierung des mittleren Bereichs um die Sparkasse als Erweiterung des Einkaufsbereichs
- Historischen Chausseecharakter 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“

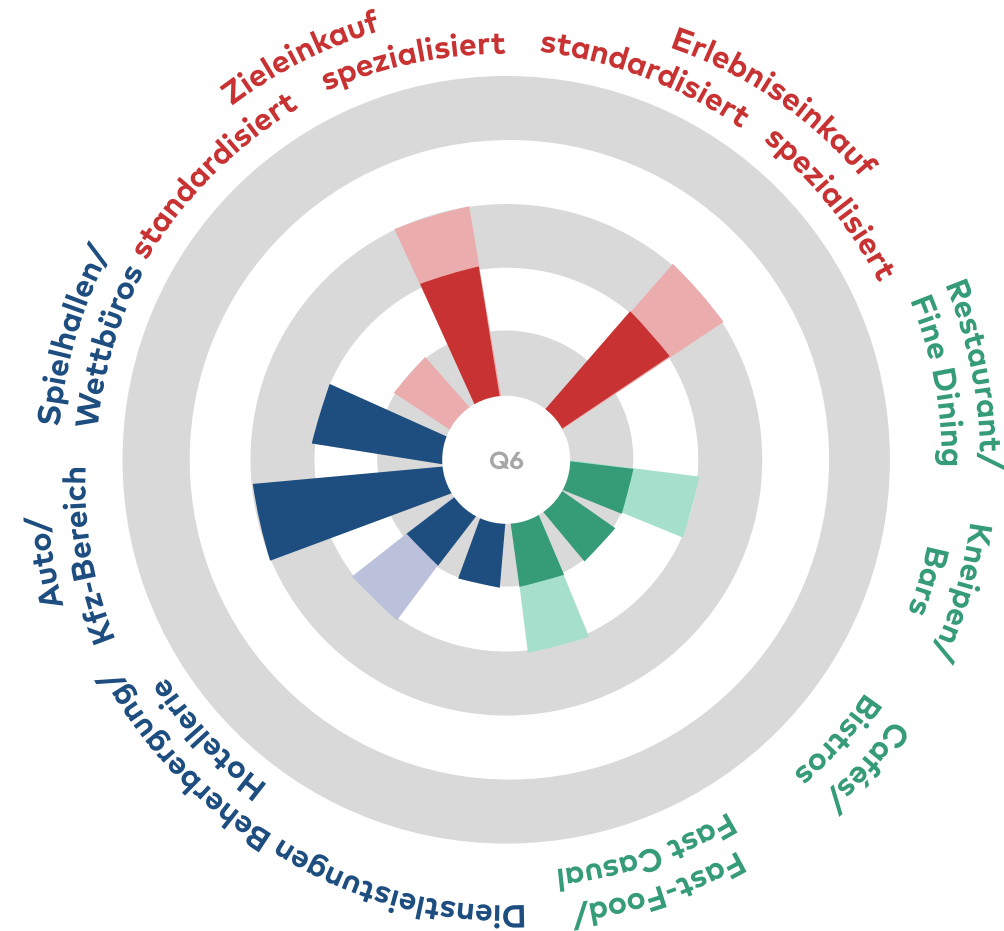


# Quartiersprofilierung

## 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 Möblierungselemente 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 frequenter ladenähnlicher Nutzungen, wenn möglich zwischen Bahnhofsstraße und Harksheider Weg konzentrieren um eine zusammenhängende Zentrenstruktur zu erreichen
- Leerstandsmanagement um weitere Trading-down-Effekte zu vermindern







# Quartiersprofilierung

## Eindrücke des Quartiers 7 „Südliche Kieler Straße“



**Kieler Straße Blick Richtung Harksheider Weg**



**Gastronomie an Kieler Straße**

# Quartiersprofilierung

## Strahlkraft des Quartiers 7 „Südliche Kieler Straße“

### Profilierungsempfehlung

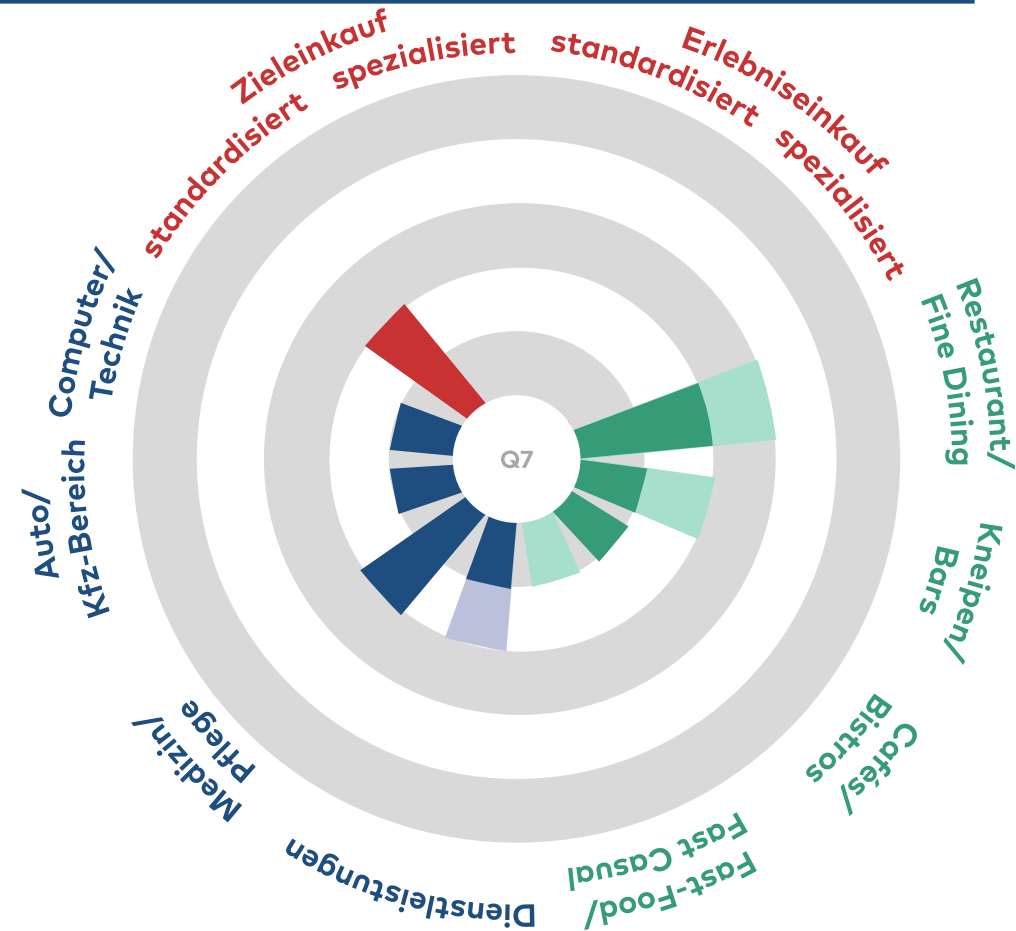
„Südlicher Kieler Straße – versorgen und genießen“

### 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

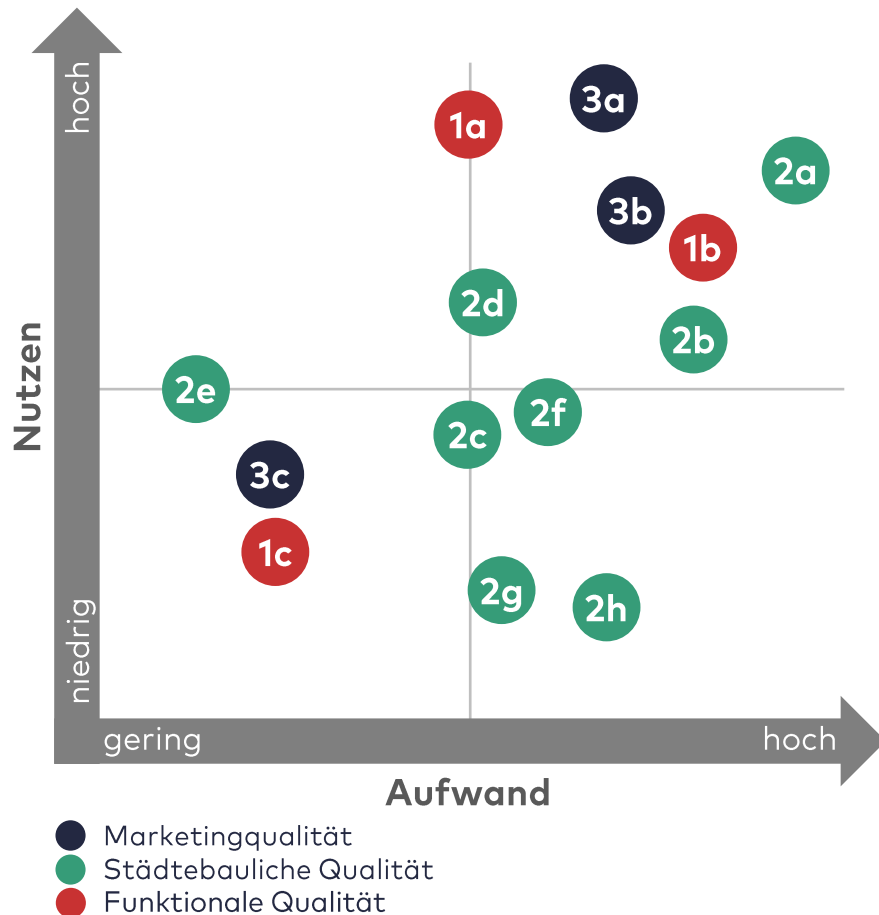
- Klimaangepasste Parkplatzumgestaltung des REWE (siehe städtebauliche Studie Kieler Straße)
- Neuordnung des Verkehrsraums an Kieler Straße (siehe Städtebauliche Studie Kieler Straße), dadurch Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Lebensmittelsupermarkt halten und stärken um eine Verlagerung aus der 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



# Schlüsselprojekte

Strategie | Quartiere | Schlüsselprojekte | Standort Güttloh

# 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).

# Schlüsselprojekte für die Quickborner Innenstadt

Funktionsstruktur & Anker nutzungen



## Schlüsselprojekt 1a: Aktivierung von Schlüsselflächen

<b>Beschreibung</b>	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
<b>Entwicklungsstrategie</b>	Stärkung des funktionalen und städtebaulichen Zusammenhangs, Konzentration der Einzelhandelsnutzungen auf die Hauptlage an der Bahnhofstraße
<b>Raumbezug</b>	Bahnhofstraße/Bahnhofvorplatz
<b>Wirkung für die Gesamtentwicklung des Zentrums</b>	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
<b>Akteursgruppen/ Verantwortliche</b>	Immobilien- und Grundstückeigentümer, Stadtplanung, Wirtschaftsförderung, potenzielle Nutzer
<b>Zeithorizont</b>	■ □ □
<b>Aufwand</b>	■ ■ □
<b>Priorität</b>	■ ■ ■



Brachfläche an der Bahnhofstraße

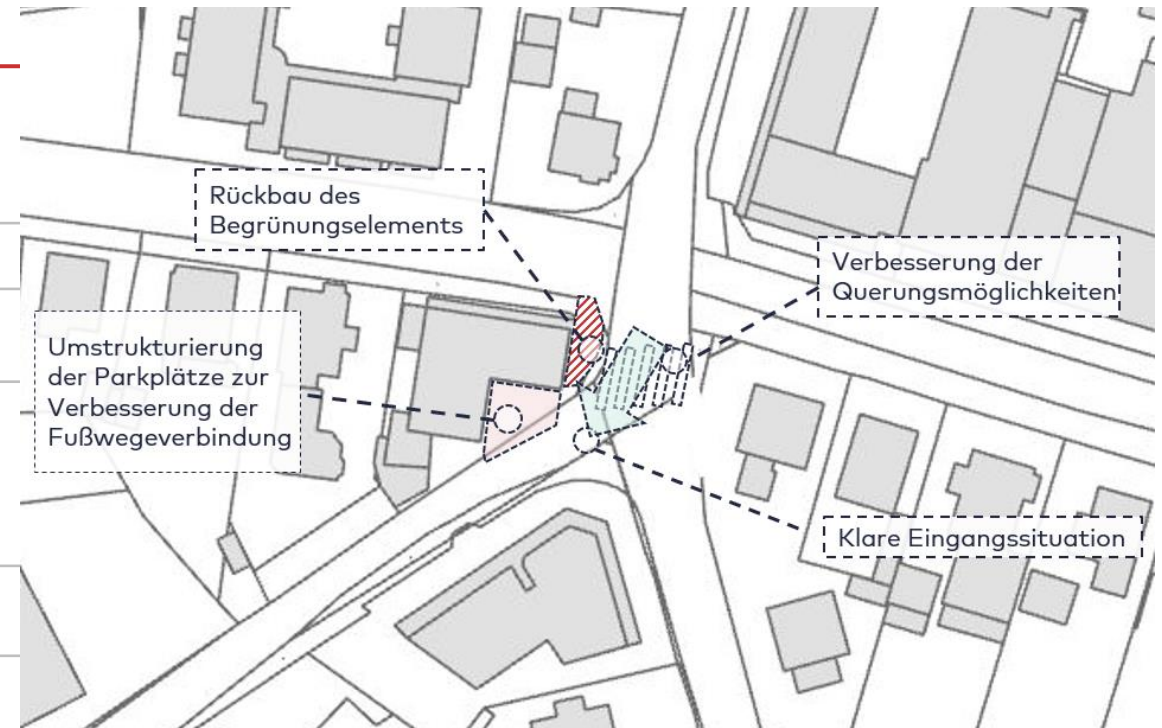
# Schlüsselprojekte für die Quickborner Innenstadt

Erreichbarkeit & Orientierung



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

<b>Beschreibung</b>	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
<b>Entwicklungsstrategie</b>	Stärkung des funktionalen und städtebaulichen Zusammenhangs
<b>Raumbezug</b>	Gerberstraße
<b>Wirkung für die Gesamtentwicklung des Zentrums</b>	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
<b>Akteursgruppen/ Verantwortliche</b>	betroffene Grundstücks- und Immobilieneigentümer, Stadtplanung, Verkehrsplanung
<b>Zeithorizont</b>	■■■
<b>Aufwand</b>	■■■
<b>Priorität</b>	■□□



Umgestaltung des Knotenpunktes

# Schlüsselprojekte für die Quickborner Innenstadt

Quartiersprofilierung



## Schlüsselprojekt 3b: Innenstadtmanagement

<b>Beschreibung</b>	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.
<b>Entwicklungsstrategie</b>	Lebendigkeit der Innenstadt durch Nutzungsmix; Profilierung durch spezialisierte Nutzungen mit hoher lokaler Identität
<b>Raumbezug</b>	alle Quartiere
<b>Wirkung für die Gesamtentwicklung des Zentrums</b>	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
<b>Akteursgruppen/ Verantwortliche</b>	externer Dienstleister; Wirtschaftsförderung
<b>Zeithorizont</b>	■■■
<b>Aufwand</b>	■■■
<b>Priorität</b>	■■□



**FreiRaum** ERÖFFNE DEINEN LADEN  
DEIN CAFÉ  
DEINE BAR IN WESSELING!

PROBIERE DEINE GESCHÄFTSIDEES AUS.

### Wesseling hat:

- Verschiedene Ladengrößen
- Geringe Mieten
- Kurze Mietdauer
- Gute Standortbedingungen in Rheinnähe
- Unterstützung durch das Citymanagement und die Wirtschaftsförderung der Stadt Wesseling

### Bei Interesse:

[citymanagement-wesseling@stadt-handel.de](mailto:citymanagement-wesseling@stadt-handel.de)

## Citymanagement-Projekte

# Beispiel: BID Tibarg

## Hamburg Niendorf

- 2010 Einrichtung eines **Business Improvement District** (BID) durch die Freie und Hansestadt Hamburg auf Initiative von Grundeigentümern
- **Projektlaufzeit** 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**





# Standort Güttnloh

Strategie | Quartiere | Schlüsselprojekte | Standort Güttnloh

# Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

## Übergeordnete Entwicklungszielstellungen

<b>1. Ziel</b> <b>Stärkung der Gesamtstadt</b>	<b>2. Ziel</b> <b>Profilierung der Innenstadt als multifunktionales Zentrum</b>	<b>3. Ziel</b> <b>Sicherung und Stärkung der Nahversorgung</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Erhalt und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion</li><li>▪ Sicherung der Einzelhandelszentralität im periodischen Bedarfsbereich</li><li>▪ Stärkung der Einzelhandelszentralität im aperiodischen Bedarfsbereich</li><li>▪ Berücksichtigung von absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Erhalt und Verbesserung der Versorgungsfunktion der Innenstadt für Güter des periodischen und aperiodischen Bedarfs</li><li>▪ Ergänzung des Einzelhandelsangebotes durch Etablierung leistungsfähiger Strukturen</li><li>▪ Bündelung von Innenstadtfunktionen (explizit auch Nutzungen jenseits des Einzelhandels) als Frequenzbringer und belebende Faktoren für die Innenstadt</li><li>▪ Profilierung der einzelnen innerstädtischen Quartiere</li><li>▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Nahversorgungszentrum sichern und stärken</li><li>▪ Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen durch Verbesserung der qualitativen Nahversorgungssituation (u. a. auch im Rahmen des demografischen Wandels)</li><li>▪ Sicherung der wohnortnahen Versorgung</li><li>▪ kleinere Ortsteile: ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung ermöglichen bzw. sichern</li><li>▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermeiden</li></ul>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

# Besonderer Nahversorgungsstandort Güttloh (perspektivisch)

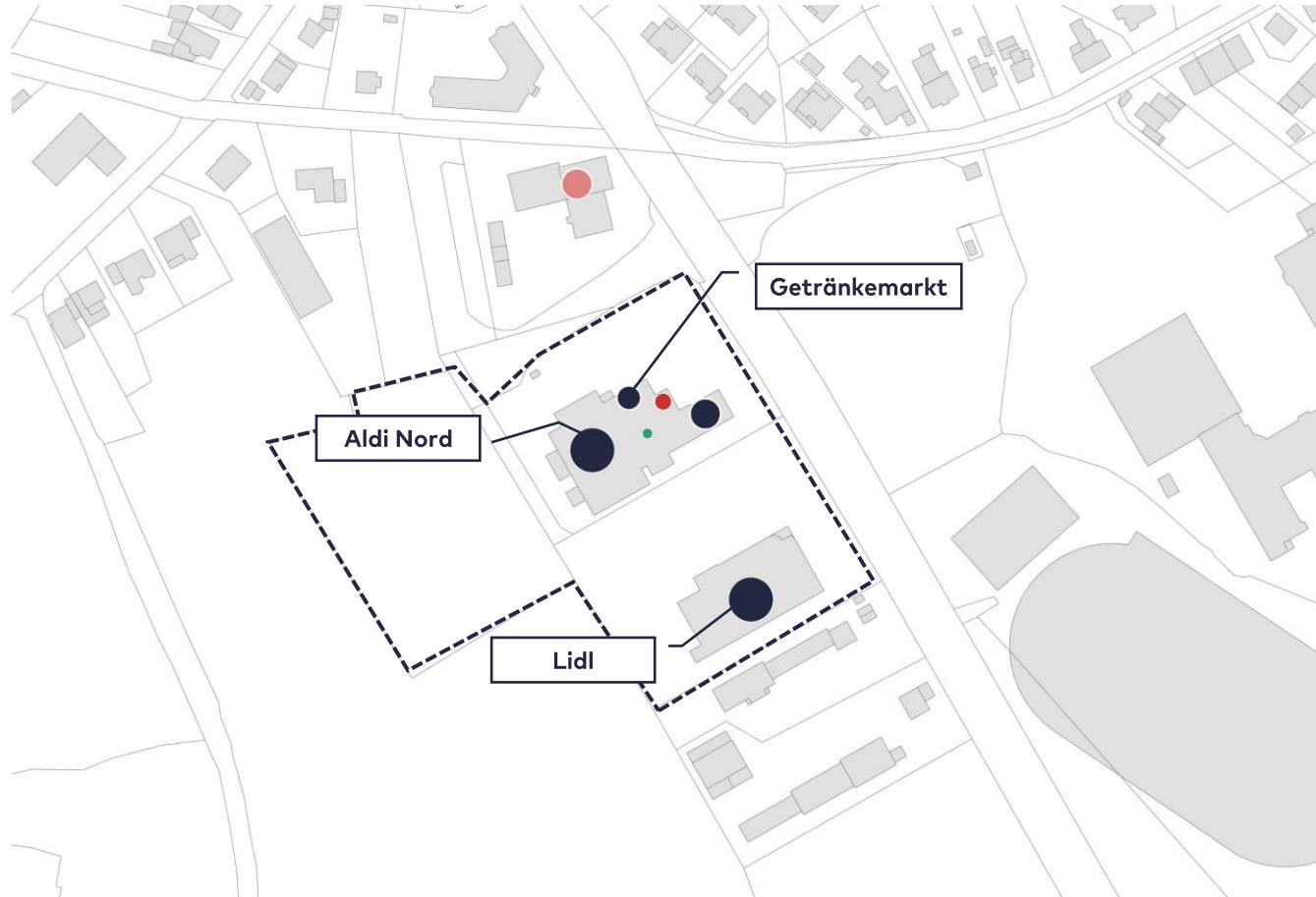
## Standortbewertung

### Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

- < 50 m<sup>2</sup>
- 50 - 100 m<sup>2</sup>
- 101 - 200 m<sup>2</sup>
- 201 - 400 m<sup>2</sup>
- 401 - 800 m<sup>2</sup>
- > 800 m<sup>2</sup>



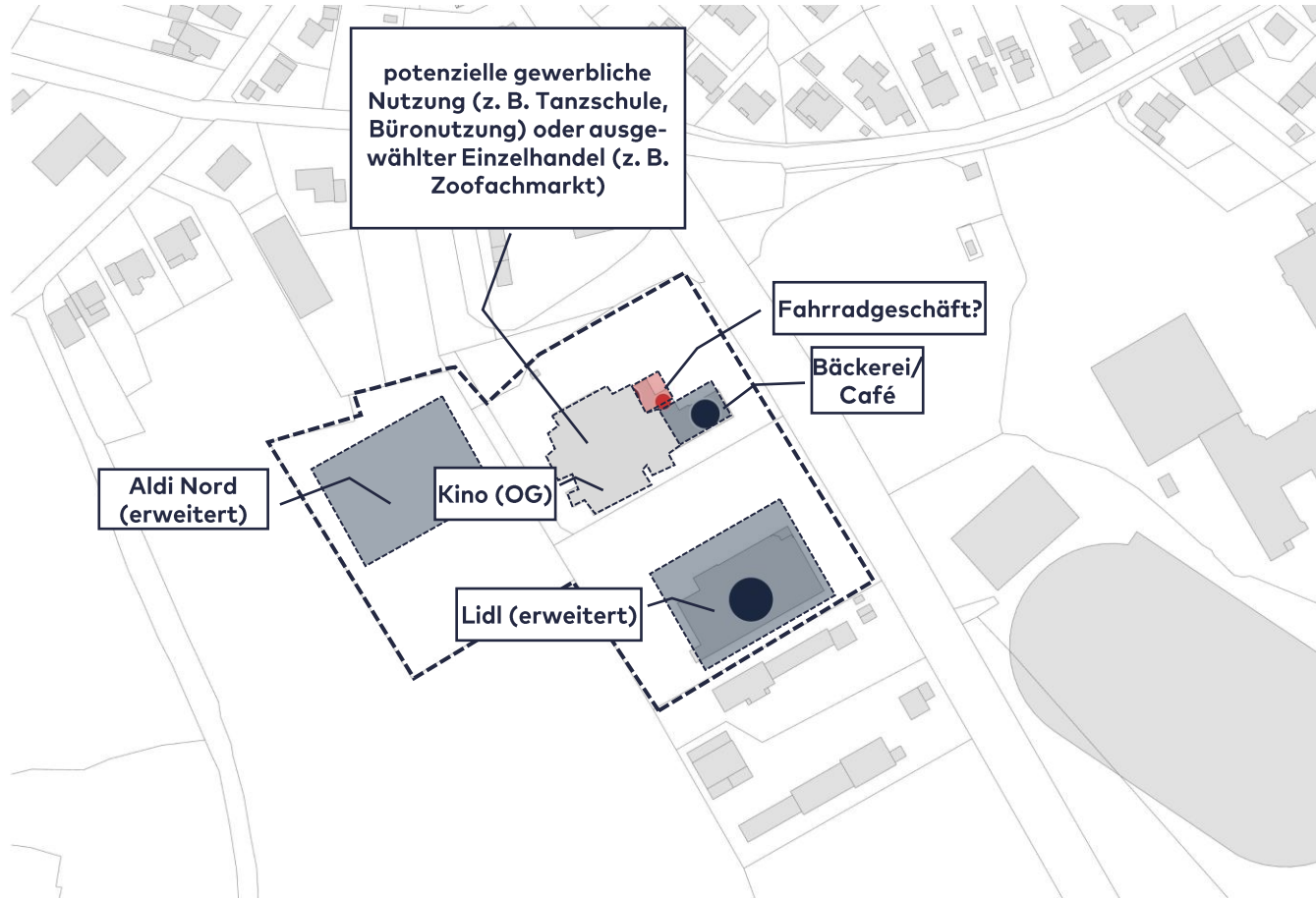
### Prüfkriterien

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

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

# Besonderer Nahversorgungsstandort Güttloh (perspektivisch)

## Entwicklungsempfehlungen



### 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 m<sup>2</sup> (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 **Drogeriefachmarkt** wird aufgrund des Schutzes des zentraler Versorgungsbereiches **dringend abgeraten**.
- Ansiedlungsvorhaben nur nach vorhabenbezogener Prüfung der absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

# Nahversorgungskonzept

## Fortgeschriebenes Zentren- und Standortmodell

### Administrative Grenzen

□ Kommune

### Zentrenmodell

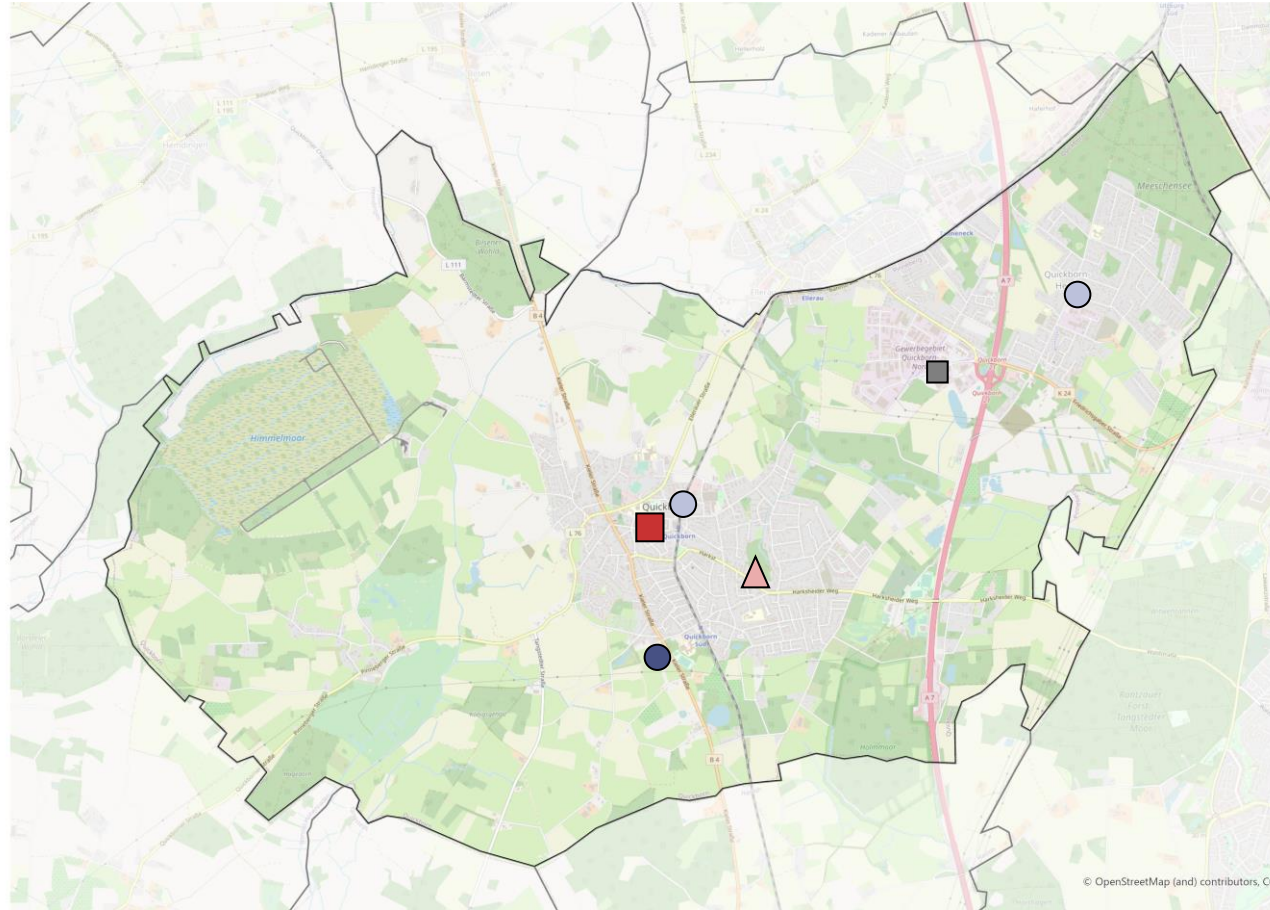
■ ZVB Innenstadt Quickborn

▲ NVZ Harksheider Weg

● Besonderer Nahversorgungsstandort

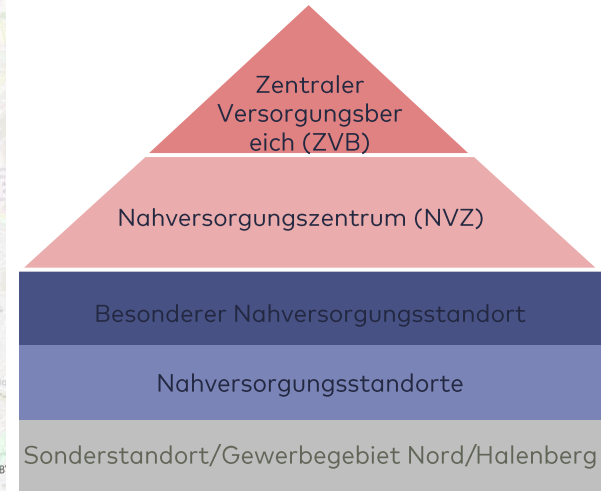
○ Nahversorgungsstandorte

■ SO Gewerbegebiet Nord/Halenberg



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.



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

# 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

**Neue Wege.**  
**Klare Pläne.**



# STADT+HANDEL

**Stadt + Handel Beckmann und  
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)

[www.stadt-handel.de](http://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