



KONZEPT 01/2022

Neuaufstellung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts für die Stadt Flensburg

Impressum

AUFTRAGNEHMER*INNEN

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler 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 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

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

Standort Leipzig

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

AUFTRAGGEBER*INNEN

Stadt Flensburg

Offenlagefassung

VERFASSTER*INNEN

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
Jens Nußbaum, M. A.
Björn Wickenfeld, M. Sc.
Katharina Ruhr, M. Sc.**
Dortmund,
10.02.2022

BILDER TITELSEITE

Stadt + Handel

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	5
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	8
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	8
2.2	Raumordnerische Regelungen	9
3	Methodik	15
4	Markt- und Standortanalyse	20
4.1	Trends im Handel	20
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	30
4.3	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	33
4.4	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	38
4.5	Umsatz und Zentralität	41
4.6	Kleinräumige Strukturanalyse	45
4.7	Bewertung der Entwicklung seit 2015	74
	Exkurs: Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Einzelhandel und das Zentren- und Einzelhandelskonzept	75
	Ausgangssituation (Stand Juli 2021)	75
	Szenarien für den Einzelhandel und die Zentren	76
	Handlungserfordernisse und Lösungswege	78
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	82
5.1	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Flensburg	82
5.2	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive	85
6	Zentrenkonzept	97
6.1	Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen	97
6.2	Zentrale Versorgungsbereiche	102
6.3	Zentrenmodell (Ziel-Perspektive)	152
7	Sonderstandortkonzept	156
7.1	Empfehlungen für die Sonderstandorte in Flensburg	158
8	Nahversorgungskonzept	165
8.1	Gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur	165
8.2	Methodik des Nahversorgungskonzeptes	168
8.3	Stadtteilspezifisches Nahversorgungskonzept	171
8.4	Handlungsprioritäten	201
8.5	Standortgerechte Dimensionierung von Nahversorgungsvorhaben	204
9	Standortmodell für Flensburg (Ziel-Perspektive)	209
10	Sortimentsliste	211
10.1	Methodische Herleitung	211

10.2	Flensburger Sortimentsliste	213
11	Steuerungsleitsätze	216
11.1	Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze	216
11.2	Steuerungsleitsätze für Flensburg	216
12	Bau- und planungsrechtliche Empfehlungen	223
12.1	Autohandel	228
12.2	Online-Handel	229
13	Standortbestimmung für ausgewählte Standortbereiche in Flensburg	232
13.1	Standortbereich Hafen-Ost	233
13.2	Standortbereich Altstandorte Krankenhäuser	233
13.3	Standortbereich Hochschulcampus	234
14	Empfehlungen zu Stadt-Umland Beziehungen (Fokus: Nachbargemeinde Handewitt)	235
15	Schlusswort	238
	Literatur- und Quellenverzeichnis	240
	Abbildungsverzeichnis	241
	Tabellenverzeichnis	244
	Abkürzungsverzeichnis	246
	Anhang	247

Die Stadt Flensburg hat eine umfassende Überprüfung und Fortschreibung ihres bestehenden gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2015¹ durchgeführt. Das bestehende Konzept soll an die Herausforderungen der Zukunft angepasst werden und sich inhaltlich auf die Funktionen der urbanen Räume konzentrieren, dabei aber das Ziel einer nachhaltigen und ganzheitlichen Entwicklung der betroffenen Stadträume verfolgen. Dies bedingt einen Ansatz, der deutlich über den Einzelhandel hinausreicht und die Zentren und Stadtquartiere unter Beachtung der bestimmenden Rahmenbedingungen und Trends in ihrer städtebaulichen und funktionalen Komplexität ganzheitlich und mehrdimensional betrachtet.

Der gesellschaftliche Wandel führt zu vielfältigeren Ansprüchen an den Stadtraum – Besucher*innen und Bewohner*innen von morgen haben in einer zunehmend virtuellen Welt ein tieferes Bedürfnis nach dem Erlebnis des Physischen, Authentizität und lokalem Kontext. Auf der anderen Seite führt die Digitalisierung zu höheren Ansprüchen an die „Nutzer*innenfreundlichkeit“ von Städten – dazu zählen u. a. die digitale Sichtbarkeit, die verkehrliche Erreichbarkeit (inkl. Lesbarkeit des Stadtraums) und die Verbesserung der Servicequalität – auch abseits von gewerblichen Nutzungen. Auch das Raumverständnis selbst verändert sich: Zentren wandeln sich nicht nur zu „Smart Cities“ (inkl. Anforderungen an die technische Infrastruktur), sondern fungieren auch wieder zunehmend als Wohn- und Arbeitsort. Die Devise heißt nicht nur Multifunktionalität, sondern auch maximale Flexibilität, Erlebnisvielfalt und Multikontextualität.

Auch die Einzelhandelsentwicklung unterliegt bundesweit einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf kommunale Strukturen und Funktionen. Diese Wirkungen sind auch in der Stadt Flensburg zu erkennen. Ursachen dieser Dynamik sind veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten).

Zusätzlich sind lokale und regionale Strukturmerkmale zu berücksichtigen. Die Stadt Flensburg hat in der Funktion als Oberzentrum in Bezug auf den Einzelhandel auch die Versorgung für den gehobenen und spezialisierten höheren Bedarf für ihre Bürger*innen sowie für die Bevölkerung des Einzugsgebietes in Schleswig-Holstein zu übernehmen. Darüber hinaus übernimmt Flensburg als Grenzstadt auch eine gewisse Mitversorgungsfunktion speziell für Teile von Dänemark. Die Stärkung und Weiterentwicklung einer lebendigen, multifunktionalen und attraktiven Innenstadt gehört damit ebenso zu den Zukunftsaufgaben von Flensburg wie die Neuausrichtung des Zentren- und Standortgefüges vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen – darunter ist ggf. auch die Neupositionierung ausgewählter zentraler Versorgungsbereiche zu verstehen. Inwiefern der Einzelhandel einen Beitrag zu diesem Ziel zu leisten vermag, wird im folgenden Konzept spezifiziert. Gleichzeitig gilt es, ein leistungsfähiges und

¹ Stadt Flensburg (2015): Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept für die Stadt Flensburg – Grundzüge und Leitlinien für die räumliche Einzelhandelssteuerung. Im Folgenden als **EHK Flensburg 2015** bezeichnet.

städtebaulich zielführendes Nahversorgungsangebot durch eine differenzierte und standortspezifische Einzelhandelssteuerung zu ermöglichen – auch unterhalb einer Ebene der zentralen Versorgungsbereiche. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Flensburg eine bedeutende Rolle.

Eine aktive Begleitung der Transformation der Zentren bedarf neben den zuvor benannten integrierten Ansätzen einer konsequenten, verlässlichen und letztlich rechtssicheren Einzelhandelssteuerung im gesamten Stadtgebiet (auch als Grundlage für den neu aufzustellenden FNP). Die Stadt Flensburg beabsichtigt daher, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur wie bisher auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Nicht zuletzt wird durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, wohnortnahe Grundversorgung gesichert und optimiert. Die für diese Steuerung erforderlichen „Pflichtelemente“ bei der Neuaufstellung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts werden in enger Orientierung an die aktuelle und relevante Rechtsprechung erarbeitet. So ist zuletzt insbesondere die Rechtsprechung des EuGH² in den Fokus gerückt.

Insgesamt stehen im Rahmen der Neuaufstellung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes

folgende Aspekte bzw. Themen im Betrachtungsfokus:

- Markt- und Standortanalyse der aktuellen Einzelhandelssituation in Flensburg (inkl. Beschreibung der siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen, Ermittlung des Einzugsgebietes, Analyse der gesamtstädtischen Angebots- und Nachfragesituation, Ermittlung der Zentralitätswerte sowie einer stadtteilbezogenen Strukturanalyse)
- Ableitung übergeordneter Entwicklungszielstellungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Flensburg
- Darstellung der zukünftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung, den allgemeinen angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel sowie dem oberzentralen Versorgungsauftrag der Stadt Flensburg
- Erarbeitung eines neuen Zentren- und Standortmodells der Flensburger Einzelhandelsstruktur zur Stärkung der Zentren im Kontext ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion, zur Herstellung einer ausgewogenen Nahversorgungssituation und zur Darstellung der Aufgaben der Sonderstandorte
- Städtebauliche Analyse, Überprüfung der Abgrenzung und Funktionszuweisung sowie Herleitung von Entwicklungsempfehlungen der zentralen Versorgungsbereiche in Flensburg (dabei insbesondere Überprüfung und Neubewertung der gemäß EHK Flensburg 2015 ausgewiesenen Stadtteilzentren hinsichtlich der zugeordneten Versorgungsfunktion sowie der Erfüllung von rechtlichen Anforderungen)
- Vertiefende Analyse des Innenstadtzentrums sowie der Stadtteilzentren Engelsby, Mürwik, Neustadt und Weiche vor dem Hintergrund funktionaler und städtebaulicher Qualitäten sowie Markenqualitäten

²

Urteil vom 30.01.2018 (Rs. C-31/16 — Visser Vastgoed Beleggingen)

- Ableitung von Strategien zur Stärkung der Attraktivität der Zentren (Innenstadt, Engelsby, Mürwik, Neustadt, Weiche) in Flensburg in Form eines mehrdimensionalen und integrativen Ansatzes durch die Benennung von Entwicklungsempfehlungen, Maßnahmen und Schlüsselprojekten
- Überprüfung der Flensburger Sonderstandorte (Beschreibung ihrer Ausstattung und Funktion sowie Formulierung spezifischer Entwicklungszielstellungen)
- Entwicklung eines qualifizierten Nahversorgungskonzeptes zur standortdifferenzierten Steuerung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels unterhalb der Ebene der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sonderstandorte (u. a. Differenzierung von Standorttypen inkl. darauf anwendbare konzeptionelle Regelungen) und Erarbeitung eines Nahversorgungsprüfschemas zur nachvollziehbaren Bewertung von Neuansiedlungen und Erweiterungen
- Überprüfung und ggf. Modifizierung der Flensburger Sortimentsliste
- Überarbeitung der Steuerungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Flensburg zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Zentren- und Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwickler*innen, Investor*innen und Immobilieneigentümer*innen zur Verfügung. Das Zentren- und Einzelhandelskonzept bietet somit Planungs- und Investitionssicherheit sowie einen verlässlichen Entscheidungsrahmen für einzelhandelsrelevante Planungen. Zudem enthält das Zentren- und Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressat*innen von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händler*innengemeinschaft, das Stadtmarketing sowie die Bürger*innen aus Kund*innen- und Besucher*innenperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachtungsbüro und der Verwaltung abgestimmt und zusätzlich in drei Arbeitskreisen erörtert. Des Weiteren erfolgte eine Partizipation der Öffentlichkeit in Form von drei Öffentlichkeitsveranstaltungen (aufgrund der Corona-Auswirkungen als Online-Veranstaltung durchgeführt), wo Anlass, Ziel und Vorgehensweise sowie die wesentlichen konzeptionellen Zielvorstellungen des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes vorgestellt wurden. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Flensburg Berücksichtigung finden.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen. Dabei beachtet das gesamte Zentren- und Einzelhandelskonzept auch die **aktuelle Rechtsprechung zur Dienstleistungsrichtlinie des Europäischen Gerichtshofes**.³ Diese sieht vor, dass die Wettbewerbsfreiheit des Einzelhandels nicht in unangemessenem Maße beschränkt werden darf. Entsprechend gibt das vorliegende Konzept Leitlinien für die Entwicklungen im Einzelhandel und von Standortbereichen vor, welche auf städtebaulichen Begründungen (zum Beispiel Schutz zentraler Versorgungsbereiche) aufgebaut sind und somit die Entwicklungen in einem erforderlichen, verhältnismäßigen und nicht diskriminierenden Maße lenken sollen.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger*innen sowie Besucher*innen interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Stadtteil- oder Nahversorgungszentren und an Nahversorgungs- und Sonderstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Zentren- und Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung⁴. Die Bundesgesetzgebung hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage

³ Vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

⁴ Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.⁵

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Zentren- und Einzelhandelskonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Konzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren **bindende Ziele** und **abwägbare Grundsätze** entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Flensburg wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesplanerische Vorgaben

Im Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (LEP) Schleswig-Holstein 2020 (Kapitel 3.10 Einzelhandel) finden sich Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels, die bei der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Flensburg mitbedacht werden. Der LEP befindet sich derzeit in Fortschreibung und liegt im zweiten Entwurf vor. Im Folgenden werden die relevanten Inhalte des LEP Schleswig-Holstein (2. Entwurf 2020) dargestellt.

- **[3.10 (1) G]**
Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt mit Schwerpunkten in den Zentralen Orten bereitgestellt werden.
- **[3.10 (2) G]**
In allen Gemeinden sollen in guter, fußläufig erreichbarer Zuordnung zu den Wohngebieten ausreichende Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) bei guter Einbettung in die Siedlungsstruktur (Wohngebiete) angestrebt werden.
- **[3.10 (3) Z]**
(1) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen

⁵ Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums oder Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, Unterzentren oder Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten oder Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot).

(2) Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind nur in Oberzentren zulässig.

(3) Ausnahmsweise dürfen großflächige Vorhaben im Sinne von Absatz 1 in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zugelassen werden, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 4 bis 6 (Beeinträchtungsverbot, Kongruenzgebot und Integrationsgebot) entsprechen und alternativ

- die zu prognostizierende Umsatzerwartung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Gemeindegebiet entspricht,
- nach den raumstrukturellen Gegebenheiten der Sicherung der Nahversorgung dienen,
- diese mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums und Unterzentren sowie Ländlichen Zentralorten zusammengewachsen sind (baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines Zentralen Ortes oder Stadtrandkerns, das die kommunale Grenze überschreitet),
- sich das Vorhaben auf den Handel mit nicht-zentrenrelevanten und raumbanspruchenden Hauptsortimenten. Das zentrenrelevante Randsortiment eines derartigen Vorhabens soll 10 Prozent der Verkaufsfläche (VK) nicht überschreiten (Ziel 6 Z (3)).

▪ **[3.10 (4) Z]**

(1) Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen (Beeinträchtungsverbot).

(2) Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.

▪ **[3.10 (5) Z]**

Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot). Verflechtungsbereich der Standortgemeinde ist

- für Mittel- und Oberzentren für Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie für Zentrale Orte unterhalb der Ebene der Mittelzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen der Nahbereich,

- für Mittel- und Oberzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen außer solchen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Mittelbereich und
 - für Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung für alle Einzelhandelseinrichtungen das Gemeindegebiet.
- **[3.10 (6) Z]**

(1) Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Anlage 4) ist nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (Integrationsgebot). Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gemäß Anlage 4) sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).

(2) Die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO an den Zu- und Abfahrten von Bundesautobahnen außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets ist grundsätzlich ausgeschlossen.

(3) Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente in der Regel auf 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.

(4) In Mittelzentren mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Verflechtungsbereich und Oberzentren darf ausnahmsweise die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche überschreiten, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass keine schädlichen Auswirkungen im Sinne von Absatz 4 (Beeinträchtungsverbot) zu erwarten sind (Einzelfallprüfung).

(5) Randsortimente müssen im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.
 - **[3.10 (7) Z]**

Durch geeignete bauleitplanerische Darstellungen und Festsetzungen ist sicherzustellen, dass in solchen städtebaulichen Lagen, in denen Kern- oder Sondergebiete für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO nach den Zielen dieses Abschnitts nicht dargestellt und festgesetzt werden dürfen, keine Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben im räumlichen Zusammenhang entstehen, von denen Wirkungen wie von Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ausgehen können.
 - **[3.10 (8) G]**

Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel soll grundsätzlich interkommunal zwischen den zentralen Orten eines

Mittelbereichs sowie im Einzelfall mit den gleich- beziehungsweise höher-rangigen Zentralen Orten benachbarter Mittelbereiche im Einzugsbereich der geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtung abgestimmt werden.

▪ **[3.10 (9) Z]**

Von einzelnen Vorgaben der Absätze 1 bis 7 und 11 kann im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens auf der Basis eines interkommunal abgestimmten Konzepts (regionales oder Stadt-Umland-Einzelhandelskonzept) unter Berücksichtigung der sonstigen Erfordernisse der Raumordnung abgewichen werden.

▪ **[3.10 (10) G]**

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen in örtliche und regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.

▪ **[3.10 (11) Z]**

Für bestehende Einzelhandelsstandorte, die mit dem landesplanerischen Zielen dieses Abschnitts unvereinbar sind, ist abweichend von den Zielen dieses Abschnitts die Darstellung und Festsetzung als Bestands-Sondergebiete zulässig. Dabei sind die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente entsprechend dem gegebenen baurechtlichen Bestandsschutz der vorhandenen Betriebe zu beschränken. Nutzungsänderungen zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe in nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind planerisch zulässig. Ausnahmsweise sind einmalig auch geringfügige Erweiterungen zulässig, wenn durch den Einzelhandelsbetrieb

- keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit Zentraler Orte und
- keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind oder weiter verstärkt werden sowie
- auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs durch Erweiterungen nicht beeinträchtigt wird.

Erweiterungen gelten in der Regel bis zu einer Größenordnung von 5 Prozent der Verkaufsfläche als geringfügig. Darüberhinausgehende Erweiterungen können nur ausnahmsweise als geringfügig angesehen werden, wenn sie funktional neutral sind, insbesondere keine neuen Betriebstypen ermöglichen, das Beeinträchtungsverbot (Ziel 4) gewahrt bleibt und die Planung auf der Basis eines kommunalen oder regionalen Einzelhandelskonzeptes erfolgt, das neben den beteiligten Kommunen auch die Kommunen betrachtet, deren Versorgungsfunktionen oder Planungsperspektiven durch die Konzeptinhalte erfasst werden.

▪ **[3.10 (12) Z]**

In Grenzhandelsgemeinden kann auf der Grundlage der Landesplanerischen Leitlinien zur Entwicklung des Grenzhandels in Schleswig-Holstein vom 05.04.2019 vom Zentralitäts-, Kongruenz- und Integrationsgebot für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit einem auf den klassischen Grenzhandel ausgerichteten Kernsortiment abgewichen werden, wenn aufgrund der Verkaufsflächengröße und der spezifischen Angebotstypik keine städtebaulich und strukturell negativen Auswirkungen auf die zentralen

Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahen Versorgungsstrukturen der Standortgemeinde oder benachbarter Zentraler Orte zu erwarten sind. Grenzhandelsgemeinden sind Gemeinden,

- deren Gemeindegebiet unmittelbar an das Königreich Dänemark angrenzt, und die über eine Grenzübergangsstelle verfügen oder
- die bereits klassische Grenzhandelseinrichtungen beherbergen.

Klassische Grenzhandelskernsortimente sind die Warengruppen:

- Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Zigaretten/Tabak, (alkoholische) Getränke, Süßwaren);
- Warengruppe Drogerie- /Kosmetikartikel und
- Warengruppe Reisebedarf.

▪ **[3.10 (13) G]**

Städte und Gemeinden sollen sich frühzeitig, möglichst auf Basis von interkommunalen oder regionalen Einzelhandelskonzepten, mit den Auswirkungen des Online-Handels auseinandersetzen.

Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Stadt Flensburg relevante regionale Raumordnungsplan (Regionalplan für den Planungsraum V – Schleswig-Holstein Nord) der kreisfreien Stadt Flensburg sowie der Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg in der Fassung vom 11. Oktober 2002 dient als Orientierungs- und Handlungsrahmen für kommunal und regional tätige öffentliche und private Akteur*innen.

Der Regionalplan beinhaltet die folgenden relevanten Ziele und Grundsätze:

▪ **[G 6.1 Zentrale Orte und Stadtrandkerne]**

(1) Gemäß LEGG sind die zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie ihre Nahbereiche in der „Verordnung zum zentralörtlichen System“ vom 16. Dezember 1997 (GVOBl. Schl.- H. 1998, S. 123) unter Anwendung der Kriterien der §§ 15 bis 20 LEGG wie folgt festgelegt

- Oberzentren ist Flensburg [...].

Z (2) Die zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden [...].

▪ **[G 6.4.1 Nahbereich der Stadt Flensburg]**

Die Fördestadt Flensburg ist das bedeutendste Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Versorgungszentrum im gesamten „Landesteil Schleswig“ (Verflechtungsbereich mit 170.000 Menschen). Die Stadt hat zusätzlich eine starke Ausprägung durch ihre Verbindung zum skandinavischen Raum, namentlich zu Dänemark. Ihre Funktion als Einkaufsstadt reicht weit nach Jütland hinein. Als einziges Oberzentrum in einem strukturschwachen ländlichen Raum des Landes Schleswig-Holstein und als Konversionsstandort bedarf sie einer besonderen Aufmerksamkeit und Förderung [...]. Flensburg soll als Standort überregional wirksamer Einrichtungen (siehe Tabelle in Ziffer 8), in seinem differenzierten Wirtschaftsgefüge mit erheblichem

industriellem Besatz sowie als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum im ländlichen Raum gesichert und weiter ausgebaut werden.

▪ **[G 7.1.3 Dienstleistungen und Tourismus]**

(3) Die Konzentrationstendenzen im Dienstleistungsbereich, vor allem auch im Einzelhandel und bei Banken, werden sich fortsetzen. Unter diesen Rahmenbedingungen ist im Planungsraum auf die Sicherstellung der Grundversorgung hinzuwirken. Durch das Konzept der zentralen Orte sowie durch die Gemeinden mit ergänzender überörtlicher Versorgungsfunktion sind sowohl die Versorgung der Bevölkerung als auch der Erhalt leistungsfähiger Wirtschaftseinheiten sicherzustellen.

(4) Durch Attraktivitätssteigerungen können die Innenstädte von Flensburg, Husum und Schleswig als wohnortnahe wie auch als überregionale Einkaufs- und Dienstleistungszentren sowie in ihrer touristischen Bedeutung gestärkt werden.

(5) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen vorrangig in Flensburg und in den Mittelzentren Husum und Schleswig konzentriert werden. Dabei sollen die Auswirkungen sowohl auf den innerstädtischen Einzelhandel als auch auf andere zentrale Orte im Einzugsbereich besonders sorgfältig geprüft werden.

Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Flensburg sind im vorliegenden Zentren- und Einzelhandelskonzept entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Zentren- und Einzelhandelskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der gesamtstädtischen Ebene und ist künftig als die entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Zentren- und Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primär-statistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Zentren- und Einzelhandelskonzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

		Einzelhandelskonzept			Zentrenkonzept
Analyse		Angebotsanalyse Bestandserhebung Händlerbefragung Sekundärstatistik	Nachfrageanalyse Passanten/Online-Befragung Kundenherkunftserhebung Sekundärstatistik	Städtebauliche Analyse Befragungen Bestandsanalyse Sekundärstatistik	Vertiefende Zentrenanalyse Funktionale Qualitäten Städtebauliche Qualitäten Markenqualitäten
		Bewertung Stärken-Schwächen-Darstellung			
Leitlinien		Entwicklungsperspektive absatzwirtschaftlich		Entwicklungszielstellungen räumlich	Zielstellungen Entwicklungsempfehlungen
		Räumlich-funktionales Einzelhandelskonzept Zentrenkonzept Nahversorgungskonzept Sonderstandortkonzept			
Konzeption		Handlungs- und Umsetzungsempfehlungen			Steuerungsleitsätze inkl. Diskussion spezieller/ ortsüblicher Anlagetypen
		Sanierungsgebiet Neustadt	Stadt-Umland- Beziehungen	Umsetzung in Bebauungsplänen	

Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Städtebauliche Analyse

Für alle zentralen Versorgungsbereiche erfolgt eine städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Im Rahmen des vertiefenden Zentrenkonzeptes wird für die Innenstadt und die Stadtteilzentren der 1. Ordnung (Engelsby, Mürwik, Neustadt, Weiche) eine dezidierte Analyse der Standortbereiche anhand funktionaler und städtebaulicher Qualitäten durchgeführt. Weiterhin werden auch die Markenqualitäten, wie beispielsweise das Image oder die digitale Sichtbarkeit untersucht. Ziel der vertiefenden Analyse ist eine über den Einzelhandel hinausreichende Betrachtung, um auch zukünftig den ausdifferenzierten und hybriden Ansprüchen der Besucher*innen gerecht zu werden.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: **Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen**

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	07/2020	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sor- timente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergän- zende Funktionen, Leerstände
Händler*in- nenbefra- gung	Befragung durch Stadt + Handel	08-09/2020	Standardisiert, Online-Befragung von Einzelhändler*innen in Flensburg	Umsatzherkunft/Einzugsbereiche, Geschäfts-/Umsatzentwicklung, Standorteinschätzung, Angebots- lücken, Stärken-Schwächen-Analyse
Haushalts- befragung	Befragung durch Stadt + Handel	08-09/2020	Standardisiert, Online-Befragung von Haushalten in Flensburg und Umgebung (inkl. Dänemark)	Einkaufsorientierung, Angebotslücken, Einschätzung zum Einzelhandelsstand- ort, Stärken-Schwächen-Analyse
Passant*in- nenbefra- gung	Befragung durch Stadt + Handel	08-09/2020	Standardisiert, Online-Befragung in der Innenstadt und den Stadtteil- zentren 1. Ordnung (gemäß EHK Flensburg 2015)	Passant*innenherkunft, Einkaufsver- halten, Einschätzung zum Einzel- handelsstandort, Stärken-Schwä- chen-Analyse
Kund*innen- herkunftser- hebung	Erhebung durch Stadt + Handel	09/2020	Auslage von Zählformularen in 50 Einzelhandelsbetrieben in Flensburg	Kund*innenherkunft, Einzugsbereiche
Zentrenspa- zierung	Durchführung durch Stadt + Handel	10/2020	Geführte Spaziergänge in der Innenstadt und den Stadtteilzen- tren 1. Ordnung (gemäß EHK Flens- burg 2015) mit relevanten Ak- teur*innen	Aktuelle Herausforderungen für das jeweilige Zentrum, Einschätzung zur Einzelhandelsstruktur und -entwick- lung, Zentrenentwicklung
Qualitative Interviews	Interviewführung durch Stadt + Handel	11-12/2020	Interview mit bis zu sechs Akteur*innen der Migrantenökonomie	Aktuelle Herausforderungen für Ak- teur*innen der Migrantenökonomie in Flensburg, Einschätzung zur Ein- zelhandelsstruktur und -entwick- lung, Zentrenentwicklung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Kontext der verwendeten empirischen Untersuchungsmethoden ist darauf hin-
zuweisen, dass aufgrund der Corona-Pandemie insbesondere Wert auf die gel-
tenden Kontakt- und Abstandsregelungen gelegt wurde. Im Zuge der Bestands-
erhebungen hat Stadt + Handel von einer längeren Befragung der Händler*innen
abgesehen, um es zu keinerlei Störungen im Betriebsablauf in den einzelnen Ge-
schäften kommen zu lassen. Darüber hinaus erfolgte die Befragung der Haushalte
sowie der Passant*innen ausschließlich in Form eines Online-Fragebogens.

Bestandserhebung

Im Juli 2020 wurde eine **flächendeckende Erfassung des Einzelhandelsbestandes**
durchgeführt. Die Einzelhandelserfassung erfolgte prinzipiell mittels einer

Stichtagserhebung, wobei sämtliche zum Erhebungszeitpunkt vorgefundene Einzelhandelsbetriebe im engeren Sinne erfasst wurden.

Bei der vom Planungs- und Gutachtungsbüro Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben dem Namen und der Adresse der Betriebe u. a. zwei weitere zentrale Messgrößen erfasst. Zum einen wurde die **Gesamtverkaufsflächen** der einzelnen Anbieter aufgenommen, zum anderen fand eine differenzierte **Aufschlüsselung der Verkaufsflächen nach Warensortimenten** statt, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zusätzlich wurden im Rahmen der Bestandserhebung die Verkaufsflächen nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche differenziert. In Anlehnung an die bundesverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zur Definition der Verkaufsfläche und der bauplanungsrechtlichen Implikation der Verkaufsflächengröße im Genehmigungsverfahren (z. B. verankert in der Großflächigkeitsschwelle) wurde die **Außenverkaufsfläche** vollumfänglich erfasst.

Bezogen auf die **Erfassungsmethodik** ist je nach Situation entweder die eigenständige Vermessung der Verkaufsfläche oder die persönliche Befragung des Personals bzw. der Geschäftsinhabenden in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2016 (u. a. BVerwG 4 C 1.16) fand dabei konsequente Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen fand nur im Ausnahmefall statt, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben oder wegen Zutrittsbeschränkungen im Rahmen der Corona-Pandemie).

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischerei, Bäckerei), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden. Außerdem wurden die zentrenergänzenden Funktionen der Zentren erhoben, da Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.) Bestandteile von zentralen Versorgungsbereichen sind.

Händler*innenbefragung

Die Durchführung einer schriftlichen Befragung, gestützt durch eine Online-Befragung der Einzelhändler*innen in der Innenstadt sowie den Stadtteilzentren der 1. Ordnung (gemäß EHK Flensburg 2015) dient der Erfassung zur Umsatzentwicklung und wirtschaftlicher Situation (auch mit Hinblick auf die Corona-Pandemie), Marketing- und Werbemaßnahmen sowie einer Einschätzung zum Standort seitens der Einzelhändler*innen. Zudem bietet die Einzelhändler*innenbefragung die Möglichkeit der Einbindung der Einzelhändler*innen in die Neuaufstellung des Konzepts sowie der Sensibilisierung für das Konzept.

Online-Haushaltsbefragung und Online-Passant*innenbefragung

Bei der im August und September 2020 erfolgten Online-Haushaltsbefragung wurden Haushalte aus Flensburg und Umgebung (inkl. Dänemark) zum einen zum Innenstadtzentrum, zum anderen gezielt zu dem jeweiligen am häufigsten besuchten Stadtteilzentrum der 1. Ordnung (gemäß EHK Flensburg 2015) befragt. Analog zur Haushaltsbefragung wurde im Rahmen einer Online-Passant*innenbefragung eine Befragung von Besucher*innen im Innenstadtzentrum sowie in den gemäß EHK Flensburg 2015 festgelegten Stadtteilzentren 1. Ordnung durchgeführt⁶.

Im Rahmen standardisierter Fragebögen wurden verschiedene Angaben zum Einkaufsverhalten, Einkaufshäufigkeit, der Bewertung verschiedener Aspekte des jeweiligen Zentrums sowie Einflüsse durch die Corona-Pandemie abgefragt. Neben den standardisierten Antwortmöglichkeiten des Fragebogens, ließ dieser auch Raum für offene Antwortmöglichkeiten, bspw. bei der Identifizierung von Angebotslücken oder der Formulierung von eigenen Wünschen und Ideen für die zukünftige Entwicklungen.

Die Erkenntnisse, welche aus der Durchführung der vorgenannten Onlinebefragungen gewonnen werden konnten, flossen dabei mittelbar in die Neuaufstellung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Flensburg ein.

Kunden*innenherkunftserhebung

Im Rahmen einer Kund*innenherkunftserhebung wurden Erhebungsbögen an ausgewählte Einzelhändler*innen in Flensburg verteilt. Die Einzelhändler*innen wurden darum gebeten, die Kund*innen in einem Zeitraum von einer Woche nach ihrem Wohnsitz (Postleitzahl) zu befragen und diese in vorgefertigte Listen einzutragen. Die Ergebnisse der Kund*innenherkunftserhebung bilden eine Grundlage für die weitere Einschätzung des Einzelhandelsstandortes Flensburg sowie zur Ableitung des Einzugsgebietes.

Zentrenspaziergänge

Um die Stärken und Schwächen des Innenstadtzentrums sowie der Stadtteilzentren der 1. Ordnung definieren zu können, wurden im Oktober 2020 Zentrenspaziergänge mit verschiedenen Akteur*innen der Stadtverwaltung, Interessengemeinschaften, Wirtschaftsförderung, IHK o. ä. durchgeführt. In diesem Zuge wurde die städtebaulich-funktionale Situation durch Diskussionen „vor Ort“ weiter qualifiziert. Ziel der Vor-Ort-Analyse war es, die räumliche, funktionale und städtebauliche Analyse mit dem Wissen von den jeweiligen Zentren-Akteur*innen weiter zu qualifizieren.

Qualitative Interviews

Das Stadtteilzentrum Neustadt ist durch eine zunehmende Zahl unternehmerisch engagierter Personen mit Migrationshintergrund geprägt. Aufgrund der vorhandenen migrantischen Ökonomiestruktur wurde im Rahmen der Konzeptfortschreibung ein besonderer Fokus auf dieses Stadtteilzentrum gelegt. Durch leitfadengestützte Expert*inneninterviews wurden daher im Stadtteil Neustadt mit Fokus auf „migrantische Ökonomie“ die Analysen um eine weitere qualitative empirische

⁶ Bedingt durch die Corona-Pandemie fand keine direkte Befragung der Passant*innen statt, sondern es wurden durch Stadt + Handel vor Ort Flyer zur Onlinebefragung verteilt.

Untersuchungsmethode ergänzt. Bei den Interviews wurden Bewertungen zum Standort bzw. Stadtteil, der Beziehung der Geschäftsleute untereinander, Marketingmaßnahmen und Unterstützungsmöglichkeiten sowie Verbesserungs- und Maßnahmenvorschläge zur Stärkung und Attraktivierung aus Sicht der Befragten ermittelt. Für die Expert*innengespräche konnten Einzelhändler*innen und Dienstleister*innen sowie der Stadtteilmanager*innen gewonnen werden.



4

Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Zentren- und Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Flensburg. Einführend werden zunächst die relevanten Trends im Einzelhandel sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

4.1 TRENDS IM HANDEL

Bevor im Folgenden die konkrete Situation des Einzelhandels in Flensburg analysiert wird, werden einleitend wichtige Trends der bundesdeutschen Einzelhandelsentwicklung skizziert und bezugnehmend auf Flensburg dargestellt. Dabei handelt es sich um Faktoren, die es bei der Erstellung dieses Konzepts aufgrund ihrer räumlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen zu beachten gilt.

Der Einzelhandel als dynamischer Wirtschaftsbereich unterliegt seit einigen Jahrzehnten einem fortwährenden, dynamischen Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei Veränderungen sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite, die in einem engen gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen.

4.1.1 Angebotsseitige Aspekte

Filialisierung/Konzentration: Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig – deutlich wird dies u. a. auch im Innenstadtzentrum von Flensburg. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokund*innenorientierte, meist städtebaulich nicht integrierte Standorte einher. Daneben liegen die Innenstädte (insb. A-Lagen) im Fokus der Expansionsabteilungen. Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkte sowie B-Lagen in Stadtquartieren (außerhalb der Innenstadt) sind für den filialisierten Einzelhandel hingegen deutlich weniger stark von Interesse bzw. stark geprägt durch discountorientierte Angebote. Neben dem Lebensmitteleinzelhandel lassen sich Konzentrationsprozesse auch in vielen anderen Einzelhandelsbranchen feststellen – insbesondere bei SB-Warenhaus-Unternehmen (z. B. Kaufland), Drogeriemärkten (insb. DM, Rossmann), Buchhandlungen (z. B. Thalia, Hugendubel), Textil-Kaufhäusern (u. a. HundM, PundC, CundA, SinnLeffers), Unterhaltungselektronik-Märkten (insb. Media Markt, Saturn) und Sporthaus-Betreibern (z. B. Intersport, Decathlon, SportScheck).

Wandel der Betriebsformen: Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen von städtebaulicher Bedeutung, wie z. B. Shopping-Center, Factory-Outlet-Center und Fachmarkzentren, verlieren andere Handelsformate (z. B. Warenhäuser) unter anderem aufgrund ihrer undifferenzierten Zielgruppenansprache und der Einkommens- und Zielgruppenpolarisierung bei den Verbraucher*innen an Bedeutung. Eindrucksvoll belegt wird diese Entwicklung durch die zahlreichen Schließungen von Warenhäusern (u. a. Hertie, Karstadt) bzw. die Fusion von Warenhausketten (insb. Kaufhof/Karstadt). Moderne

Handelsformate weisen in vielen Fällen ein hohes Maß an Spezialisierung (z. B. Bio-Supermärkte, Mode-Geschäfte für spezielle Zielgruppen) und vertikalisierte Wertschöpfungsketten (z. B. Fast-Fashion-Anbieter) auf und haben das kund*innenseitige Bedürfnis nach Emotionalität, Multikontextualität und multisensorischer Erfahrung erkannt. Insbesondere Shopping-Center investieren verstärkt in Branchenmix, Verweilqualität und Nutzungsvielfalt jenseits des Einzelhandels, v. a. in Gastronomieangebote. Sie entwickeln sich systematisch zu sozialen Orten und vermarkten sich als „Ort der Überraschung“. Die Aufgabe von Innenstädten wird es zukünftig sein, einen für Besucher*innen attraktiven Mix aus Einkauf, Erlebnis, Gastronomie, Kultur und Entertainment sicherzustellen.

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 weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.⁷ Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten, v. a. bedingt durch den Online-Handel. Besonders betroffen sind davon insbesondere kleinere Zentren.

Digitalisierung: Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und lag im Jahr 2020 unter anderem bedingt durch einen verstärkten Online-Absatz hervorgerufen durch die Corona-Pandemie bereits bei rd. 71,5 Mio. Euro (rd. 12,8 % des Einzelhandelsumsatzes).

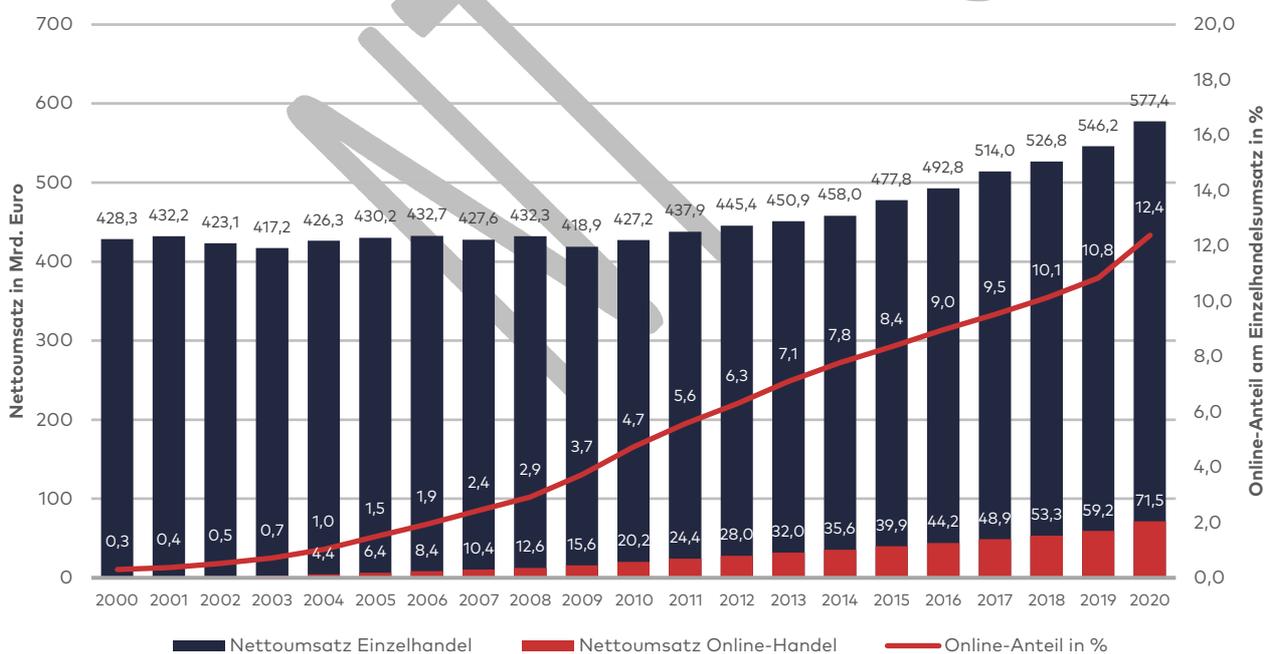


Abbildung 2: Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Es ist allerdings aus fachgutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass das Wachstum des Online-Anteils ab dem Jahr 2022 wieder ein weniger starkes Wachstum,

⁷ In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2017).

ähnlich vor der Corona-Pandemie, erreichen wird. Es sind allerdings sortimentsspezifisch große Unterschiede festzustellen.

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist⁸, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang mit rd. 2,5 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen⁹. Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden. Für Städte wie Flensburg werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung – verstärkt durch die durch coronabedingten zeitweiligen Schließungen im stationären Einzelhandel – allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhaber*innengeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr spitzen Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

Fokus: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

Die bereits seit längerem beobachtbaren Entwicklungstrends zu weniger und größeren Einheiten sowie die zunehmende Standortvergesellschaftung in Form von Fachmarktstandorten haben in den vergangenen Jahren weiter an Bedeutung gewonnen. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucher*innenverhalten determinieren sich grundsätzlich wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist.

Wandel der Betriebsformen: Der in den letzten Jahrzehnten vollzogene Wandel der Betriebsformen umfasst erhebliche Veränderungen der Betriebs- und Standortstrukturen im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel. Betrachtet man beispielsweise die Entwicklung der absoluten Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im Lebensmitteleinzelhandel, so lässt sich deutschlandweit ein Rückgang i. H. v. rd. 15 % attestieren (siehe Abbildung 3).

Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen zu registrieren. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (hinsichtlich Anzahl der Betriebe und Umsätze) ergeben sich insbesondere für die Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und teilweise den 2000er Jahren gegenwärtig im Übergang zu einer Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich

⁸ Unterhaltungselektronik rd. 33,8 %, Fashion und Accessoires rd. 30,0 %, Freizeit und Hobby rd. 28,9 %, Büro und Schreibwaren rd. 24,6 % (vgl. HDE/IFH 2020).

⁹ Vgl. HDE/IFH 2020.

(aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen.

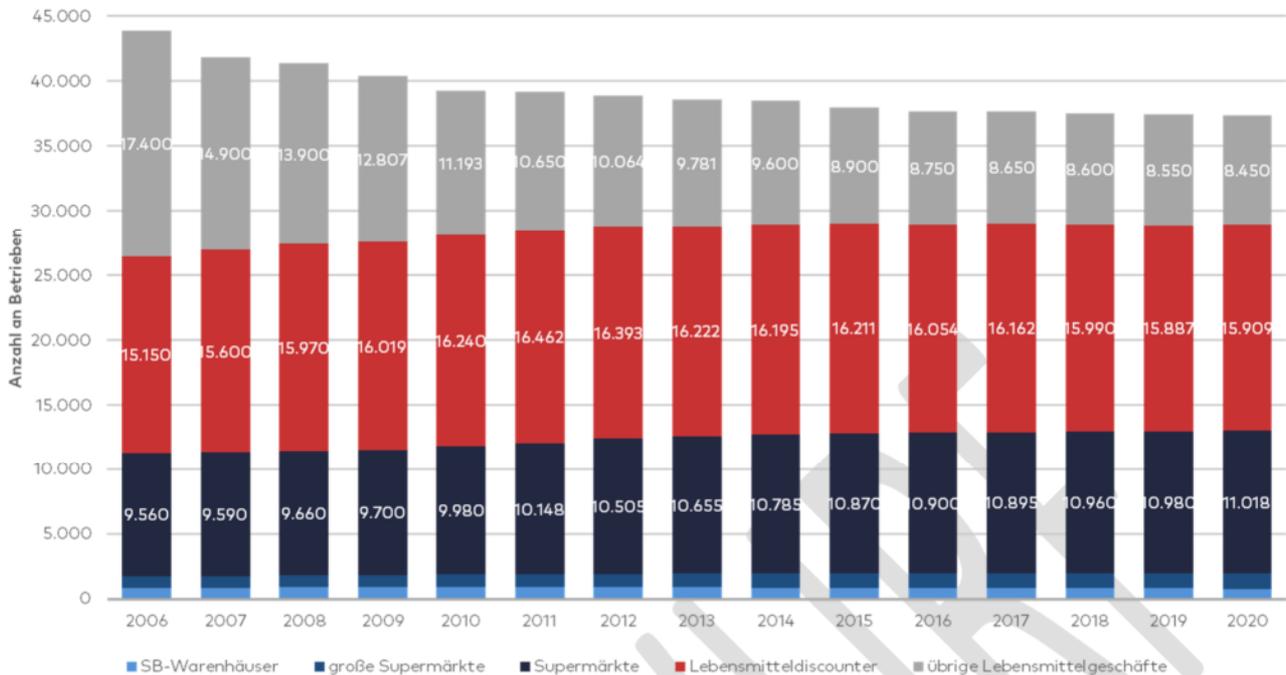


Abbildung 3: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute

Auch Drogeriefarmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich als „Kleinkaufhäuser“ mit einem entsprechend großen Warenspektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

Verkaufsflächenentwicklung: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist im Lebensmittelhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer*innen 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.¹⁰ Bei den Lebensmitteldiscountern ist zeitgleich zu den sinkenden Filialzahlen eine moderat steigende Verkaufsfläche zu verzeichnen (siehe Abbildung 4). Dies ist Resultat eines grundlegenden Trading-Up Prozesses des Betriebstypus, welcher im Bereich der Expansion und der Modernisierung von Bestandsstandorten eine deutliche Tendenz zu signifikant größeren Markteinheiten erkennen lässt und mit einer Überprüfung/Straffung des Standortnetzes durch die Marktteilnehmer*innen einhergeht.

¹⁰ Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m², 2016 rd. 804 m² (+14 %); (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m², 2016 rd. 1.245 m² (+17 %).

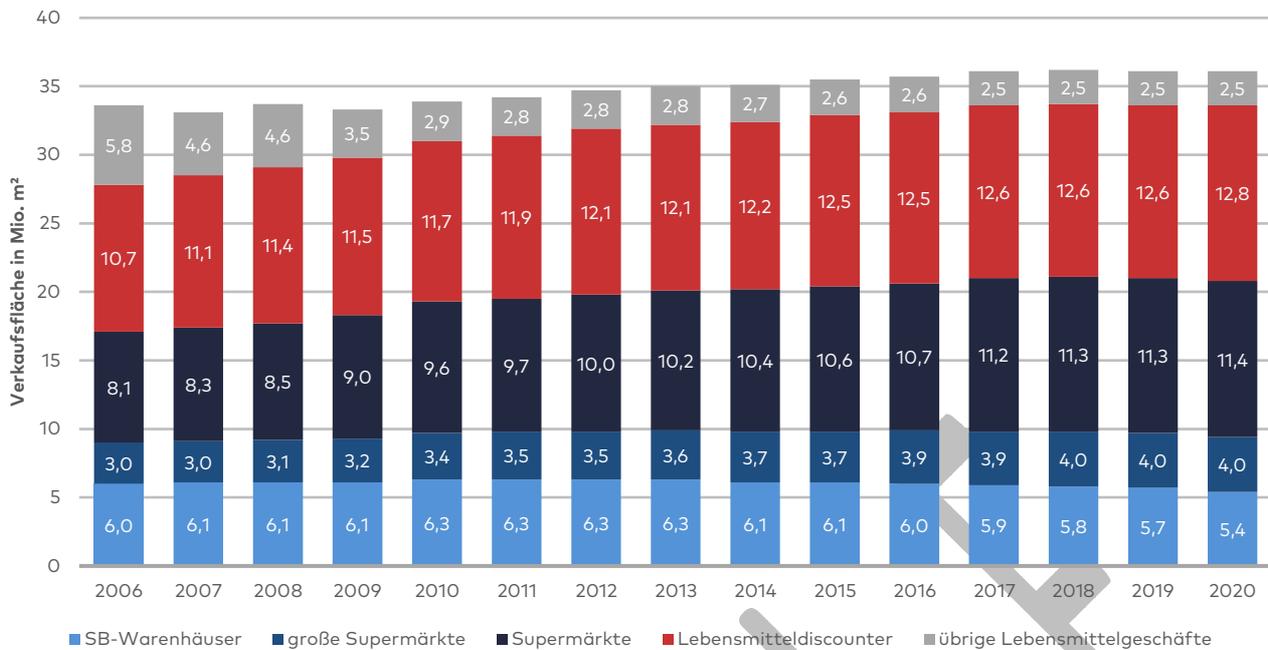


Abbildung 4: Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert. Für kleinere Mittelstädte gestaltet es sich jedoch zunehmend anspruchsvoll, ein qualitativ hochwertiges Angebot in der Warengruppe Drogeriewaren vorzuhalten.

Verkaufsflächen- und Standortansprüche: Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, werden diese von den Einzelhandelsunternehmen nur an sehr frequenzstarken Lagen bzw. Standorten mit einem überdurchschnittlich hohen Kaufkraftpotenzial realisiert. Bei Standard-Betriebskonzepten außerhalb der hoch verdichteten Stadträume ist aktuell von einer Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen.¹¹ 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*r Verbraucher*in, 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 Großstadtreionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

¹¹ Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.



Abbildung 5: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Unternehmens- und Umsatzkonzentrationen: Fusionen, Übernahmen und internes Wachstum haben in den vergangenen Jahrzehnten zu sukzessiven Konzentrationsprozessen von Unternehmen und Umsätzen in nahezu allen Teilsegmenten des Einzelhandels geführt. So sind im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel partiell bereits Oligopolisierungstendenzen erkennbar, die in der Folge auch eine Sektoruntersuchung des Bundeskartellamtes im Zusammenhang mit der Übernahme der Tengelmann/Kaisers Märkte nach sich zog.¹² So weisen die dominierenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe gegenwärtig bereits einen Marktanteil von rd. 90 % auf, wobei zwei Drittel des Umsatzes auf die TOP 5 Betreiber entfallen.

Dies führt in der Folge zu einer Ausdünnung des Filialnetzes und somit letztlich zu längeren Wegen für die Verbraucher*innen. Eine wohnortnahe (fußläufige) adäquate Versorgung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlicheren Raum und in Gebieten mit negativem Wanderungssaldo häufig nicht mehr gesichert.

4.1.2 Nachfrageseitige Aspekte

Neben den skizzierten Veränderungen auf der Angebotsseite nehmen auch Veränderungen auf der Nachfrageseite Einfluss auf die Handelslandschaft. Die derzeit beobachtbaren Verwerfungen im Einzelhandel sind lediglich Vorboten der zukünftigen Entwicklungen. Umso wichtiger ist es, die innenstadtbezogenen Wandlungsprozesse systematisch zu erfassen und in ihren Zusammenhängen zu bewerten. Dabei lassen sich folgende Entwicklungsmuster erkennen:

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 Erlebnis, körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit¹³, 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 Konsument*innen für Lebensmittel wieder an.

¹² vgl. Bundeskartellamt (2014): Sektoruntersuchung Lebensmitteleinzelhandel.

¹³ LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen. Der Drang nach Selbstverwirklichung sowie die Ausdifferenzierung von Lebensstilen führen zu vielfältigeren Ansprüchen an den Stadtraum und den Einzelhandel. Die Innenstadtbesucher*innen von morgen bewegen sich in höchst hybriden Lebens- und Konsumwelten und haben ein tiefes Bedürfnis nach Erlebnis auf der einen Seite sowie Authentizität und lokalem Kontext auf der anderen Seite.

Individualisierung: Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.¹⁴ Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

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.¹⁵ Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kund*innengruppe 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 Senior*innen (z. B. Bringdienste). Gerade in wachsenden Großstädten (s. u.) sind die Auswirkungen des demografischen Wandels sowohl sektoral (z. B. verstärkter Zuzug jüngerer Bevölkerungsgruppen bzw. Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund) als auch räumlich differenziert (z. B. Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung in verschiedenen Stadtteilen) zu betrachten.

Digitalisierung: Die Wirkungen des Online-Handels auf den stationären Einzelhandel werden bereits in Kapitel 4.1.1 thematisiert. Allerdings erstreckt sich die Digitalisierung auf fast alle Handlungsfelder der Innenstadt – von Infrastrukturinvestitionen auf dem Weg zur „Smart City“ über innovative Formen der Rauman eignung (z. B. Gamification) bis zum sinkenden Bedürfnis nach physischem Besitz in der Share Economy.

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 Konsument*innen-seite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel wirken entsprechend hemmend. Dies betrifft insbesondere innenstadtaffine Warengruppen. Auch wenn sich Innenstadtzentren von Großstädten noch am ehesten gegenüber den Wettbewerbsvorteilen von Online-Vertriebskanälen behaupten können, ist vielerorts eine auf die jeweilige Innenstadt individuell abgestimmte Positionierungsstrategie notwendig. Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zeigen sich

¹⁴ 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).

¹⁵ 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).

hingegen derzeit noch 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 Lebensmitteln 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 zunächst vornehmlich Großstädte bzw. hoch verdichtete Großstadregionen betreffen.



Abbildung 6: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse

Quelle: Fotos (von links nach rechts) © M-SUR/Fotolia, pixabay, © oneinchpunch/Fotolia, pixabay.

Reurbanisierung: Mit den gesellschaftlichen Wandlungsprozessen geht eine zunehmende „Kraft des Ortes“ einher, welche u. a. ein Grund für die Debatte um Schwarmstädte und Reurbanisierungstendenzen ist. Dabei ist dieser Teilaspekt des „genius loci“ nicht neu. Neu ist allerdings, dass in einer zunehmend digitalen und virtuellen Welt ein tiefes Bedürfnis nach lokaler Verankerung oder „Rückbettung“¹⁶ in einem physischen Kontext entsteht und sich u. a. in der Innenstadt als städtischen Treffpunkt für die nomadische und digitale Gesellschaft manifestiert. Treiber der Reurbanisierung sind aktuell insbesondere junge und hochqualifizierte Bevölkerungsgruppen sowie zukünftig auch im zunehmenden Maße die so genannten „jungen Alten“ (nach der familienbedingten Haushaltsverkleinerung). Diese „Wiederentdeckung der Stadt“ als Wohn- und Arbeitsort und die Vermischung von Lebens- und Arbeitswelten (lokal manifestiert in Form so genannter „Dritter Orte“) bedingt auch neue Konsumverhaltensmuster.

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 Kund*innen-sicht 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 Nutzer*innenfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von

¹⁶ vgl. Läßle 2003.

Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

Erlebnisorientierung: Das Verbraucher*innenverhalten ist bei einem Innenstadtbesuch schon längst nicht mehr rein versorgungsorientiert – eine klassische Einkaufsliste und ein klares Ziel gibt es nur selten. Stattdessen wünschen sich Innenstadtbesucher*innen darüber hinaus eine Ansprache auf verschiedenen Ebenen – dazu gehören insbesondere Authentizität, Multikontextualität und Emotionalität. Aufgrund steigender Erwartungshaltungen in gewissen sozialen Milieus (auch durch den Vergleich auf nationaler und internationaler Ebene), erwarten Kund*innen neben kulturellen, touristischen und städtebaulichen Highlights zusätzliche Shopping-Erlebnisse, z. B. in Form von Show-Rooms, Pop-Up-Stores, visuellen, akustischen, haptischen und olfaktorischen Sinnesreizen, zusätzlichen (auch gastronomischen) Services sowie qualifizierter Beratung durch geschultes Personal.

Der Erlebniseinkauf spielt jedoch nicht nur beim klassischen Shopping 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 Kund*innen 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.

Individualmobilität der Konsument*innen: Mit der wachsenden Motorisierung in den vergangenen Jahrzehnten entwickelte sich im Zusammenspiel mit den Marktentwicklungen die fußläufige Nahversorgung vor allem im ländlichen Raum in eine motorisierte Fernversorgung. Die verbreitete Pkw-Verfügbarkeit ermöglicht heute vielen Konsument*innen eine hohe räumliche Nachfrageflexibilität bei der Auswahl der Einkaufsstätten. Da gleichzeitig auch die Ansprüche der Verbraucher*innen an die Einzelhandelseinrichtungen gestiegen sind, werden verkehrsgünstig gelegene Standorte mit einem großen Parkplatzangebot sowie einem gut sortierten Warenangebot häufig bevorzugt aufgesucht.

Um die für den Einkauf zurückzulegenden Distanzen möglichst zeitsparend zu bewältigen, werden Einkaufswege zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen bzw. Aktivitäten gekoppelt. Darüber hinaus tätigen viele Konsument*innen nur noch ein- bis zweimal wöchentlich einen Lebensmitteleinkauf, welcher aufgrund der Menge an gekaufter Ware die Pkw-Nutzung voraussetzt. Ähnliche Kopplungstendenzen sind in Bezug auf den Erlebniseinkauf festzustellen.

Auf der anderen Seite ist insbesondere in Großstädten und bei jüngeren Personengruppen die Bedeutung des Pkw als Verkehrsmittel (und damit auch der Motorisierungsgrad) in den letzten Jahren zurückgegangen. Der innerstädtische Einzelhandel muss sich hinsichtlich seines Serviceangebotes also nicht nur auf ein im Wandel begriffenes Mobilitätsverhalten einstellen (z. B. vermehrte Nutzung von Car-Sharing-Diensten und öffentlichen Verkehrsmitteln), sondern muss auch auf veränderte Kund*innengewohnheiten (z. B. Warenlieferung, Ausnutzung von Omni-Channel-Marketing) reagieren.

Segmentierung der Nachfragemärkte: Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle*

shopping), Bequemlichkeitseinkauf (*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*die so genannte „hybride Verbraucher*in“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen.

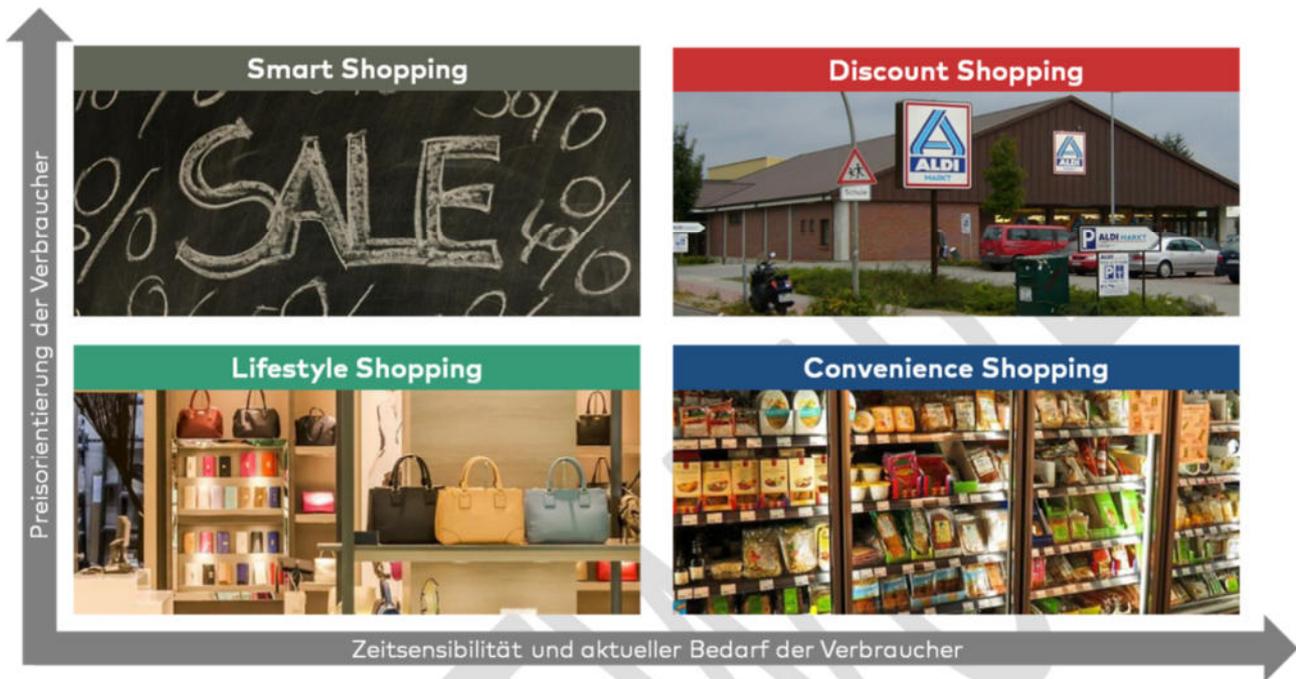


Abbildung 7: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos Stadt + Handel, pixabay.

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. In Großstädten wie Flensburg ist dieser Trend insbesondere bei der Entwicklung der unterschiedlichen Zentrentypen zu beobachten. Auf der Ebene des Innenstadtzentrums sind vielfältige und hochwertige Angebotsstrukturen zu erkennen, welche z. T. höherpreisige und spezialisierte Waren vorhalten und eine klare, zielgruppenspezifische Ausrichtung haben. Auch discountorientierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Non-Food-Discounter, Sonderpostenmärkte) fungieren in kleineren Zentren als Ankerbetriebe. Viele stadtteilbezogene Zentren der mittleren Hierarchiestufe (insbesondere bei eingeschränkter Warenvielfalt und fehlender, zielgruppenspezifischer Positionierung) stehen hingegen nicht mehr oder nur nachrangig im Fokus von Einzelhandelsentwicklungen. Die Folge ist ein Verlust der Versorgungsfunktion und damit einhergehende Trading-Down-Prozesse. Auch die Insolvenz mehrerer

Warenhausketten ist ein Indiz für die zunehmende Preis- und Zielgruppenpolarisierung.

4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.3 bis 4.5.

Einordnung in den regionalen Kontext

Die als Oberzentrum klassifizierte Stadt Flensburg ist eine kreisfreie Stadt im Norden des Bundeslandes Schleswig-Holsteins. Im regionalen Kontext ergibt sich für Flensburg insgesamt ein durchschnittliches Wettbewerbsumfeld. So ist das Umland Flensburgs ist auf deutscher Seite von einer Vielzahl an Unterzentren und Ländlichen Zentralorten¹⁷ geprägt (siehe Abbildung 8), für die Flensburg als Oberzentrum insbesondere im mittel- und langfristigen Bedarf, aber auch in gewissen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs (u. a. im Segment der Drogeriefachmärkte) eine wichtige Versorgungsfunktion übernimmt.

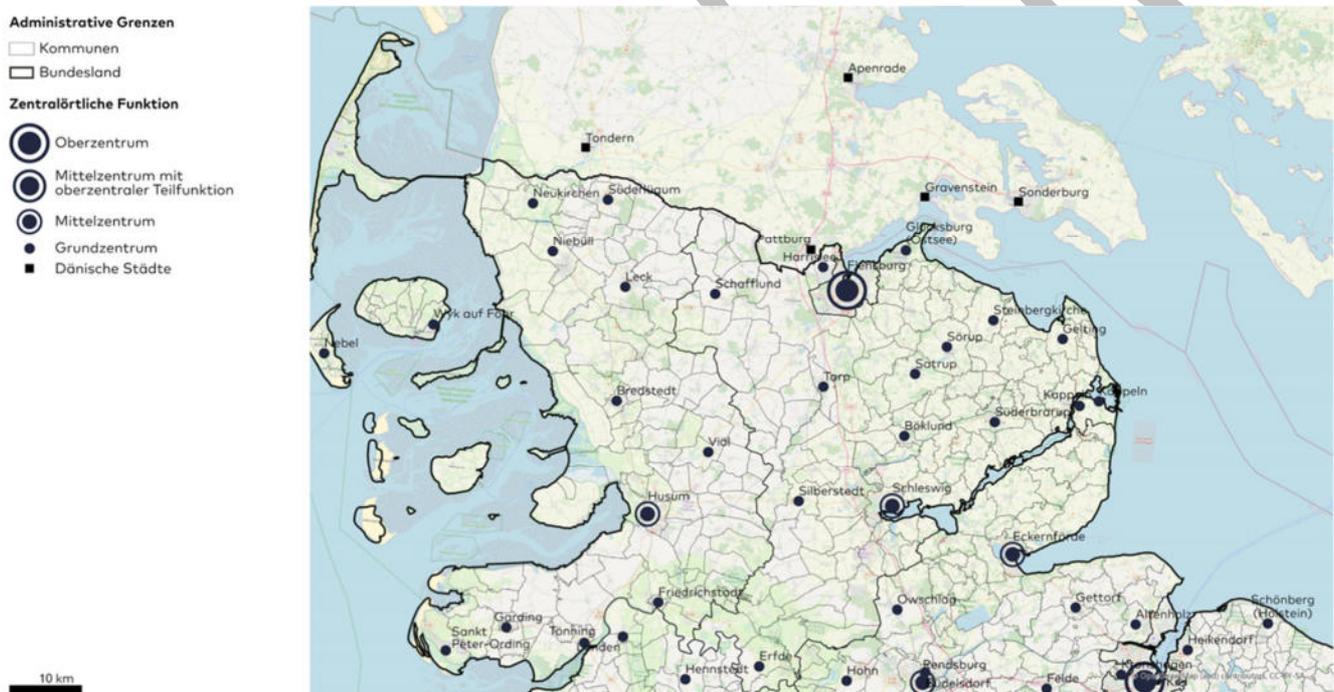


Abbildung 8: Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Schleswig (Entfernung rd. 35 Minuten Pkw-Fahrzeit) sowie Husum, Rendsburg und Eckernförde (Entfernung rd. 50-55 Minuten Pkw-Fahrzeit). Als die bedeutendsten regionalen bzw. überregionalen Wettbewerber sind die Oberzentren Kiel und Neumünster sowie aufgrund der hohen Strahlkraft und Attraktivität auch das in rd. 120 Pkw-Minuten entfernt liegende Hamburg zu nennen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass auch ausgewählte Mittel- und Grundzentren zum Teil hohe Einzelhandelsausstattungen aufweisen und in

¹⁷ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit werden die zentralörtlichen Kategorien „Unterzentrum“ und „Ländlicher Zentralort“ im Folgenden unter dem Sammelbegriff „Grundzentrum“ subsumiert. Gemeint sind damit weiterhin die o. g. zentralörtlichen Kategorien. Für die weiteren Ausführungen im Zentren- und Einzelhandelskonzept ist eine Differenzierung jedoch nicht von Belang.

ausgewählten Warengruppen als Konkurrenzstandorte auftreten (z. B. Husum im Bereich Bekleidung sowie Harrislee und Süderlügum im Bereich Nahrungs- und Genussmittel).



Abbildung 9: Positionierung der Stadt Flensburg im regionalen Wettbewerb

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Im Norden grenzt Flensburg unmittelbar an Dänemark an. In diesem Zusammenhang übernimmt die Stadt somit faktisch eine bedeutende Mitversorgungsfunktion speziell für den Süden von Dänemark.

Siedlungsstruktur und Bevölkerung

Die Stadt Flensburg zählt insgesamt 96.920 Einwohner*innen (Stand: 31.12.2019). Im Vergleich zum Jahr 2015 ist die Bevölkerung um rd. 4,1 % gestiegen. Siedlungsstrukturell gliedert sich die Stadt Flensburg in 13 Stadtteile, wobei sich die Bevölkerung dabei wie nachfolgend dargestellt verteilt:

Tabelle 2: Bevölkerung nach Stadtteilen

Stadtteil	Bevölkerung (Stand: 31.12.2019)	Anteil der Bevölkerung	Bevölkerungsentwick- lung seit 2015
Altstadt	3.793	3,9 %	+6,5 %
Engelsby	7.487	7,7 %	-2,0 %
Friesischer Berg	6.696	6,9 %	-4,3 %
Frøerlund	6.909	7,1 %	+5,3 %
Jürgensby	8.424	8,7 %	+3,1 %
Mürwik	15.214	15,7 %	+6,1 %
Neustadt	4.770	4,9 %	+7,9 %
Nordstadt	12.160	12,5 %	+4,0 %
Sandberg	6.731	6,9 %	+8,1 %
Südstadt	4.170	4,3 %	+2,5 %
Tarup	5.097	5,3 %	+16,6 %
Weiche	7.435	7,7 %	+4,8 %
Westliche Höhe	8.034	8,3 %	+0,7 %
Gesamt	96.920	100 %	+4,1 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bevölkerungszahl: Stadt Flensburg (Stand: 31.12.2015/31.12.2019).

Laut Bevölkerungsprognose des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein steigt die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2025 um rd. 2,7 % gegenüber des Ausgangswertes im Jahr 2019¹⁸.

Verkehrliche Anbindung

Flensburg ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die westlich der Stadtgrenze verlaufende BAB 7, welche im nördlichen Verlauf als E 45 Dänemark in Nord-Süd-Richtung passiert, sehr gut an das regionale bzw. überregionale Verkehrsnetz angebunden. Darüber hinaus durchqueren die B 199 sowie die B 200 das Stadtgebiet von Flensburg und gewährleisten neben einer innerörtlichen Verbindung der Stadtteile zudem eine gute interkommunale Anbindung in Richtung der umliegenden Kommunen (einschließlich Kruså auf dänischer Seite).

Flensburg ist zudem über den Hauptbahnhof an das Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. In diesem Kontext ist allerdings festzuhalten, dass Flensburg hauptsächlich durch den Regionalverkehr an das Umland angebunden ist. So besteht u. a. eine regelmäßige Verbindung in Richtung der Oberzentren Hamburg und Kiel. Das Angebot im Fernverkehr ist dagegen deutlich eingeschränkt. Darüber hinaus liegt der Flensburger Hauptbahnhof in rd. 1,5 km Entfernung zur Innenstadt, was als nicht optimal einzustufen ist.

¹⁸ Eigene Berechnungen auf Basis Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein: Bevölkerungsvorausbe-
rechnung für die Stadt Flensburg (Stand 28.05.2018).

Deutschlandweite Direktverbindungen im Fernverkehr sind von Flensburg insbesondere durch das Fernbussystem möglich, welches ergänzend auch Verbindungen in Richtung Dänemark gewährleistet. Eine zusätzliche Angebotsform des ÖPNV stellt das Liniennetz der Aktiv Bus Flensburg GmbH dar, welche neben innerstädtischen Verbindungen auch die Anbindung an die nahegelegenen Städte und Gemeinden gewährleistet.

4.3 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgenden Tabellen stellen die sozioökonomischen Rahmendaten der Stadt Flensburg im Verlauf der letzten Jahre im Vergleich zum Land Schleswig-Holstein dar. Aus den Daten lassen sich wichtige Rückschlüsse zum Versorgungsgebiet von Flensburg und den daraus resultierenden Kaufkraftströmen ziehen.

Tabelle 3: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Flensburg

Flensburg	2017	2018	2019	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	42.517	44.045	44.607	+4,9 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	30.733	31.610	32.323	+5,2 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	22.266 (52 %)	23.236 (53 %)	23.363 (52 %)	+4,9 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	10.498 (34 %)	10.814 (34 %)	11.096 (34 %)	+5,7 %
Pendlersaldo	11.768	12.422	12.267	+4,2 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Agentur für Arbeit – Statistik Beschäftigte (Stichtag: 30.06.).

Tabelle 4: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landes Schleswig-Holstein

Schleswig-Holstein	2017	2018	2019	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	964.957	984.620	1.000.213	+3,7 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	1.058.777	1.080.541	1.100.041	+3,9 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Agentur für Arbeit – Statistik Beschäftigte (Stichtag: 30.06.).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in Flensburg im Untersuchungszeitraum gestiegen. Dabei ist die Entwicklung der Beschäftigten mit Flensburg als Arbeitsort deutlich höher als der allgemeine Entwicklungstrend im Land Schleswig-Holstein. Die wirtschaftliche Entwicklung in Flensburg ist damit als leicht überdurchschnittlich zu bezeichnen. Das um 4,2 % gestiegene Pendlersaldo von Flensburg deutet darüber hinaus darauf hin, dass die Bedeutung von Flensburg als Arbeitsort in den letzten Jahren zugenommen hat. Somit sind aus sozioökonomischer Perspektive gewisse nachfrageseitige Impulse zu erwarten.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Flensburg verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 552 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 5.695 Euro je Einwohner*in, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.337 Euro je Einwohner*in auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner*in
Nahrungs- und Genussmittel	226,5	2.337
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	33,0	341
Blumen, zoologischer Bedarf	10,7	111
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	15,2	156
Kurzfristiger Bedarfsbereich	285,4	2.945
Bekleidung	47,0	485
Schuhe/Lederwaren	13,6	141
Pflanzen/Gartenbedarf	10,0	104
Baumarktsortiment i. e. S.	45,9	474
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	10,3	106
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	12,0	124
Sportartikel/Fahrräder/Camping	13,7	141
Mittelfristiger Bedarfsbereich	152,6	1.574
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	14,1	146
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	6,1	63
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	5,3	55
Möbel	29,9	308
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	17,2	178
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	35,1	362
Uhren/Schmuck	6,2	64
Langfristiger Bedarfsbereich	114,0	1.176
Gesamt	552,0	5.695

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2019; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer¹⁹ beträgt in Flensburg rd. 94 und liegt damit unter dem Bundes- und Landesdurchschnitt von jeweils 100. Auch die Nachbarkommunen verfügen mehrheitlich über ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau. Ausnahmen sind die östlichen Kommunen um Glücksburg (Ostsee), die über teils deutlich höhere Kaufkraftkennziffern von über 100 verfügen (siehe Abbildung 10).

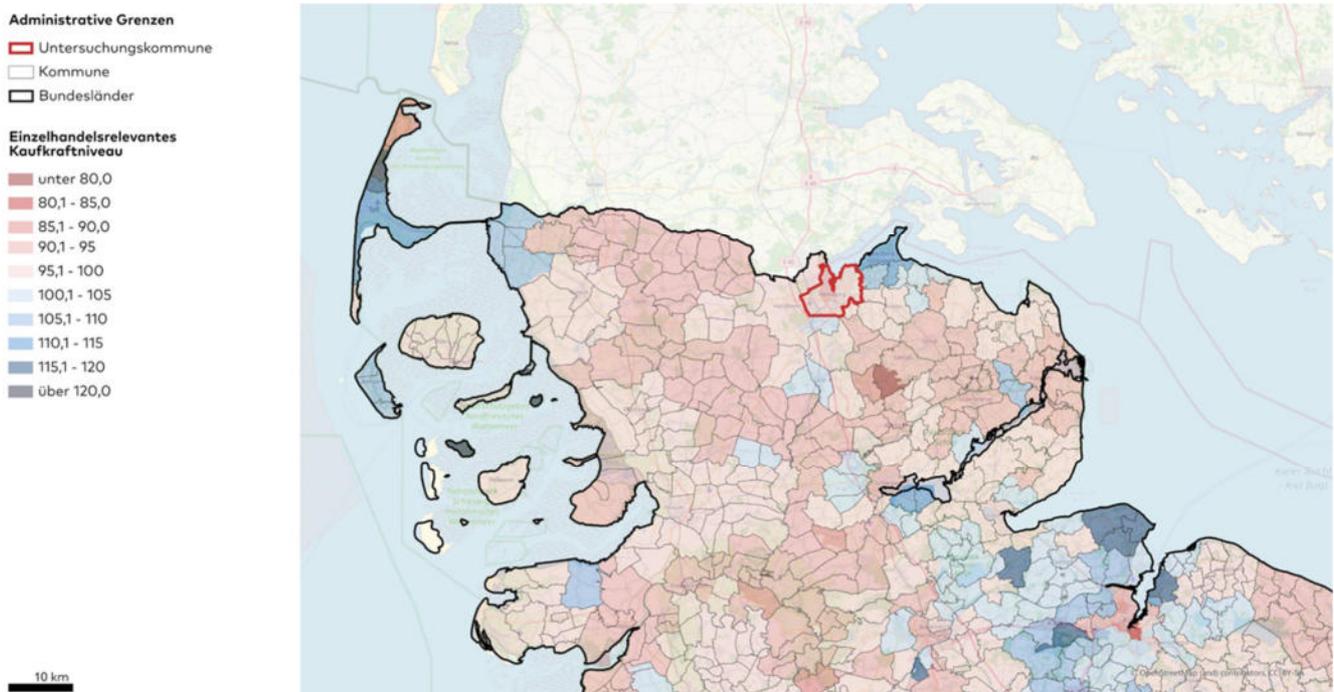


Abbildung 10: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Flensburg und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2017; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014.

Besondere Nachfrageeffekte – Tourismus/Grenzhandel

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum V wird Flensburg insbesondere mit der Altstadt, der angrenzenden Hafenbereich als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung genannt. Wichtige Sehenswürdigkeiten sind die Flensburger Altstadt sowie der angrenzende historische Hafen und der Museumsberg. Der Flensburger Hafen wird darüber hinaus für verschiedene Veranstaltungen genutzt. Diese regionalplanerisch definierte Bedeutung Flensburgs drückt sich insbesondere durch den besonderen Stellenwert für den Tagestourismus aus. So zählte Flensburg (vor Beginn der Corona-Pandemie) zuletzt etwa 5 Mio. Tagestourist*innen jährlich, die rd. 77 % der Umsätze durch den Tourismus auslösen²⁰. Der Tourismus in Flensburg verzeichnet in den letzten Jahren ein nahezu kontinuierliches Wachstum. Insgesamt wurden im Jahr 2019 rd. 357.000 Übernachtungen sowie rd. 204.000 touristische Ankünfte registriert (siehe Tabelle 6)²¹.

¹⁹ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner*innen einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

²⁰ Quelle: dwif-Consulting GmbH 2016

²¹ Quelle: Tourismus Agentur Flensburg Förde GmbH 2019

Tabelle 6: Tourismuskennzahlen der Stadt Flensburg

Jahr	Ankünfte	Übernachtungen
2015	159.559	279.818
2016	162.224	286.161
2017	190.020	311.603
2018	188.390	322.603
2019	204.128	357.014

Quelle: Tourismus Agentur Flensburg Förde GmbH

Neben dem Gastgewerbe profitiert maßgeblich der Flensburger Einzelhandel vom (Tages-)Tourismus. So wird durch den Tourismus ein Umsatz von rd. 85 Mio. Euro im Einzelhandel generiert. Bei diesen Umsätzen ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich diese in hohem Maß auf die kurz- und mittelfristigen Bedarfsgüter sowie vornehmlich auf transportfähige Waren (z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe, Glas/Porzellan/Keramik) beziehen.

Ein besonderer Nachfrageeffekt für den Einzelhandel in Flensburg ergibt sich im speziellen durch den Grenzhandel. Begünstigt durch eine unterschiedliche Besteuerung von bestimmten Produkten (Alkohol, Süßigkeiten, Tabak), eines generell höheren Preisniveaus für Verbrauchsgüter, einer sehr guten überregionalen Verkehrsanbindung für den MIV sowie attraktiver Einkaufsstandorte (Innenstadtzentrum, CITTI-Park, Förde-Park) profitiert Flensburg von deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus Skandinavien (vornehmlich ausgelöst durch dänische Shoppingtourist*innen). In diesem Kontext ergeben sich hohe Kaufkraftzuflüsse insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

Einzugsgebiet der Stadt Flensburg

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kund*innenanteil der betrachteten Stadt stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb und Abflüsse von innerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen²² zu rechnen ist.

Bei der **Abgrenzung des Einzugsgebietes** von Flensburg haben insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- Die oberzentrale Versorgungsfunktion
- Die besondere Versorgungsbedeutung insbesondere für Süd-Dänemark
- Die Attraktivität und Anziehungskraft der Bestandsstrukturen in Flensburg (u. a. Branchen, Betreiber, Größen, Standorteigenschaften)
- Die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Umfeld
- Die verkehrlichen und naturräumlichen Gegebenheiten im engeren und weiteren Umfeld

²² diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug

- Die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung
- Die traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung
- Die Ergebnisse der Kund*innenherkunftsanalyse inkl. der vom CITTI-Park und Förde-Park bereitgestellten Daten zum Kund*inneneinzugsgebiet

Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte kann für die Stadt Flensburg das in Abbildung 11 dargestellte Einzugsgebiet abgegrenzt werden.

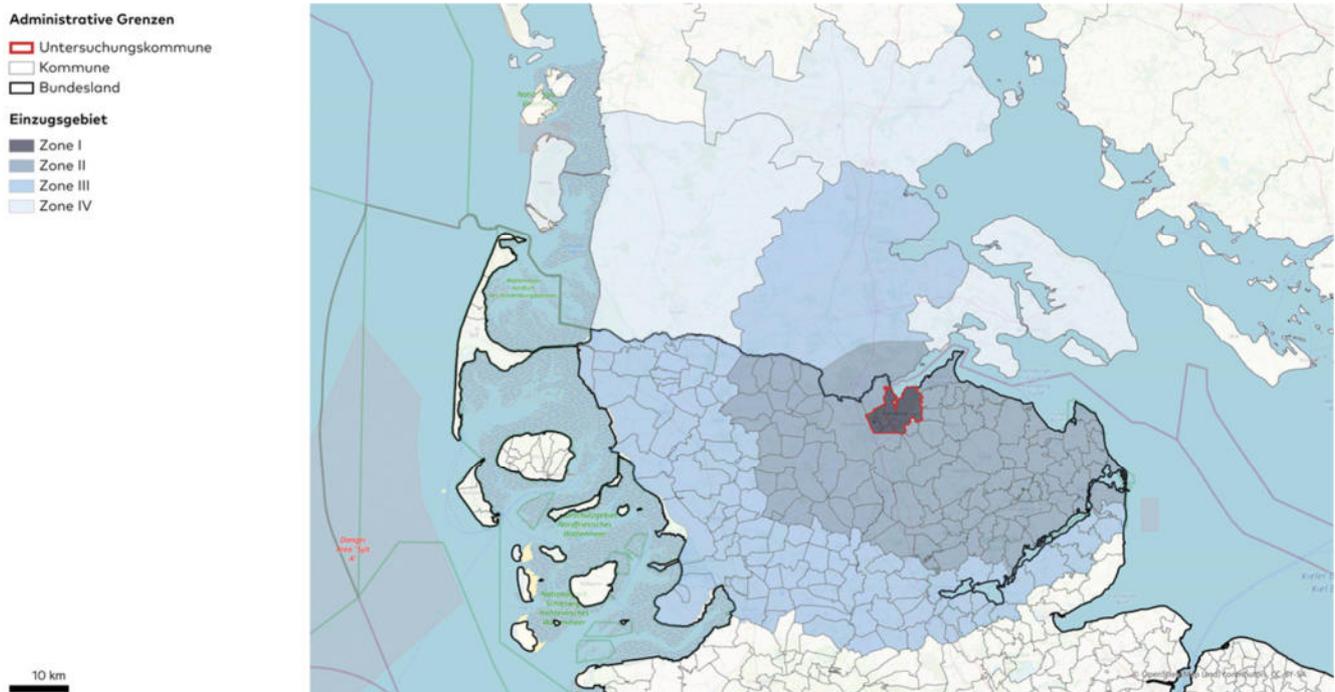


Abbildung 11: Einzugsgebiet der Stadt Flensburg

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Einzelhandelsumsatzes in Flensburg überwiegend aus dem aufgezeigten Einzugsgebiet generiert wird. Dabei ist eine Differenzierung des Einzugsgebietes in mehrere Zonen zielführend.

Zone I umfasst das Stadtgebiet von Flensburg. Es ist davon auszugehen, dass der ganz überwiegende Teil des Einzelhandelsumsatzes von Flensburg aus diesem Gebiet generiert wird.

Zone II umfasst auf deutscher Seite die Kommunen innerhalb einer Entfernung von rd. 30 Minuten Pkw-Fahrtzeit. In östlicher Richtung geht das Einzugsgebiet aufgrund der begrenzten Angebotssituation sowie der guten verkehrlichen Anbindung über die B 199 über eine Fahrtzeit von 30 Minuten Pkw-Fahrtzeit hinaus. Im Süden wird das Einzugsgebiet aufgrund der erhöhten Wettbewerbsintensität durch das Mittelzentrum Schleswig dagegen begrenzt. Auf dänischer Seite werden Padborg und Kruså aufgrund der tradierten Verflechtungen zu Flensburg (u. a. in den Bereichen Arbeiten und Einkaufen) sowie der sehr guten Anbindung mittels MIV und ÖPNV Zone II des Einzugsgebietes zugeordnet.

Zone III orientiert sich auf deutscher Seite an einer Entfernung von rd. 60 Minuten Pkw-Fahrtzeit. Insbesondere aufgrund der Versorgungsfunktion der Mittelzentren Husum und Eckernförde sowie der Oberzentren Kiel, Neumünster und auch Hamburg wird Zone III in südlicher Richtung begrenzt. Auf dänischer Seite erstreckt sich Zone III des Einzugsgebietes in Richtung Norden bis Aabenraa. In diesem Bereich

besteht über die E 45 eine leistungsfähige Verkehrsanbindung in Richtung Flensburg (Entfernung max. rd. 30 Pkw-Minuten).

Zone IV umfasst zum einen den südwestlichen Bereich von Dänemark (u. a. Tønder, Skærbæk). Gegenüber Zone III ist davon auszugehen, dass insbesondere die Kommune Süderlügum direkt an der deutsch-dänischen Grenze aufgrund der guten Verkehrsbeziehung sowie der umfassenden und auf skandinavische Kund*innen spezialisierten Angebotsstruktur eine große Strahlkraft im Zuge des Versorgungseinkaufs einnimmt. Darüber hinaus werden die Bereiche um Sønderborg und Hadersleben Zone IV zugeordnet. Insbesondere aufgrund von Zeit-Distanz-Faktoren ist hier von einer geringeren Einkaufsorientierung als in Zone III auszugehen.

4.4 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet von Flensburg wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (07/2020) insgesamt 647 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 239.400 m² verfügen²³ (siehe Tabelle 7). Um eine Bewertung der Einzelhandelsausstattung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Bevölkerungszahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Flensburg mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 2,47 m² je Einwohner*in deutlich über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,51 m² VKF/Einwohner*in²⁴) liegt. Die dargestellte Verkaufsflächenausstattung deutet auf die wichtige und regionalplanerisch festgelegte oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Flensburg hin.

Tabelle 7: Einzelhandelsbestand in Flensburg

Strukturdaten	Erhebung 2020
Bevölkerungszahl	96.920
Anzahl der Betriebe	647
Gesamtverkaufsfläche in m ²	239.400
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner*in	2,47

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Bevölkerungszahl: Stadt Flensburg (Stand: 31.12.2019); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Angaben ohne ehemaligen Karstadt und weitere Leerstände sowie ohne Neuansiedlungen/Erweiterungen nach Erhebungsdatum.

Die räumliche Verteilung der Angebotsstrukturen ist in der nachfolgenden Abbildung 12 dargestellt. Wesentliche Angebotsschwerpunkte im Stadtgebiet sind das Innenstadtzentrum im Stadtkern sowie die Standorte CITTI-Park im Westen und Förde Park im Süden. Darüber hinaus prägen insbesondere die strukturprägenden bzw. großflächigen Lebensmittelbetriebe die Einzelhandelslandschaft in Flensburg.

²³ Exkl. der Verkaufsfläche der im Nachgang der Bestandserhebung geschlossenen Karstadt-Filiale.

²⁴ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

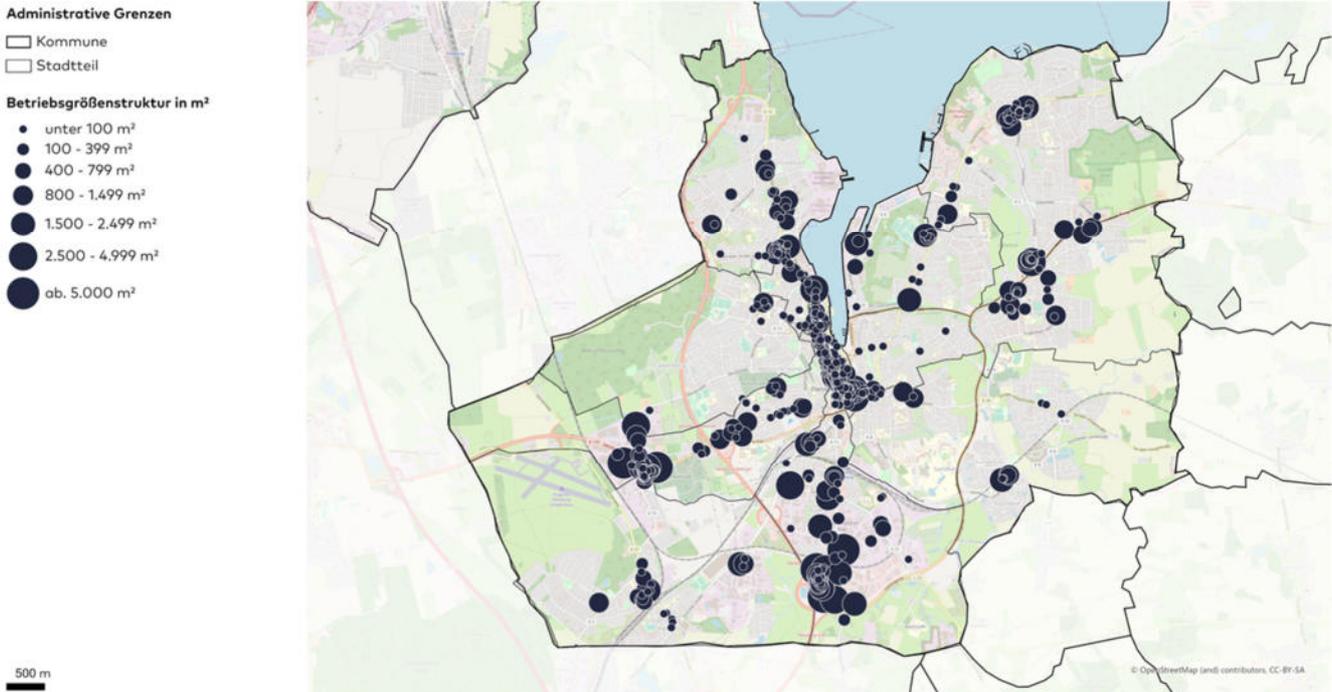


Abbildung 12: Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung in Flensburg

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in Flensburg Einzelhandelsbetriebe rd. 37 % der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) und rd. 27 % an den gemäß EHK Flensburg 2015 ausgewiesenen Sonderstandorten CITTI-Park, Förde Park und Famila verortet sind. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sonderstandorte befinden sich rd. 14 % in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen (siL) und weitere 25 % in sonstigen städtebaulich nicht integrierten Lagen (niL).

Das Flensburger Innenstadtzentrum weist insgesamt rd. 23 % der Gesamtverkaufsfläche Flensburgs auf. Insbesondere die innerstädtischen Leitsortimente Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren besitzen hohe Verkaufsflächenanteile in der Innenstadt. Mit einer sortimentspezifischen Gesamtverkaufsfläche von rd. 19.300 m² (rd. 35 % der innerstädtischen Gesamtverkaufsfläche) nimmt das Leitsortiment Bekleidung dabei eine besonders prägende Rolle ein.

Die Stadtteilzentren 1. Ordnung (zusammengenommen rd. 9 % der Gesamtverkaufsfläche Flensburgs) besitzen deutliche Angebotsschwerpunkte im Bereich des kurzfristigen Bedarfs (rd. 86 %), wobei insbesondere die nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken über hohe Verkaufsflächenanteile verfügen. Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel weist mit rd. 14.800 m² bzw. rd. 72 % den höchsten Verkaufsflächenanteil in den Stadtteilzentren der 1. Ordnung auf.

Die Stadtteilzentren 2. Ordnung (zusammengenommen rd. 5 % der Gesamtverkaufsfläche Flensburgs) weisen ebenfalls einen starken Fokus auf Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe auf (rd. 83 %). Der Angebotsschwerpunkt liegt dabei auf der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, die insgesamt rd. 67 % der Verkaufsfläche in den Stadtteilzentren der 2. Ordnung ausmacht.

Die drei Sonderstandorte CITTI-Park, Förde Park und Famila vereinen wie bereits aufgeführt rd. 27 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. In diesem Kontext ist

festzuhalten, dass hohe Verkaufsflächenausstattungen insbesondere an den autokund*innenorientierten Sonderstandorten CITTI-Park und Förde Park bestehen. Dabei verfügen die beiden vorgenannten Agglomerationsstandorte über signifikante Verkaufsflächenanteile im Bereich der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Neue Medien/Unterhaltungselektronik). Am Sonderstandort Familia, dem gegenüber den Sonderstandorten CITTI-Park und Förde Park ein städtebaulich-funktionaler Bezug zur umliegenden Wohnbebauung zu attestieren ist, hält vornehmlich ein Angebot im zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich vor, welches jedoch durch typische innerstädtische Leitsortimente (Bekleidung, Schuhe) in Fachmarktgröße ergänzt wird.

Die nachfolgende Abbildung stellt die in Flensburg erfasste Verkaufsfläche differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar.

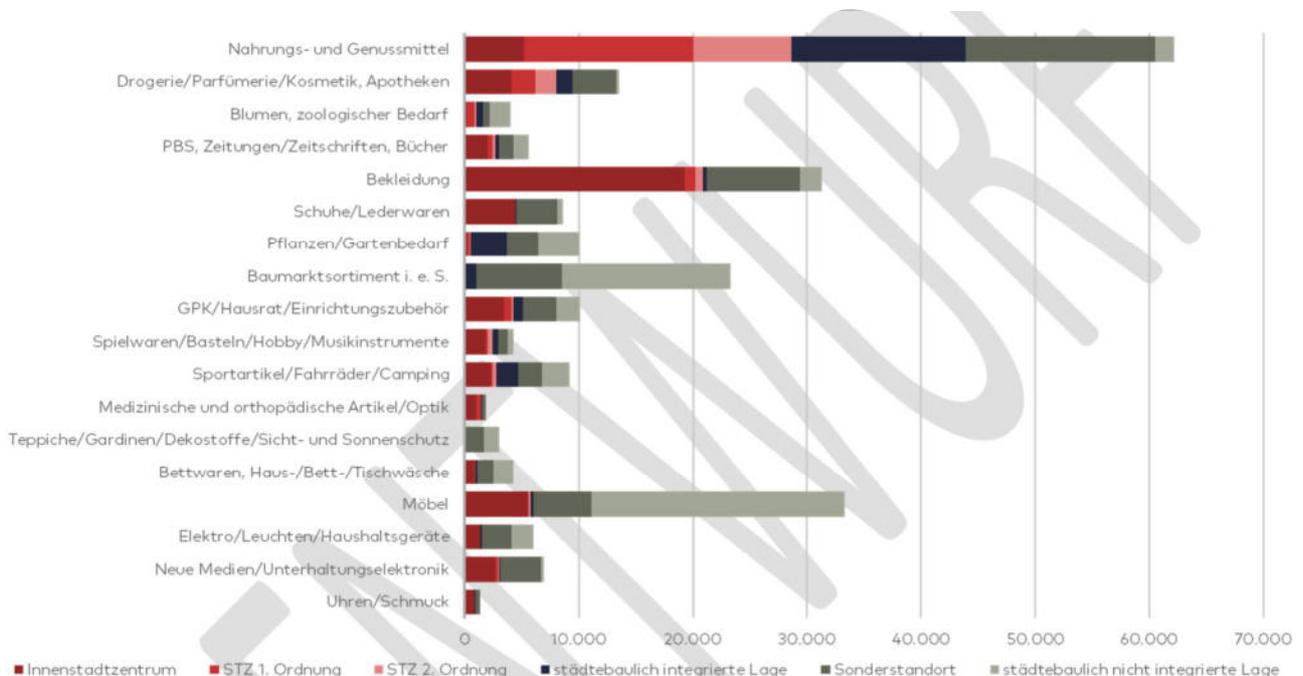


Abbildung 13: Einzelhandelsbestand in Flensburg nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Standortabgrenzung gemäß EHK Flensburg 2015; PBS = Papier, Büro-, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; STZ = Stadtteilzentrum.

Hinsichtlich der sortimentspezifischen Verkaufsfläche und deren städtebaulicher Integration sind insbesondere die folgenden Punkte von höherer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen:

- Das Einzelhandelsangebot in Flensburg ist hinsichtlich der Verkaufsfläche überwiegend geprägt durch den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie nachgeordnet durch die Warengruppen Bekleidung, Baumarktsortiment i. e. S. und Möbel. Dies begründet sich vor allem durch mehrere großflächige bzw. strukturprägende Angebotsformen (ergänzend zu Lebensmittelsupermärkten, Lebensmitteldiscountern und Verbrauchermärkten/SB-Warenhäuser u. a. OBI, BAUHAUS, Kibek und Möbel Schulenberg), die im Stadtgebiet von Flensburg vorzufinden sind.
- In den klassischen innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente ist sowohl absolut als auch relativ betrachtet ein hoher Anteil der Verkaufsfläche im

Innenstadtzentrum verortet. Das Einzelhandelsangebot ist hier überwiegend kleinteilig strukturiert, wird jedoch durch größere Betriebe ergänzt (u. a. CundA, HundM, M + A Mode, Peek und Cloppenburg).

- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken befindet sich das Angebot überwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen sowie in städtebaulich integrierten Lagen und leistet dort einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Flensburger Bevölkerung.
- Allerdings werden auch an den autokund*innenorientierten Sonderstandorten CITTI-Park und Förde Park hohe Verkaufsflächenanteile im Bereich der zentrenrelevanten sowie der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente dargeboten. Angesichts der bestehenden Angebotsstrukturen lösen diese Sonderstandorte einen intensiven Wettbewerb auf die zentralen Versorgungsbereiche (und dabei vornehmlich auf das Innenstadtzentrum) aus. Darüber hinaus ist der Beitrag zur fußläufigen Nahversorgung angesichts der autokund*innenorientierten Lage als deutlich eingeschränkt zu beurteilen. Gleichwohl handelt es sich um stadtentwicklungspolitisch gewünschte Standorte im Stadtgefüge, die in Kombination mit dem Innenstadtzentrum einen wesentlichen Beitrag für die oberzentrale Versorgungsfunktion von Flensburg leisten.
- Das Verkaufsflächenangebot in den sonstigen städtebaulich nicht integrierten Lagen besteht überwiegend aus den nicht zentrenrelevanten Warengruppen Baumarktsortiment i. e. S. und Möbel.

4.5 UMSATZ UND ZENTRALITÄT

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze²⁵ im Einzelhandel von Flensburg basiert auf allgemeinen und für die Stadt Flensburg spezifizierten angebots- und nachfrage-seitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorliegende **durchschnittliche Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter**. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortiments-spezifischen Umsätze werden abschließend mit **nachfrageseitigen Rahmenbedingungen** (siehe dazu Kapitel 4.3 plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft.
- Im Rahmen eines Desk-Researchs werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Flensburg und dem Nahbereich

²⁵ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Umsatz im Einzelhandel von rd. 808,5 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Rund 51,1 % dieses Umsatzes werden durch kurzfristige Bedarfsgüter erzielt, dabei vor allem in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (siehe Tabelle 8). Ein Großteil des Umsatzes aus den mittelfristigen Bedarfsgütern, welche rd. 30,4 % des Gesamtumsatzes ausmachen, generiert sich aus der Warengruppe Bekleidung. Auf die langfristigen Bedarfsgüter entfallen demnach rd. 18,5 % des Gesamtumsatzes. Der überwiegende Teil des Umsatzes wird dabei in den Warengruppen Neue Medien/Unterhaltungselektronik sowie Möbel erzielt.

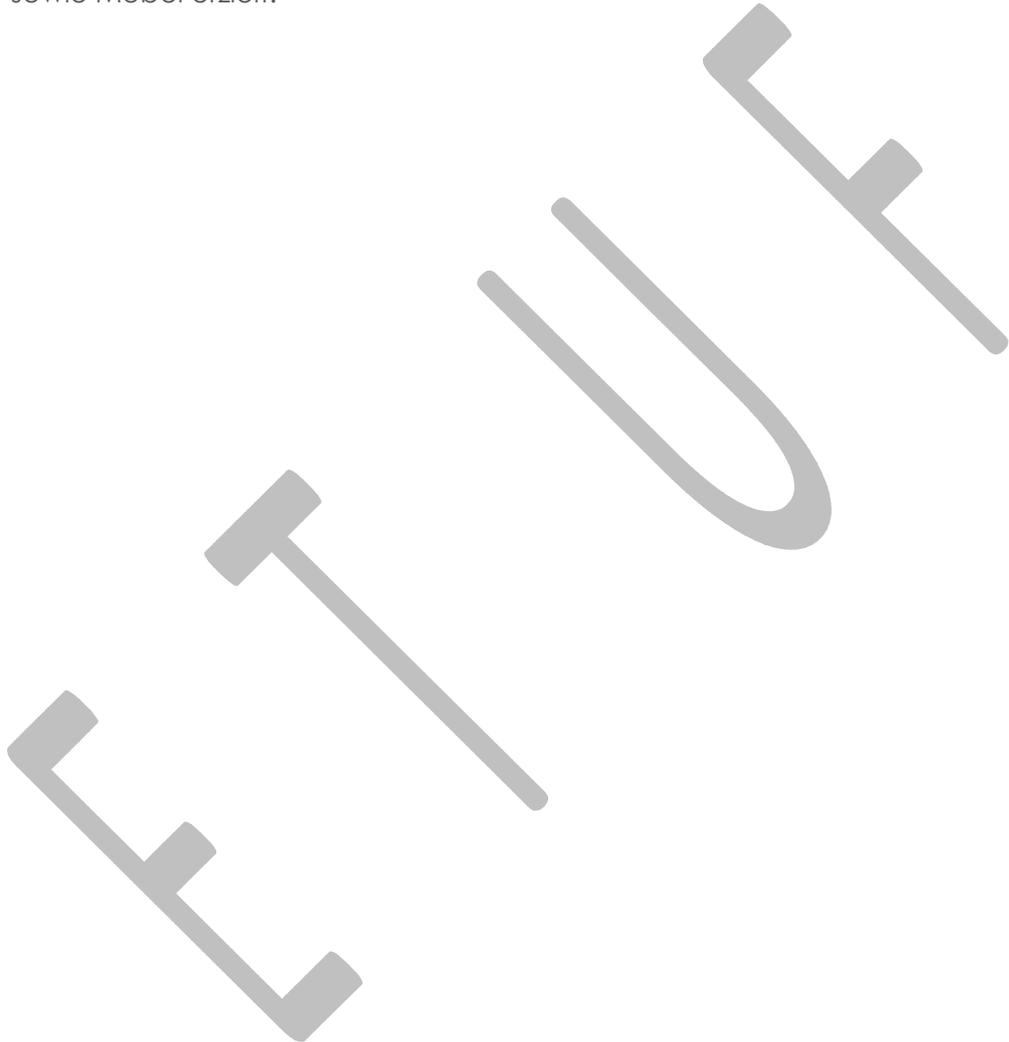


Tabelle 8: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Flensburg

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	62.200	314,8	226,5	139
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	13.300	66,4	33,0	201
Blumen, zoologischer Bedarf	4.000	11,2	10,7	104
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bü- cher	5.600	20,9	15,2	138
Kurzfristiger Bedarfsbereich	85.200	413,3	285,4	145
Bekleidung	31.400	100,6	47,0	214
Schuhe/Lederwaren	8.700	28,4	13,6	208
Pflanzen/Gartenbedarf	10.000	14,0	10,0	139
Baumarktsortiment i. e. S.	23.300	45,0	45,9	98
GPK/Hausrat/Einrichtungszube- hör	10.000	19,9	10,3	194
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	4.100	12,6	12,0	105
Sportartikel/Fahrräder/Camping	9.100	25,4	13,7	186
Mittelfristiger Bedarfsbereich	96.500	245,9	152,6	161
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	1.800	14,4	14,1	102
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	3.100	5,8	6,1	94
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwä- sche	4.300	7,8	5,3	146
Möbel	33.200	38,2	29,9	128
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	6.100	24,3	17,2	141
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	6.800	47,8	35,1	136
Uhren/Schmuck	1.300	11,4	6,2	183
Langfristiger Bedarfsbereich	57.700	149,6	114,0	131
Gesamt	239.400	808,5	552,0	146

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2019; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität²⁶ von rd. 146 %. Diese ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Flensburgs als Oberzentrum sowie der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels als angemessen zu bewerten. Dennoch lässt sich in

²⁶ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

einigen Warengruppen durchaus ein gewisser Handlungsbedarf zur Optimierung der Angebotsstrukturen in Flensburg identifizieren (siehe Kapitel 5.2).

So zeigen sich hinsichtlich der Zentralitätswerte deutliche Unterschiede in den einzelnen Warengruppen (siehe Tabelle 8). Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** wird insgesamt eine Zentralität von rd. 145 % erreicht. Dabei können in allen Warengruppen (leichte) Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland generiert werden. Insbesondere die Zentralitäten in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken korrelieren mit der guten Angebotsausstattung in Flensburg sowie der Mitversorgungsfunktion für die umliegenden Kommunen, die zum Teil keinen vollständigen Betriebstypenmix vorhalten können. Darüber hinaus resultieren die deutlichen Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland aus dem besonderen Nachfrageeffekt ausgelöst durch den Grenzhandel.

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** wird insgesamt eine Zentralität von rd. 161 % erreicht, wobei zwischen den einzelnen Warengruppen allerdings deutliche Schwankungen bestehen. Besonders hohe Kaufkraftzuflüsse werden insbesondere in den Sortimentsbereichen Bekleidung (rd. 214 %), Schuhe/Lederwaren (rd. 208 %), GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (rd. 194 %) sowie Sportartikel/Fahrräder/Camping (rd. 186 %) erzielt. In diesen Zentralitätswerten spiegelt sich auch die überörtliche Versorgungsfunktion von Flensburg und die Strahlkraft der Innenstadt sowie der Standorte CITTI Park und Förde Park wider. Hinzu kommt die ländliche Prägung des Flensburger Umlandes, wodurch Konkurrenzstandorte nur durch Überwindung größerer Raum-Zeit-Distanzen erreichbar sind. Darüber hinaus können trotz der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels auch in der online-affinen Warengruppe Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente gewisse Kaufkraftzuflüsse generiert werden (rd. 105 %). Im Baumarktsegment sind trotz der attraktiven Angebotsstrukturen (u. a. OBI, BAUHAUS) dagegen leichte Kaufkraftabflüsse festzustellen. Dies begründet sich zum einen damit, dass auch (kleinere) Kommunen im Umland von Flensburg zum Teil über eigene nennenswerte Versorgungsstrukturen in diesem Bereich verfügen, zum anderen nimmt die Bedeutung des Online-Handels auch im Baumarktsegment zu.

Im **langfristigen Bedarfsbereich** wird eine Zentralität von rd. 131 % erreicht. Signifikante Kaufkraftzuflüsse werden insbesondere in den Warengruppen Uhren/Schmuck (rd. 183 %), Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche (rd. 146 %), Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte (rd. 141 %), Neue Medien/Unterhaltungselektronik (rd. 136 %) und Möbel (rd. 128 %) generiert. Im Sortimentsbereich Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz (rd. 94 %) bestehen dagegen leichte Kaufkraftabflüsse.

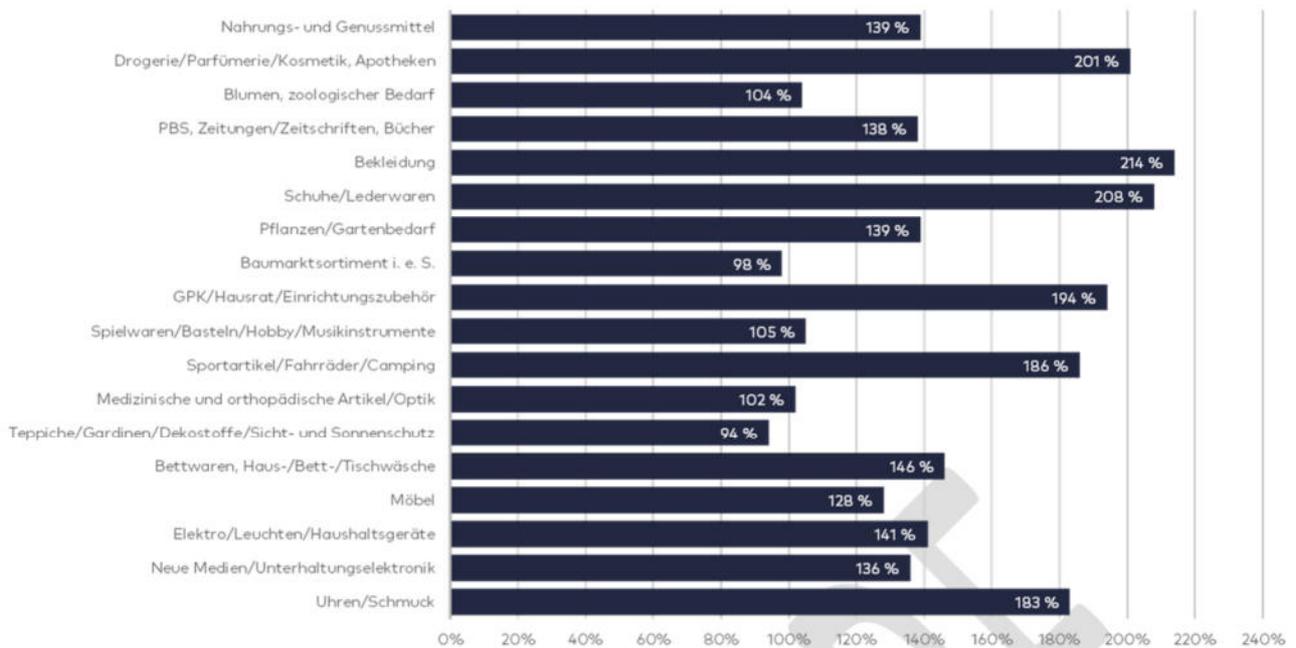


Abbildung 14: Sortimentspezifische Einzelhandelszentralität von Flensburg

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

4.6 KLEINRÄUMIGE STRUKTURANALYSE

Die kleinräumige Strukturanalyse stellt vertiefend zur gesamtstädtischen Angebotsanalyse (siehe Kapitel 4.4) die Angebotssituation in den 13 Flensburger Stadtteilen übersichtlich dar. Tabelle 9 gibt dabei zunächst einen Überblick über die Verteilung der Betriebe und Verkaufsflächen nach Stadtteilen. Dabei wird ersichtlich, dass der Stadtteil **Altstadt**, wo auch das **Innenstadtzentrum** verortet ist, mit Abstand die höchste Anzahl an Betrieben im Stadtgebiet aufweist. Zudem stellt die Altstadt den Stadtteil mit der zweithöchsten Verkaufsfläche dar. Lediglich der Stadtteil **Südstadt** verfügt aufgrund des Vorhandenseins des Förde Parks sowie mehrere strukturprägende Betriebe in dessen Umfeld (Schleswiger Straße) über eine höhere Verkaufsflächenausstattung. Ein weiterer deutlicher Angebotschwerpunkt im Stadtgebiet ist im Stadtteil **Friesischer Berg** vorzufinden, der sich im Wesentlichen aus dem Bestehen des CITTI-Parks sowie der sich daran anschließenden Angebotsstrukturen (u. a. Möbel Schulenberg) ergibt zurückzuführen ist. Alle übrigen Stadtteile weisen gegenüber den Vorgenannten dagegen deutlich niedrigere Verkaufsflächenanteile auf.

Tabelle 9: Einzelhandelsbestand in Flensburg nach Stadtteilen

Stadtteil	Bevölkerung (Stand: 31.12.2019)	Betriebsanzahl	Anteil der Betriebe gesamtstädtisch	Verkaufsfläche in m ²	Verkaufsflächenanteil gesamtstädtisch	Verkaufsfläche in m ² je Einwohner*in
Altstadt	3.793	284	43,9 %	55.000	23,0 %	14,49
Engelsby	7.487	24	3,7 %	9.000	3,8 %	1,20
Friesischer Berg	6.696	76	11,8 %	41.700	17,4 %	6,23
Frøerlund	6.909	18	2,8 %	8.300	3,5 %	1,20
Jürgensby	8.424	22	3,4 %	1.800	0,8 %	0,21
Mürwik	15.214	43	6,6 %	16.600	6,9 %	1,09
Neustadt	4.770	21	3,2 %	2.000	0,8 %	0,42
Nordstadt	12.160	38	5,9 %	12.600	5,3 %	1,04
Sandberg	6.731	4	0,6 %	2.600	1,1 %	0,39
Südstadt	4.170	75	11,6 %	70.100	29,3 %	16,81
Tarup	5.097	8	1,2 %	3.800	1,6 %	0,75
Weiche	7.435	23	3,6 %	9.200	3,8 %	1,24
Westliche Höhe	8.034	11	1,7 %	6.700	2,8 %	0,83
Gesamt	96.920	647	100 %	239.400	100 %	2,47

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Bevölkerungszahl: Stadt Flensburg (Stand: 31.12.2019); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Angaben ohne ehemaligen Karstadt und weitere Leerstände sowie ohne Neuansiedlungen/Erweiterungen nach Erhebungsdatum.

Nachfolgend werden für jeden Stadtteil der aktuelle Bestand an Einzelhandelsbetrieben, die Betriebsgrößenstruktur, die Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen sowie die Verteilung der Betriebe und Verkaufsflächen nach Lagebereichen steckbriefartig vorgestellt. Darüber hinaus erfolgt – sofern vorhanden – eine kartographische Darstellung der strukturprägenden Standortbereiche gemäß EHK Flensburg 2015²⁷.

²⁷ Eine detaillierte städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sonderstandorte inkl. der fortgeschriebenen Abgrenzungen und Entwicklungsempfehlungen erfolgt in den nachfolgenden Kapiteln 6 und 7.

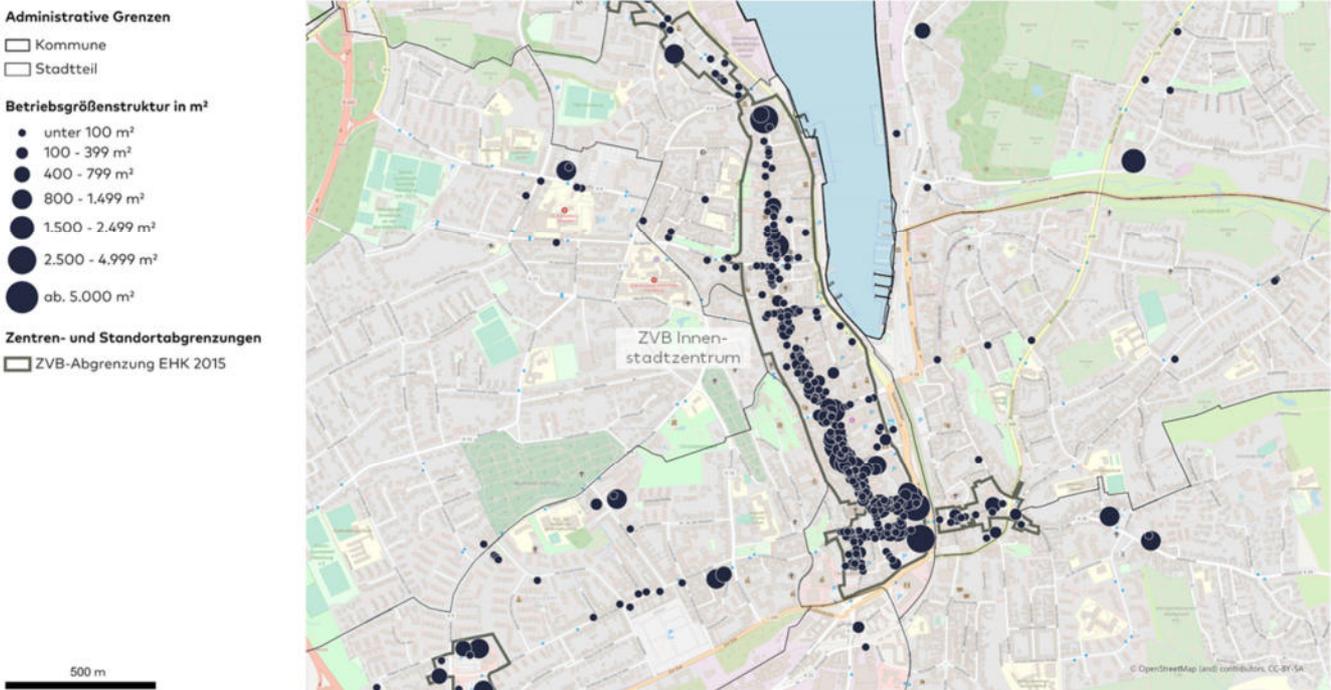
4.6.1 Stadtteil Altstadt

STADTEIL ALTSTADT

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2019)	3.793
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2015	+6,5 %

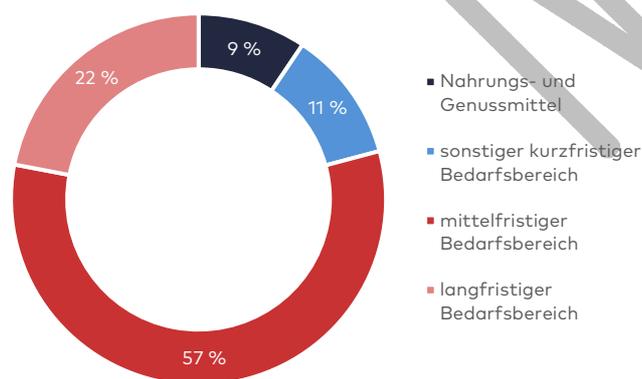
Einzelhandelsstruktur



Strukturprägende Einzelhandelsagglomeration

ZVB Innenstadtzentrum

Verkaufsflächenanteile nach Bedarfsbereichen



Einzelhandelsdaten

2020

Anzahl der Betriebe	284
Anteil der Betriebe gesamtstädtisch	43,9 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	55.000
Verkaufsflächenanteil gesamtstädtisch	23,0 %
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in	14,50

Einzelhandel nach Lagebereichen

	ZVB	sil	niL
Anzahl der Betriebe (absolut und anteilig)	284 100 %	0 0,0 %	0 0,0 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (absolut und anteilig)	55.000 100 %	0 0,0 %	0 0,0 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Bevölkerungszahl: Stadt Flensburg (31.12.2019); Administrative Grenzen: Stadt Flensburg; Standortabgrenzung gemäß EHK Flensburg 2015; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB = zentraler Versorgungsbereich, sil = städtebaulich integrierte Lage, niL = städtebaulich nicht integrierte Lage.

Im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (07/2020) wurden 284 Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Altstadt erhoben. Die Einzelhandelsbetriebe vereinen dabei eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 55.000 m² auf sich (dabei ist die im Nachgang der Bestandserhebung erfolgte Marktschließung der Karstadt-Filiale berücksichtigt). Dies entspricht rd. 23 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche bzw. rd. 43,9 % der gesamtstädtischen Betriebsanzahl. Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner*in liegt mit rd. 14,49 m² deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Die Verkaufsflächenausstattung korreliert dabei mit der hohen Verkaufsflächendimensionierung im Innenstadtzentrum und ist demnach entsprechend zu relativieren.

Bezogen auf die räumliche Verteilung der Angebotsstrukturen im Stadtteil Altstadt ist festzuhalten, dass sämtliche Betriebe und demzufolge Verkaufsflächen innerhalb des Flensburger Innenstadtzentrums verortet sind. Wie bereits in Kapitel 4.4 beschrieben, nimmt insbesondere das innerstädtische Leitsortiment Bekleidung einen hohen Verkaufsflächenanteil im Innenstadtzentrum und somit im Stadtteil ein. Weitere prägende Warengruppen sind darüber hinaus u. a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Schuhe/Lederwaren sowie Möbek (vgl. nachfolgende Abbildung).

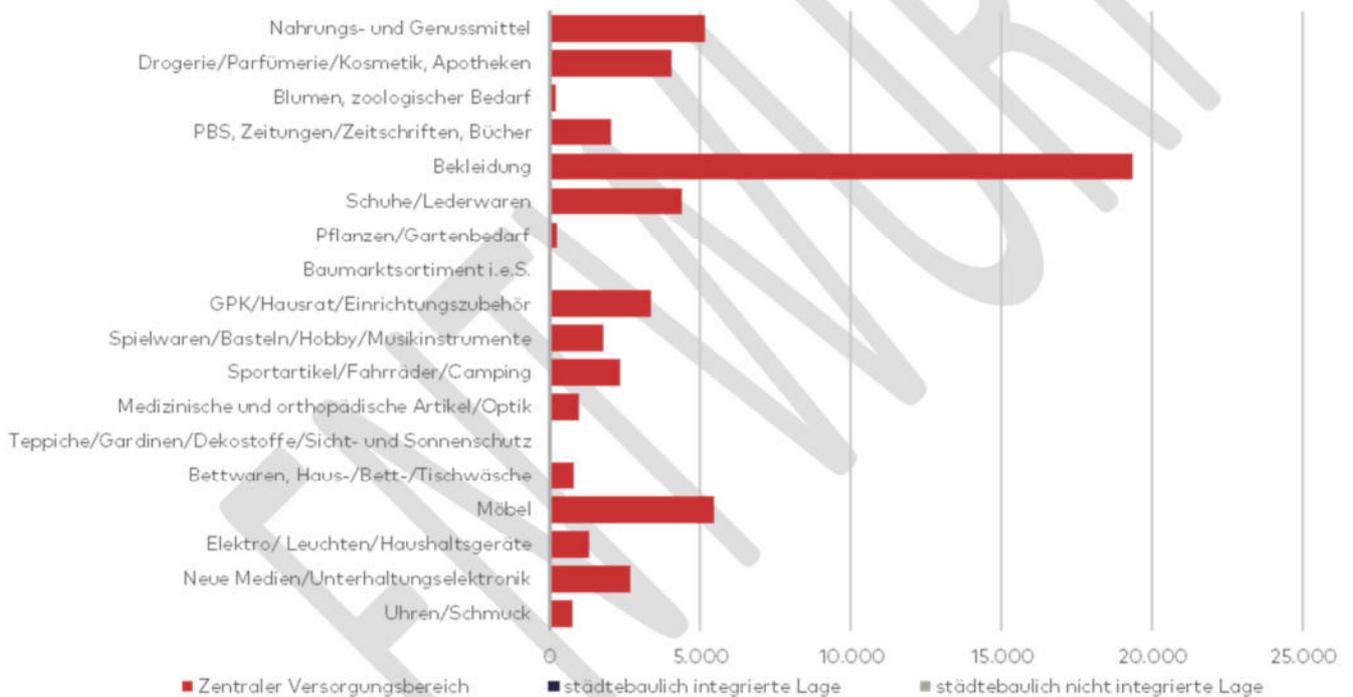


Abbildung 15: Einzelhandelsbestand im Stadtteil Altstadt nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Standortabgrenzung gemäß EHK Flensburg 2015; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

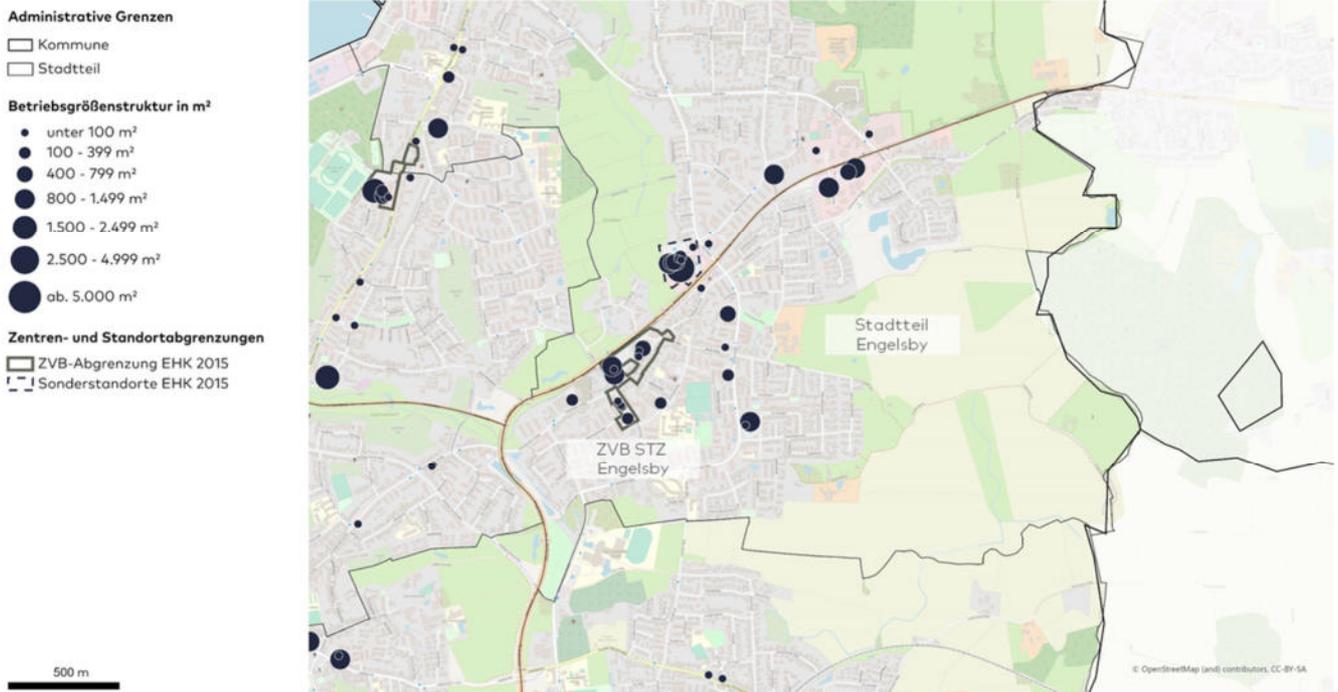
4.6.2 Stadtteil Engelsby

STADTTEIL ENGELSBY

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2019)	7.487
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2015	-2,0 %

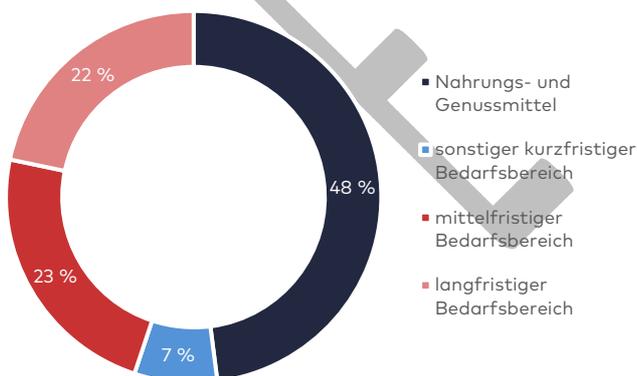
Einzelhandelsstruktur



Strukturprägende Einzelhandelsagglomeration

ZVB Stadtteilzentrum Engelsby (1. Ordnung)

Verkaufsflächenanteile nach Bedarfsbereichen



Einzelhandelsdaten

2020

Anzahl der Betriebe	24
Anteil der Betriebe gesamtstädtisch	3,7 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	9.000
Verkaufsflächenanteil gesamtstädtisch	3,8 %
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in	1,20

Einzelhandel nach Lagebereichen

	ZVB		sil		nil	
Anzahl der Betriebe (absolut und anteilig)	12	48,0 %	8	32,0 %	5	20,0 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (absolut und anteilig)	3.500	20,0 %	3.000	33,5 %	2.500	28,0 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Bevölkerungszahl: Stadt Flensburg (31.12.2019); Administrative Grenzen: Stadt Flensburg; Standortabgrenzung gemäß EHK Flensburg 2015; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB = zentraler Versorgungsbereich, sil = städtebaulich integrierte Lage, nil = städtebaulich nicht integrierte Lage; STZ = Stadtteilzentrum.

Im Stadtteil Engelsby wurden im Zuge der Einzelhandelsbestandserhebung (07/2020) insgesamt 25 Einzelhandelsbetriebe erhoben, die eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.000 m² auf sich vereinen. Dies entspricht bezogen auf die gesamtstädtischen Ausstattungswerte einen Anteil von rd. 3,9 % bzw. rd. 3,8 %.

Nahezu die Hälfte der im Stadtteil angesiedelten Betriebe und rd. 20 % der Verkaufsflächen sind im Stadtteilzentrum Engelsby verortet. Der deutliche Angebotschwerpunkt im zentralen Versorgungsbereich liegen im kurzfristigen Bedarfsbereich und dabei in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Im mittelfristigen Bedarfsbereich sind – bedingt durch das Vorhandensein eines Textil-Discounters – nennenswerte Verkaufsflächenanteile in der Warengruppe Bekleidung festzustellen.

Außerhalb des Stadtteilzentrums wird das Angebot in den städtebaulich integrierten Lagen durch die bestehenden strukturprägenden Lebensmittelbetriebe (REWE – Trögelbyer Weg, LIDL – Merkurstraße) geprägt. In den städtebaulich nicht integrierten Lagen bestehen durch drei Fachmärkte im Norden des Stadtteils Angebotschwerpunkte in den Bereichen Möbel sowie Sportartikel/Fahrräder/ Camping.

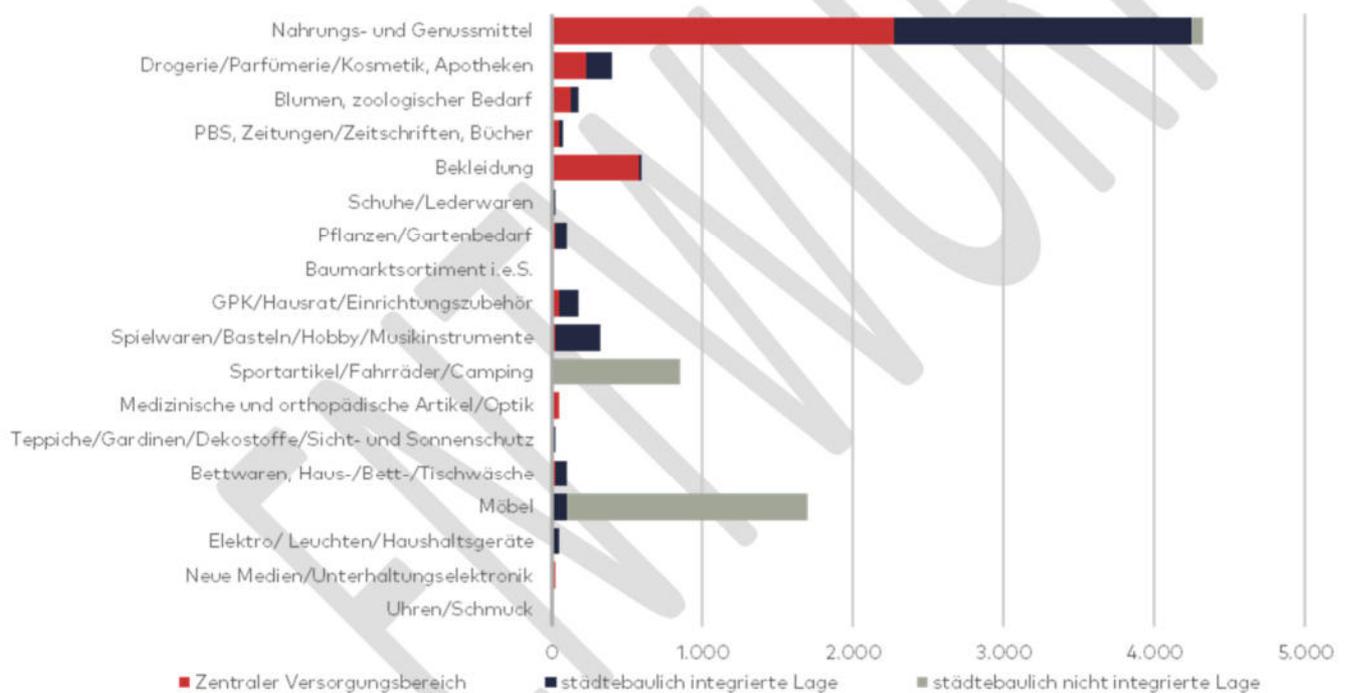


Abbildung 16: Einzelhandelsbestand im Stadtteil Engelsby nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Standortabgrenzung gemäß EHK Flensburg 2015; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

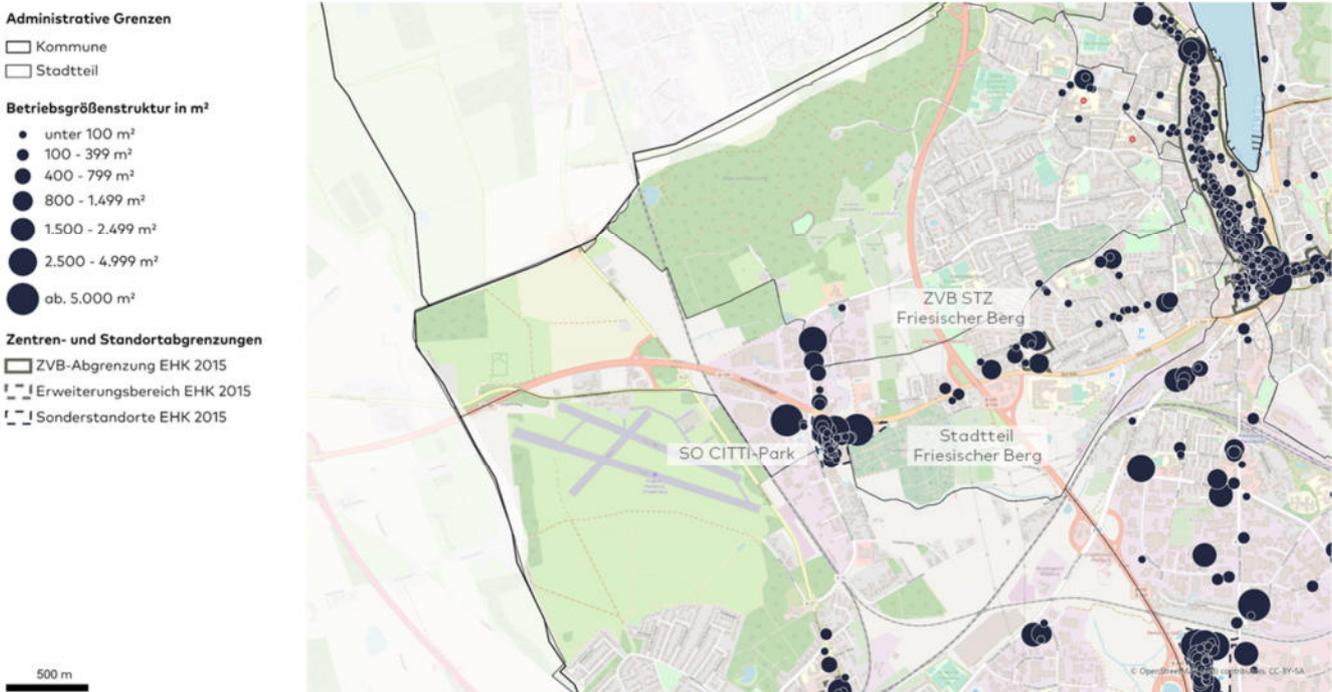
4.6.3 Stadtteil Friesischer Berg

STADTTEIL FRIESISCHER BERG

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2019)	6.696
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2015	-4,3 %

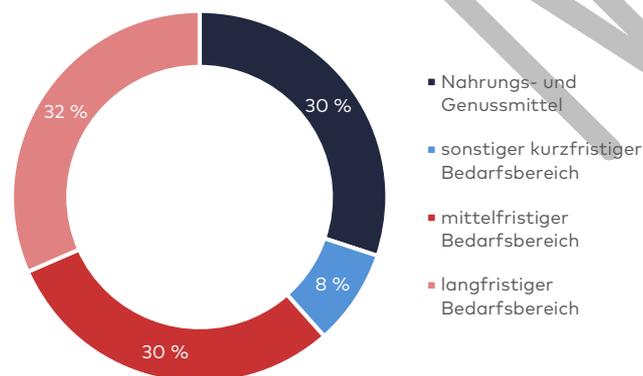
Einzelhandelsstruktur



Strukturprägende Einzelhandelsagglomeration

ZVB Stadtteilzentrum Friesischer Berg (2. Ordnung), Sonderstandort CITTI-Park

Verkaufsflächenanteile nach Bedarfsbereichen



Einzelhandelsdaten

2020

Anzahl der Betriebe	76
Anteil der Betriebe gesamtstädtisch	11,8 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	41.700
Verkaufsflächenanteil gesamtstädtisch	17,4 %
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in	6,23

Einzelhandel nach Lagebereichen

	ZVB		sil		nil	
Anzahl der Betriebe (absolut und anteilig)	7	9,2 %	22	28,9 %	47	61,8 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (absolut und anteilig)	4.400	10,6 %	4.400	10,7 %	32.800	78,8 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Bevölkerungszahl: Stadt Flensburg (31.12.2019); Administrative Grenzen: Stadt Flensburg; Standortabgrenzung gemäß EHK Flensburg 2015; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB = zentraler Versorgungsbereich, sil = städtebaulich integrierte Lage, nil = städtebaulich nicht integrierte Lage, STZ = Stadtteilzentrum; SO = Sonderstandort.

Im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (07/2020) wurden im Stadtteil Friesischer Berg 76 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 41.700 m² erfasst. Bezogen auf die Gesamtstadt entspricht dies rd. 11,8 % der Betriebe sowie rd. 17,4 % der Verkaufsfläche. Mit einem Wert von rd. 6,23 m² VKF je Einwohner*in liegt die Verkaufsflächenausstattung deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Dies korreliert mit der signifikanten Angebotsausstattung im Bereich des Sonderstandortes CITTI-Park, der neben der Innenstadt und dem Förde Park die bedeutendste Einzelhandelsagglomeration in Flensburg darstellt.

Prägend für den Stadtteil sind die hohen Betriebs- und Verkaufsflächenanteile (rd. 61,8 % bzw. 78,8 %) in den städtebaulich nicht integrierten Lagen, welche mit dem CITTI-Park, dem Möbelhaus Schulenburg sowie weiterer Fachmärkte (u. a. Baby-One, Förde-Küchen) einhergehen. Dabei zeigt sich, dass innerhalb dieser Lagen hohe Verkaufsflächenanteile in den zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen (vornehmlich Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Neue Medien/Unterhaltungselektronik) vorzufinden sind, die entsprechend ihrer Ausprägung einen intensiven Wettbewerb auf das Innenstadtzentrum auslösen. Im nicht zentrenrelevanten Bereich ist das Segment Möbel prägend.

Im Stadtteilzentrum Friesischer Berg, welches nach dem CITTI Park die zweite wesentliche Einzelhandelsagglomeration im Stadtteil bildet, sind sieben Betriebe auf zusammengenommen rd. 4.400 m² Verkaufsfläche angesiedelt. Hier zeigt sich eine deutliche Angebotskonzentration im Bereich Nahrungs- und Genussmitteln, welches auf die bestehenden Lebensmittelmärkte zurückzuführen ist.

In den städtebaulich integrierten Lagen sind 22 Betriebe auf rd. 4.400 m² verortet. Neben einem Lebensmitteldiscounter (Netto – Mathilden Straße) bestehen insbesondere zwei Fachmärkte mit Angebotsschwerpunkten in den Warengruppen Baumarktsortiment i. e. S. und Sportartikel/Fahrräder/Camping.

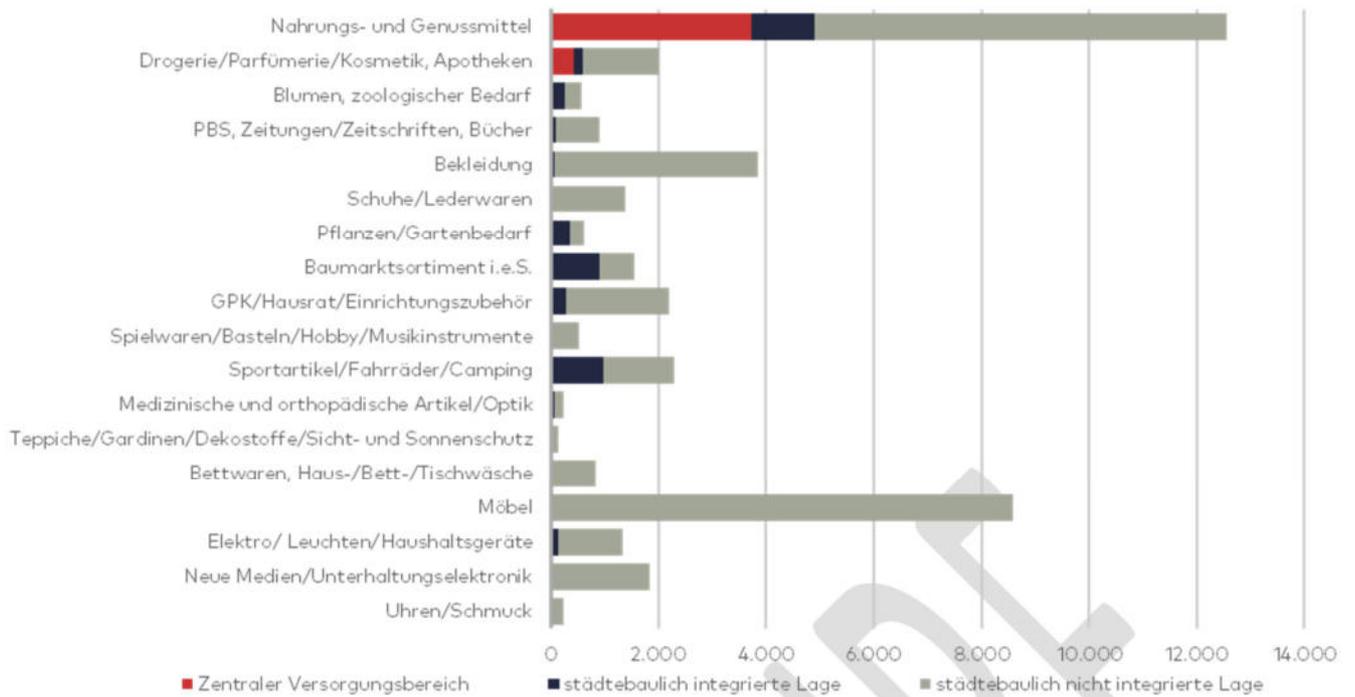


Abbildung 17: Einzelhandelsbestand im Stadtteil Friesischer Berg nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Standortabgrenzung gemäß EHK Flensburg 2015; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

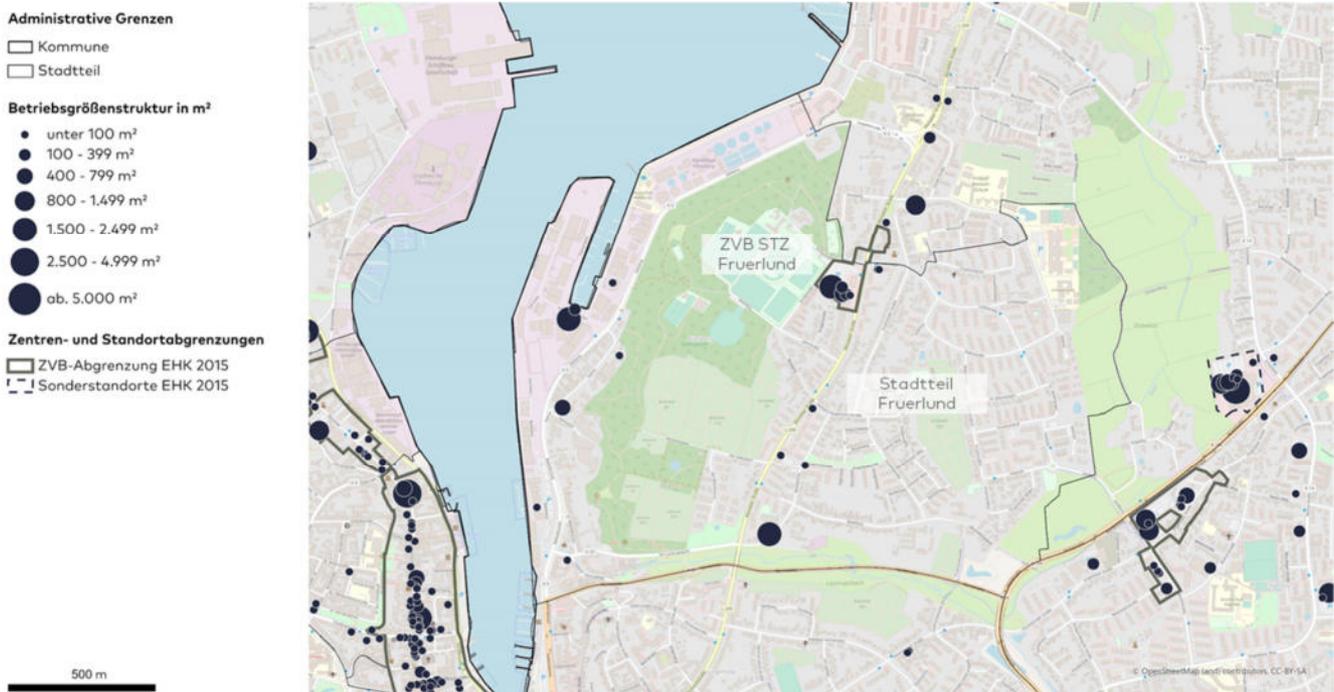
4.6.4 Stadtteil Fruerlund

STADTEIL FRUERLUND

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2019)	6.909
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2015	+5,3 %

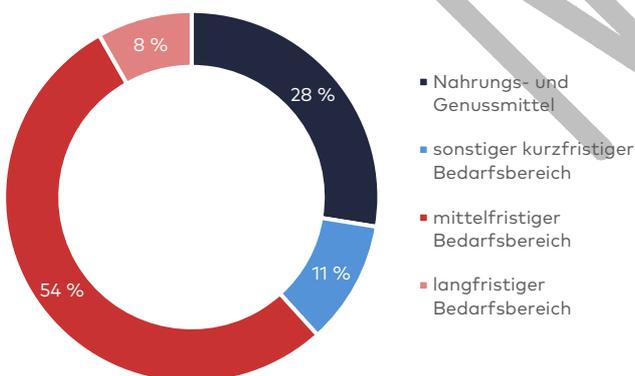
Einzelhandelsstruktur



Strukturprägende Einzelhandelsagglomeration

ZVB Stadtteilzentrum Fruerlund (2. Ordnung)

Verkaufsflächenanteile nach Bedarfsbereichen



Einzelhandelsdaten

2020

Anzahl der Betriebe	18
Anteil der Betriebe gesamtstädtisch	2,8 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	8.300
Verkaufsflächenanteil gesamtstädtisch	3,5 %
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in	1,20

Einzelhandel nach Lagebereichen

	ZVB*		siL		niL	
Anzahl der Betriebe (absolut und anteilig)	7	38,9 %	6	33,3 %	5	27,8 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (absolut und anteilig)	3.400	41,2 %	1.900	23,0 %	3.000	35,8 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Bevölkerungszahl: Stadt Flensburg (31.12.2019); Administrative Grenzen: Stadt Flensburg; Standortabgrenzung gemäß EHK Flensburg 2015; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * der ZVB erstreckt sich über die Stadtteile Fruerlund und Mürwik. Es sind nur die Daten für den Stadtteil Fruerlund dargestellt; ZVB = zentraler Versorgungsbereich, siL = städtebaulich integrierte Lage, niL = städtebaulich nicht integrierte Lage, STZ = Stadtteilzentrum.

Im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (07/2020) wurden 18 Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Fruerlund erhoben, die zusammen eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 8.300 m² ausmachen.

Die bedeutendste Einzelhandelsagglomeration im Stadtteil bildet das Stadtteilzentrum Fruerlund, wo rd. 38,9 % der Betriebe und rd. 41,2 % der Verkaufsfläche des Stadtteils verortet sind. Bezogen auf die angebotenen Warengruppen ist eine eindeutige Ausrichtung auf die Nahversorgung erkennbar.

Außerhalb des Stadtteilzentrums ist das Angebot im Wesentlichen durch eine Gärtnerei in städtebaulich integrierter Lage sowie einen spezialisierten Fachmarkt im Baumarktsortiment i. e. S. in städtebaulich nicht integrierter Lage gekennzeichnet.

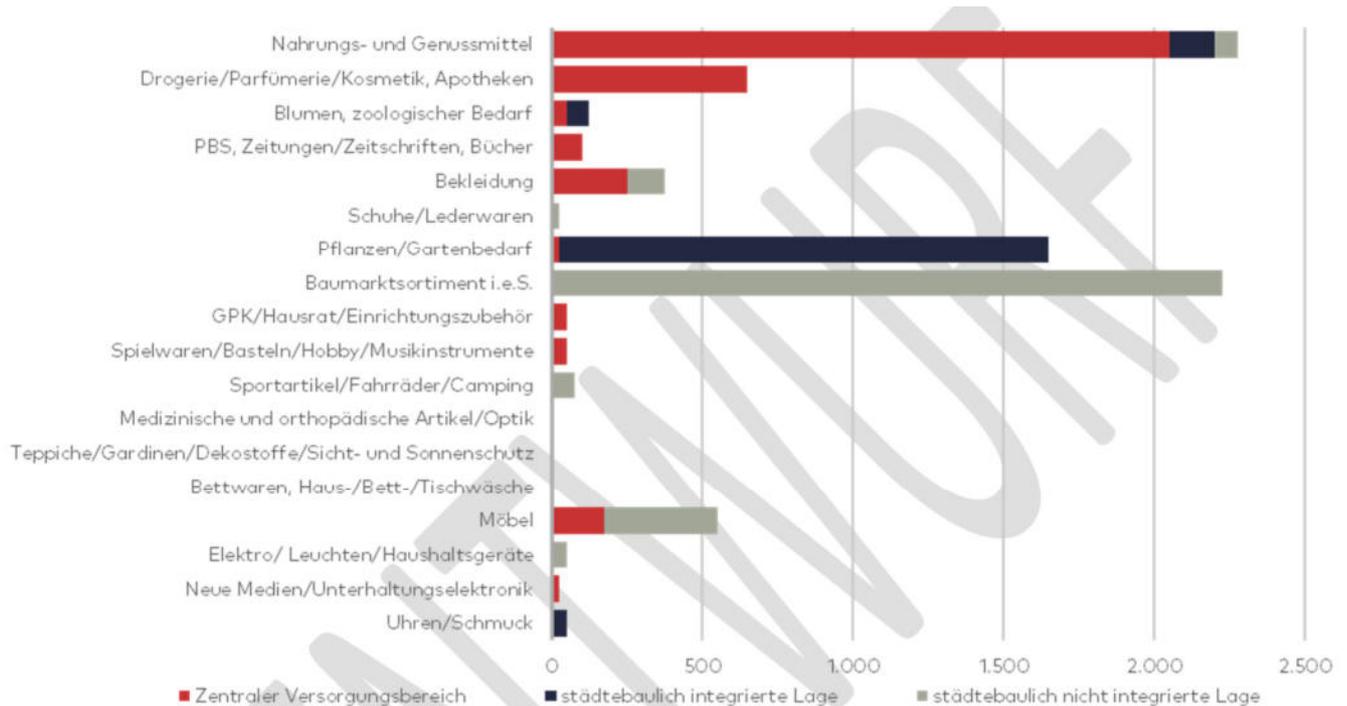


Abbildung 18: Einzelhandelsbestand im Stadtteil Fruerlund nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Standortabgrenzung gemäß EHK Flensburg 2015; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

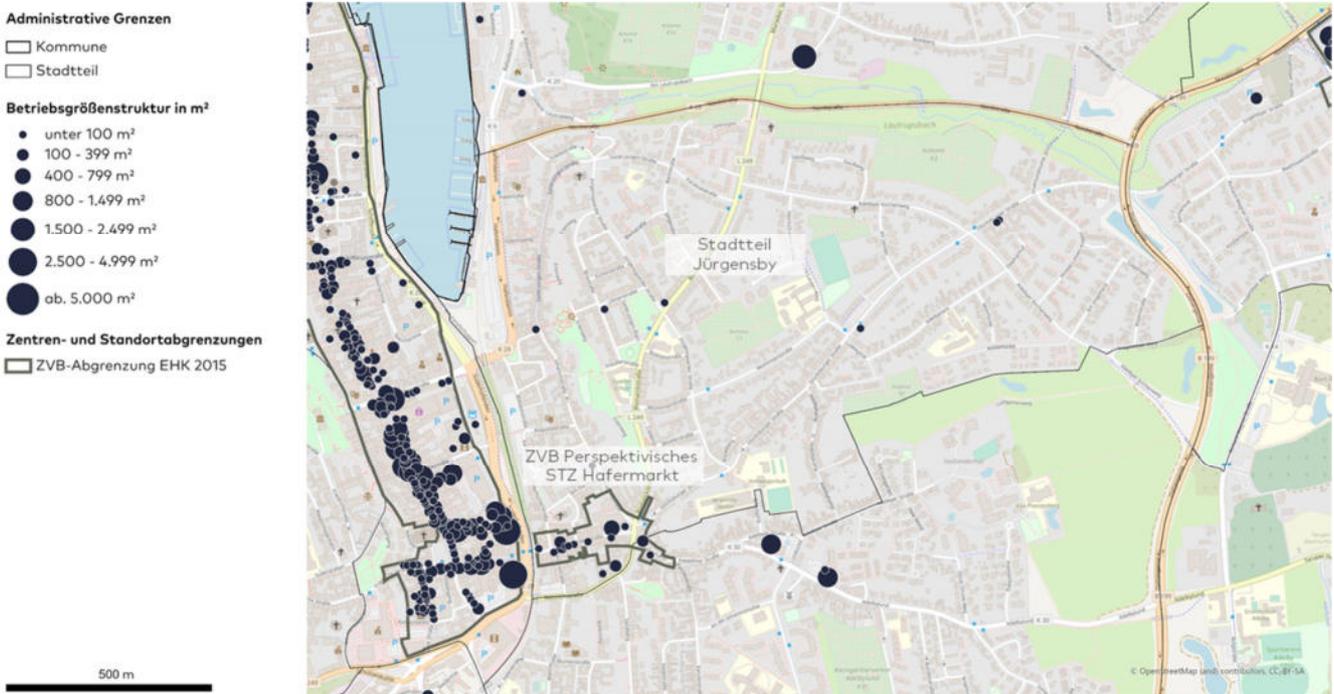
4.6.5 Stadtteil Jürgensby

STADTEIL JÜRGENSBY

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2019)	8.424
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2015	+3,1 %

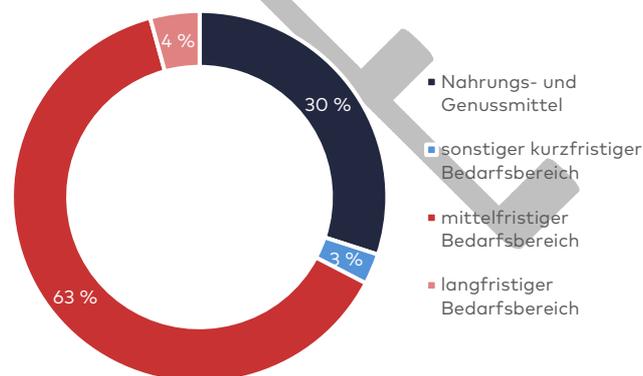
Einzelhandelsstruktur



Strukturprägende Einzelhandelsagglomeration

ZVB Perspektivisches Stadtteilzentrum Hafermarkt (2. Ordnung)

Verkaufsflächenanteile nach Bedarfsbereichen



Einzelhandelsdaten

2020

Anzahl der Betriebe	22
Anteil der Betriebe gesamtstädtisch	3,4 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	1.800
Verkaufsflächenanteil gesamtstädtisch	0,8 %
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner*in	0,21

Einzelhandel nach Lagebereichen

	ZVB		sIL		niL	
Anzahl der Betriebe (absolut und anteilig)	13	59,1 %	9	40,9 %	0	0,0 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (absolut und anteilig)	1.400	80,2 %	400	19,8 %	0	0,0 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Bevölkerungszahl: Stadt Flensburg (31.12.2019); Administrative Grenzen: Stadt Flensburg; Standortabgrenzung gemäß EHK Flensburg 2015; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB = zentraler Versorgungsbereich, sIL = städtebaulich integrierte Lage, niL = städtebaulich nicht integrierte Lage, STZ = Stadtteilzentrum.

Im Stadtteil Jürgensby wurden im Zuge der Einzelhandelsbestandserhebung (07/2020) insgesamt 22 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von zusammengenommen rd. 1.800 m² erhoben. Die Verkaufsflächenausstattung von 0,21 m² je Einwohner*in ist als deutlich unterdurchschnittlich einzuordnen.

Die im Stadtteil bestehenden Angebote konzentrieren sich vorrangig auf das gemäß EHK Flensburg 2015 festgelegte perspektivische Stadtteilzentrum Hafermarkt, wo gegenwärtig rd. 59,1 % der Betriebe und rd. 80,2 % der Verkaufsfläche des Stadtteils angesiedelt sind. Das perspektivische Stadtteilzentrum ist überwiegend durch kleinere Fachgeschäfte geprägt und weist seinen Angebotsschwerpunkt in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente und Sportartikel/Fahrräder/ Camping auf. Perspektivisch ist innerhalb des perspektivischen Stadtteilzentrums Hafermarkt u. a. die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters sowie eines Drogeriefachmarktes avisiert. Die weiteren Betriebe im Stadtteil (Biomarkt, kleinteilige Fachgeschäfte, Kioske) sind in städtebaulich integrierter Lage verortet und haben ihren Angebotsfokus im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

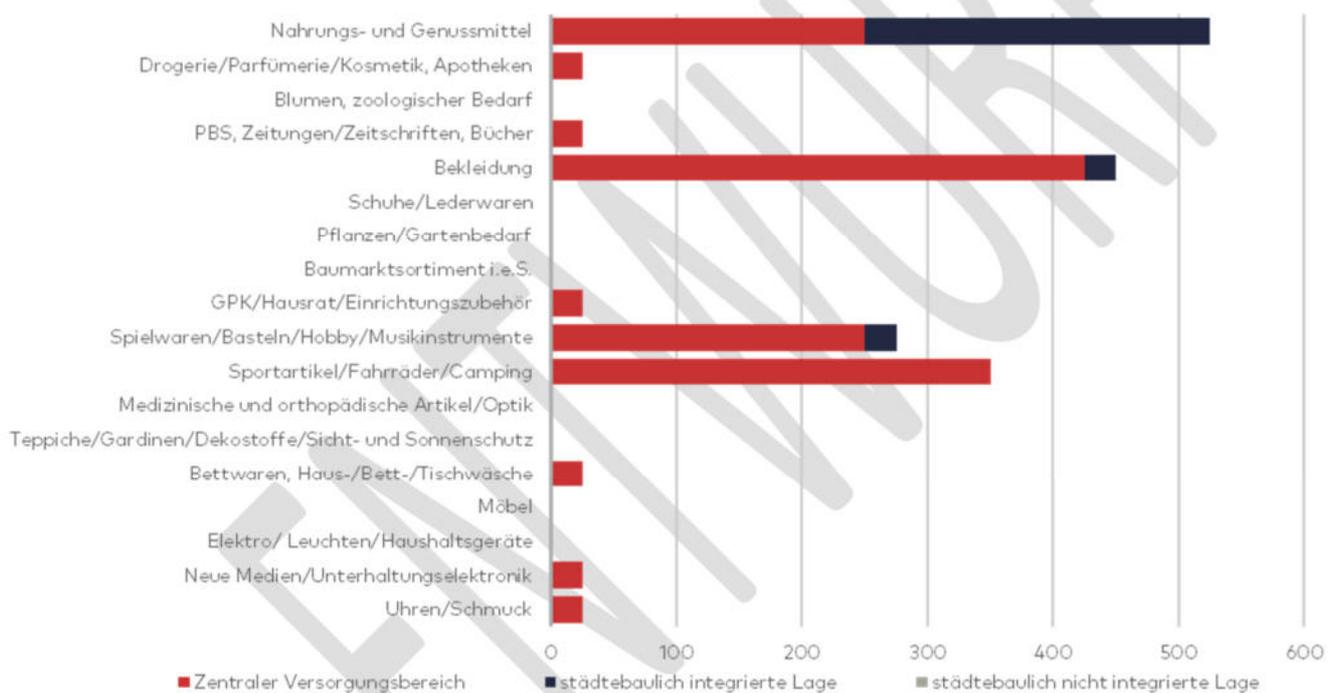


Abbildung 19: Einzelhandelsbestand im Stadtteil Jürgensby nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Standortabgrenzung gemäß EHK Flensburg 2015; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

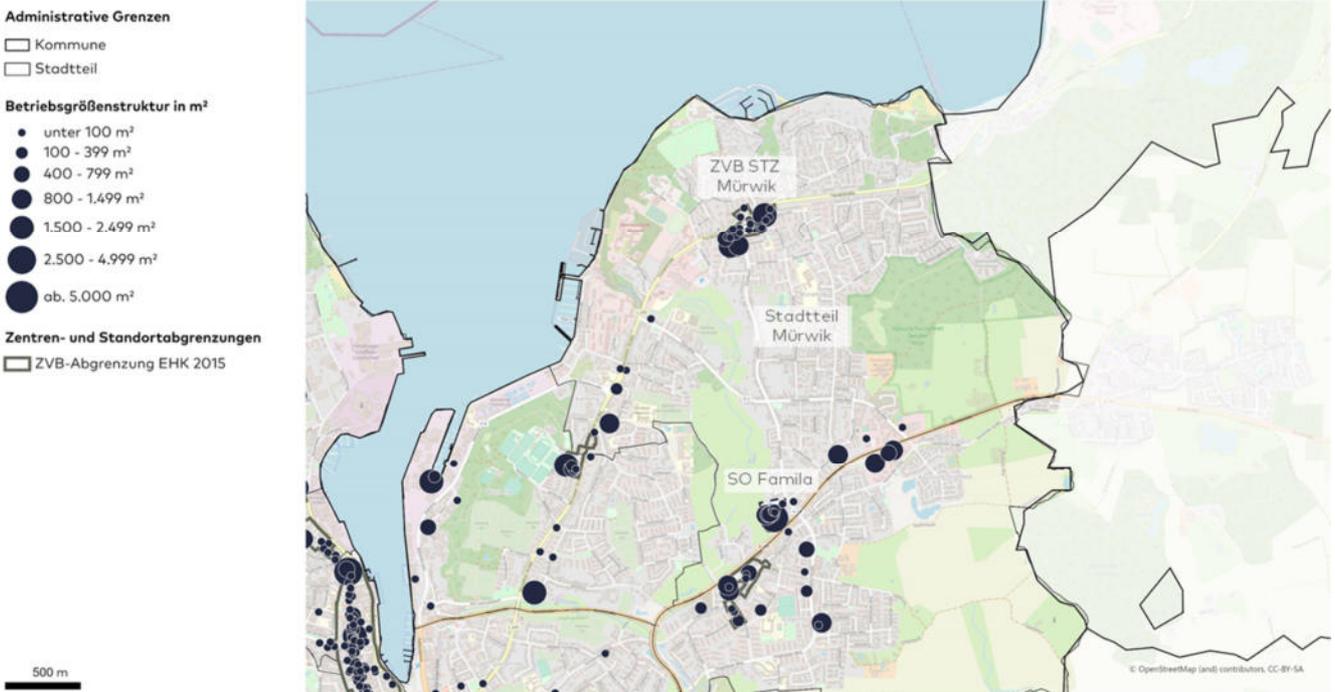
4.6.6 Stadtteil Mürwik

STADTEIL MÜRNIK

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2019)	15.214
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2015	+6,1 %

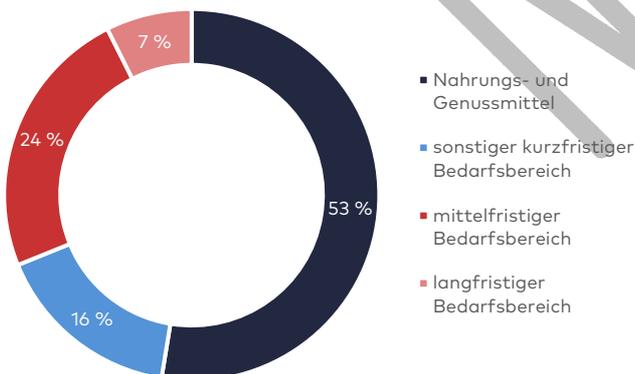
Einzelhandelsstruktur



Strukturprägende Einzelhandelsagglomeration

ZVB Stadtteilzentrum Mürwik (1. Ordnung), Sonderstandort Familia

Verkaufsflächenanteile nach Bedarfsbereichen



Einzelhandelsdaten

2020

Anzahl der Betriebe	43
Anteil der Betriebe gesamtstädtisch	6,6 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	16.600
Verkaufsflächenanteil gesamtstädtisch	6,9 %
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in	1,09

Einzelhandel nach Lagebereichen

	ZVB		sil		nil	
Anzahl der Betriebe (absolut und anteilig)	26	60,4 %	17	39,6 %	0	0,0 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (absolut und anteilig)	6.600	39,9 %	10.000	60,1 %	0	0,0 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Bevölkerungszahl: Stadt Flensburg (31.12.2019); Administrative Grenzen: Stadt Flensburg; Standortabgrenzung gemäß EHK Flensburg 2015; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB = zentraler Versorgungsbereich, sil = städtebaulich integrierte Lage, nil = städtebaulich nicht integrierte Lage, STZ = Stadtteilzentrum, SO = Sonderstandort.

Im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (07/2020) wurden 43 Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Mürwik erhoben. Die Einzelhandelsbetriebe vereinen dabei eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 16.600 m² auf sich. Bezogen auf die Gesamtstadt entspricht dies rd. 6,6 % der Betriebe sowie rd. 6,9 % der Verkaufsfläche.

Innerhalb des Stadtteils bilden das Stadtteilzentrum Mürwik im nördlichen Bereich und der Sonderstandort Famila im Süden die wichtigsten Angebotsschwerpunkte. Dabei sind im Stadtteilzentrum Mürwik rd. 60,4 % der Betriebe und rd. 39,9 % der Verkaufsfläche des Stadtteils zu finden. Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtteilzentrum wird überwiegend durch die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs dominiert. Maßgeblich dabei sind drei großflächige Lebensmittelmärkte sowie ein Drogeriefachmarkt.

Die Angebotsstruktur am Sonderstandort Famila wird durch einen Lebensmittel-Verbrauchermarkt, einen Drogeriefachmarkt und zwei Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortiment (Bekleidung sowie Schuhe) bestimmt. Im Vergleich zu den Sonderstandorten CITTI-Park und Förde Park zeichnet sich der Sonderstandort Famila durch einen räumlich-funktionalen Bezug zu Wohnbebauung auf, leistet in diesem Zusammenhang eine wichtige Versorgungsfunktion für die Stadtteile Mürwik und Engelsby.

Außerhalb des Stadtteilzentrums und des Sonderstandortes fungieren insbesondere ein Lebensmitteldiscounter (Penny – Tilsiter Straße) sowie eine Gärtnerei in städtebaulich integrierter Lage als wesentliche Anbieter.

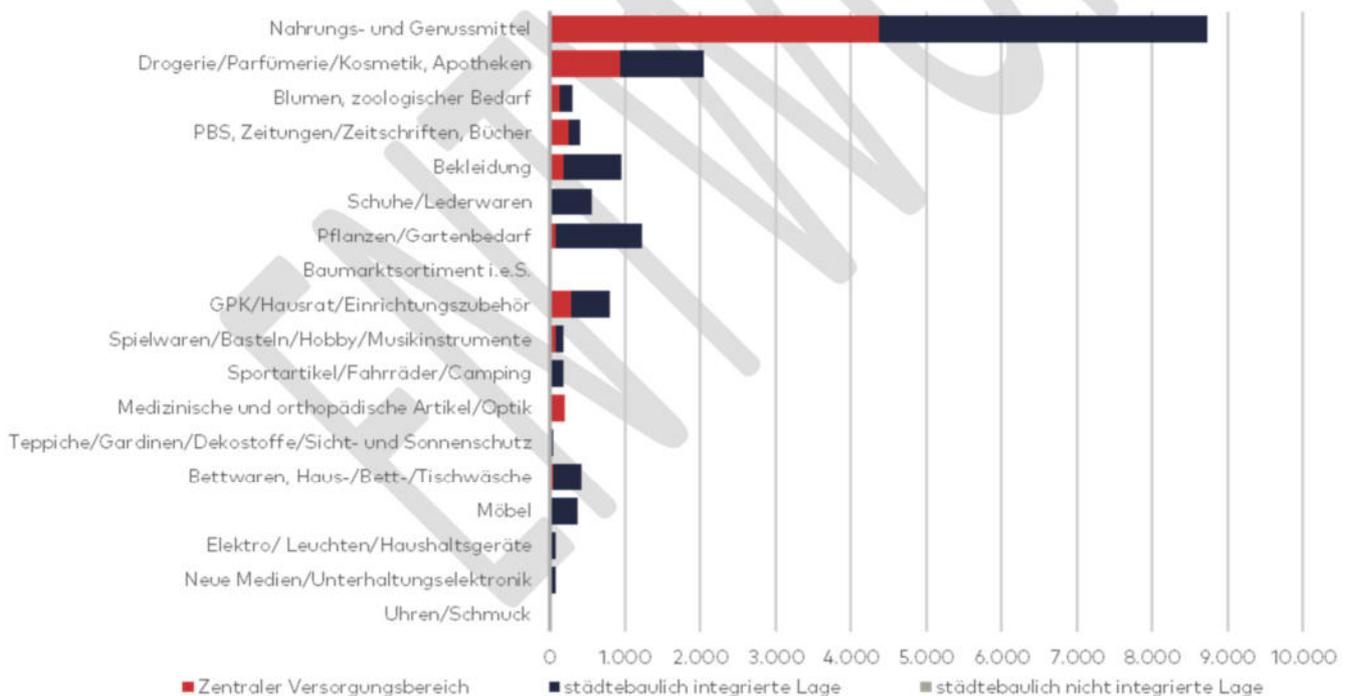


Abbildung 20: Einzelhandelsbestand im Stadtteil Mürwik nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Standortabgrenzung gemäß EHK Flensburg 2015; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

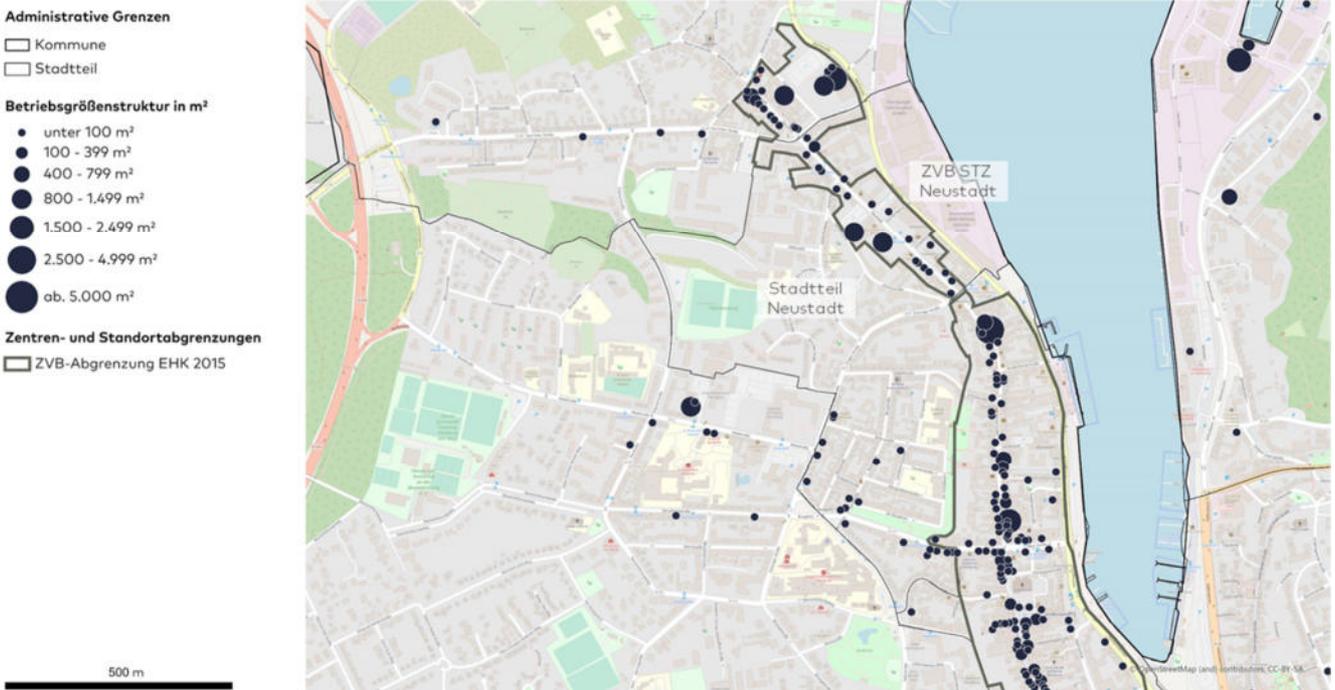
4.6.7 Stadtteil Neustadt

STADTEIL NEUSTADT

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2019)	4.770
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2015	+4,9 %

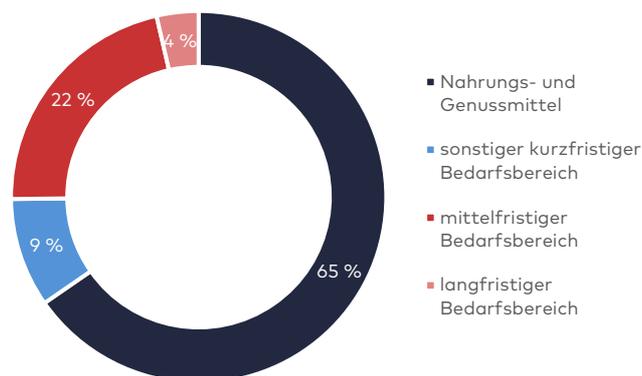
Einzelhandelsstruktur



Strukturprägende Einzelhandelsagglomeration

ZVB Stadtteilzentrum Neustadt (1. Ordnung)

Verkaufsflächenanteile nach Bedarfsbereichen



Einzelhandelsdaten

2020

Anzahl der Betriebe	24
Anteil der Betriebe gesamtstädtisch	3,2 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	2.000
Verkaufsflächenanteil gesamtstädtisch	< 1 %
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner*in	0,42

Einzelhandel nach Lagebereichen

	ZVB*		sil		niL	
Anzahl der Betriebe (absolut und anteilig)	13	65,0 %	7	35,0 %	0	0,0 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (absolut und anteilig)	1.400	73,0 %	500	27,0 %	0	0,0 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Bevölkerungszahl: Stadt Flensburg (31.12.2019); Administrative Grenzen: Stadt Flensburg; Standortabgrenzung gemäß EHK Flensburg 2015; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * der ZVB erstreckt sich über die Stadtteile Neustadt und Nordstadt, es sind nur die Daten für den Stadtteil Neustadt dargestellt; ZVB = zentraler Versorgungsbereich, sil = städtebaulich integrierte Lage, niL = städtebaulich nicht integrierte Lage, STZ = Stadtteilzentrum.

Im Stadtteil Neustadt wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (07/2020) insgesamt 20 Einzelhandelsbetriebe erhoben, die eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.000 m² auf sich vereinen.

Das Stadtteilzentrum Neustadt bildet den einzigen strukturprägenden Standortbereich innerhalb des Stadtteils, hier sind – bezogen auf die stadtteilspezifischen Strukturen – rd. 65,0 % der Betriebe und rd. 73 % der Verkaufsfläche verortet. In diesem Kontext ist anzumerken, dass sich die räumliche Ausdehnung des Stadtteilzentrums über den Stadtteil Neustadt hinaus auch auf den angrenzenden Stadtteil Nordstadt erstreckt, wo sich auch der Verkaufsflächenschwerpunkt des Zentrums befindet. Im Neustädter Bereich überwiegt die nahversorgungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, bedingt durch einen Lebensmitteldiscounter sowie mehrere Fachgeschäfte aus dem Bereich des Grundbedarfs.

Ergänzend zum Stadtteilzentrum sind im Süden des Stadtteils kleinere Fachgeschäfte verortet.

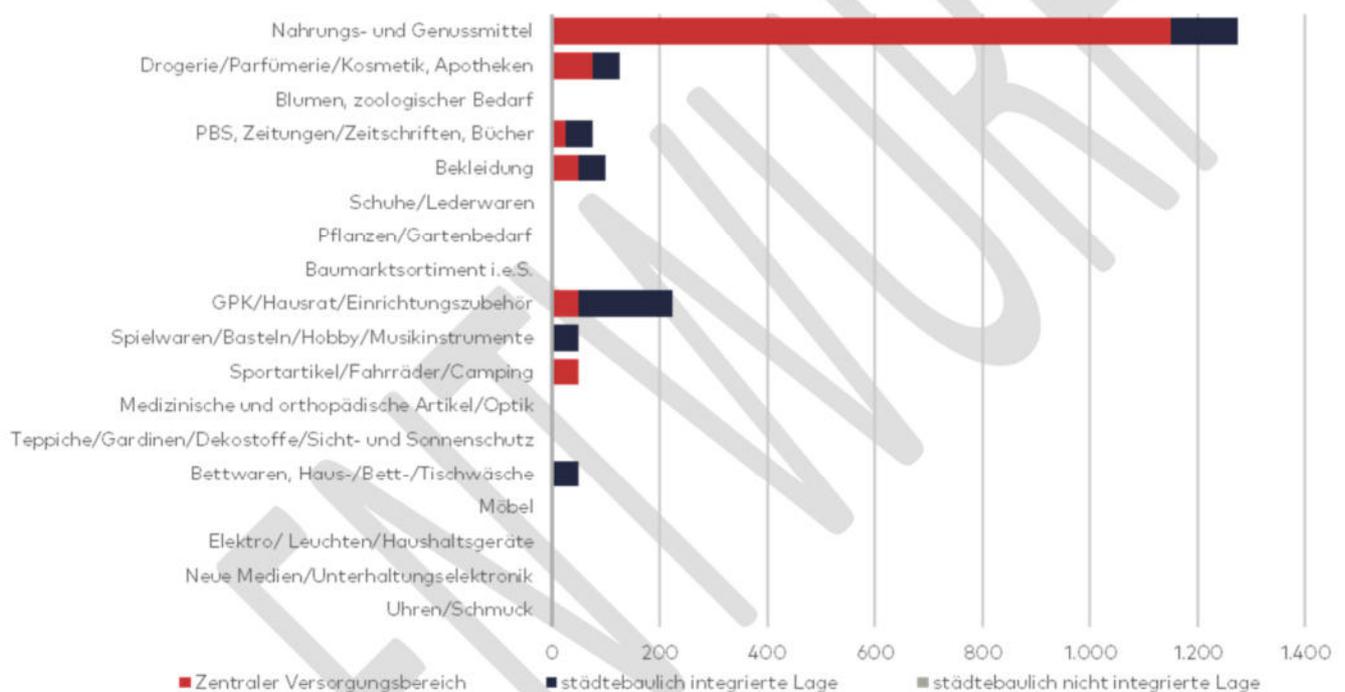


Abbildung 21: Einzelhandelsbestand im Stadtteil Neustadt nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Standortabgrenzung gemäß EHK Flensburg 2015; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

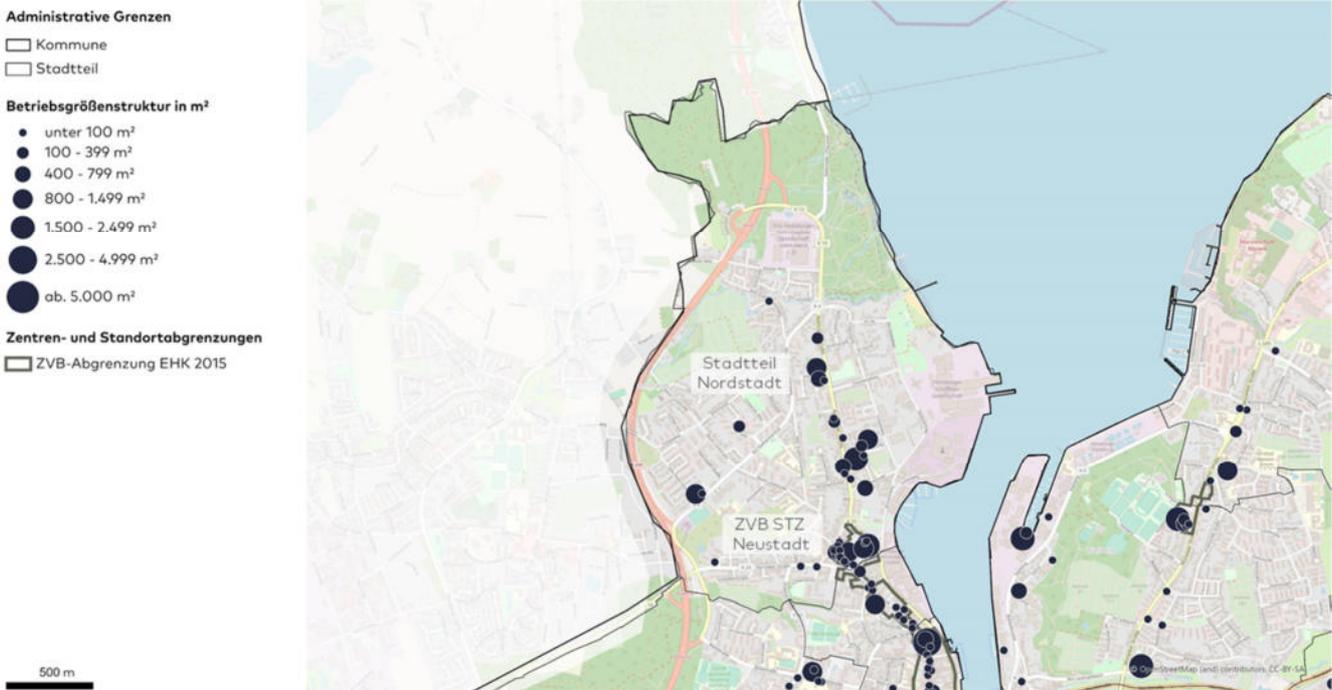
4.6.8 Stadtteil Nordstadt

STADTEIL NORDSTADT

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2019)	12.160
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2015	+4,0 %

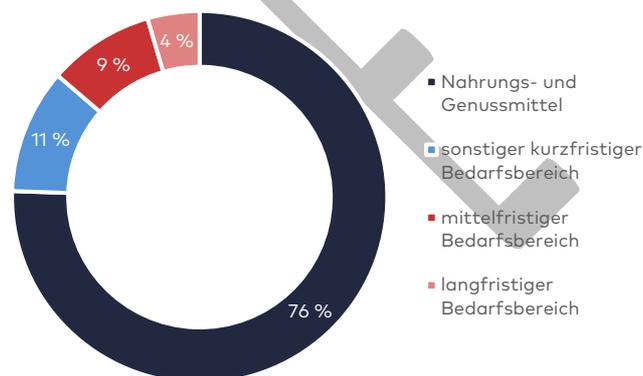
Einzelhandelsstruktur



Strukturprägende Einzelhandelsagglomeration

ZVB Stadtteilzentrum Neustadt (1. Ordnung)

Verkaufsflächenanteile nach Bedarfsbereichen



Einzelhandelsdaten

2020

Anzahl der Betriebe	38
Anteil der Betriebe gesamtstädtisch	5,9 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	12.600
Verkaufsflächenanteil gesamtstädtisch	5,3 %
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in	1,04

Einzelhandel nach Lagebereichen

	ZVB*		sil		nil	
Anzahl der Betriebe (absolut und anteilig)	16	42,1 %	20	52,6 %	2	5,3 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (absolut und anteilig)	4.900	38,8 %	6.100	48,6 %	1.600	12,6 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Bevölkerungszahl: Stadt Flensburg (31.12.2019); Administrative Grenzen: Stadt Flensburg; Standortabgrenzung gemäß EHK Flensburg 2015; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * der ZVB erstreckt sich über die Stadtteile Neustadt und Nordstadt, es sind nur die Daten für den Stadtteil Nordstadt dargestellt; ZVB = zentraler Versorgungsbereich, sil = städtebaulich integrierte Lage, nil = städtebaulich nicht integrierte Lage, STZ = Stadtteilzentrum.

Im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (07/2020) wurden 38 Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Nordstadt erhoben. Die Einzelhandelsbetriebe vereinen dabei eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 12.600 m² auf sich.

Das stadtteilspezifische Einzelhandelsangebot ist mit 16 Betrieben auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.900 m² räumlich zum einen auf den nördlichen Bereich des Stadtteilzentrums Neustadt konzentriert. Der deutliche Angebotsschwerpunkt liegt, bedingt durch das Vorhandensein von drei strukturprägenden Lebensmittelbetrieben, im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

Neben dem Stadtteilzentrum sind die weiteren Bestandsstrukturen im Einzelhandel im Wesentlichen entlang der Apenrader Straße angesiedelt. Prägende Strukturen sind dabei insbesondere die Lebensmittelmärkte in städtebaulich integrierter Lage (REWE, ALDI Nord), die ergänzend zum Zentrum einen wichtigen Beitrag für die Nahversorgung im Stadtteil übernehmen. Gleiches gilt für den Lebensmittel-discounter Penny im Bereich „Am Katharinenhof“. Die in nicht integrierten Lagen dargestellten Verkaufsflächen lassen sich u. a. auf eine*n Verkäufer*in von Second-Hand-Waren zurückführen, nehmen im Vergleich jedoch eine untergeordnete Rolle ein.

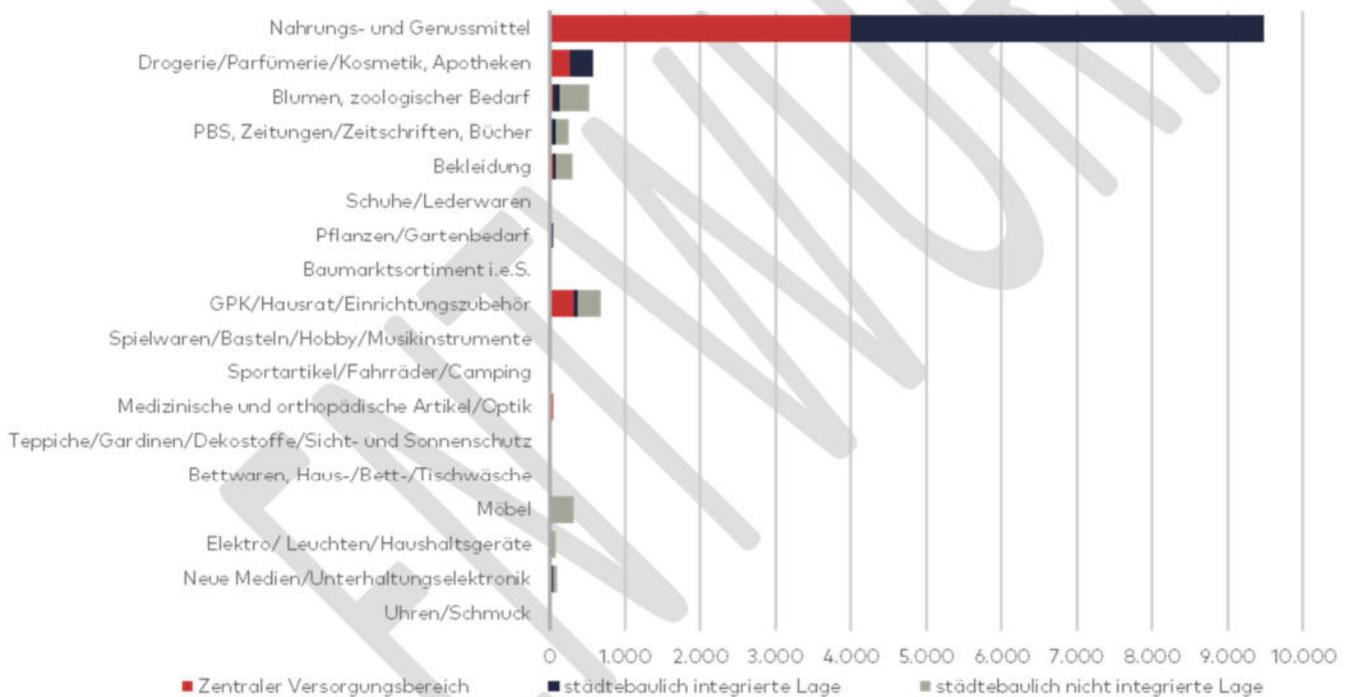


Abbildung 22: Einzelhandelsbestand im Stadtteil Nordstadt nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Standortabgrenzung gemäß EHK Flensburg 2015; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

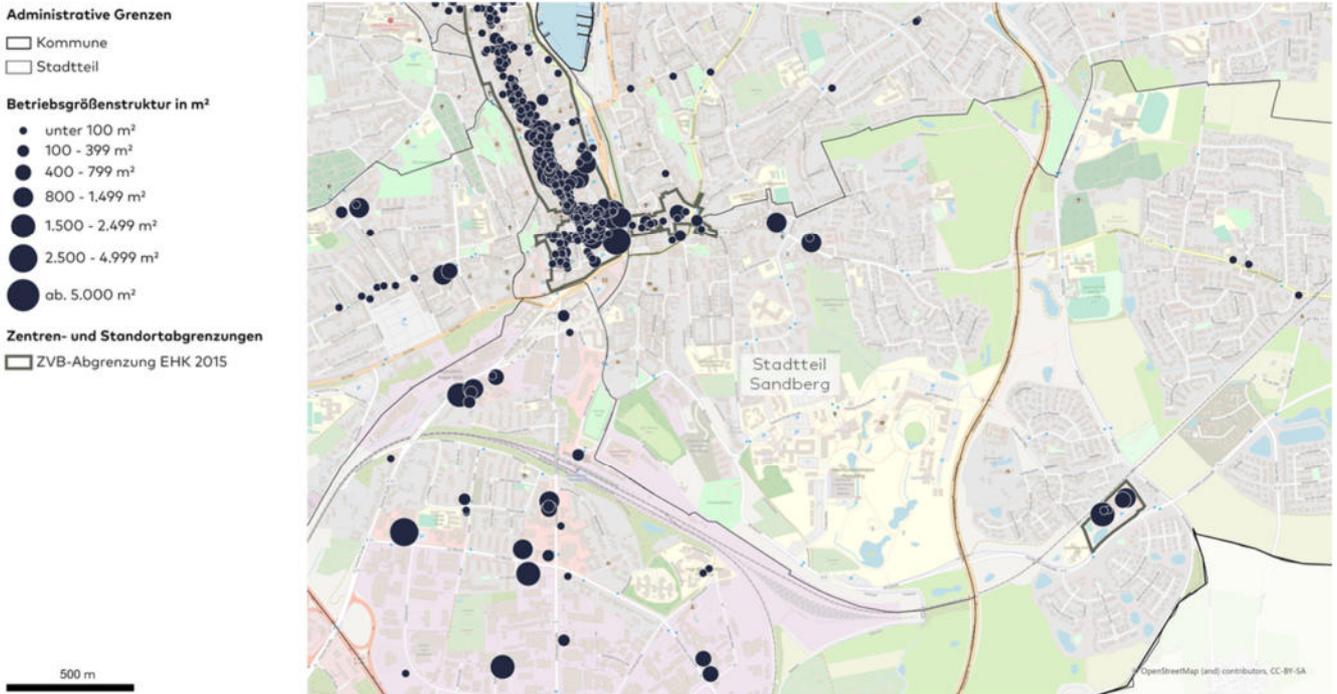
4.6.9 Stadtteil Sandberg

STADTEIL SANDBERG

Siedlungsstruktur

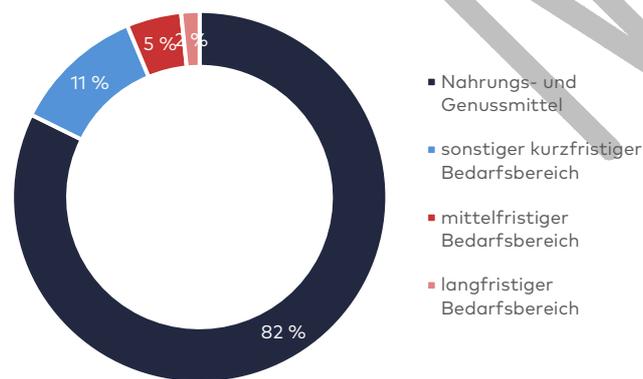
Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2019)	6.731
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2015	+8,1 %

Einzelhandelsstruktur



Strukturprägende Einzelhandelsagglomeration

Verkaufsflächenanteile nach Bedarfsbereichen



Einzelhandelsdaten

2020

Anzahl der Betriebe	4
Anteil der Betriebe gesamtstädtisch	0,6 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	2.600
Verkaufsflächenanteil gesamtstädtisch	1,1 %
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in	0,39

Einzelhandel nach Lagebereichen

	ZVB		siL		niL	
Anzahl der Betriebe (absolut und anteilig)	0	0,0 %	4	100 %	0	0,0 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (absolut und anteilig)	0	0,0 %	2.600	100 %	0	0,0 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Bevölkerungszahl: Stadt Flensburg (31.12.2019); Administrative Grenzen: Stadt Flensburg; Standortabgrenzung gemäß EHK Flensburg 2015; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB = zentraler Versorgungsbereich, siL = städtebaulich integrierte Lage, niL = städtebaulich nicht integrierte Lage.

Im Stadtteil Sandberg bestehen gemäß Einzelhandelsbestandserhebung (07/2020) insgesamt nur vier Einzelhandelsbetriebe, die eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.600 m² ausmachen. Im Stadtteil Sandberg besteht kein zentraler Versorgungsbereich oder ein sonstige strukturprägende Einzelhandelsagglomeration. Das Einzelhandelsangebot im Stadtteil wird im Wesentlichen durch die beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte EDEKA und Penny entlang der Kappeler Straße/Adelbylund geprägt, die einen wichtigen Beitrag für die Nahversorgung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche leisten. Der Angebotsschwerpunkt liegt dementsprechend in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

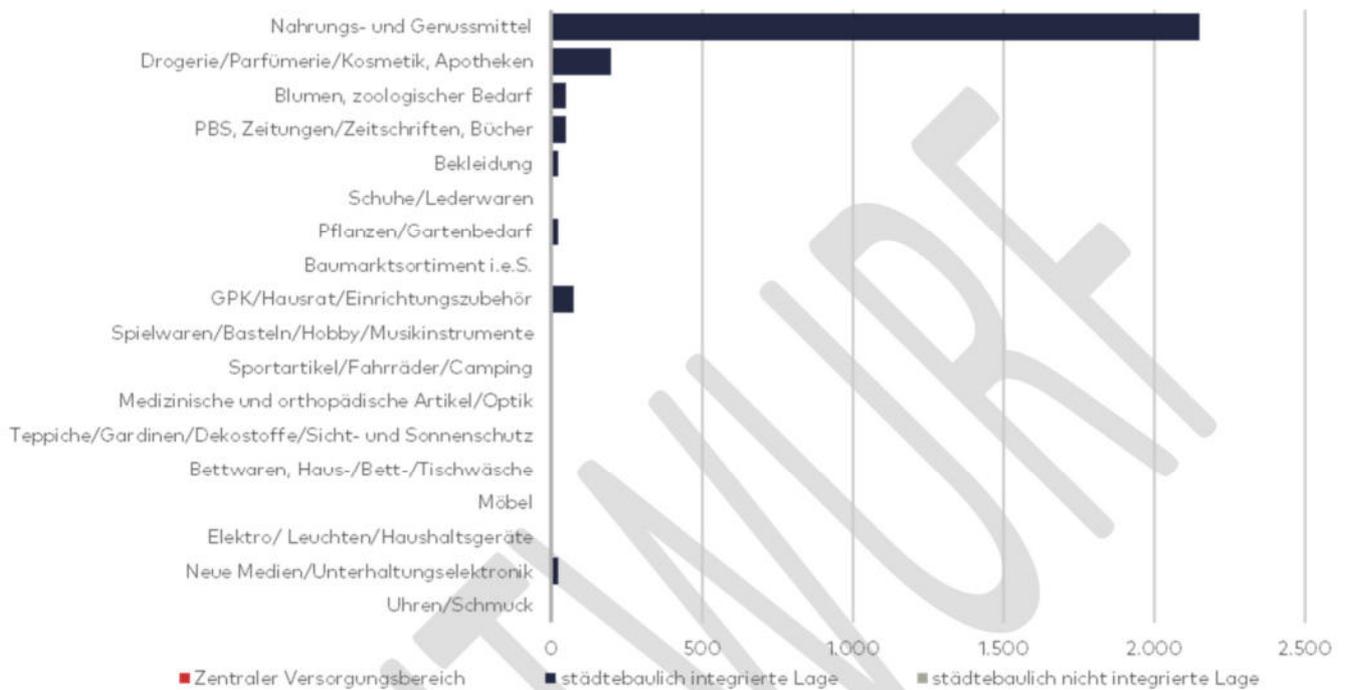


Abbildung 23: Einzelhandelsbestand im Stadtteil Sandberg nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Standortabgrenzung gemäß EHK Flensburg 2015; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

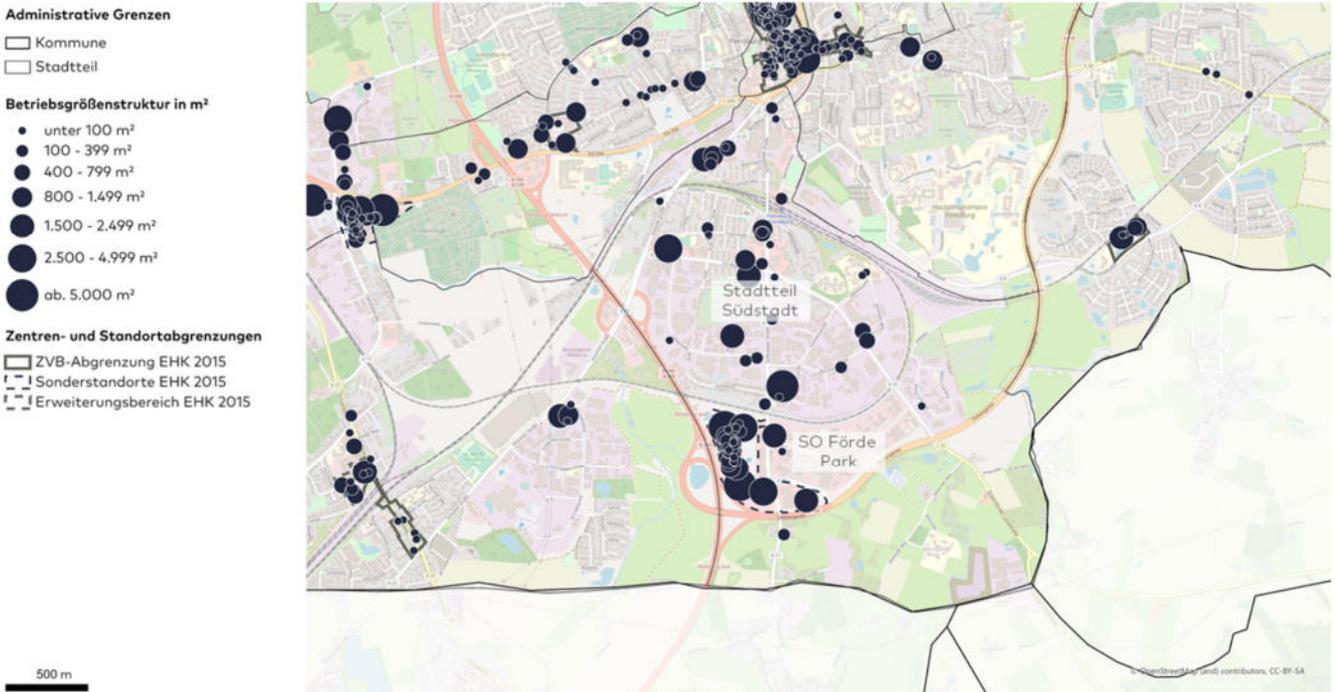
4.6.10 Stadtteil Südstadt

STADTEIL SÜDSTADT

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2019)	4.170
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2015	+2,5 %

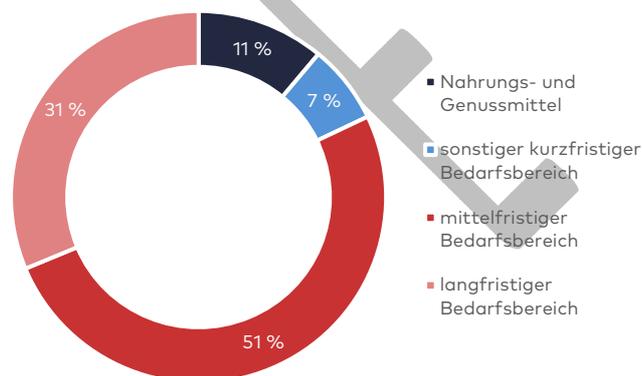
Einzelhandelsstruktur



Strukturprägende Einzelhandelsagglomeration

Sonderstandort Förde Park

Verkaufsflächenanteile nach Bedarfsbereichen



Einzelhandelsdaten

2020

Anzahl der Betriebe	75
Anteil der Betriebe gesamtstädtisch	11,6 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	70.100
Verkaufsflächenanteil gesamtstädtisch	29,3 %
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner*in	16,81

Einzelhandel nach Lagebereichen

	ZVB	sil	niL
Anzahl der Betriebe (absolut und anteilig)	0	7	68
Gesamtverkaufsfläche in m ² (absolut und anteilig)	0	1.900	68.300

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Bevölkerungszahl: Stadt Flensburg (31.12.2019); Administrative Grenzen: Stadt Flensburg; Standortabgrenzung gemäß EHK Flensburg 2015; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB = zentraler Versorgungsbereich, sil = städtebaulich integrierte Lage, niL = städtebaulich nicht integrierte Lage, SO = Sonderstandort.

Im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (07/2020) wurden 75 Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Südstadt erhoben. Die Einzelhandelsbetriebe vereinen dabei eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 70.100 m² auf sich. Wie bereits erwähnt weist der Stadtteil damit den höchsten Verkaufsflächenanteil (rd. 29,3 %) bezogen auf das gesamte Stadtgebiet auf. Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner*in liegt mit rd. 16,81 m² deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Die Verkaufsflächenausstattung korreliert dabei mit der hohen Verkaufsflächendimensionierung im Bereich des Sonderstandortes Förde Park (inkl. angrenzender Bereiche entlang der Schleswiger Straße), der neben der Innenstadt und dem CITTI Park Park die bedeutendste Einzelhandelsagglomeration in Flensburg darstellt.

Beim Förde Park sowie der angrenzenden Bereiche entlang der Schleswiger Straße handelt es sich um autokund*innenorientierte Standorte. Demnach sind (deutlich) über 90 % der Betriebe und der Verkaufsflächen im Stadtteil in städtebaulich nicht integrierter Lage verortet. In diesem Kontext ist herauszustellen, dass in diesen Lagen neben den üblicherweise nicht zentrenrelevanten sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortiment i. e. S. und Möbel ebenfalls hohe Verkaufsflächenanteile in den klassischen zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen (u. a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Sportartikel, Neue Medien/Unterhaltungselektronik) angesiedelt sind. Angesichts der Angebotsstrukturen besteht ein intensiver Wettbewerb insbesondere mit dem Flensburger Innenstadtzentrum.

In den städtebaulich integrierten Lagen ist insbesondere der Lebensmitteldiscounter LIDL als prägendster Anbieter zu nennen.

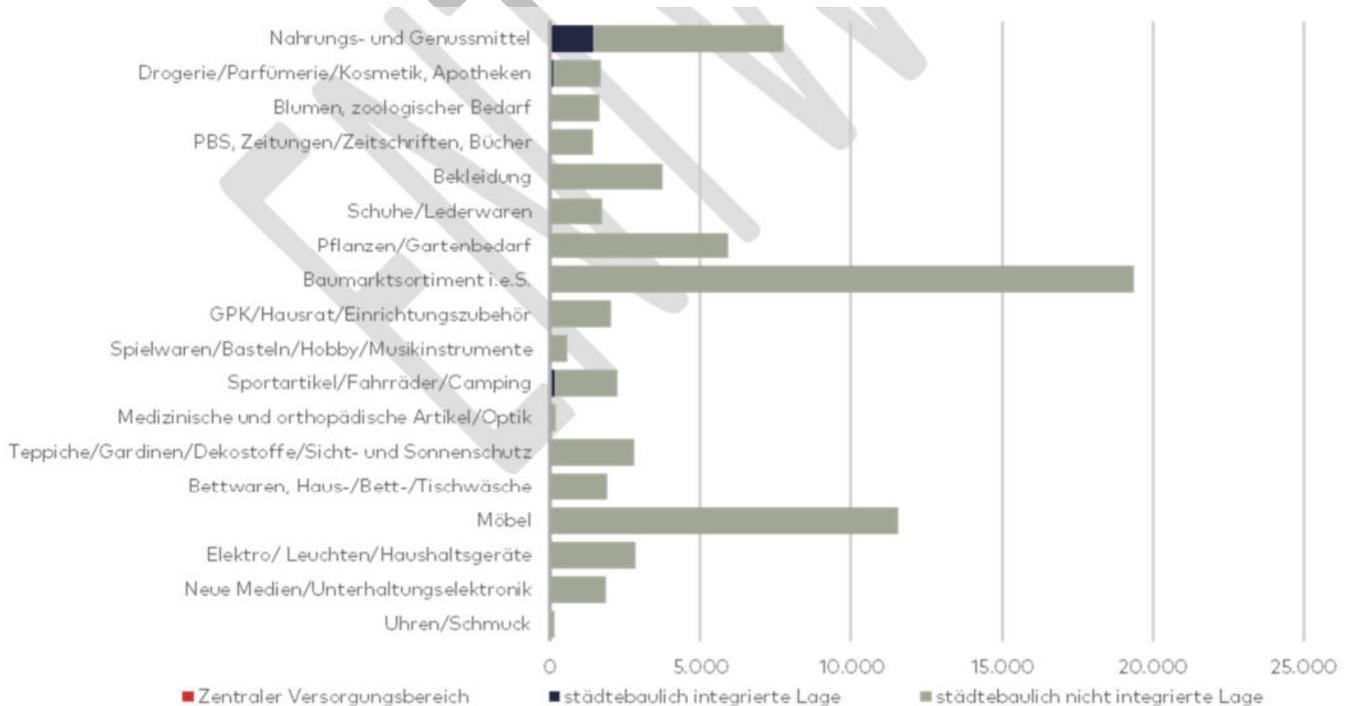


Abbildung 24: Einzelhandelsbestand im Stadtteil Südstadt nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Standortabgrenzung gemäß EHK Flensburg 2015; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

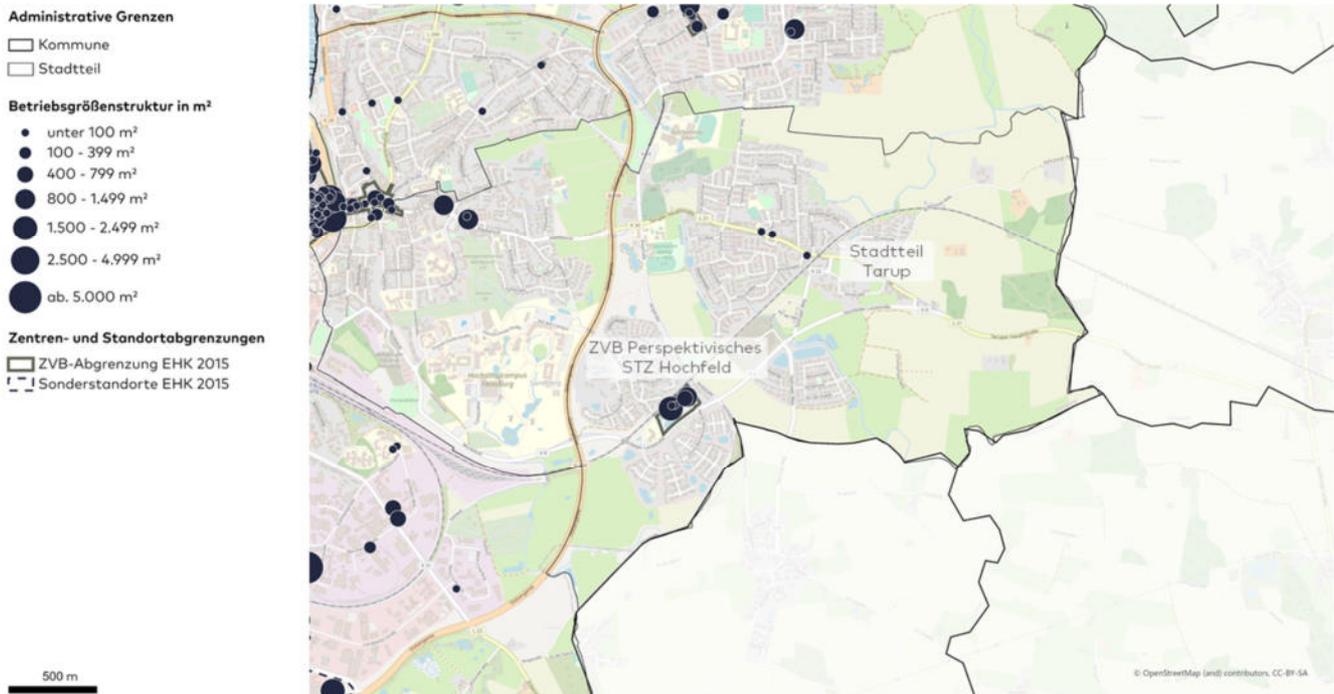
4.6.11 Stadtteil Tarup

STADTTEIL TARUP

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2019)	5.097
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2015	+5,3 %

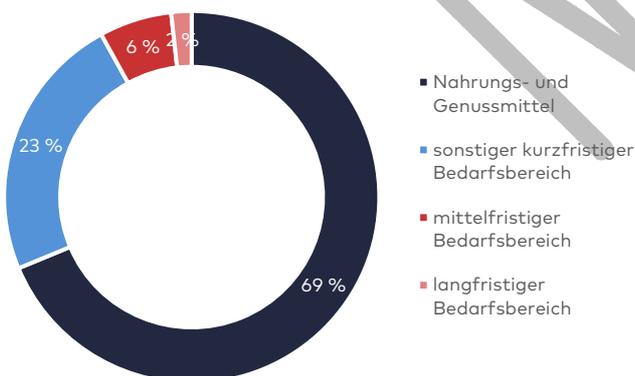
Einzelhandelsstruktur



Strukturprägende Einzelhandelsagglomeration

ZVB Perspektivisches Stadtteilzentrum Hochfeld (2. Ordnung)

Verkaufsflächenanteile nach Bedarfsbereichen



Einzelhandelsdaten

2020

Anzahl der Betriebe	8
Anteil der Betriebe gesamtstädtisch	1,2 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	3.800
Verkaufsflächenanteil gesamtstädtisch	1,6 %
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in	0,75

Einzelhandel nach Lagebereichen

	ZVB		sIL		nIL	
Anzahl der Betriebe (absolut und anteilig)	5	62,5 %	3	37,5 %	0	0,0 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (absolut und anteilig)	3.700	97,2 %	100	2,8 %	0	0,0 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Bevölkerungszahl: Stadt Flensburg (31.12.2019); Administrative Grenzen: Stadt Flensburg; Standortabgrenzung gemäß EHK Flensburg 2015; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB = zentraler Versorgungsbereich, sIL = städtebaulich integrierte Lage, nIL = städtebaulich nicht integrierte Lage.

Im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (07/2020) wurden im Stadtteil Tarup acht Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.800 m² erfasst.

Den bedeutendsten Versorgungsstandort im Stadtteil Tarup stellt das gemäß EHK Flensburg 2015 ausgewiesene perspektivische Stadtteilzentrum Hochfeld (2. Ordnung) dar²⁸, wo aktuell rd. 62,5 % der Betriebe und rd. 97,2 % der gesamten Verkaufsfläche des Stadtteils verortet sind. Der Angebotsschwerpunkt liegt bedingt durch das Vorhandensein von zwei strukturprägenden Lebensmittelmärkten sowie eines Drogeriefachmarktes im kurzfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren). Außerhalb des Zentrums wird das Einzelhandelsangebot durch drei deutlich kleinteilige Betriebe arrondiert.

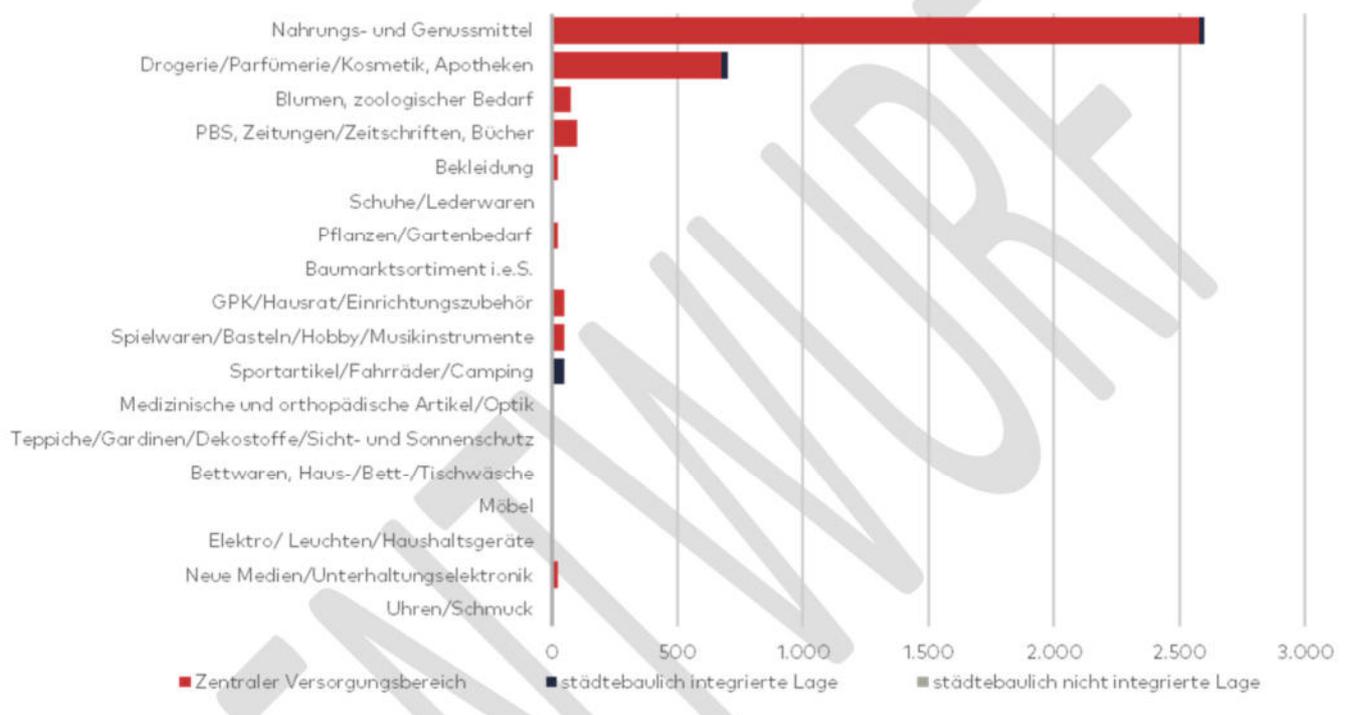


Abbildung 25: Einzelhandelsbestand im Stadtteil Tarup nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Standortabgrenzung gemäß EHK Flensburg 2015; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

²⁸ Der Standort erfüllt im Kontext der im Nachgang der Erstellung des EHK Flensburg 2015 erfolgten Entwicklungen mittlerweile die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich (siehe Kapitel 6.2).

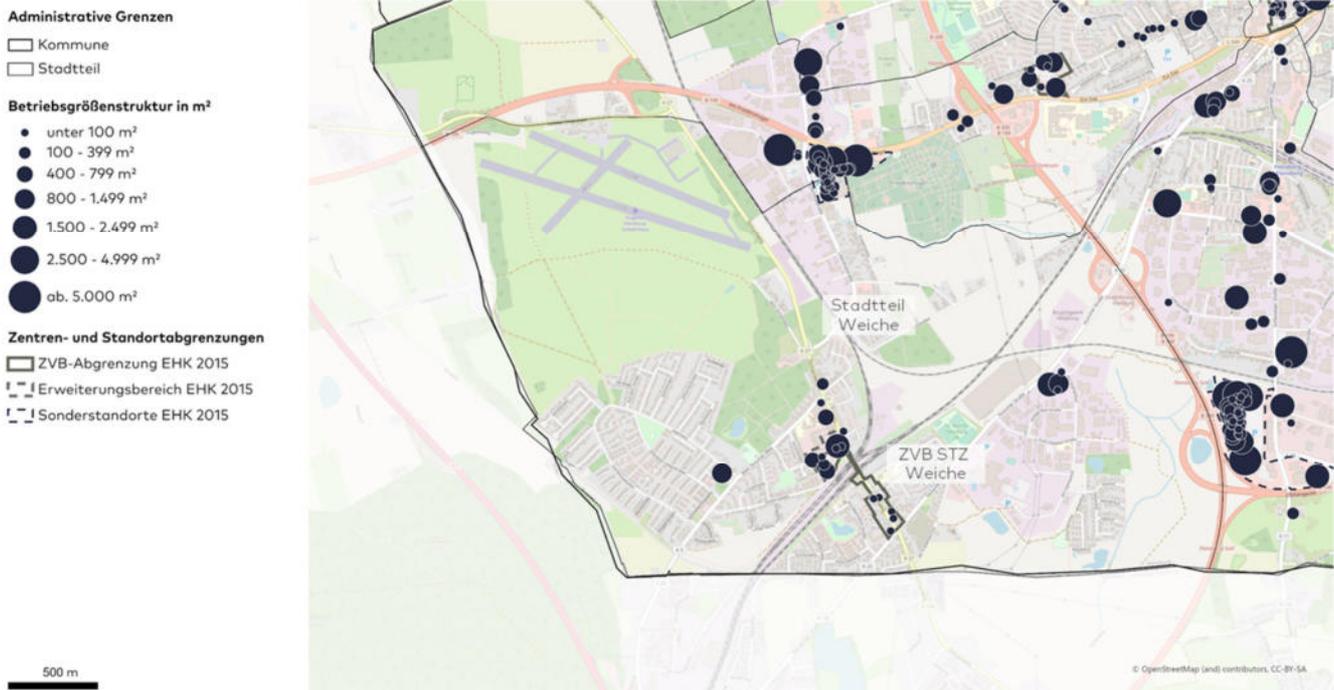
4.6.12 Stadtteil Weiche

STADTTEIL WEICHE

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2019)	7.435
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2015	+7,7 %

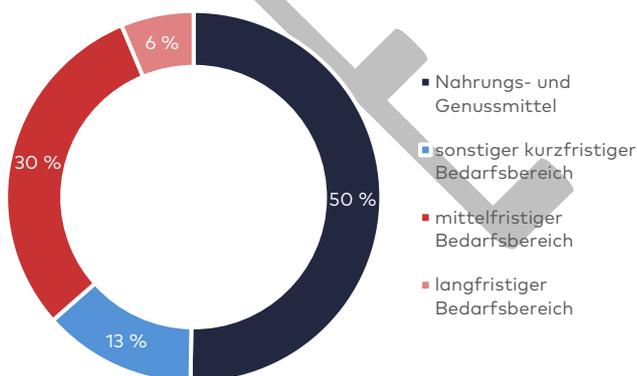
Einzelhandelsstruktur



Strukturprägende Einzelhandelsagglomeration

ZVB Stadtteilzentrum Weiche (1. Ordnung)

Verkaufsflächenanteile nach Bedarfsbereichen



Einzelhandelsdaten

2020

Anzahl der Betriebe	23
Anteil der Betriebe gesamtstädtisch	3,6 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	9.200
Verkaufsflächenanteil gesamtstädtisch	3,8 %
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in	1,24

Einzelhandel nach Lagebereichen

	ZVB		sil		nil	
Anzahl der Betriebe (absolut und anteilig)	14	60,9 %	5	21,7 %	4	17,4 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (absolut und anteilig)	4.400	47,5 %	1.700	18,1 %	3.200	34,4 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Bevölkerungszahl: Stadt Flensburg (31.12.2019); Administrative Grenzen: Stadt Flensburg; Standortabgrenzung gemäß EHK Flensburg 2015; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB = zentraler Versorgungsbereich, sil = städtebaulich integrierte Lage, nil = städtebaulich nicht integrierte Lage, STZ = Stadtteilzentrum.

Im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (07/2020) wurden 23 Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Weiche erhoben. Die Einzelhandelsbetriebe vereinen dabei eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.200 m² auf sich.

Innerhalb des Stadtteils bildet das Stadtteilzentrum Weiche den wichtigsten Angebotsschwerpunkt. Dabei sind im vorgenannten Stadtteilzentrum rd. 60,9 % der Betriebe und rd. 47,5 % der Verkaufsfläche des Stadtteils zu finden. Die Verkaufsfächenausstattung im Stadtteilzentrum zeichnet sich überwiegend durch die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs aus, was maßgeblich aus dem Bestehen der Lebensmittelmärkte, des Drogeriefachmarktes sowie des Zoofachmarktes resultiert.

Innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen sind die Angebotsstrukturen durch einen Lebensmitteldiscounter (Netto – Alter Husumer Weg) sowie einen Anbieter für Fahrräder und -zubehör geprägt.

Darüber hinaus sind in den städtebaulich nicht integrierten Lagen hohe Verkaufsflächenanteile im Bereich Nahrungs- und Genussmittel festzustellen, was insgesamt als kritisch zu bewerten ist. Die Angebotsstruktur in den städtebaulich nicht integrierten Lagen wird dabei durch die Standortgemeinschaft eines Sonderpostenmarktes und eines großflächigen Bekleidungsgeschäftes im östlichen Bereich des Stadtteils geprägt.

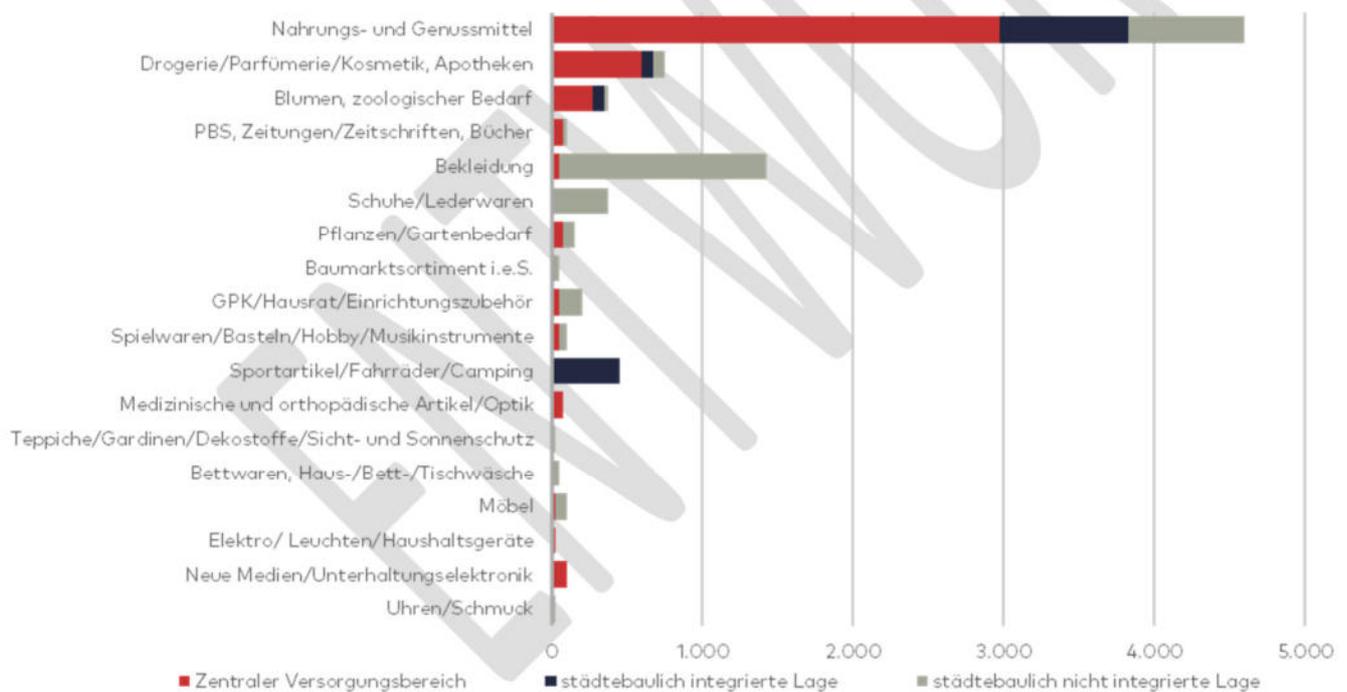


Abbildung 26: Einzelhandelsbestand im Stadtteil Weiche nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Standortabgrenzung gemäß EHK Flensburg 2015; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

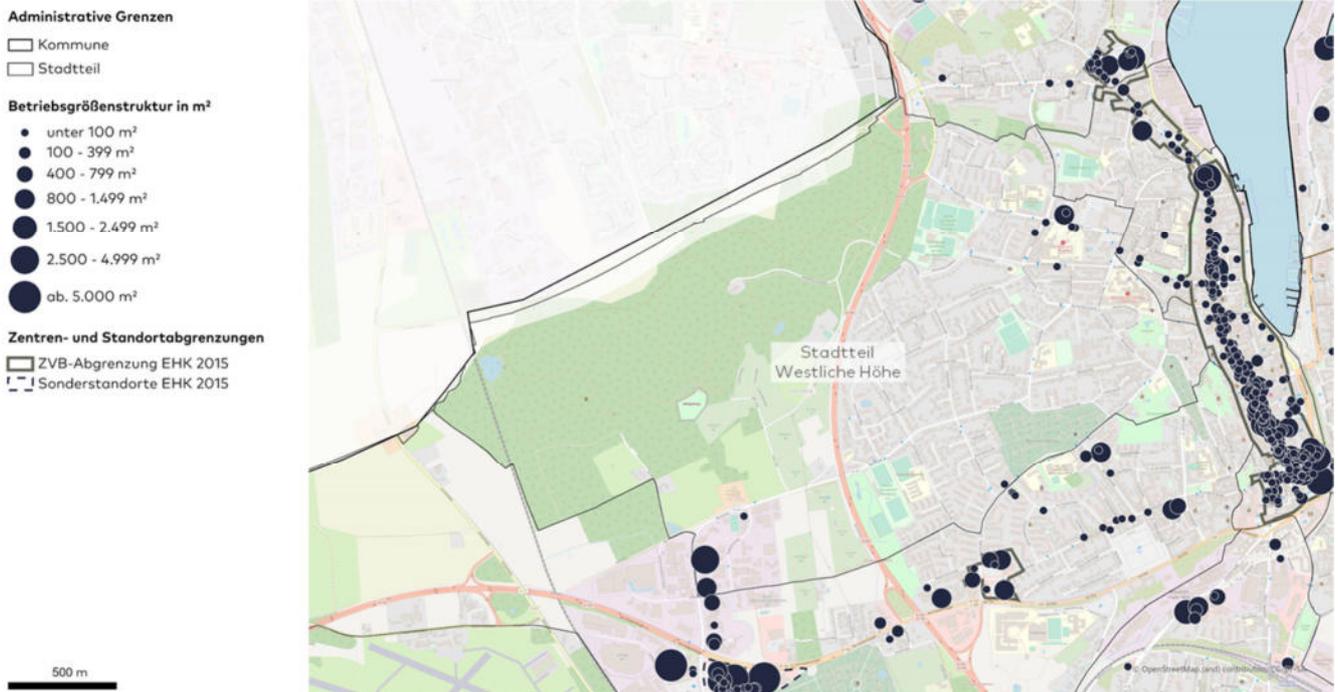
4.6.13 Stadtteil Westliche Höhe

STADTEIL WESTLICHE HÖHE

Siedlungsstruktur

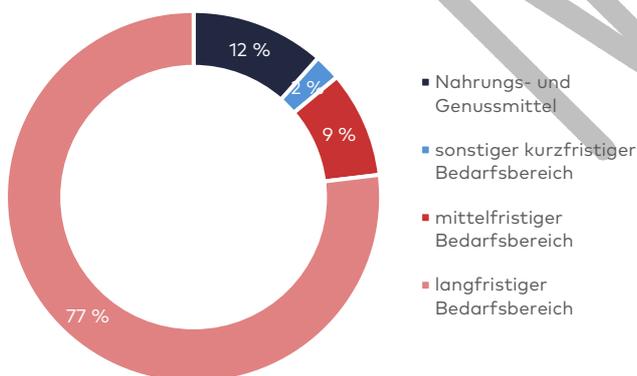
Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2019)	8.034
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2015	+0,7 %

Einzelhandelsstruktur



Strukturprägende Einzelhandelsagglomeration

Verkaufsflächenanteile nach Bedarfsbereichen



Einzelhandelsdaten

2020

Anzahl der Betriebe	11
Anteil der Betriebe gesamtstädtisch	1,7 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	6.700
Verkaufsflächenanteil gesamtstädtisch	2,8 %
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner*in	0,83

Einzelhandel nach Lagebereichen

	ZVB	sil	nil
Anzahl der Betriebe (absolut und anteilig)	0	8	3
	0,0 %	72,7 %	27,3 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (absolut und anteilig)	0	1.100	5.600
	0,0 %	16,6 %	83,4 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Bevölkerungszahl: Stadt Flensburg (31.12.2019); Administrative Grenzen: Stadt Flensburg; Standortabgrenzung gemäß EHK Flensburg 2015; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB = zentraler Versorgungsbereich, sil = städtebaulich integrierte Lage, nil = städtebaulich nicht integrierte Lage.

Im Stadtteil Westliche Höhe bestehen gemäß Einzelhandelsbestandserhebung (07/2020) insgesamt elf Einzelhandelsbetriebe, die zusammengenommen eine Verkaufsfläche von rd. 6.700 m² ausmachen. Im Stadtteil besteht weder ein zentraler Versorgungsbereich noch eine sonstige strukturprägende Einzelhandelsagglomeration. Das Einzelhandelsangebot ist räumlich betrachtet auf den nordöstlichen sowie südwestlichen Randbereich des Stadtteils begrenzt.

In den städtebaulich integrierten Lagen wird das Angebot im Wesentlichen durch den im Nordosten angesiedelten Lebensmittelmarkt REWE (Waldstraße) geprägt, der einen wichtigen Beitrag für die fußläufige Nahversorgung insbesondere für die nördlich und zentral gelegenen Wohnsiedlungsbereiche im Stadtteil leistet. Der Angebotsschwerpunkt in den städtebaulich integrierten Lagen liegt dementsprechend in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

In den städtebaulich nicht integrierten Lagen im Südosten des Stadtteils sind insgesamt drei Betriebe verortet, die jedoch rd. 83,4 % der stadteilspezifischen Verkaufsfläche ausmachen. Dabei stellt die Warengruppe Möbel das prägendste Sortiment dar. Mit einem Fachmarkt für Babyartikel besteht in den städtebaulich nicht integrierten Lagen allerdings auch ein Angebotsformat mit gewissen Anteilen im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente.

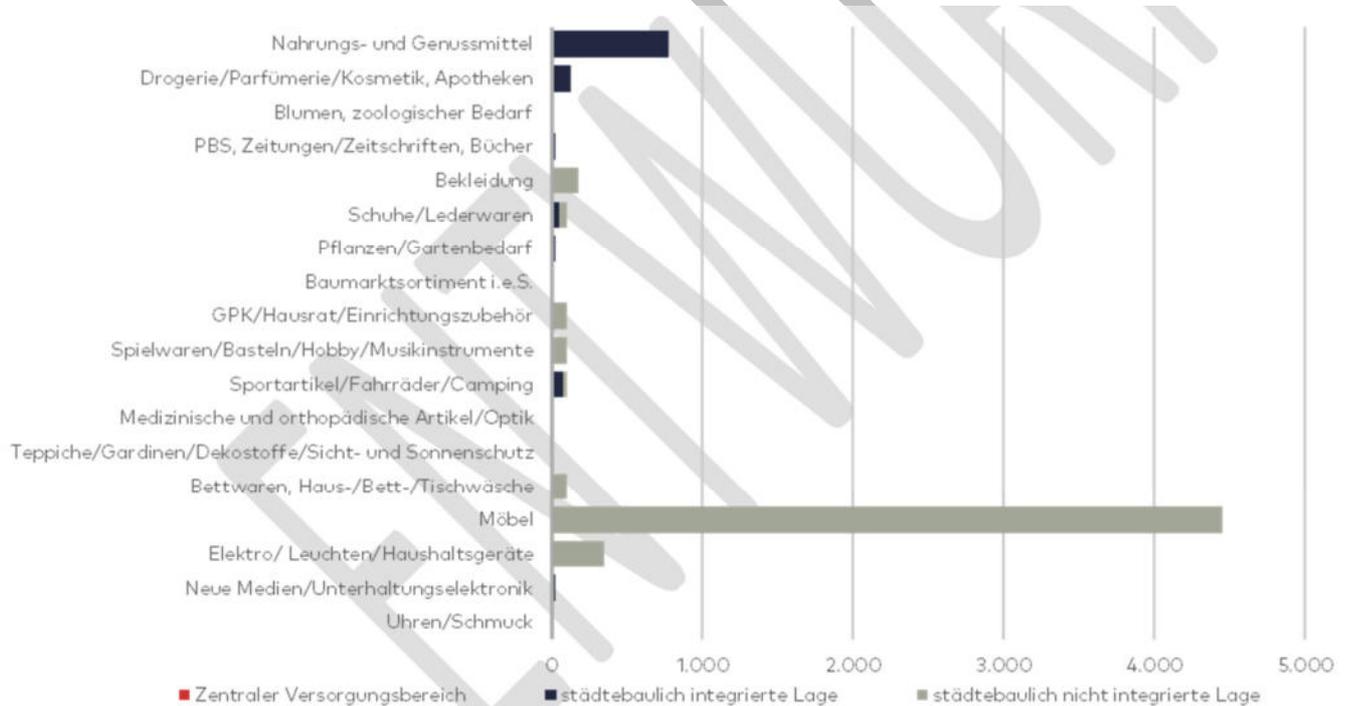


Abbildung 27: Einzelhandelsbestand im Stadtteil Weiche nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Standortabgrenzung gemäß EHK Flensburg 2015; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

4.7 BEWERTUNG DER ENTWICKLUNG SEIT 2015

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung wird nachfolgend die Entwicklung der wesentlichen gesamtstädtischen Kennwerte im Nachgang der Konzepterstellung zum EHK Flensburg 2015 betrachtet. Dazu werden – sofern möglich – die relevanten Daten aus der aktuellen Bestandsanalyse mit den vorliegenden Daten aus dem Jahr 2015 verglichen (siehe Tabelle 10).

- Bezogen auf die Bevölkerungszahl Flensburgs ist seit 2015 ein leichter Anstieg i. H. v. 4,1 % festzustellen.
- Die Gesamtverkaufsfläche hat sich trotz der Schließung der Karstadt-Filiale im Innenstadtzentrum auf einem konstanten Niveau gehalten. Verantwortlich dafür ist u. a. die anhaltende Entwicklungsdynamik im Lebensmitteleinzelhandel, die sich auch in Flensburg durch die Marktanpassung/Modernisierung bestehender Marktteilnehmer*innen sowie die Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten (z. B. im Stadtteilzentrum Hochfeld) widerspiegelt.
- Aufgrund der leicht gestiegenen Bevölkerungszahlen und der nahezu stagnierenden Verkaufsfläche ist die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung je Einwohner*in leicht gesunken, liegt mit aktuell 2,47 m²/EW aber nach wie vor deutlich über dem Bundesdurchschnitt und unterstreicht weiterhin die oberzentrale Versorgungsfunktion von Flensburg.
- Trotz der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels konnte Flensburg die gesamtstädtische Zentralität leicht erhöhen.
- Insgesamt zeigt sich anhand der vorgestellten Kennwerte für die Stadt Flensburg somit eine stabile Entwicklung auf einem guten bzw. überdurchschnittlichem Niveau.

Tabelle 10: Relevante gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	2015	2020	Entwicklung	
Bevölkerungszahl	93.112	96.920	+4,1 %	↑
Gesamtverkaufsfläche in m ²	237.000	239.400	+1,0 %	→
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner*in	2,54	2,47	-0,07	→
Zentralität	142 %	146 %	+4 %	→
Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	141 %	139 %	-2 %	→

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Bevölkerungszahl: Stadt Flensburg (Stand: 31.12.2014, 31.12.2019), IFH Retail Consultants GmbH 2019; EHK Flensburg 2015; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Exkurs: Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Einzelhandel und das Zentren- und Einzelhandelskonzept

AUSGANGSSITUATION (STAND JULI 2021)

Die Corona-Pandemie nimmt seit März des Jahres 2020 in vielerlei Hinsicht Einfluss auf unser alltägliches Leben. Auch der stationäre Einzelhandel war und ist durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie massiv betroffen. Der deutschlandweite Lockdown Mitte März 2020 inkl. Ladenschließungen, die anschließend verhängten Zugangsbeschränkungen und z. T. veränderte Öffnungszeiten, die Maskenpflicht und auch das Abwandern großer Teile der Kund*innen in den Online-Handel sowie der erneute Lockdown inkl. Ladenschließungen ab Mitte Dezember 2020 wirken sich in unterschiedlicher Weise auf den stationären Einzelhandel aus.

Dabei waren und sind nicht alle Segmente des stationären Einzelhandels von den Auswirkungen in gleichem Ausmaß betroffen: während insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel und u. a. auch Baumärkte sowie der Fahrradeinzelhandel (zwischen dem ersten und zweiten Lockdown) Umsatzzuwächse durch eine erhöhte Nachfrage im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen konnten, mussten insbesondere die klassischen innerstädtischen Branchen wie Bekleidung und Schuhe massive Umsatzverluste hinnehmen²⁹. Diese besonders stark betroffenen Branchen konnten sich bis zum Beginn des zweiten Lockdowns nicht von diesen Umsatzverlusten erholen, denn viele in den Online-Handel abgewanderte Kund*innen blieben und bleiben nach wie vor den Betrieben und den Innenstädten fern. Vor allem der abrupte Abbruch des Weihnachtsgeschäfts durch den zweiten Lockdown Mitte Dezember 2020 hat die wirtschaftliche Notsituation des stationären Einzelhandels nochmals gravierend verschärft. Verspätete, bürokratische sowie z. T. unzureichende staatliche Hilfszahlungen und Überbrückungshilfen, Förder- und steuerliche Sofortmaßnahmen können die durch die Pandemie und die beiden Lockdowns bedingte z. T. existenzbedrohende Lage des stationären Einzelhandels bisher nur abmildern. Auch das vielerorts von Einzelhändler*innen mittlerweile angebotene Click and Collect vermag Umsatzverluste nicht komplett zu kompensieren, sondern kann diese lediglich abschwächen. Gewinner der durch die Pandemie im deutschen Einzelhandel ausgelösten Verwerfungen ist der Online-Handel³⁰. Zwar ist die Corona-Pandemie nicht als originärer Auslöser des forcierten Wachstums des Online-Handels und des entsprechenden Bedeutungsverlustes des stationären Einzelhandels zu sehen. Vielmehr hat die Pandemie entsprechende, bereits vor Corona zu beobachtende strukturelle Entwicklungen (siehe auch Kapitel 4.1) forciert und weiter beschleunigt: die seit Jahren fortschreitende Transformation unserer Innenstädte und Einzelhandelsstrukturen, die Nachfolgeproblematik im inhaber*innengeführten Einzelhandel sowie die in Konsequenz daraus

²⁹ Vgl. Statistisches Bundesamt 2020: Pressemitteilung Nr.317 vom 20. August 2020.

³⁰ So betrug das Wachstum des Online Handels 2020 gegenüber dem Vorjahr rd. 21 %. (Quelle: HDE Online Monitor News Januar 2021: Onlinehandel 2020/2021. HDE/IFH Köln, Berlin, Januar 2021.)

resultierenden Leerstands- und Trading-Down-Entwicklungen sowie nicht zuletzt die stetig zunehmende Bedeutung und die steigenden Marktanteile des Online-Handels treten durch die Corona-Pandemie noch deutlicher hervor. Bis zum Ende der Pandemie wird die Magnet- und Leitfunktion des stationären Einzelhandels, welche dieser bisher (noch) für unsere Innenstädte – auch in Flensburg – wahrgenommen hat, weiter an Bedeutung verlieren. Auch die mit massiven Unsicherheiten behaftete gesamtwirtschaftliche Lage wirkt sich negativ auf das Konsumverhalten aus und trägt damit nochmals zu einer Verschärfung der Problemlage des stationären Einzelhandels bei.

Die beiden klassischen innerstädtischen Branchen Bekleidung und Schuhe stellen u. a. auch die prägenden Leitsortimente der Flensburger Innenstadt dar: insbesondere der Bereich Holm weist einen entsprechenden Angebotsschwerpunkt auf. Somit ist dieser Bereich der Flensburger Innenstadt mit dem ausgeprägtesten Einzelhandelsbesatz besonders vulnerabel gegenüber den pandemiebedingten Auswirkungen im Einzelhandel. Gleichwohl sind auch andere Bereiche des Innenstadtzentrums von Flensburg aufgrund ihres Einzelhandelsbesatz (z. B. im Bereich Große Straße, Angelburger Straße, Norderstraße), aber auch aufgrund der Auswirkungen der Pandemie im Dienstleistungssektor (z. B. Frisöre) und in der Gastronomie, massiv betroffen. Hieraus dürften für die Flensburger Innenstadt gravierende pandemiebedingte Auswirkungen für den stationären Einzelhandel – jedoch nicht ausschließlich – erwachsen. Das Ausmaß der Auswirkungen ist aktuell aufgrund der Fortdauer der Corona-Pandemie noch nicht abzusehen. Grundsätzlich ist jedoch von einem Bedeutungsverlust der Flensburger Innenstadt als Einzelhandelsstandort auszugehen.

Angesichts dieser mit Unsicherheiten behafteten Situation wächst der Handlungsdruck für Innenstädte und Zentren als Standorte des Einzelhandels gegenüber Vor-Pandemie-Zeiten weiter an: damit die Innenstädte und Zentren auch noch zukünftig ihre Funktion als attraktive und lebendige Stadtzentren sowie Mittelpunkt des öffentlichen Lebens – auch mit einem ansprechenden Einzelhandelsangebot – erfüllen können, erscheinen deutliche, zusätzliche Anstrengungen seitens der Stadt – eben auch in Flensburg – notwendig.

Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend drei mögliche Entwicklungsszenarien für den Einzelhandel und dessen Bedeutung für Innenstädten und Zentren abgeleitet. Auf dieser Grundlage werden sodann für die Stadt Flensburg Lösungs- und Handlungsansätze aufgezeigt, so dass die negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie abgefedert und zugleich auch als Chance für die zukunftsfähige Fortentwicklung des Einzelhandels in Flensburg genutzt werden können.

SZENARIEN FÜR DEN EINZELHANDEL UND DIE ZENTREN

Da eine fundierte und abschließende Abschätzung der Auswirkungen der Corona-Pandemie für den stationären Einzelhandel zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich ist, werden im Folgenden drei grundsätzlich denkbare Entwicklungsszenarien betrachtet.

Entwicklungsszenario 1: Die neue Lust am Innenstadterlebnis

Das erste Entwicklungsszenario geht von einer neuen, nach Corona wiederentdeckten Lust am stationären Einzelhandel und am Innenstadtbesuch aus. Die

Konsument*innen leben den Trend „buy local“ wieder verstärkt aus, die Defizite des Online-Handels (z. B. individuelle Beratung, persönlicher Kontakt, verständliche Informationen, Haptik etc.) lenken die Konsument*innen in Verbindung mit dem Wunsch nach einem umfassenden Einkaufs- und Innenstadterlebnis wieder zurück in die klassischen Einkaufslagen der Innenstädte. Die während der Corona-Pandemie erlittenen z. T. erheblichen Umsatzeinbußen können durch Mehrausgaben nach der Pandemie relativiert werden. Eine weiter verstärkte Nachfrageverschiebung zugunsten des Online-Handels findet in diesem Szenario nicht statt. Somit geht dieses Szenario von einem Boom der Innenstädte nach dem Ende der Corona-Pandemie aus.

Entwicklungsszenario 2: Boost des Online-Handels

Das Entwicklungsszenario geht von einer dauerhaften Verschiebung der Nachfrage vom stationären Einzelhandel zum Online-Handel aus. Die Einkäufe, die bislang im lokalen und stationären Einzelhandel getätigt wurden, werden nun – verstärkt durch die Corona-Pandemie – online nachgefragt. Die Konsument*innen behalten das während der Corona-Pandemie angeeignete online-Einkaufsverhalten bei und bauen dieses weiter aus. Durch die Neuorientierung der Konsument*innen auf den Online-Handel bricht die Nachfrage im stationären Einzelhandel weiter ein und stellt die stationären Einzelhändler*innen und traditionellen Einkaufslagen vor große Herausforderungen. Es ist mit vermehrten Betriebsaufgaben nicht mehr wettbewerbsfähiger Betriebe sowie vermehrten Insolvenzen in den durch den Online-Handel besonders betroffenen Sortimentsbereichen (v. a. Mode, Elektronik) sowie Sortimentssegmenten (z. B. indifferentes mittleres Preissegment im Bereich Bekleidung, ohne eine signifikante Sortimentstiefe zu erreichen) zu rechnen. Das Bild der Innenstädte wird sich in Folge dieser Entwicklungen stark verändern: insbesondere nicht mehr wettbewerbsfähige inhaber*innengeführte Betriebe, Kauf- und Warenhäuser sowie Filialisten des indifferenten mittleren Preissegments werden dem Wettbewerbsdruck nicht mehr standhalten können und vom Markt abgehen. Hierdurch werden sich die Stadtstrukturen massiv verändern. Es ist mit einer Konzentration der am Markt verbleibenden Einzelhandelsbetriebe auf die starken Lagen von starken Zentren zu rechnen, schwache Neben- und Randlagen sowie schwächere Zentren werden ihre Bedeutung als Einzelhandelsstandort z. T. in Gänze verlieren.

Entwicklungsszenario 3: Zunahme des Online-Handels und Verschiebung der Nachfrage im stationären Einzelhandel

Das dritte Entwicklungsszenario geht von einem Mittelweg zwischen einem weiteren Bedeutungszuwachs des Online-Handels (allerdings in einem moderateren Verhältnis als das zweite Entwicklungsszenario) sowie einer parallelen Reorientierung auf die Angebote des stationären Einzelhandels aus. Aus fachgutachterlicher Perspektive ist dieses Entwicklungsszenario als realistisch einzuschätzen. Von der Reorientierung auf den stationären Einzelhandel profitieren insbesondere Metropolen und starke Oberzentren, welche durch ihre Qualitäten im Bereich des Erlebniseinkaufes wie auch des umfassenden Innenstadterlebnisses profitieren können, wenngleich auch diese aktuell mit einem nahezu zum Erliegen gekommenen Städtetourismus, sinkenden Frequenzen in den Einkaufslagen und ebenfalls wegbrechenden Handelsstrukturen zu kämpfen haben. Aber auch der stationäre Einzelhandel in Kleinstädten und Stadtteilzentren erfährt in diesem Szenario eine

Stabilisierung, da hier vorwiegend Versorgungseinkäufe in vertrautem Umfeld getätigt werden sowie die wohnortnahe Versorgung sichergestellt wird. Der stationäre Einzelhandel in Mittelstädten wird in diesem Entwicklungsszenario hingegen überproportional von Umsatzeinbußen betroffen sein, da sich die Nachfrage sowohl in den Online-Handel als auch in kleinere Städte bzw. Stadtteilzentren und zukünftig auch wieder in die Metropolen bzw. in die starken Oberzentren verlagert. Somit werden die Mittelstädte und ihre Innenstädte an Bedeutung als Einzelhandelsstandort verlieren, wenn sie nicht dem Bedeutungsverlust mit geeigneten Mitteln entgegensteuern.

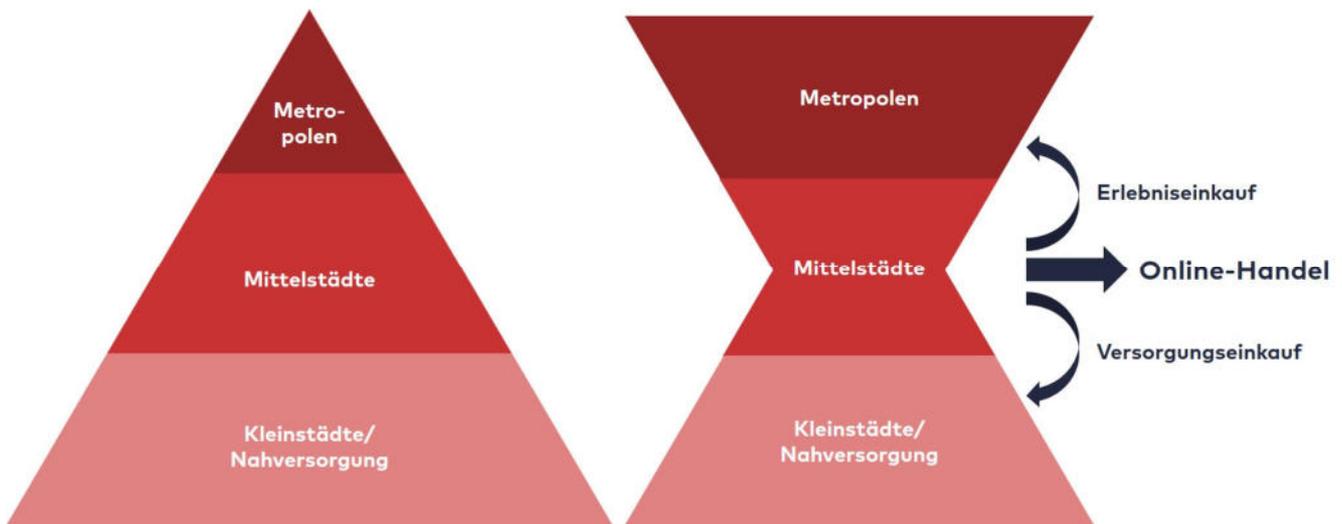


Abbildung 28: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

HANDLUNGSERFORDERNISSE UND LÖSUNGSWEGE

In der Konsequenz aller drei voranstehenden denkbaren Entwicklungsszenarien erwachsen den Städten und Kommunen nach der Corona-Pandemie Handlungserfordernisse, sofern sie dem Bedeutungsverlust als Einzelhandelsstandort und auch dem Verlust der Einzelhandelsfunktion ihrer Innenstädte und Zentren entgegenwirken wollen. Das aus fachgutachterlicher Perspektive als realistisch zu erwartende Entwicklungsszenario 3 bietet den Städten und Kommunen neben all den negativen Auswirkungen, die durch die Corona-Pandemie ausgelöst werden, jedoch auch Chancen und Ansätze, sich zukunftsfähig als Einzelhandelsstandort nach der Corona-Pandemie aufzustellen bzw. zu repositionieren.

Neben den nachfolgend dargestellten Strategien für eine Profilierungsstrategie für die Flensburger Zentren (siehe Kapitel 6) sind aktuell ohne Frage Sofortmaßnahmen zur Unterstützung der innerstädtischen Gewerbetreibenden notwendig. Entsprechende Sofortmaßnahmen werden bereits in verschiedenen Ausprägungen durch die Politik, Verwaltung, Wirtschaftsförderung, die lokale Einzelhändler*innenvereinigung sowie Institutionen etc. erbracht und stellen einen wertvollen Beitrag zur Akuthilfe für die innerstädtischen Gewerbetreibenden dar.

Funktion des Zentren- und Einzelhandelskonzepts im Kontext der Corona-Pandemie

Die in diesem Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Stadt Flensburg formulierten Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien münden in stringenter

Instrumenten zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels. Die in diesem Konzept enthaltenen zentralen Steuerungselemente wie

- das Zentrenkonzept (siehe Kapitel 6),
- das Sonderstandortkonzept (siehe Kapitel 7)
- das Nahversorgungskonzept (siehe Kapitel 8),
- die Sortimentsliste (siehe Kapitel 10) sowie
- die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 11)

ermöglichen eine stadtentwicklungspolitisch sinnvolle Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels. Dieses Steuerungsregime ist gerade vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie weiterhin als grundlegend und zielführend für die Steuerung des Einzelhandels in Flensburg einzuordnen. Insbesondere da das Innenstadtzentrum und dessen Einzelhandelsbestand durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie besonders vulnerabel sind, erscheint die stringente Steuerung des Einzelhandels in Flensburg zwingend geboten. Das Zentren- und Einzelhandelskonzept sollte daher durch das zuständige kommunalpolitische Gremium beschlossen werden. Gleichwohl sind im Zentren- und Einzelhandelskonzept auch Elemente enthalten, die durch die Corona-Pandemie und ihre Auswirkungen differenzierter einzuordnen sind. Hierbei handelt es sich vorrangig um die in Kapitel 5.2 ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven. Wenngleich diese keinen unmittelbaren Einfluss auf das Steuerungsregime des Zentren- und Einzelhandelskonzepts entfalten, sind Umsatzprognosen durch die Corona-Pandemie und die damit verbundenen gesamtwirtschaftlichen Verwerfungen mit großen Unsicherheiten belastet. So dürften die aufgeführten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven insbesondere in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Baumarktsortiment sowie Fahrräder und Zubehör ggf. positiver ausfallen als in Kapitel 5.2 dargestellt. Im Gegenzug dürften insbesondere für die Sortimente Bekleidung sowie Schuhe/Lederwaren geringere Entwicklungsimpulse zu erwarten sein.

Um individuell auf die Erfordernisse vor Ort reagieren zu können, ist es von oberster Priorität, die Entwicklung des Einzelhandels in Flensburg zu analysieren, um die durch die Corona-Pandemie ausgelösten Entwicklungen und Verwerfungen im Einzelhandelsbesatz der Stadt beobachten und beurteilen zu können. Damit das Zentren- und Einzelhandelskonzept langfristig zur Steuerung des stationären Einzelhandels angewendet werden kann bzw. vor dem Hintergrund von coronabedingten Entwicklungen ggf. angepasst werden kann, erscheint eine **Evaluation des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes nach rund einem Jahr nach der Erstellung oder nach Ende der Corona-Pandemie** empfehlenswert.

Profilierungsstrategie für die Flensburger Zentren

Das vorliegende Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Stadt Flensburg stellt einerseits ein primär stadtplanerisches Instrumentarium zur Steuerung und Weiterentwicklung des Einzelhandels in Flensburg dar. Darüber hinaus wird im Sinne einer aktiven Weiterentwicklung der Zentren eine umfassende Profilierungsstrategie für die Flensburger Zentren (dabei Fokus auf die Innenstadt sowie die Stadtteilzentren 1. Ordnung) erarbeitet, um sich einerseits gegenüber Konkurrenzstandorten sowie insbesondere auch dem Online-Handel zukunftsfähig zu positionieren (siehe Kapitel 6.2). Hierbei steht nicht nur der Einzelhandel im Fokus entsprechender

Betrachtungen, sondern die Zentren werden in ihrer Komplexität und Multifunktionalität gesamtheitlich betrachtet:

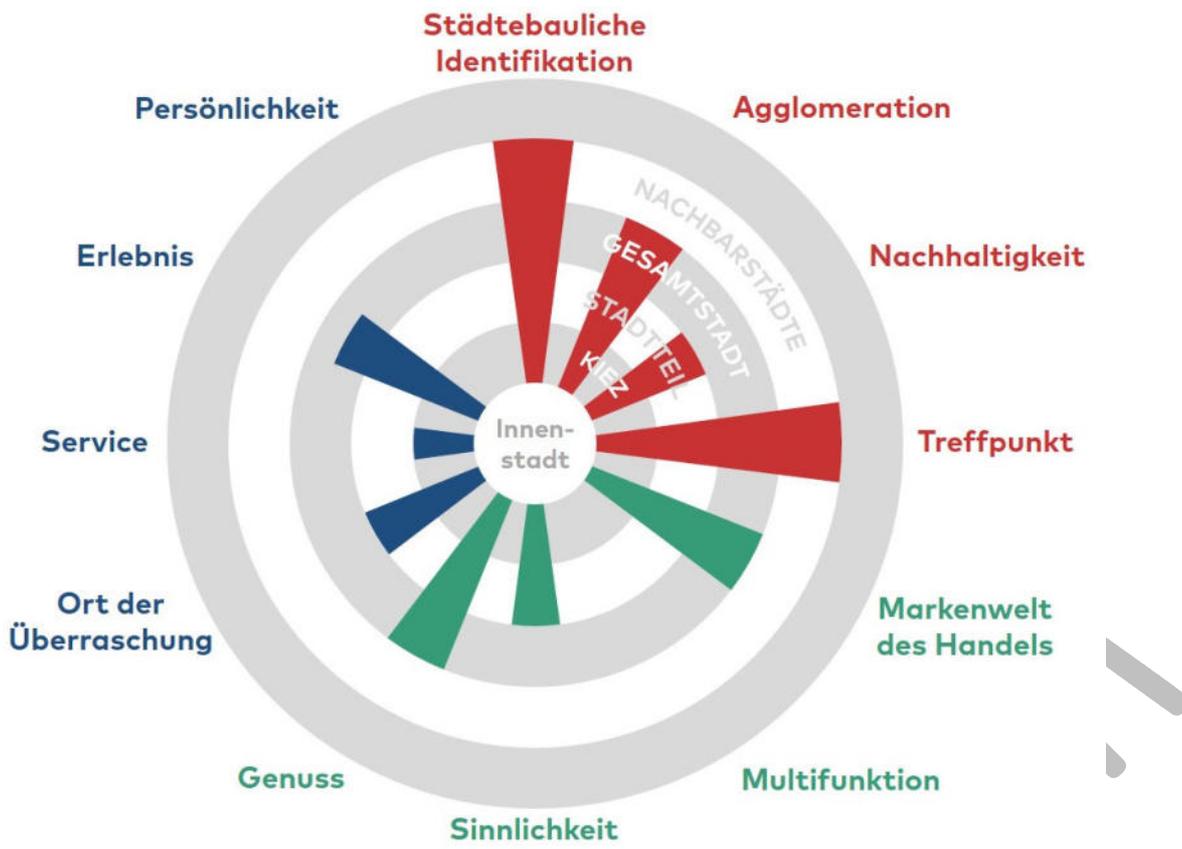


Abbildung 29: Komplexität und Multifunktionalität einer Innenstadt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Sinne eines ganzheitlichen und mehrdimensionalen Ansatzes wurden folgende Handlungsfelder im Rahmen der vertiefenden Zentrenkonzeption untersucht:

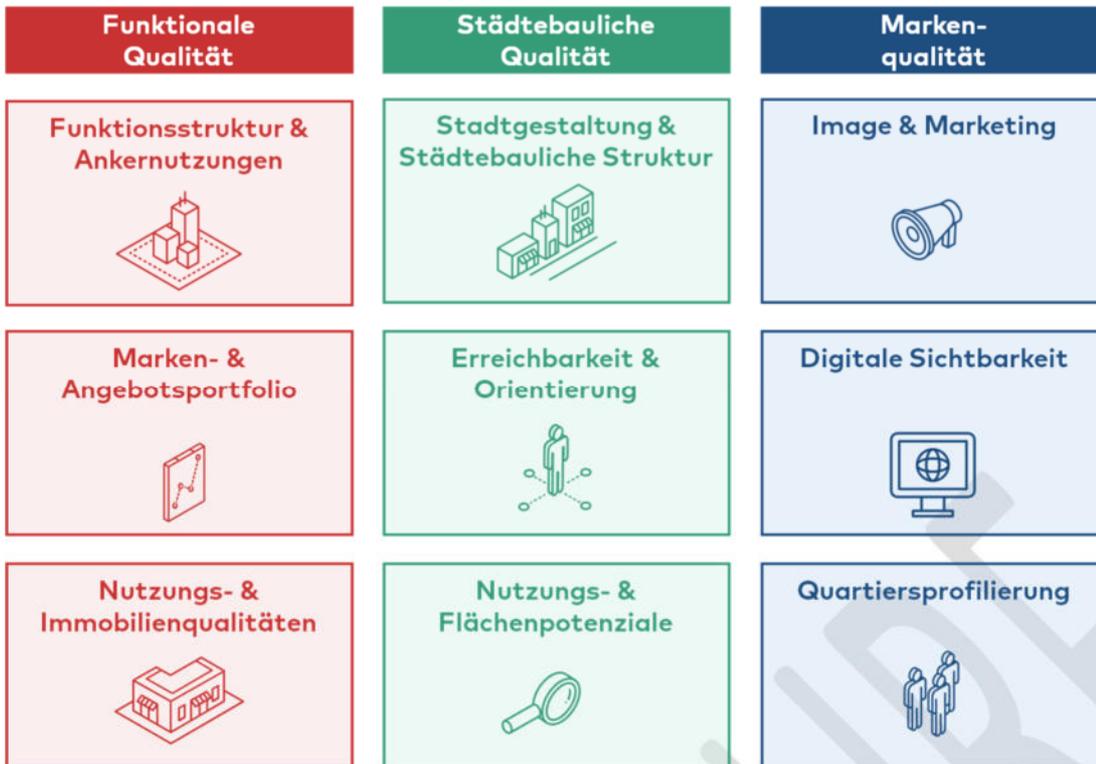


Abbildung 30: Handlungsfelder des vertiefenden Zentrenkonzepts

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die Zukunftskonzeption für die Flensburger Innenstadt sowie die gemäß EHK Flensburg 2015 definierten Stadtteilzentren der 1. Ordnung wird im Rahmen des Zentrenkonzeptes vertiefend dargestellt (siehe Kapitel 6.2).

5

Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Flensburg sowie die daraus resultierenden absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven abzuleiten.

5.1 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR DIE STADT FLENSBURG

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Flensburg bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden.

- 1. Stärkung der Gesamtstadt:** Sicherung und Stärkung der **oberzentralen Versorgungsfunktion** der Stadt Flensburg. Dabei ist insbesondere die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstrukturen unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven zu verfolgen. Die Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität ist mit einer **funktionsgerechten Arbeitsteilung** – auch im Sinne einer nachhaltigen und ökologischen Stadtentwicklung – zwischen den Zentren und den Sonderstandorten (insbesondere Citti-Park und Förde Park) vorzunehmen. Der übergeordneten Zielstellung für die Gesamtstadt folgen räumlich differenzierte Entwicklungszielstellungen für die einzelnen Zentren- und Standorttypen.
- 2. Städtebaulich-funktionale Stärkung der Innenstadt:** Die Innenstadt stellt neben den Sonderstandorten Citti-Park und Förde Park den bedeutendsten Einzelhandelsstandort in Flensburg mit einer Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und die Umgebung mit Waren der kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche dar. Die Innenstadt soll künftig als **prioritärer Ansiedlungsraum** insbesondere für den zentrenrelevanten Einzelhandel gelten. Vor diesem Hintergrund ist der zentrale Versorgungsbereich durch eine quantitative und qualitative Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen als Ganzes zu sichern und zu stärken.

Gleichzeitig gilt es in Zeiten des Online-Handels sowie der Auswirkungen durch die Corona-Pandemie mehr denn je Alleinstellungsmerkmale für die Flensburger Innenstadt zu erarbeiten, um auch zukünftig im Wettbewerb um potenzielle Innenstadtbesucher*innen funktionsstark und attraktiv auftreten zu können. Neben der Etablierung attraktiver und leistungsfähiger Einzelhandelsstrukturen steht demnach die Sicherung und der Ausbau der Funktionsvielfalt im Fokus. Die Flensburger Innenstadt soll sich als **multifunktionaler und multikontextueller Erlebnisort mit Alleinstellungsmerkmal sowie hoher Aufenthaltsqualität** etablieren und sich stärker gegenüber anderen Großstädten, Konkurrenzstandorten (in städtebaulich nicht integrierter Lage) sowie dem Online-Handel positionieren. Daneben soll die Ausschöpfung des vorhandenen touristischen Potenzials sowie eine Optimierung der

städtebaulich-funktionalen Einbindung der Flensburger Förde an die gewachsenen innerstädtischen Lagen verfolgt werden. In diesem Kontext ist auf die vertiefenden Entwicklungsempfehlungen in Kapitel 6 hinzuweisen.

- 3. Städtebaulich-funktionale Stärkung der Stadtteil- und Nahversorgungszentren:** In Anlehnung an eine funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Zentren in Flensburg sollen – nachrangig zum Innenstadtzentrum – die Stadtteil- und Nahversorgungszentren gemäß ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion bedarfsgerecht gestärkt werden, ohne dabei städtebaulich negative Auswirkungen zu induzieren. Die Stadtteilzentren sollen als wichtige Versorgungspole im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich zielgerichtet und bedarfsgerecht gesichert und gestärkt werden. Der Fokus liegt dabei auf einer Versorgung des Stadtteils sowie angrenzender Bereiche. Die Nahversorgungszentren übernehmen vorrangig einen Versorgungsauftrag im Bereich der Grundversorgung und sollen entsprechend gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Die jeweiligen Versorgungsfunktionen der Stadtteil- und Nahversorgungszentren werden im Zentrenkonzept (siehe Kapitel 6) näher erörtert.

Da neben den Einzelhandelsbetrieben die zentrenergänzenden Funktionen maßgeblich zur Belebung und Attraktivität eines Zentrums beitragen und die Gesamtfunktionalität eines zentralen Versorgungsbereichs fördern, sind ergänzend zur handelsbezogenen Entwicklung die Komplementärnutzungen (u. a. Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe) zentrenspezifisch zu sichern und weiterzuentwickeln (siehe Kapitel 6). Darüber hinaus ist unter Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen Ausgangslage bzw. Standortrahmenbedingungen eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität auch in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren anzustreben.

- 4. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Der Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung kommt insbesondere aufgrund der Herausforderungen des demografischen Wandels und der angebotsseitigen Entwicklungen eine immer höhere Bedeutung zu. Demnach soll das Nahversorgungsangebote in den zentralen Versorgungsbereichen gesichert und weiterentwickelt werden, sofern dies mit anderen Entwicklungszielen vereinbar ist und dadurch keine schädlichen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung zu erwarten sind. Weiter ist das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und bedarfsgerecht sowie differenziert nach konzeptionell abgeleiteten Standortkategorien weiterzuentwickeln (siehe Kapitel 8), ohne dabei schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche auszulösen.

- 5. Ergänzung durch Sonderstandorte:** Neben den zentralen Versorgungsbereichen und den integrierten Nahversorgungsstrukturen bestehen in Flensburg weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht. An den Sonderstandorten soll eine Bündelung von (großflächigen) Einzelhandel erfolgen, um Gewerbestandorte für Handwerk und produzierendes Gewerbe nachhaltig zu sichern, eine geringere Verkehrsbelastung zu produzieren und eine attraktive Bündelung für die Kund*innen zu schaffen.

Hinsichtlich möglicher Entwicklungen sind schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung zu vermeiden. Im Sinne des Schutzes sowie der Fortentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der integrierten Nahversorgungsstrukturen sollte an den Sonderstandorten über eine flexible Bestandssicherung hinaus keine umfassende Ausweitung der zentrenrelevanten sowie der zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen erfolgen, um einen stadtentwicklungspolitisch nicht zielführenden Wettbewerb mit einer verschärften Konkurrenzsituation zu vermeiden. Zur gezielten Abrundung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes sollte insbesondere eine mit dem Innenstadtzentrum abgestimmte Entwicklung erfolgen. Auch im Kontext der erfolgten Schließung der Karstadt-Filiale, der weiteren bestehenden Leerstandsflächen sowie der Auswirkungen durch die Corona-Pandemie ist das Innenstadtzentrum als prioritärer Ansiedlungsraum für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortiment zu würdigen. Die Sonderstandorte werden im Rahmen des Sonderstandortkonzeptes (siehe Kapitel 7) differenziert betrachtet, um eine bestmögliche Steuerung dieser Standorte zu erreichen.

Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Flensburg.

1. Ziel: Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel: Städtebaulich-funktionale Stärkung der Innenstadt	3. Ziel: Städtebaulich-funktionale Stärkung der Stadtteil- und Nahversorgungszentren	4. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	5. Ziel: Ergänzung durch Sonderstandorte
<ul style="list-style-type: none"> Sicherung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion im regionalen Kontext Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren und den Sonderstandorten (insb. Citti-Park und Förde Park) 	<ul style="list-style-type: none"> Qualitative (und nach Möglichkeit quantitative) Weiterentwicklung Erarbeitung von Alleinstellungsmerkmalen für das Innenstadtzentrum Weitere Profilierung gegenüber dem CITTI-Park und Förde Park (Fokus auf Multifunktionalität, Individualität, Beratung/Service und Erlebnis und Aufenthaltsqualitäten) Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Freizeit, Tourismus, Wohnen) 	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt und Stärkung der ZVB in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion Erhalt und Stärkung der Stadtteilzentren als wichtige Versorgungspole mit z. T. stadtteilübergreifender Bedeutung Bedarfsgerechte Sicherung der Nahversorgungszentren (Fokus auf vorrangigen Versorgungsauftrag im Bereich der Grundversorgung) Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen Schaffung einer möglichst hohen Aufenthaltsqualität 	<ul style="list-style-type: none"> Nahversorgungsangebot in den ZVB sichern und weiterentwickeln Schädliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung vermeiden Städtebaulich integrierte Standorte sichern, stärken und ergänzen Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die ZVB vermeiden Zukunftsfähigkeit im Zuge des demographischen Wandels beachten 	<ul style="list-style-type: none"> Sinnvolle Angebotsergänzung der ZVB durch Standorte außerhalb der Zentrenstruktur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die ZVB und die Nahversorgung Im Sinne einer funktionsgerechten Arbeitsteilung sollte eine mit dem Innenstadtzentrum abgestimmte Entwicklung erfolgen (insb. für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortiment ist das Innenstadtzentrum als prioritärer Ansiedlungsraum zu würdigen) Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Abbildung 31: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Flensburg

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet. Vor diesem Hintergrund erfolgt in den nächsten Schritten eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen in Form eines Zentren-, Nahversorgungs- und Sonderstandortkonzeptes, einer Liste zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Flensburger Sortimentsliste) sowie in Form von bei Standortfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze.

5.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE

Die Ableitung einer absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Es werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt, mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen (insb. den Entwicklungszielen zur Stärkung der Gesamtstadt) verschnitten und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.2.1 Vorbemerkung zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Die nachfolgend vorgestellte Entwicklungsperspektive ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte wie folgt zu interpretieren:

Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient als Beurteilungsbasis einer zukünftigen angebots- und nachfrageseitigen Entwicklung. Die hier dargestellte Entwicklungsperspektive stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung.

- Insbesondere im Kontext des aktuellen Urteils des Europäischen Gerichtshofes in der Sache Visser/Appingedam³¹ soll die hier aufgezeigte absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der Auswirkungsintensität **neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.
- Eine geringe oder fehlende Entwicklungsperspektive (insgesamt oder auch in einzelnen Warengruppen) stellt somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern ist im Rahmen einer späteren **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes zu befürworten.
- Werden über diese Entwicklungsperspektive hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebene Entwicklungsperspektive im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen ist. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter hat die hier dargestellte Entwicklungsperspektive darüber hinaus nur eine begrenzte Aussagekraft, da sie in der aktuellen Form der Analyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Flensburg gesondert beurteilt werden,

³¹ Vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123).

weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist und der Altstandort nicht in gleicher Weise nachgenutzt wird.

5.2.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose der zukünftigen Verkaufsflächenentwicklung die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Flensburg werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.



Abbildung 32: Ermittlungsmethodik der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird mit den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Kommune abgeglichen und als Zielperspektive für die Stadt Flensburg aufgegriffen. Für Flensburg als Oberzentrum ergibt sich somit eine herausgehobene Stellung, welche die Versorgung Flensburgs und des Einzugsgebietes mit Warengruppen aller Fristigkeitsstufen umfasst.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für das **Prognosejahr 2025** einzeln erläutert.

Bevölkerungsentwicklung in Flensburg

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Flensburg werden Prognosedaten des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein zugrunde gelegt. Die Bevölkerungsprognose berücksichtigt einen Bevölkerungszuwachs um rd. 2,7 % bis zum Prognosejahr 2025 (siehe Abbildung 33). Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind somit insgesamt geringfügige Impulse im Hinblick auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

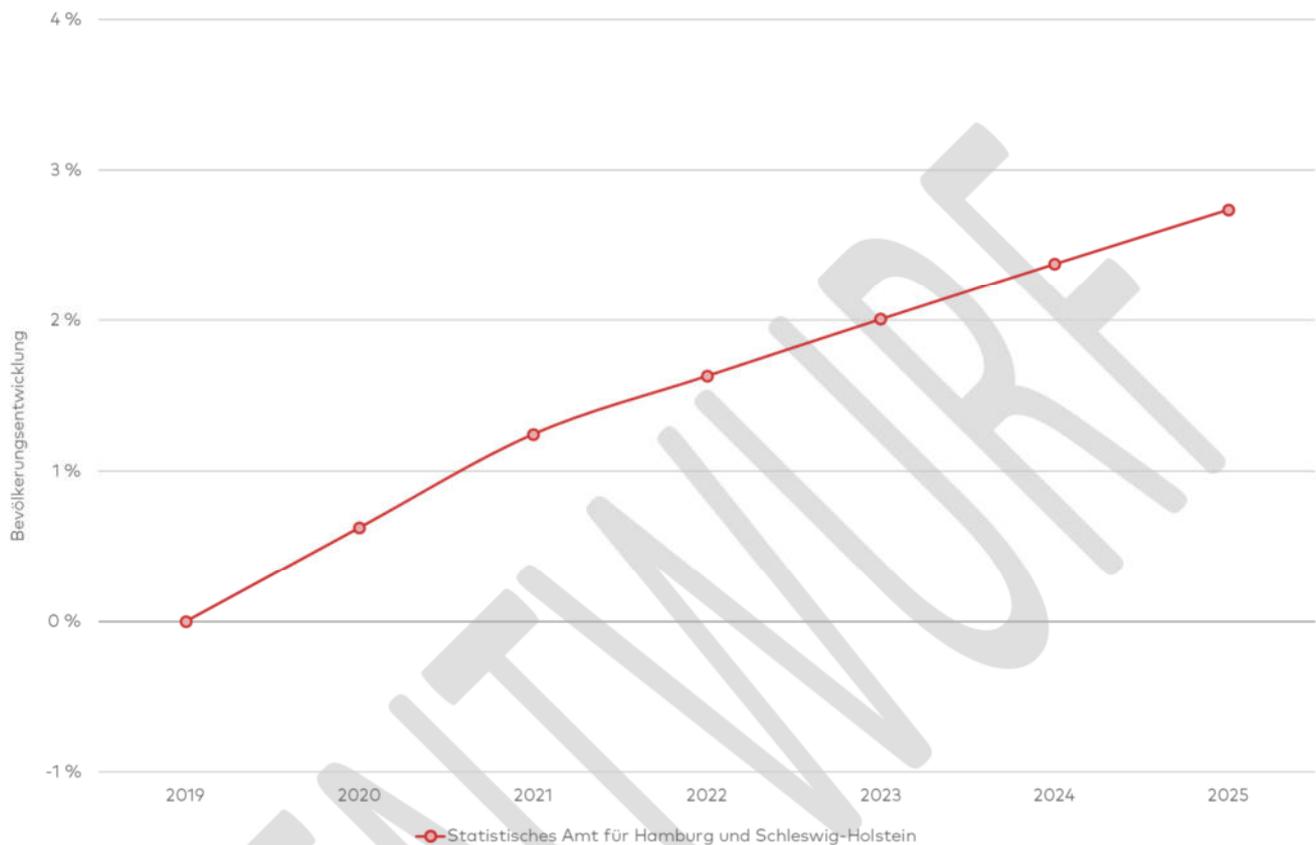


Abbildung 33: Bevölkerungsprognose für Flensburg

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bevölkerungsprognose: siehe Legende.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Von etwa 2010 bis 2019 war spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2019 bei rd. 543,6 Mrd. Euro lagen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19 % von 2014 bis 2019. Im Jahr 2020 sind die privaten Konsumausgaben durch die Corona-Pandemie um rd. 7 % gesunken (geschlossene Gastronomie, geringere Reisetätigkeit etc.). Der Nettoumsatz des Einzelhandels stieg allerdings auch 2020 um rd. 6 % (jedoch umfänglichen Verschiebungen in digitale Absatzkanäle) und folgt dem seit 2010 andauernden Anstieg des Nettoumsatzes. Zwischen 2015 und 2020 stieg der Nettoumsatz des Einzelhandels um rd. 21 %. Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil um rd. 3 % und ist im Jahr 2020 sogar auf 3,5 % gestiegen. Dieser deutliche Anstieg ist mit einem erhöhten Anteil an Ausgaben für Lebensmitteln und Gütern des kurzfristigen Bedarfsbereichs während der Coronapandemie zu erklären. Der spürbar gestiegene

Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln (z. B. Selbstversorgung im Rahmen des Home-Office), hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre (ausgenommen die Jahre seit 2020) zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).

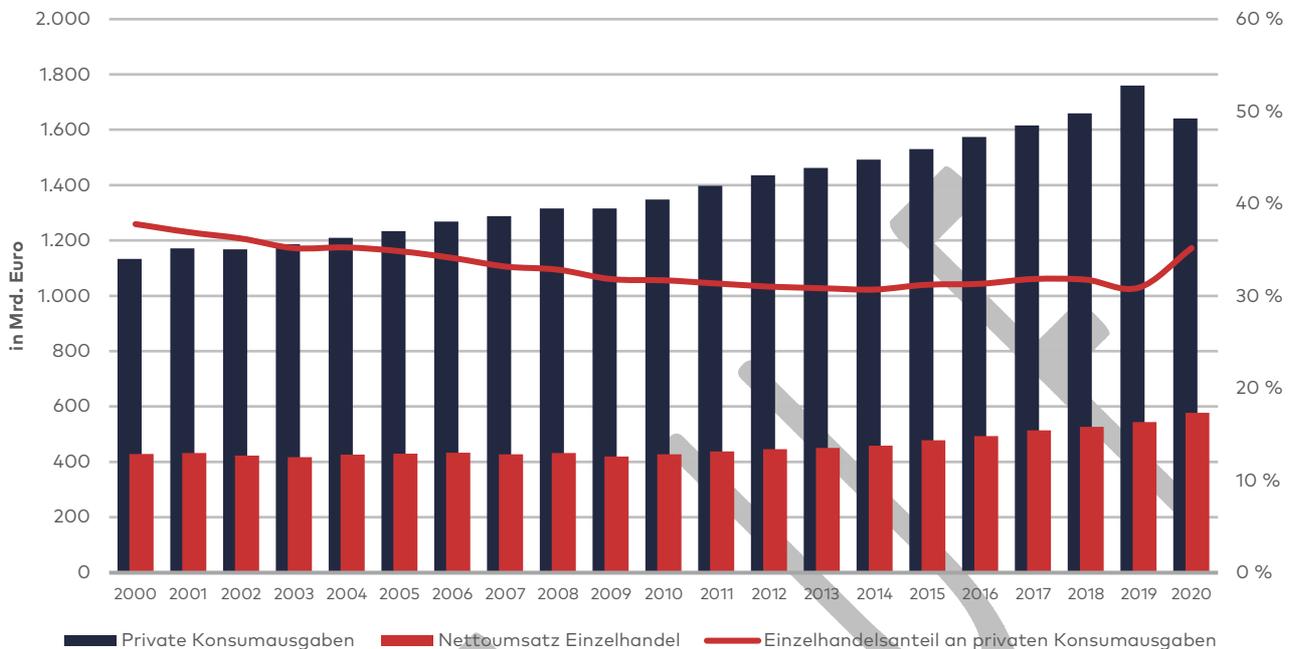


Abbildung 34: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Mit Ausnahme des Jahres 2020, welches durch die Corona-Pandemie bestimmt war ist eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten in der Entwicklung des stationären Einzelhandels nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede: Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2018 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. In den Jahren 2018 und 2019 ist eine leichte Stagnation der Verkaufsfläche erkennbar. Eine Rückkehr zum Trend des Verkaufsflächenwachstums ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.)

unwahrscheinlich. Die Umsatzentwicklung lag zwischen 2002 und 2014 unterhalb des Indexwertes von 2000 und stagnierte nahezu. Dies führte folglich dazu, dass die Flächenproduktivität bei steigenden Verkaufsflächen stetig abnahm. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. umgekehrt.

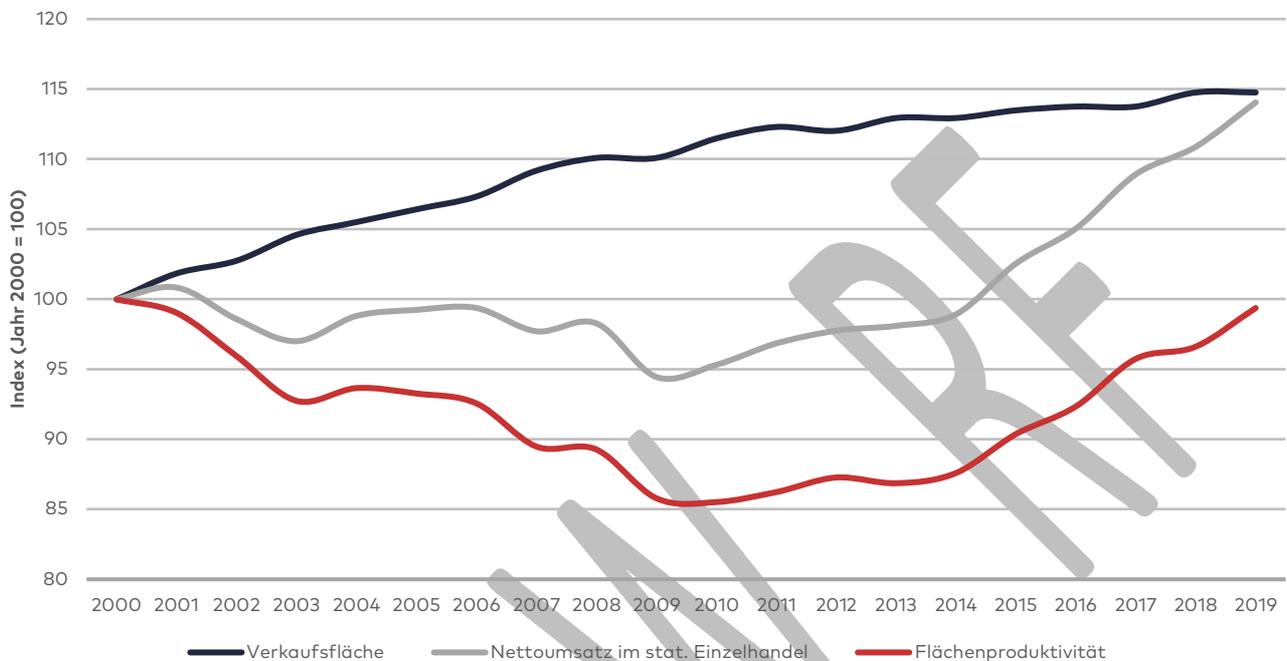


Abbildung 35: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Zukünftig kann daher von Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzliche Entwicklungen zu konstatieren.

Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. Im Jahr 2020 lag der Einzelhandelsumsatz im Online-Segment bei rd. 71,5 Mio. Euro (rd. 12,4 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) prognostiziert. Es wird deutlich, dass die Corona-Pandemie den bereits bestehenden Trend zum Online-Einkauf verstärkt hat.

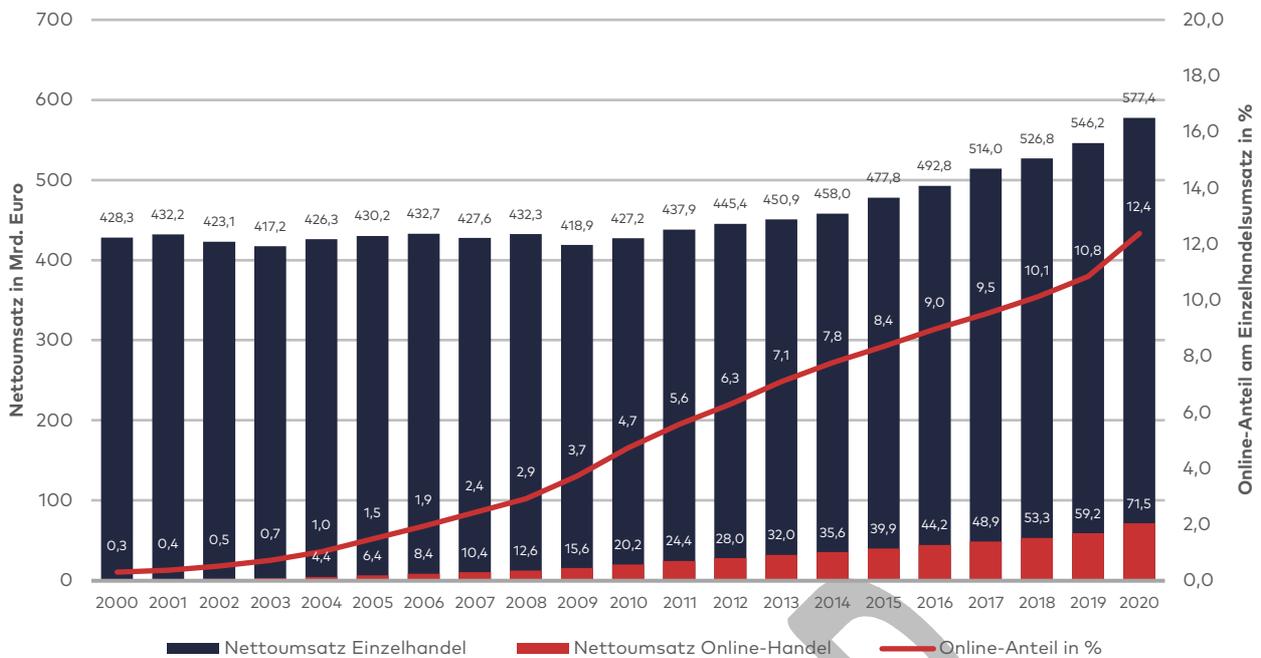


Abbildung 36: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); unter B2C-E-Commerce versteht man den Online-Handel zwischen Unternehmen und Konsument*innen.

Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2025 je nach Sortiment zwischen rd. 6,7 % und rd. 40,2 % liegen wird. Es ist davon auszugehen, dass die im Zuge der Covid-19-Pandemie auferlegten Kontaktbeschränkungen und Geschäftsschließungen in der Tendenz zu einem deutlichen Wachstumsimpuls des Online-Handels führen werden, den aktuelle Prognosen noch nicht vollumfänglich abdecken können.

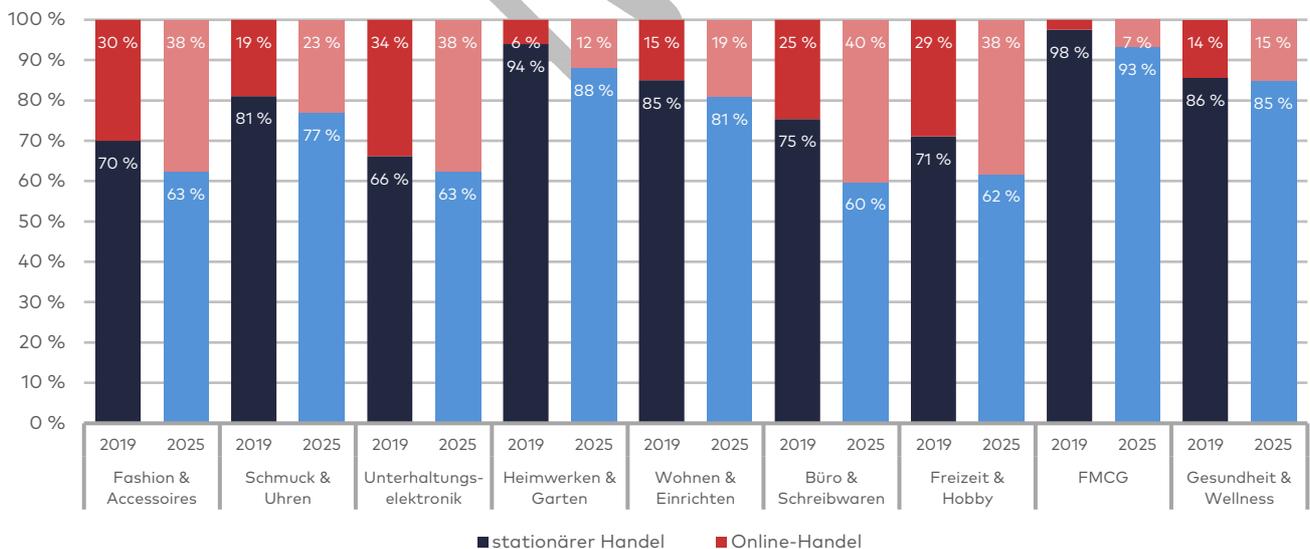


Abbildung 37: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2025 (Prognose)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), IFH Retail Consultants GmbH 2017, BBSR 2017; Prognose: BBE/elaboratum; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort 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 (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum*r Verbraucher*in, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

Mögliche warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Flensburg beträgt rd. 146 %, wobei jedoch sortimentsspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige der Warengruppen mögliche Entwicklungsperspektiven im Rahmen von Ansiedlungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben.

Demnach ist für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches aus fachgutachterlicher Sicht eine Ziel-Zentralität von mindestens 100 % stadtentwicklungspolitisch plausibel. Diese Sortimente sollen grundsätzlich von allen Kommunen gemessen an der jeweiligen vor Ort verfügbaren Kaufkraft im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung vollständig zur Verfügung gestellt werden. Für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken werden allerdings aufgrund der bestehenden Versorgungsfunktion Flensburgs für direkt angrenzende Gemeinden – insb. für kleinere Orte, die aufgrund eingeschränkter Kaufkraftpotenziale bestimmte nahversorgungsrelevante Betriebstypen (z. B. Verbrauchermärkte, Drogeriefachmärkte) nicht vorhalten können – perspektivische Zentralitäten von jeweils mindestens 120 % angenommen, die derzeit bereits erreicht werden. In diesem Kontext ist zu berücksichtigen, dass Flensburg im Rahmen des Grenzhandels faktisch auch eine Mitversorgungsfunktion für die dänische Bevölkerung übernimmt.

Für die Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereiches stellen sich mögliche Entwicklungsperspektiven differenziert dar. So können insbesondere für die Sortimente Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör sowie Sportartikel/Fahrräder/Camping bereits hohe Zentralitäten attestiert werden. Unter Berücksichtigung des Online-Handels und weiterer marktseitiger Entwicklungen (insbesondere im Rahmen der Corona-Pandemie) ist in den nächsten fünf Jahren von eher geringen Entwicklungsperspektiven auszugehen. Unter Beachtung der oberzentralen Versorgungsfunktion und der aktuellen Angebotsituation in Flensburg kann dagegen in den Warengruppen Baumarktsortimente i. e. S., Pflanzen/Gartenbedarf sowie Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente ein (erhöhter) Handlungsbedarf festgestellt werden. In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass Baumärkte wie auch Gartencenter im Zuge von Corona kurzfristig einen deutlichen Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel verzeichnen konnten.

Für die Mehrzahl der Sortimente des langfristigen Bedarfsbereiches werden unter Beachtung der oberzentralen Versorgungsfunktion, des Wettbewerbsumfeldes und den vorhandenen Angebotsstrukturen gewisse sortimentspezifische Entwicklungsperspektiven als realistisch erachtet. Dabei können insbesondere für die Warengruppen Möbel und Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz deutliche Handlungsbedarfe herausgestellt werden. Darüber hinaus können auch in den Warengruppen Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Elektro/ Leuchten/Haushaltsgeräte, Neue Medien/Unterhaltungselektronik sowie Uhren/Schmuck gewisse Entwicklungsperspektiven herausgestellt werden. Auch im Sortimentsbereich medizinische und orthopädische Artikel/Optik ist ein Handlungsbedarf vorhanden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Angebote in diesem Sortimentsbereich im hohen Maße auch in Grundzentren vorzufinden sind und im Zuge des demografischen Wandels an Bedeutung im Rahmen des qualifizierten Grundbedarfs gewinnen.

Bei den nachfolgend dargestellten warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektiven lassen sich gewisse Impulse für die Mehrheit der Warengruppen ableiten. Es ist dabei jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Entwicklungen im Online-Handel nur ein Teil dieser Impulse im stationären Einzelhandel realisiert werden kann. Umso wichtiger werden ein attraktives Standortumfeld und eine proaktive Begleitung von Handelsentwicklungen an Standorten, die den Zielstellungen des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes entsprechen.

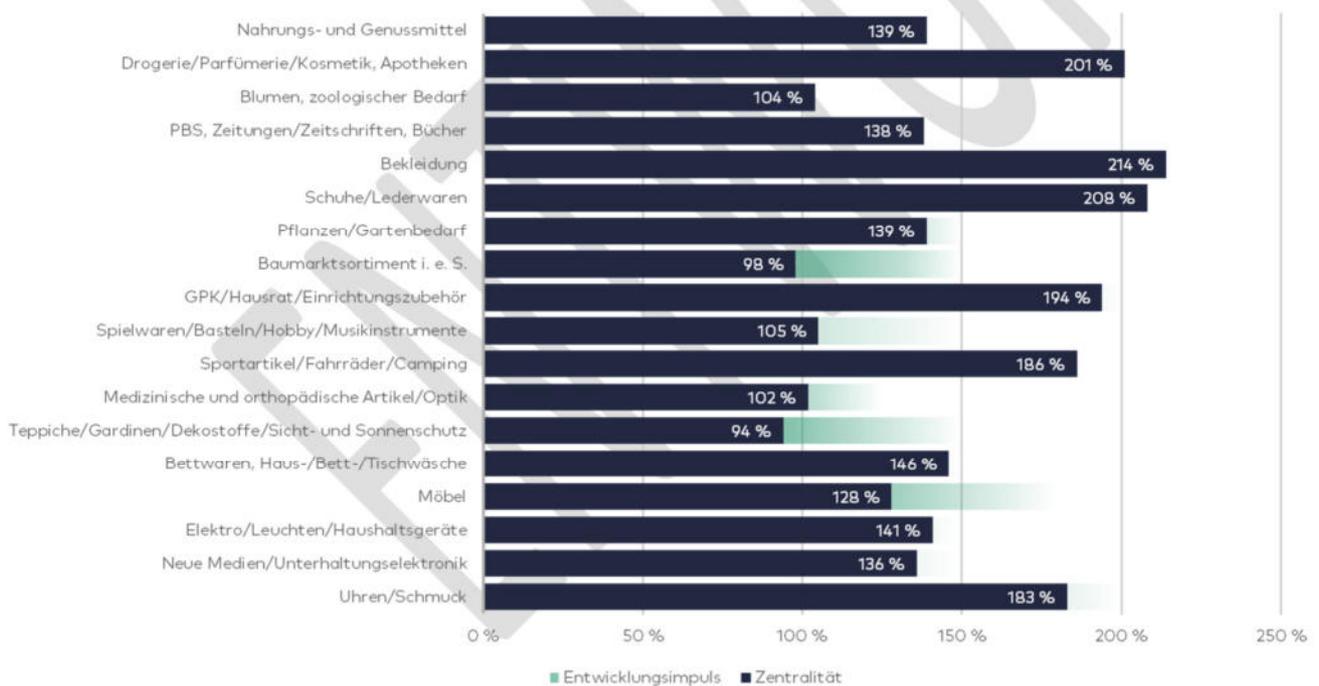


Abbildung 38: Sortimentspezifische Zentralität und Entwicklungsimpuls

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht zur Herleitung der für die Entwicklungsperspektive zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 11 zu entnehmen.

Tabelle 11: Relevanten Rahmenbedingungen zur Ableitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven für Flensburg

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Flensburg bis 2025
Demografische Entwicklung		positive Bevölkerungsentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft		moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter		leichte Impulse bei Filialisten im kurzfristigen Bedarfsbereich, branchenübergreifend keine nennenswerten Impulse
Entwicklung der Flächenproduktivität		nennenswerte positive Entwicklung nur in ausgewählten Sortimentsbereichen (konjunkturbedingte Abschwächung erwartet)
Online-Handel		konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Versorgungsauftrag (Zielperspektive)		sortimentspezifische Entwicklungspotenziale im Rahmen des umfassenden oberzentralen Versorgungsauftrages

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.



5.2.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Flensburg

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der versorgungsstrukturellen und stadtentwicklungspolitischen Zielstellung ergibt sich für die Stadt Flensburg folgende Entwicklungsperspektive bis 2025 (siehe Tabelle 12).

Tabelle 12: Verkaufsflächenpotenziale bis 2025

Warengruppe	Bestand in m ² VKF*	Verkaufsflächenpotenzial in Bezug auf Bestandsverkaufsfläche				Orientierungswert in m ² VKF*
		> 0 %	> 10 %	> 20 %	> 40 %	
Nahrungs- und Genussmittel	62.200					
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	13.300	Insbesondere räumliche und qualitative Fragestellung				
Blumen, zoologischer Bedarf	4.000	■	□	□	□	100
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	5.600	□	□	□	□	-
Bekleidung	31.400	□	□	□	□	-
Schuhe/Lederwaren	8.700	□	□	□	□	-
Pflanzen/Gartenbedarf	10.000	■	■	□	□	1.000
Baumarktsortiment i. e. S.	23.300	■	■	■	■	13.000
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	10.000	■	□	□	□	500
Spielwaren/Basteln/Hobby/ Musikinstrumente	4.100	■	■	■	□	1.500
Sportartikel/Fahrräder/ Camping	9.100	□	□	□	□	-
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	1.800	■	■	■	□	600
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	3.100	■	■	■	■	2.000
Bettwaren, Haus-/Bett-/ Tischwäsche	4.300	■	□	□	□	200
Möbel	33.200	■	■	■	■	14.000
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	6.100	■	□	□	□	400
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	6.800	■	□	□	□	600
Uhren/Schmuck	1.300	■	□	□	□	100

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; * Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive verdeutlicht unter Berücksichtigung der aufgezeigten relevanten Rahmenbedingungen (siehe Tabelle 11) quantitative Entwicklungsspielräume in verschiedenen Sortimenten. Der Schwerpunkt liegt dabei im Bereich der **mittel- und langfristigen Bedarfsgüter**. Insbesondere für die Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortiment i. e. S., Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente,

Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz sowie Möbel sind Erweiterungsmöglichkeiten für Neuansiedlungen und/oder Erweiterungen von bestehenden Märkten vorhanden.

In der Warengruppe medizinische und orthopädische Artikel/Optik können die Entwicklungsmöglichkeiten zur Ansiedlung von spezialisierten Fachgeschäften, eines größeren Sanitätshauses sowie für Verkaufsflächenarrondierungen bestehender Anbieter genutzt werden.

Für die Sortimentsbereiche GPK/ Hausrat/Einrichtungszubehör, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte und Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche sind angesichts der dargestellten Entwicklungsperspektiven neben der Etablierung neuer Fachgeschäfte ebenfalls Verkaufsflächenenerweiterungen im Bestand möglich. Zudem können die rechnerischen Verkaufsflächenpotenziale als klassische Randsortimentsanteile u. a. der Möbelhäuser und Baumärkte vorgehalten werden.

Die Entwicklungsperspektiven in der Warengruppe Neue Medien/ Unterhaltungselektronik entsprechen nicht den aktuell gängigen Fachmarkt Konzepten, kleinere Angebotsformen (Fachgeschäfte) sind jedoch grundsätzlich denkbar. Zudem können die Entwicklungsmöglichkeiten für Verkaufsflächenarrondierungen bestehender Anbieter (im Haupt- und Randsortiment) genutzt werden.

Bezüglich der **kurzfristigen Bedarfsgüter** sollten sich mögliche Entwicklungen in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheke stark an räumlichen und qualitativen Fragestellungen orientieren. Eine räumliche Konkretisierung erfolgt im Rahmen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes.

In der Warengruppe Blumen, zoologischer Bedarf können die Entwicklungsmöglichkeiten zur Ansiedlung von Blumenfachgeschäften, kleineren Zoohandlungen sowie für Verkaufsflächenarrondierungen bestehender Anbieter genutzt werden.

Ansiedlungsvorhaben, welche die dargestellten Entwicklungsperspektiven überschreiten, sind nicht kategorisch auszuschließen. Hier spielt die **Standortfrage** eine übergeordnete Rolle. Zudem sind die **absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen** auf die zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.

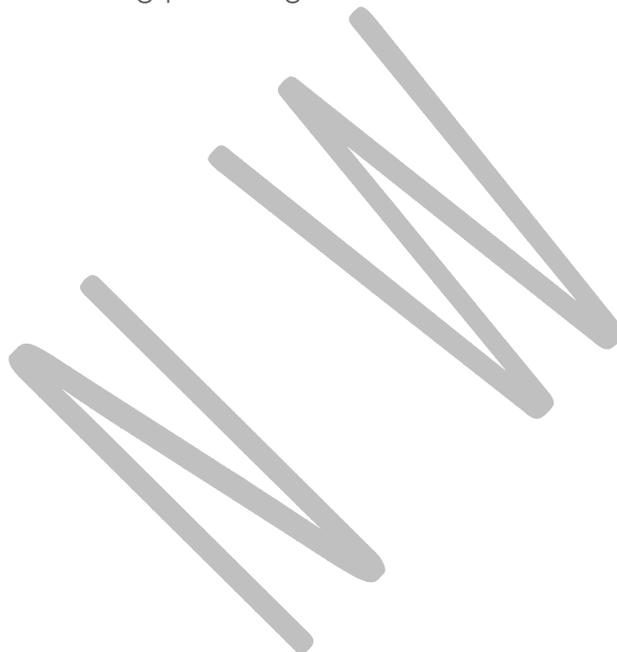
Für Flensburg bedeuten die Prognoseergebnisse zur absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion von Flensburg in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- in den Warengruppen ohne nennenswerte quantitative Entwicklungsperspektive neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu),
- bei Entwicklungen von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten in Warengruppen mit nur geringer Entwicklungsperspektive ein stadtentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche von Flensburg einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und

- bei Warengruppen mit geringer Entwicklungsperspektive die Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell muss die hier dargestellte absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen verknüpft werden – nicht jeder rechnerische Handlungsbedarf entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichem Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von der hier ermittelten Entwicklungsperspektive ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Wie vorausgehend beschrieben (siehe Kapitel 5.2.1), können und sollen die Prognosewerte **keine „Grenze der Entwicklung“** darstellen, sondern vielmehr als **Orientierungswert** verstanden werden. Auch Vorhaben, welche die angegebene Entwicklungsperspektive überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Flensburg korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.



Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Im Folgenden wird zunächst eine planungsrechtliche Einordnung zentraler Versorgungsbereiche (insb. Festlegungskriterien) vorgenommen. Anschließend erfolgt eine Darstellung des fortgeschriebenen Zentrenmodells für die Stadt Flensburg sowie eine detaillierte städtebauliche Analyse der zentralen Versorgungsbereiche inkl. der fortgeschriebenen ZVB-Abgrenzungen und Entwicklungsempfehlungen in Form von Steckbriefen.

6.1 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND FESTLEGUNGSKRITERIEN VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Stadtteil- oder Nebenzentren und Grund- oder Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtlich hohe Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigendem Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 39). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

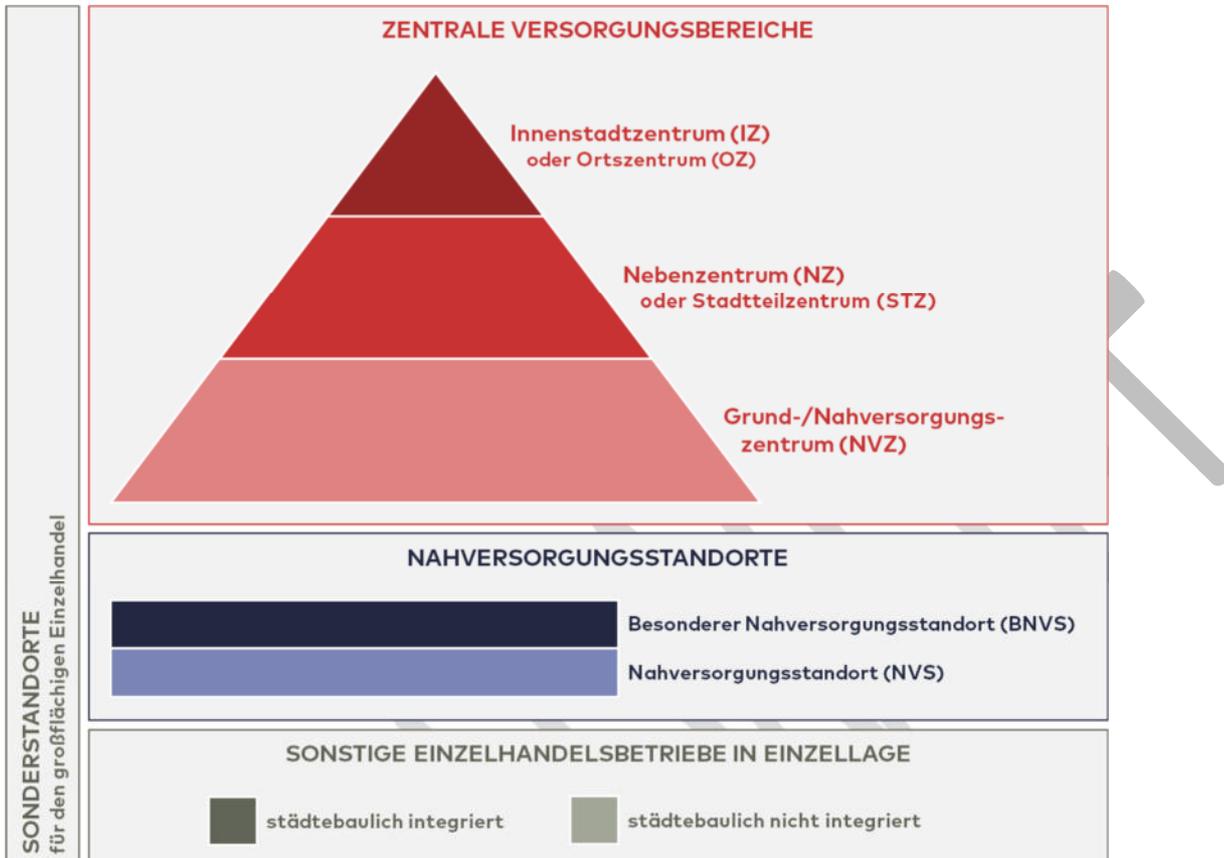


Abbildung 39: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:³²

- **Innenstadt-/Ortszentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
- **Neben-/Stadtteilzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
- **Grund-/Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

³² Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

Die Bundesgesetzgebung erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.³³

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.³⁴

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.³⁵

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.³⁶

EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es der Bundesgesetzgebung zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.³⁷

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder

³³ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

³⁴ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

³⁵ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

³⁶ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

³⁷ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.³⁸

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die von der Gesetzgebung vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 40 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

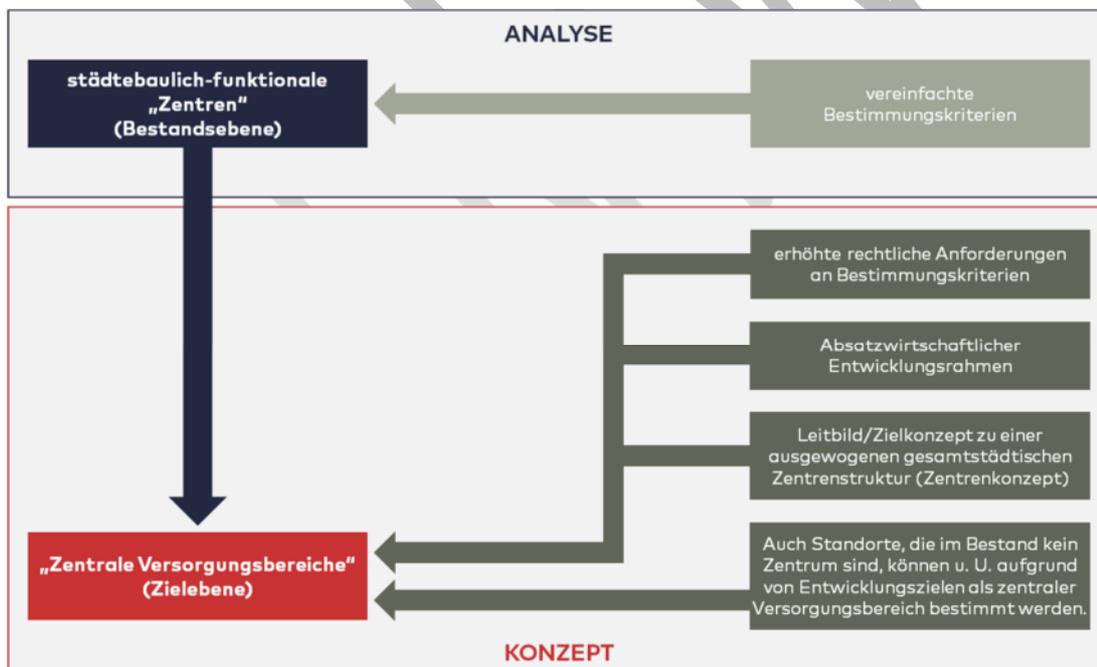


Abbildung 40: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer

³⁸ Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbeziehung potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung, in direkter angrenzender Lage zum bestehenden ZVB.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.³⁹

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen (z. B. durch eine deutliche Änderung der Nutzungsstruktur und einem Abbruch der Lauf- bzw. Handelslage aufgrund von Wohnbebauung) und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.⁴⁰

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

³⁹ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

⁴⁰ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potentielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

6.2 ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Das EHK Flensburg 2015 empfiehlt für die Stadt Flensburg insgesamt zehn zentrale Versorgungsbereiche. Dabei wurden neben den Innenstadtzentrum insgesamt vier Stadtteilzentren der 1. Ordnung (STZ Mürwik, STZ Neustadt, STZ Engelsby, STZ Weiche) sowie vier Stadtteilzentren der 2. Ordnung (STZ Fruerlund, STZ Friesischer Berg, vorgeschlagenes STZ Hafermarkt, vorgeschlagenes STZ Hochfeld) ausgewiesen (vgl. nachfolgende Abbildung).

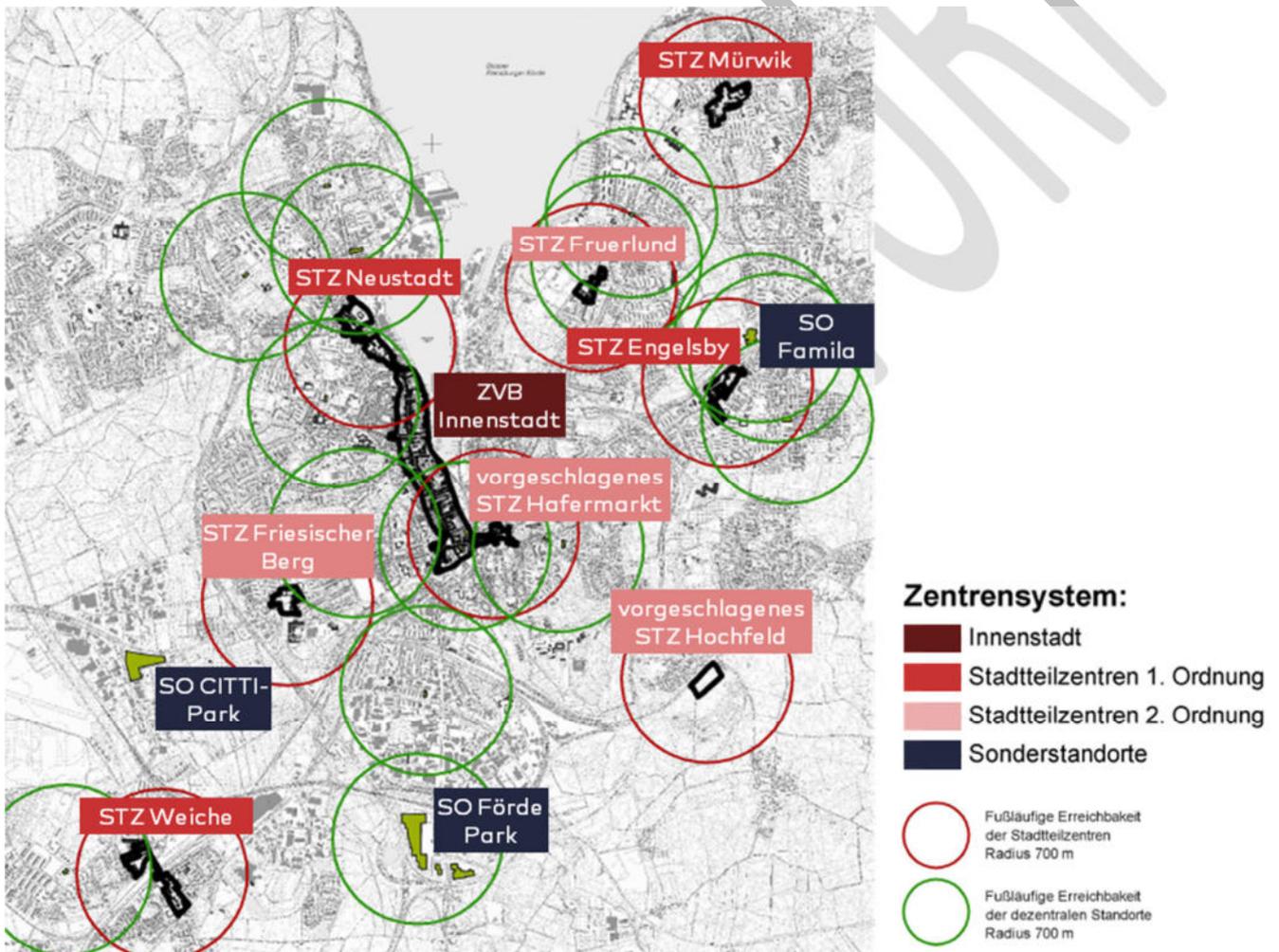


Abbildung 41: Zentren- und Standortmodell gemäß EHK Flensburg 2015

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Grundlage EHK Flensburg 2015; ZVB = zentraler Versorgungsbereich, STZ = Stadtteilzentrum, SO = Sonderstandort.

Im Rahmen der vorliegenden Konzeption wurde in einem ersten Schritt überprüft, inwieweit die gemäß EHK Flensburg 2015 definierten zentralen Versorgungsbereiche (dabei insbesondere die Stadtteilzentren) unter Berücksichtigung der in

künftig als perspektivisches Stadtteilzentrum ausgewiesen. Aussagen zur städtebaulichen und funktionalen Charakterisierung, zur räumlichen Abgrenzung sowie zu den Planungszielen bzw. Handlungsempfehlungen sind Kapitel 6.2.3 zu entnehmen.

Über die bereits im EHK Flensburg 2015 festgelegten Zentren werden im Zuge der Neuaufstellung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts keine neuen zentralen Versorgungsbereiche empfohlen.

Neben der Überprüfung, inwieweit die gemäß EHK Flensburg 2015 definierten zentralen Versorgungsbereiche nach wie vor als solche empfohlen werden können, erfolgte in einem zweiten Schritt eine Auseinandersetzung mit dem bisherigen hierarchisch abgestuften System der zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Zusammenhang wurden die gemäß EHK Flensburg 2015 ausgewiesenen Stadtteilzentren der 1. und 2. Ordnung unter Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen Struktur sowie der Angebotsausstattung und der damit einhergehenden Versorgungsfunktion hinsichtlich ihrer Funktionszuweisung überprüft. Die vergleichende Betrachtung der Stadtteilzentren ist abschließend und ersetzt keine detaillierte städtebauliche Analyse. Diese wird im Rahmen der Zentrensteckbriefe in Kapitel 6.2.2 konkretisiert.

Zur Bewertung und Einschätzung der Stadtteilzentren wurden zunächst die quantitativen Ausstattungsmerkmale gegenübergestellt. Dabei wurde neben der Gesamtverkaufsfläche auch die Verteilung der Verkaufsfläche auf die einzelnen Bedarfsstufen berücksichtigt (siehe Abbildung 43).

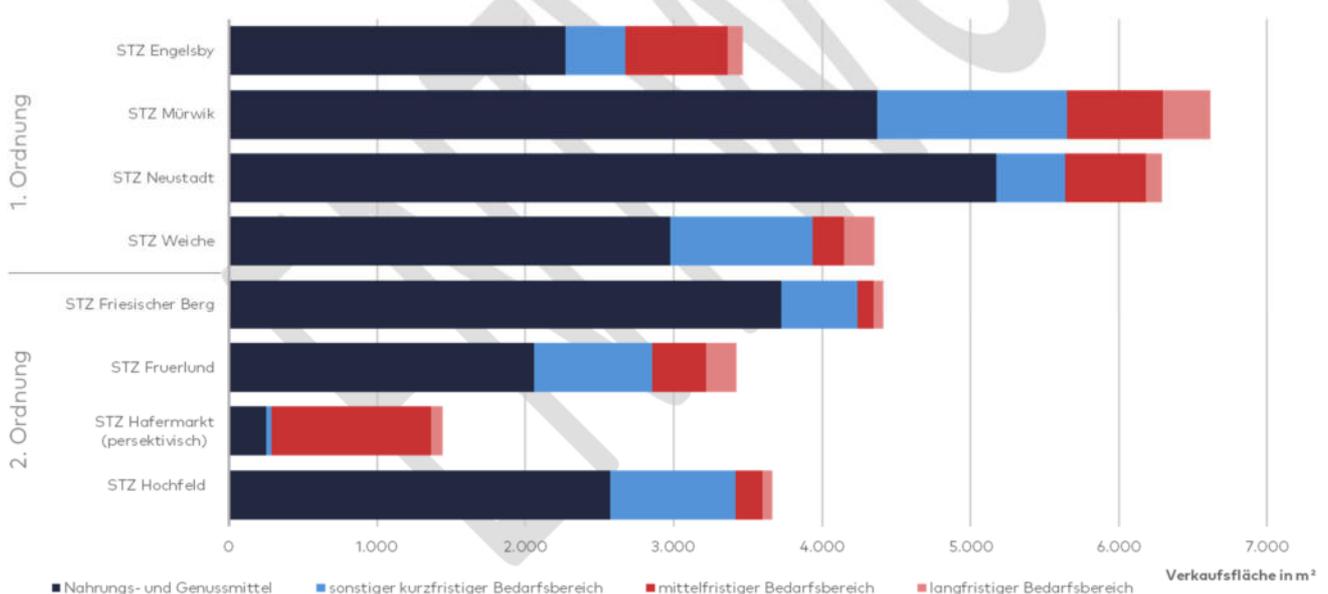


Abbildung 43: Quantitative Ausstattungsmerkmale der Stadtteilzentren gemäß EHK Flensburg 2015

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; STZ = Stadtteilzentrum.

Auf quantitativer Ebene sind in den einzelnen Stadtteilzentren gewisse Unterschiede hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung zu erkennen. Die höchsten Verkaufsflächenausstattungen können dabei in den Stadtteilzentren Mürwik und Neustadt festgestellt werden. Mit Blick auf die dargebotenen Angebote nach Bedarfsstufen wird deutlich, dass sowohl die Stadtteilzentren der 1. Ordnung als auch der 2. Ordnung einen deutlichen Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich und dabei insbesondere im Sortimentsbereich Nahrungs- und

Genussmittel aufweisen (dies gilt unter Berücksichtigung der zuvor aufgezeigten Entwicklungsabsichten auch für das perspektivische Stadtteilzentrum Hafermarkt).

Dabei zeichnet sich das Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel insbesondere durch die bestehenden strukturprägenden Lebensmittelmärkten aus, welche durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks und spezialisierte Anbieter (u. a. Bio-Märkte, ethnische Lebensmittelmärkte, Kiosk) arrondiert werden. In den Stadtteilzentren Mürwik, Weiche, Fruerlund und Hochfeld prägen darüber hinaus die bestehenden Drogeriefachmärkte die Angebotsstrukturen im Bereich kurzfristigen Bedarfsbereich. Im Kontext der avisierten Entwicklung des „Einkaufszentrums Hafermarkt“ wird im perspektivischen Stadtteilzentrum Hafermarkt die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes verfolgt (siehe Abbildung 44).

Angebotsergänzungen im mittelfristigen sowie – deutlich nachrangig – im langfristigen Bedarfsbereich sind vornehmlich in den Stadtteilzentren Mürwik, Neustadt und Hafermarkt festzustellen. Hier bestehen gleich mehrere Anbieter, die dem mittel- bzw. langfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen sind. Auch im Stadtteilzentrum Engelsby besteht eine signifikante Verkaufsflächenausstattung im mittelfristigen Bedarfsbereich (siehe Abbildung 43), die sich gegenüber den vorgenannten Stadtteilzentren aber im Wesentlichen auf nur einen Anbieter (und ergänzend auf die Randsortimentsflächen der weiteren Anbieter) konzentriert. In den Stadtteilzentren Weiche und Fruerlund wird noch ein eingeschränktes Angebot im mittel- bzw. langfristigen Bedarfsbereich dargeboten, während in den Stadtteilzentren Friesischer Berg und Hochfeld keine Anbieter mit entsprechenden Hauptsortiment angesiedelt sind.

Hinsichtlich einer künftig zu empfehlenden Zentrenstruktur fanden im Kontext der Bewertung und Einschätzung der gemäß EHK Flensburg 2015 ausgewiesenen Stadtteilzentren neben der Betrachtung des Einzelhandelsbestandes (nach Bedarfsstufen) ergänzend die Ausstattungsmerkmale im Bereich der zentrenergänzenden Funktionen Berücksichtigung. Es besteht prinzipiell eine wichtige Koppelungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen eines Dienstleistungs- oder Gastronomieangebots, so dass zentrenergänzende Funktionen zur Attraktivierung und Strahlkraft eines zentralen Versorgungsbereichs beitragen und demnach als Kriterium bei der Bewertung der zukünftigen Funktionszuweisung mit einzubeziehen sind. Wie Abbildung 44 zu entnehmen ist, bestehen zentrenergänzende Funktion insbesondere in den gemäß EHK 2015 definierten Stadtteilzentren der 1. Ordnung. Zudem sind im perspektivischen Stadtteilzentrum Hafermarkt eine Vielzahl von Komplementärnutzungen, die den Einzelhandel arrondieren, vorhanden. In den Stadtteilzentren Friesischer Berg, Fruerlund und Hochfeld sind dagegen nur wenige zentrenergänzende Funktionen angesiedelt.

In der Zusammenfassung der Aspekte werden die gemäß EHK 2015 festgelegten Stadtteilzentrum im Rahmen der Konzeptfortschreibung wie folgt bewertet bzw. eingeordnet:

Bewertung Stadtteilzentrum Engelsby (1. Ordnung)

- Standort mit gutem Mix aus Einzelhandel sowie Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben
- Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel
- Arrondierung des Angebotes insbesondere im mittelfristigen Bereich (vor allem durch bestehenden Textildiscounter)

- Neben dem Einzelhandel besteht eine Vielzahl an zentrenergänzenden Funktionen (u. a. Bank, Ärzte, Gastronomie, Fitnessstudio)
- Wichtige Versorgungsfunktion (auch über den Einzelhandel hinaus) für den Stadtteil Engelsby und die umliegenden Siedlungsbereiche von Jürgensby, Fruerlund, Mürwik und Alt-Tarup
- Einordnung (Zielperspektive gemäß ZEHK 2021): Fortschreibung als Stadtteilzentrum

Bewertung Stadtteilzentrum Mürwik (1. Ordnung)

- Standort mit gutem Mix aus Einzelhandel sowie Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben
- Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren)
- Angebotsarrondierung im mittel- und langfristigen Bereich (mehrere Fachgeschäfte sowie ein Textildiscounter)
- Vielzahl an zentrenergänzenden Funktionen (v. a. hohe Anzahl an Arztpraxen sowie weiteren Angeboten aus dem Gesundheitswesen; zudem Banken, Friseursalons, Fitnessstudio, Gastronomie)
- Wichtige Versorgungsfunktion (auch über den Einzelhandel hinaus) für den Stadtteil Mürwik
- Einordnung (Zielperspektive gemäß ZEHK 2021): Fortschreibung als Stadtteilzentrum

Bewertung Stadtteilzentrum Neustadt (1. Ordnung)

- Gewachsenes Zentrum mit Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel
- Angebotsarrondierung insbesondere im mittelfristigen Bedarfsbereich (Fachgeschäfte sowie ein discountorientierter Fachmarkt)
- Vielzahl an zentrenergänzenden Funktionen (u. a. Bank, Polizei, Stadtteilhaus, Ärzte, Fahrschule, Friseursalons, Gastronomie)
- Ergänzend zur Innenstadt wichtige Versorgungsfunktion (auch über den Einzelhandel hinaus) für die Stadtteile Neustadt, Nordstadt und z. T. Westliche Höhe
- Einordnung (Zielperspektive gemäß ZEHK 2021): Fortschreibung als Stadtteilzentrum

Bewertung Stadtteilzentrum Weiche (1. Ordnung)

- Im Norden funktional geprägtes Fachmarktzentrum mit nahversorgungsrelevanten Angebotsschwerpunkt (Lebensmittelsupermarkt, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmarkt, Zoofachmarkt)
- Südlich der Bahntrasse nur geringfügige Angebotsergänzung durch Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs
- Deutliche Prägung durch hohe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen (u. a. Bank, Polizei, Postservice, Gastronomie, Friseursalons, Gesundheitsangebote)
- Wichtige Versorgungsfunktion (auch über den Einzelhandel hinaus) für den Stadtteil Weiche sowie faktisch für die Siedlungsbereiche ohne eigene Versorgungsstrukturen in Handewitt (Weding)
- Einordnung (Zielperspektive gemäß ZEHK 2021): Fortschreibung als Stadtteilzentrum

Bewertung perspektivisches Stadtteilzentrum Hafermarkt (2. Ordnung)

- Angebotsmix aktuell geprägt durch kleinteiligen Einzelhandel sowie Vielzahl an Komplementärnutzungen
- Einzelhandelsrelevanter Angebotsschwerpunkt aktuell im mittelfristigen Bedarfsbereich (Textildiscounter, Fahrradladen), darüber hinaus ergänzende Angebote durch Anbieter der kurz- und langfristigen Bedarfsstufen
- Nach der Schließung von ALDI Nord ist zurzeit kein strukturprägender Lebensmittelmarkt angesiedelt
- Allerdings bestehen aktuell konkrete Planungsabsichten zur Entwicklung eines „Einkaufszentrums Hafermarkt“ (s.o.)
- Der Standort würde bei einer entsprechenden Realisierung des Vorhabens perspektivisch eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil Jürgensby sowie ergänzend die umliegenden Siedlungsbereiche in Sandberg und Südstadt übernehmen
- Einordnung (Zielperspektive gemäß ZEHK 2021): Angesicht der aktuellen Bestandssituation und im Kontext der geplanten Standortentwicklung Fortschreibung als perspektivisches Stadtteilzentrum

Bewertung Stadtteilzentrum Friesischer Berg (2. Ordnung)

- Funktional geprägter Fachmarktstandort mit deutlichem Fokus auf Angebote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel
- Darbietung von Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs nur durch die Randsortimente der Lebensmittelmärkte
- Einzelhandelsstrukturen werden nur durch einige wenige zentrenergänzende Funktion arrondiert (u. a. SB-Bankfiliale, Kindertagesstätte, Tanzschule)
- Der Standort übernimmt aufgrund seiner Angebotsausstattung vorrangig eine Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Friesischer Berg und zum Teil für den Stadtteil Westliche Höhe
- Einordnung (Zielperspektive gemäß ZEHK 2021): Künftig Ausweisung als Nahversorgungszentrum

Bewertung Stadtteilzentrum Fruerlund (2. Ordnung)

- Bestehender Nahversorgungspol mit einer guten Ausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren
- Nur geringfügige Angebotsergänzung im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Kaum Ergänzung der Einzelhandelsstrukturen durch zentrenergänzende Funktionen
- Überwiegend erfüllt der Standort eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Fruerlund und die westlichen Siedlungsbereiche im Stadtteil Mürwik
- Einordnung (Zielperspektive gemäß ZEHK 2021): Künftig Ausweisung als Nahversorgungszentrum

Bewertung perspektivisches Stadtteilzentrum Hochfeld (2. Ordnung)

- Funktional geprägter Fachmarktstandort mit deutlichem Fokus auf Angebote im kurzfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren)

- Darbietung von Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs ausschließlich durch die Randsortimente der Lebensmittelmärkte und des Drogeriefachmarktes
- Einzelhandelsstrukturen werden nur durch einige wenige zentrenergänzende Funktion arrondiert (Imbiss, Praxis für Logopädie, Yogaschule)
- Wichtige, aber ausschließlich auf die Nahversorgung beschränkte Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche in Sünderup, Hochfeld und Alt-Tarup
- Einordnung (Zielperspektive gemäß ZEHK 2021): Künftig Ausweisung als Nahversorgungszentrum

Die nachfolgende Abbildung stellt die Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben und Komplementärnutzungen sowie die Einordnung der gemäß EHK Flensburg 2015 festgelegten Stadtteilzentren in der Zielperspektive zusammenfassend dar.

	Einordnung (EHK 2015)	Lebensmittelvollsortimenter	Lebensmittel-discounter	Sonstige NuG Anbieter	Drogeriefachmarkt	Weitere Anbieter im			ZEF	Einordnung (Zielperspektive)
						kurzfristigen Bedarf	mittelfristigen Bedarf	langfristigen Bedarf		
1. Ordnung	STZ Engelsby	✓	✓	5	-	3	1	1	20	weiterhin Ausweisung als STZ
	STZ Mürwik	✓	✓	9	✓	4	3	4	19	
	STZ Neustadt	✓	✓	18	-	2	5	1	26	
	STZ Weiche	✓	✓	5	✓	2	1	2	30	
2. Ordnung	STZ Hafermarkt (perspektivisch)	-	(✓) in Planung	5	(✓) in Planung	-	6	2	22	weiterhin Ausweisung als perspektivisches STZ
	STZ Friesischer Berg	✓	✓	4	-	-	-	-	4	künftig Ausweisung als NVZ
	STZ Fruerlund	✓	-	2	✓	1	1	1	6	
	STZ Hochfeld	✓	✓	2	✓	-	-	-	3	

Abbildung 44: Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben und Komplementärnutzungen in den Stadtteilzentren gemäß EHK Flensburg 2015

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; STZ = Stadtteilzentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum.

Den voranstehenden Ausführungen folgend werden in Flensburg somit folgende zehn zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen:

Tabelle 13: Zentrale Versorgungsbereiche für die Stadt Flensburg gemäß ZEHK Flensburg 2021

Hauptzentrum	Stadtteilzentrum	Nahversorgungszentrum
Innenstadtzentrum Flensburg	STZ Engelsby	NVZ Friesischer Berg
	STZ Mürwik	NVZ Fruerlund
	STZ Neustadt	NVZ Hochfeld
	STZ Weiche	
	STZ Hafermarkt (perspektivisch)	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; STZ = Stadtteilzentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum.

In der nachfolgenden Abbildung werden die Abgrenzung und räumliche Verteilung der zentralen Versorgungsbereiche auf gesamtstädtischer Ebene dargestellt.

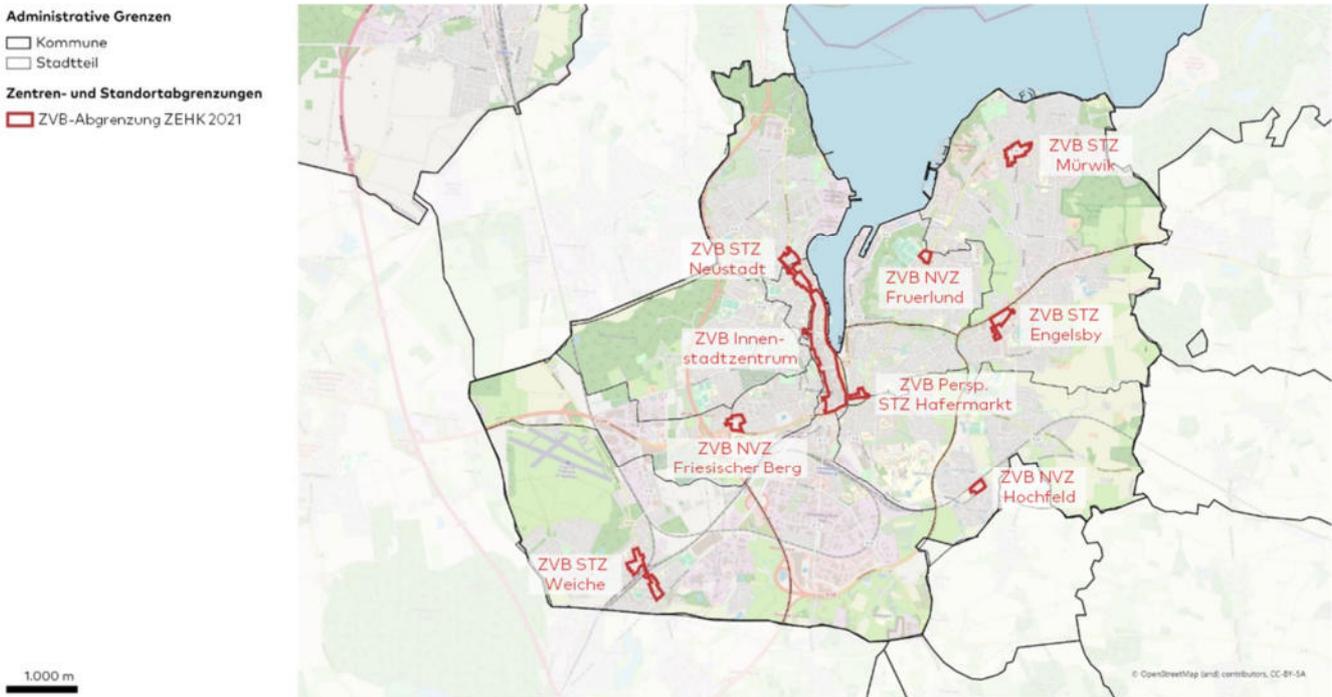


Abbildung 45: Zentrale Versorgungsbereiche gemäß ZEHK Flensburg 2021 (Ziel-Perspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

In den folgenden Kapiteln werden die im Rahmen des ZEHK Flensburg 2021 empfohlenen zentralen Versorgungsbereiche in Form von Zentrensteckbriefen vorgestellt. Für jeden zentralen Versorgungsbereich werden dabei der Bestand an Einzelhandelsbetrieben, zentrenergänzenden Funktionen und Leerständen dargestellt. Zudem beinhalten die Zentrensteckbriefe textliche Erläuterungen zur Angebotsstruktur, zur Abgrenzungsempfehlung und Funktionszuweisung. Darüber hinaus werden Potenzialflächen in den zentralen Versorgungsbereichen – sofern vorhanden – dargestellt und hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten eingeordnet.

Für die im Rahmen des vertiefenden Zentrenkonzeptes untersuchten Zentren (Innenstadt, Engelsby, Mürwik, Neustadt, Weiche) werden die wesentlichen Analyseergebnisse des vertiefenden Zentrenkonzeptes entsprechend den untersuchten Handlungsfeldern dargestellt. Weiterhin werden die im Zentrenkonzept entwickelten Zielprofile mit entsprechend darauf abzielenden Entwicklungsmaßnahmen benannt.

6.2.1 Innenstadtzentrum Flensburg

Das Innenstadtzentrum bildet den städtebaulich-funktionalen Kern des Oberzentrums Flensburg mit einer gesamtstädtischen sowie darüber hinaus regionalen Versorgungsfunktion im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Die Flensburger Innenstadt weist neben städtebaulichen Zentrenmerkmalen wie z. B. eine hohe städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben mit rd. 55.000 m² auch die deutlich höchste lagespezifische Verkaufsfläche aller zentraler Versorgungsbereiche in Flensburg auf⁴¹. Neben der hohen Dichte an klassischen Einzelhandelsnutzungen unterstreicht die Vielzahl an zentrenergänzenden Nutzungen

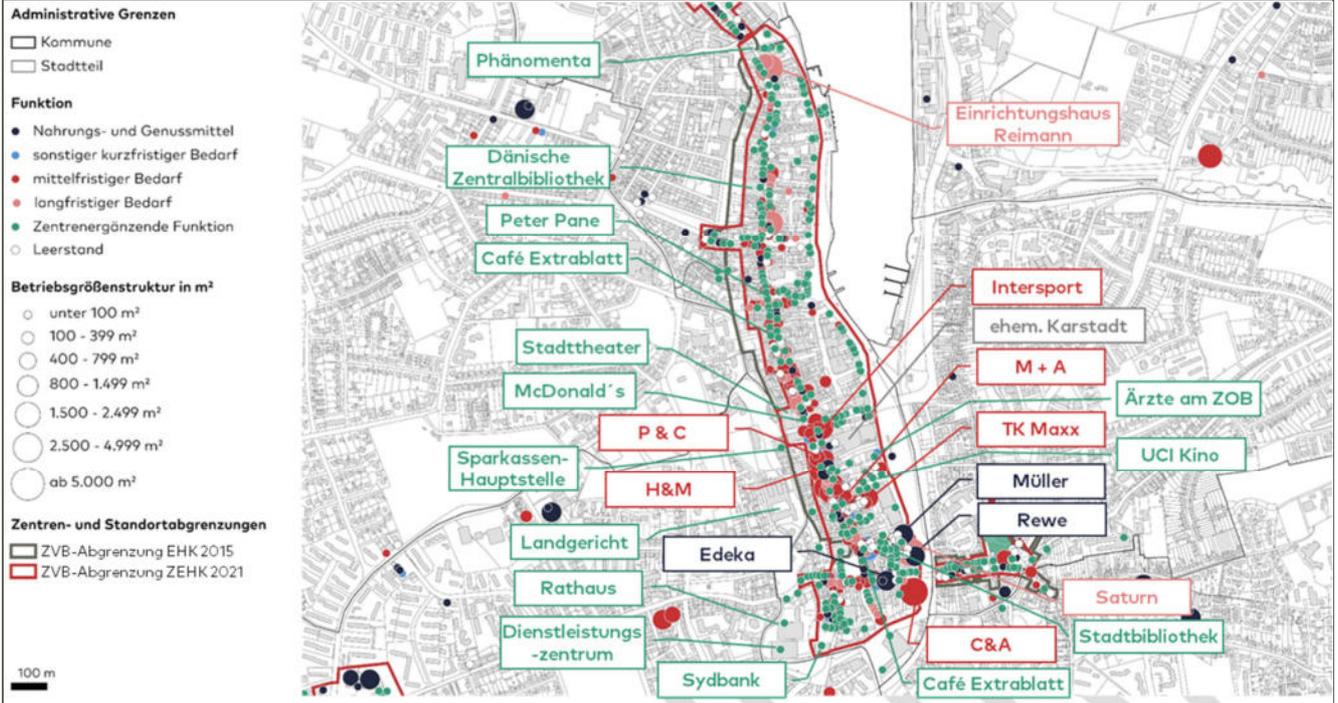
⁴¹ Ohne ehemalige Karstadt-Filiale mit rd. 10.000 m² GVKE.

aus den Bereichen Gastronomie und Dienstleistungen sowie ergänzend Tourismus, Freizeit und Kultur die Komplexität und Multifunktionalität des Innenstadtzentrums.



INNENSTADTZENTRUM FLENSBURG

Räumliche Analyse



Versorgungsbereich: Gesamtstadt und die Region

Verkaufsflächenanteile nach Bedarfsbereichen

Einzelhandelsstruktur		2015	2020	Differenz
<ul style="list-style-type: none"> ■ Nahrungs- und Genussmittel ■ sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich ■ mittelfristiger Bedarfsbereich ■ langfristiger Bedarfsbereich 	Anzahl der Betriebe*	345	283	- 18 %
	Anteil	-	44 %	-
Gesamtverkaufsfläche in m²		67.900	55.000	- 19 %
	Anteil	-	23 %	-
Anzahl der Leerstände**		50	92	+ 84 %
	Zentrenergänzende Funktionen	-	256	-
Magnetbetriebe		C&A, H&M, Saturn, TK Maxx, Intersport, M + A		

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07/2020; EHK Flensburg 2015; ZVB-Abgrenzung: Zielperspektive gemäß ZEHK Flensburg 2021; Kartengrundlage: Stadt Flensburg; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt, ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

Analyse

Funktionale Qualitäten

Funktionsstruktur und Anker nutzungen

- Städtebaulich-funktionaler Kern des Oberzentrums Flensburg
- Gesamtstädtische sowie darüber hinaus regionale Versorgungsfunktion im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Flensburg Galerie und Wochenmarkt sind wichtige Einzelhandelsanker
- Haupteinkaufslage Holm ist durch Leerstände und den Verlust von Karstadt geschwächt
- Phänomenta fungiert als attraktives Ausflugsziel im Norden des Zentrums
- Nordermarkt ist Kristallisationspunkt gastronomischer Angebote
- Stadttheater, Museumsberg und Kino bieten kulturelle Angebote
- Rote Straße ist Marke für individualisierten und atmosphärischen Einzelhandel sowie Gastronomie
- ZOB stellt Ort des Ankommens im östlichen Bereich des Zentrums dar
- Kaufmannshöfe bieten Gastronomieangebote in zweiter Reihe an
- Dienstleistungen und ärztliche Einrichtungen ergänzen die Angebote in der Innenstadt

Marken- und Angebotsportfolio

- Angebote aus den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen sowie ergänzend Tourismus, Freizeit und Kultur unterstreichen die Komplexität und Multifunktionalität
- Konzentration von filialisierten Betrieben in der Hauptlage Holm
- Die wichtigsten Betriebstypen im Bereich der Nahversorgung (Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmärkte) sind vorhanden
- Darüber hinaus verfügt das Innenstadtzentrum über die wichtigsten Betriebstypen im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfs
- Größte Anzahl der Marken im Innenstadtzentrum ist dem standardisierten, preis- bzw. discountorientierten Segment zuzuordnen
- Vorhandensein verschiedener Gastronomieangebote, jedoch geringe Ausstattung mit hochwertigen Angeboten
- Zentrenergänzende Funktionen wie Banken, Post, ladenähnliche Dienstleistungen, Vergnügungsstätten, Beherbergungsbetriebe, öffentliche und größere teilöffentliche Einrichtungen, Schulen, Bildungseinrichtungen, Kinderbetreuung, kirchliche Einrichtungen, gesundheitsdienstleistende und Heilmittelerbringende, Kultureinrichtungen Freizeiteinrichtungen, medizinische Einrichtungen ergänzen die Angebote im Innenstadtzentrum

Nutzungs- und Immobilienqualitäten

- Historische Gebäude sind ein Alleinstellungsmerkmal des Innenstadtzentrums
- Tendenziell abnehmende Qualität der Fassaden in nördliche Richtung
- Fassaden von C&A und dem ehem. Karstadt-Gebäude sind nicht mehr zeitgemäß
- Eingeschränkte Barrierefreiheit in den Kaufmannshöfen, auf dem Südermarkt und einigen Seitenlagen
- Schaufenster sind weitestgehend in historische Handelsfassaden integriert
- Werbegestaltung wirkt überladen und unruhig
- Rote Straße mit hoher Gestaltungsqualität
- Gestaltungsqualität nimmt Richtung Norden tendenziell ab
- Hohe Anzahl an Außengastronomieangeboten mit mittlerer bis sehr hoher Qualität; Ausnahmen bilden der Willy-Brandt-Platz und einzelne Bäckereien
- Immobilienqualität ist überwiegend sehr gut; im nördlichen Bereich und am Südermarkt sind Modernisierungs- und Sanierungsbedarfe vorhanden

Städtebauliche Qualitäten

Stadtgestaltung und städtebauliche Struktur

- Zentrum wirkt sicher und sauber; eine Ausnahme bilden die Terrassen am Südermarkt
- Kirchen und Plätze bilden Identifikationspunkte
- Eingangssituationen zum Innenstadtzentrum sind häufig städtebaulich diffus (z. B. Angelburger Straße)
- Südermarkt ist Ort für Veranstaltungen und Aktionen; wird seiner Aufgabe als Eingangstor zur Hauptlage jedoch nicht vollkommen gerecht
- Nordermarkt ist attraktiver Anlaufpunkt für Außengastronomie; Leerstände mindern die Attraktivität
- Aufenthaltspotenzial am Wasser wird nicht ausreichend genutzt
- Westliches Fördeufer ist auf PKW-Verkehr ausgelegt; Hauptachse der Innenstadt ist auf Fußverkehr ausgerichtet; im Norden wird der öffentliche Raum durch parkende Autos geprägt
- Innerhalb des Innenstadtzentrums sind kaum Grünflächen vorhanden; Grünflächen befinden sich in räumlicher Nähe zum Zentrum
- (Öffentliche) Plätze und das Fördeufer bieten Aufenthaltsmöglichkeiten

Erreichbarkeit und Orientierung

- Große Vielfalt an Schildern und Hinweistafeln
- Gegebene Erreichbarkeit mit allen Verkehrsmitteln
- ZOB stellt wichtigen Knotenpunkt dar
- MIV als Barriere zum Fördeufer
- Überangebot an Beschilderungen

Nutzungs- und Flächenpotenziale

- Kompakte Strukturen und der Denkmalschutz bieten wenig Veränderungs- bzw. Erweiterungspotenziale
- Eine Chance liegt in der gezielten Nachnutzung der vorhandenen Leerstände
- Vereinzelt Immobilien bieten Potenzial für Fassadenaufwertungen und Neuansiedlungen
- Um einen „Trading-Down-Prozess“ zu vermeiden, muss vor allem die Hauptlage gestärkt werden
- Fläche auf der Rückseite der Angelburger Straße an der Friedrich-Ebert-Straße stellt eine Potenzialfläche innerhalb des Zentrums dar

Markenqualitäten

Image und Marketing

- Das Innenstadtzentrum wird insgesamt als schön wahrgenommen
- Zentrum wird auch als eher grau und langweilig gesehen und die Leerstände fallen auf
- Bei der Verkehrsführung wird seitens der Passant*innen Handlungsbedarf gesehen

Digitale Sichtbarkeit

- Kundschaftsverhalten zeigt, dass noch häufig auf Printprodukte bei der „Einkaufsvorbereitung“ zurückgegriffen wird
- Eingeschränkte digitale Sichtbarkeit der vorhandenen Angebote des Zentrums insbesondere auf den Social Media-Kanälen
- Shopping ist das häufigste Thema bei „Google-Suchergebnissen“ zur Flensburger Innenstadt
- Tattoo-Studios und ein Wollgeschäft haben die höchsten Abonnierendenzahlen unter den lokalen Social Media-Seiten
- Weitestgehende Abdeckung mit öffentlichen W-LAN-Hotspots

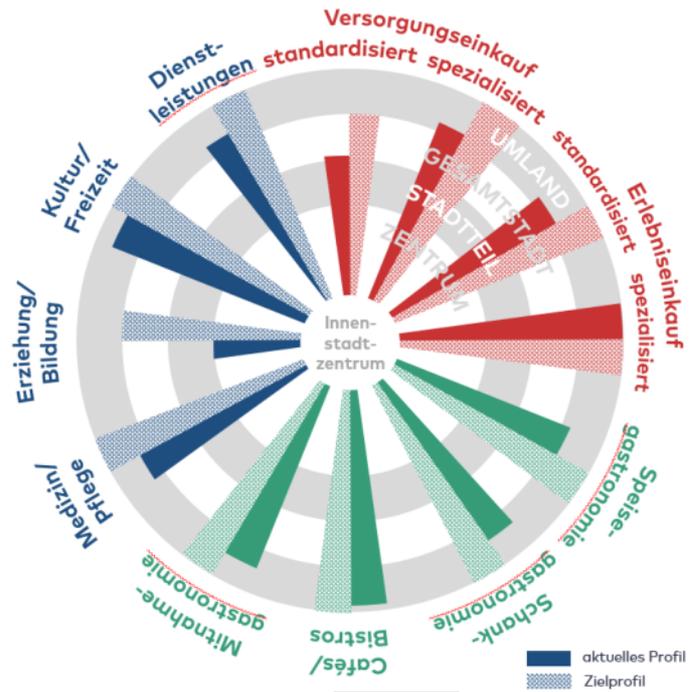
Quartiersprofilierung (siehe Zentrenprofil)

- Das Innenstadtzentrum lässt sich in sieben Quartiere unterteilen, die gute Profilierungsansätze bieten
- Eine weitere Profilierung der Quartiere ist jedoch sinnvoll

Zielprofil

„Gut ankommen, shoppen, genießen, Geschichte erleben und neues Versuchen“

Im Süden können Innenstadtbesuchende ankommen und fühlen sich „abgeholt“. Eine starke Hauptlage bietet attraktive Shoppingmöglichkeiten. Schräg gegenüber bietet die Rote Straße viel Charme und Individualität. Ein kompaktes Gastronomieviertel „Nordermarkt“ bietet einen Ort der Entspannung, des Treffens und des Ausgehens. Familien können hier tagsüber sicher verweilen. Der Norden des Innenstadtzentrums geht neue Wege und bietet Experimentierfelder für Besuchende, Bewohnerschaft und Gewerbetreibende.



Entwicklungsempfehlungen

Funktionale Qualitäten

Funktionsstruktur und Anker nutzungen

- Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion in allen Bedarfsbereichen als ZVB mit gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung
- Die gemäß EHK Flensburg 2015 empfohlene Abgrenzung wird im Wesentlichen fortgeschrieben
 - Im Südwesten zusätzlich Integration der St. Nikolaikirche aufgrund des städtebaulich-funktionalen Bezugs zum direkt angrenzenden Südermarkt
 - Im Nordwesten stärkere Orientierung an den Bestandsstrukturen entlang der Große Straße und Norderstraße; demnach Einkürzung um rückwärtige Bereiche
 - Im Bereich Am Nordertor Aufnahme der bestehenden Kultureinrichtungen
- Primärer Ansiedlungsraum im Stadtgebiet insb. für zentrenrelevante Sortimente
- Sicherung und Stärkung einer hochwertigen Funktionsmischung
- Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe sowie der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften/ Spezialangeboten
- Quantitative und qualitative Weiterentwicklung mit dem Ziel, den ZVB nachhaltig zu sichern
- Ggf. Etablierung von Zwischennutzungen (z. B. Pop-Up Stores) insb. im Zusammenhang der Reaktivierung von Leerstandsflächen
- Stabilisierung der Haupteinkaufslage
 - Gezielte qualitative und branchenspezifische Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes
 - Magnetnutzungen im Sinne einer langfristig attraktiven Haupteinkaufslage stärken bzw. reaktivieren
 - Stärkung der bandförmigen Knochenstruktur zwischen Südermarkt und Rathausstraße durch Revitalisierung des ehemaligen Karstadt (in diesem Kontext auch Entwicklungen jenseits des Einzelhandels mitdenken)
 - Sicherung des Wochenmarktes als wichtige Magnetnutzung
- Innerstädtische Bereiche jenseits der Haupteinkaufslage gezielt weiterentwickeln
 - Erhalt sowie gezielte Stärkung des Warenangebotes (insb. frequenzunabhängige Spezialangebote und Nischenkonzepte mit Zielpublikum)
 - Sicherung und Stärkung der handelsfernen Zentrenutzungen in den Bereichen Dienstleistung, Gastronomie, Freizeit, Kultur, Tourismus und Wohnen
 - Gastronomieviertel Nordermarkt stabilisieren und stärken
 - Kaufmannshöfe in Form einer „Genussroute“ räumlich und kommunikativ stärker verbinden; Angebots- und Nutzungsqualität der Gastronomieangebote steigern (Förder- und Beratungsangebote)
 - Außengastronomiepotenziale weiter zur Belebung der Innenstadt unterstützen, hochwertige Gastronomieanker etablieren, Nähe zur Förde als Chance für Gastronomieangebote nutzen

Marken- und Angebotsportfolio

- Ansiedlung hochwertiger Marken fördern
- Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung eines (spezialisierten) Lebensmittelmarktes im Norden des ZVB (ggf. durch Reaktivierung des ehemaligen Einrichtungshauses Carstens)
- Ansiedlung von größerem Modekaufhaus oder Factory Outlet in der ehemaligen Karstadt-Immobilie, da durch Schließung von Karstadt eine Ankernutzung in der Haupteinkaufslage fehlt
- Ansiedlung eines Fachgeschäftes für Berufsbekleidung, eines Factory Outlet Stores für Schuhe, eines Bastel- und Musikgeschäftes zur Ausweitung des Branchenmix; Einrichtungsgeschäfte können in einem „Designquartier“ Synergien im Service und der Angebotsbreite schaffen
- Ansiedlung eines Fine-Dining-Restaurants vor historischer Kulisse und einer hochwertigen Bar mit Fördeblick (z. B. Dachterrasse); wertige Angebote der Speisewirtschaft in der Innenstadt stärken, um Angebotsbreite zu erhöhen und neue Zielgruppen zu gewinnen
- Ansiedlung einer Postfiliale mit Postbank in B-Lage, einer Reinigung, Schulen, Hochschulen, Kindertagesstätten, Kindergärten, einer Ergotherapie, eines Jugendzentrums, einer Altenbegegnungsstätte sowie einer Tagesklinik

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neuansiedlung von Vergnügungsstätten planerisch weitestgehend ausschließen, um Trading-Down in der Fußgängerzone zu vermeiden; Öffentliche Einrichtungen als Frequenzanker stärken ▪ Ansiedlung von ambulanter (Augen-)Klinik und öffentlichen Treffpunkten
Nutzungs- und Immobilienqualitäten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzung des touristischen Potenzials ▪ Vermeidung der Fortführung von Trading-Down-Prozessen durch Aktivierung von Leerständen ▪ Flächendeckende Herstellung der Barrierefreiheit ▪ Attraktive Gestaltung von Werbe- und Außenanlagen ▪ Begrünung der Fassaden/Dächer ▪ „Kosmetische“ Aufwertung von Immobilien ▪ Etablierung attraktiver Außengastronomieflächen

Städtebauliche Qualitäten	
Stadtgestaltung und städtebauliche Struktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung weitere Qualifizierung der Aufenthaltsqualität, der Orientierung und des Sicherheitsempfindens ▪ Städtebauliche und gestalterische Aufwertung der Zentrumsingänge (z. B. Angelburger Straße) ▪ Inszenierung der historischen Fassaden ▪ Entwicklung von Platz-/Flanier-/Verweilsituationen ▪ Vernetzung der verschiedenen Quartiere innerhalb des Zentrums ▪ Attraktivierung der Verkehrsräume für den ÖPNV sowie den Fuß- und Radverkehr ▪ Stärkung der Außengastronomie am Nordermarkt und Etablierung als Familientreff ▪ Förderung der „Durchlässigkeit“ zu Kaufmannshöfen und Stärkung der Verbindungen zum Wasser ▪ Ausgleich zwischen Parkplätzen und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum schaffen ▪ Aufwertung der Hinterhofsituationen
Erreichbarkeit und Orientierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der guten Erreichbarkeit mit allen Verkehrsmitteln ▪ Attraktivierung des Straßenraums ▪ Erhöhung der Verkehrssicherheit ▪ Erhöhung der Aufenthaltsqualität ▪ Klare Definition von Eingangssituationen ▪ Verbesserung der Orientierung ▪ Stärkung der Beziehung zwischen Fußgängerzone und Fördeufer ▪ Stärkung der Anbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt
Nutzungs- und Flächenpotenziale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebauliche Entwicklung von Potenzialflächen und Potenzialimmobilien ▪ Belebung von Potenzialflächen durch Veranstaltungen ▪ Nachnutzung vorhandener Leerstände (u. a. auch durch Kulturschaffende) ▪ Etablierung eines höherwertigen erlebnisorientierten Ankers in Hauptlage ▪ Prüfen, ob Nachnutzung des Einrichtungshaus Carstensen durch einen Bio-Supermarkt möglich ist ▪ Holmpassage: Etablierung urbaner Freizeitnutzungen als Nachnutzung und zur Clusterbildung mit dem UCI-Kino ▪ Holm 17: Ansiedlung gesundheitsorientierter Dienstleistungen oder Kosmetik- bzw. Drogeriemanufakturen mit Zielgruppenorientierung auf Tourismus ▪ Holm 14 (gegenüber ehem. Karstadt): Etablierung einer Zwischennutzung als Showroom, bis Nachnutzung des Karstadtgebäudes geklärt ist; anschließend Ansiedlung einer höherwertigen Marke mit Sortiment Schuhe, Lederwaren oder Bekleidung ▪ Holm 7 (ehem. Karstadt): Nachnutzung durch Modeanker oder Revitalisierung als Multi-Use-Objekt ▪ Große Straße 39: Nachnutzung durch Facheinzelhandel oder Gastronomie (Zielgruppenpotenzial: Besuchende des Stadttheaters) ▪ Norderstraße 137 – 139: Nachnutzung durch Museum, Stadtteiltreff, Galerie oder Bürgerschaftsprojekt ▪ Modernisierung der Cunda-Fassade ▪ Modernisierung der Fassade des Hotels am Rathaus und Belebung des Platzes durch gastronomische Nutzungen im Erdgeschoss

Markenqualitäten

Image und Marketing

- Herstellung einer Corporate Identity
- Erhöhung der Attraktivität der Innenstadt durch Veranstaltungen
- Aktives Innenstadtmarketing und Storytelling
- Angebote für unterschiedliche Zielgruppen fördern und vermarkten
- Förderung und Weiterentwicklung von innerstädtischen Kulturorten

Digitale Sichtbarkeit

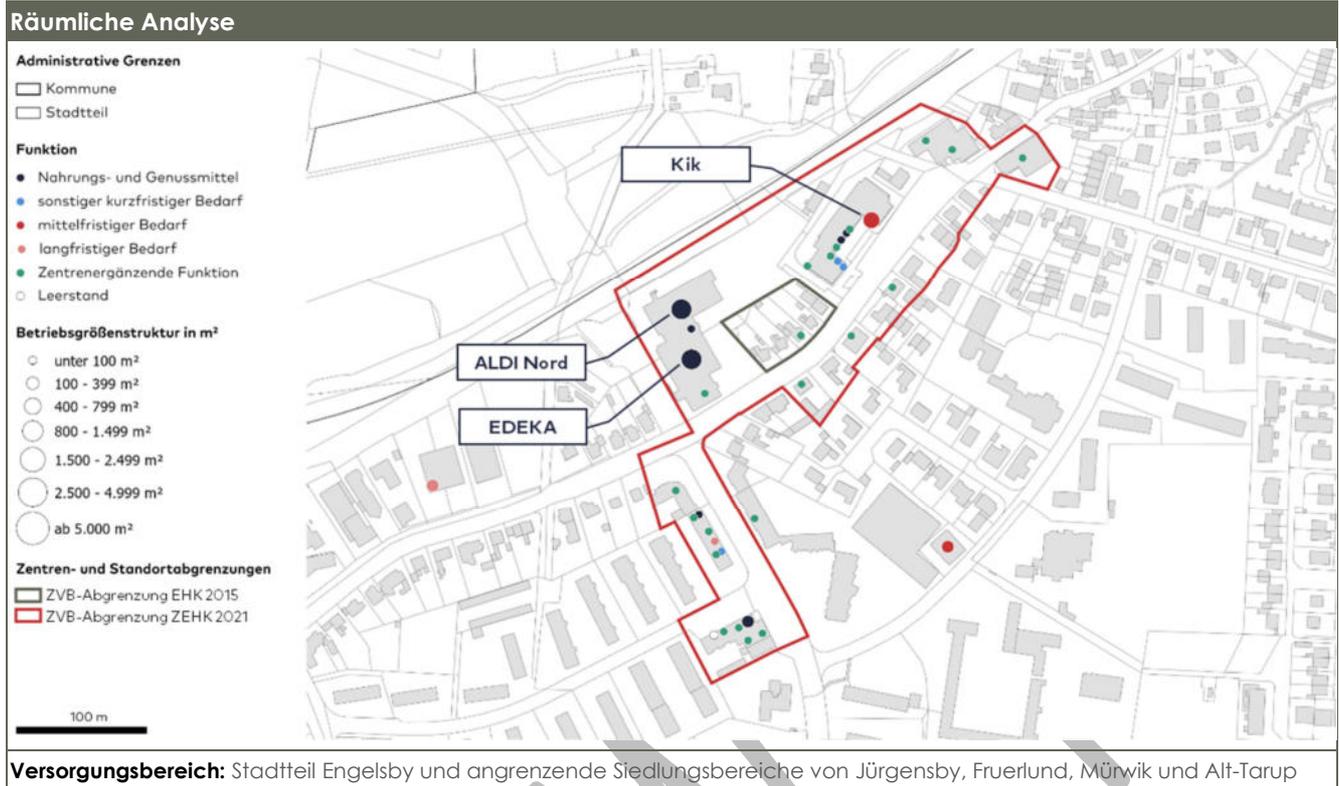
- Erhöhung der digitalen Sichtbarkeit der Angebote in der Innenstadt
- Sicherung und Bewerbung des flächendeckenden Internetzugangs

Quartiersprofilierung (siehe Zentrenprofil)

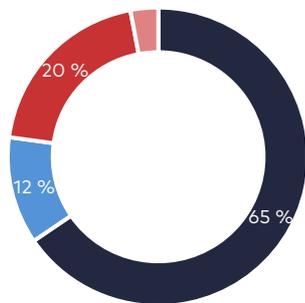
- Quartier 1 „Rote Straße“: „Destination Genussviertel“ sowie Impulsgeber für das Umfeld
- Quartier 2 „Angelburger Straße“: Das „Entrée“ zur Innenstadt macht Lust auf mehr
- Quartier 3 „Hauptlage Holm-Südermarkt“: Attraktives Shoppingangebot an der Förde mit Freizeit- und Genussdestinationen
- Quartier 4 „Große Straße“: „Theaterviertel“ mit Zeit für Beratung in Fachgeschäften und Aufenthalt im Café/ Bistro
- Quartier 5 „Nordermarkt“: Ankommen und auftanken – Gastronomieviertel an der Förde
- Quartier 6 „Norderstraße“: Quartier für Kunst und Design
- Quartier 7 „Nordertor“: Kultur- und Museumsquartier – Labor für Innenstadtentwicklung

6.2.2 Stadtteilzentren

STADTEILZENTRUM ENGELSBY



Verkaufsflächenanteile nach Bedarfsbereichen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsstruktur

	2015	2020	Differenz
Anzahl der Betriebe*	11	11	-
Anteil	-	2 %	-
Gesamtverkaufsfläche in m ²	4.500	3.500	- 22 %
Anteil	-	1 %	-
Anzahl der Leerstände**	6	1	- 38 %
Zentrenergänzende Funktionen	-	20	-
Magnetbetriebe	EDEKA, ALDI Nord, Kik		

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 07/2020; EHK Flensburg 2015; ZVB-Abgrenzung: Zielperspektive gemäß ZEHK Flensburg 2021; Kartengrundlage: Stadt Flensburg; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt, ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

Analyse

Funktionale Qualitäten

Funktionsstruktur und Ankerernutzungen

- ALDI NORD und EDEKA als Magnetnutzungen im Nordwesten, darüber hinaus Textil-Discounter Kik im Nordosten des Zentrums
- Angebotsarrondierung durch kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote
- Sparkasse als wichtiges Serviceangebot im Stadtteilzentrum
- Restaurant Korfu-Grill als gastronomischer Anziehungspunkt

Marken- und Angebotsportfolio

- Im Vergleich zu den anderen Stadtteilzentren verfügt das Zentrum über die geringste Anzahl an Einzelhandelsbetrieben, zentrenergänzenden Funktionen und auch Leerständen
- Geringe Verkaufsflächenausstattung
- Vergleichsweise hoher Anteil an Gastronomie
- Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (insb. durch das Vorhandensein der beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte)
- Kein Drogeriefachmarkt vorhanden; das Sortiment Drogeriewaren wird insbesondere als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten offeriert
- Betreiber Kik offeriert ein preisorientiertes Angebot im Sortiment Bekleidung
- Der langfristige Bedarfsbereich wird allein über Randsortimente bedient
- Vorhandenes Gastronomieangebot ist imbiss- und preisorientiert
- Zentrenergänzende Funktionen wie Banken, Post, ladenähnliche Dienstleistungen, gesundheitsdienstleistende und Heilmittelerbringende, Freizeiteinrichtungen, medizinische Einrichtungen ergänzen die Angebote im Stadtteilzentrum

Nutzungs- und Immobilienqualitäten

- Die Handelsfassaden unterscheiden sich im Stadtteilzentrum deutlich und sind zum Teil nicht mehr zeitgemäß
- Überwiegend Einzelhandel in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen
- In Teilen eingeschränkte Barrierefreiheit durch Stufen zu den Ladenlokalen
- Überwiegend funktionale Schaufenster- und Werbegestaltung mit geringer Erlebnisqualität
- Außengastronomie wird durch Imbissorientierung und den Autoverkehr eingeschränkt
- Modernisierungs- bzw. Gestaltungsbedarf bei einigen Immobilien

Städtebauliche Qualitäten

Stadtgestaltung und städtebauliche Struktur

- Insbesondere die Erreichbarkeit und das Parkplatzangebot werden aus Sicht der Besucher*innen positiv bewertet
- Das Stadtteilzentrum wirkt aufgeräumt und sauber
- Baumscheiben wirken teilweise ungepflegt
- Variierende Qualität des Stadtmobiliars
- Fehlende Sichtbeziehung zwischen den einzelnen Lagen des Zentrums
- Das Stadtteilzentrum weist unterschiedliche Gebäudetypologien auf
- Im Zentrum ist kein nennenswerter Freiraum vorhanden
- Geringe Ensemblewirkung der Teilbereiche (Mozart-/ Beethovenstraße, Fachmarktstandort, Einkaufszentrum Engelsbyer Straße)
- Kaum vorhandene Aufenthaltsräume
- Stadtmobiliar ist nur eingeschränkt vorhanden
- Autoorientierte Prägung des Verkehrsraums
- Fehlende Fahrradwege im Zentrum

Erreichbarkeit und Orientierung

- Eingänge des Stadtteilzentrums sind nicht klar definiert
- Wenig Ausschilderungen und Hinweise zur Wegeführung innerhalb des Zentrums
- Keine Informationsboxen
- Erreichbarkeit ist durch alle Verkehrsträger gegeben; beste Erreichbarkeitsqualität besteht im Bereich der Lebensmittelfachmärkte
- Fehlende lineare Struktur und Sichtbeziehungen zwischen den Einzelhandelslagen schränken die Orientierung sowie Lesbarkeit des Raums ein

Nutzungs- und Flächenpotenziale

- Keine Potenzialflächen innerhalb des Stadtteilzentrums
- Vereinzelt Immobilien bieten Potenzial für Fassadenaufwertungen und Neuansiedlungen
- Das kleine Einkaufszentrum bietet langfristig Potenziale zur Neuentwicklung bzw. zum Relaunch
- Der Funktionsbereich an der Beethovenstraße bietet mittelfristig Qualifizierungspotenziale als Dienstleistungslage

Markenqualitäten

Image und Marketing

- Das Stadtteilzentrum wird einerseits als übersichtlich, andererseits als austauschbar und langweilig beurteilt
- Passant*innen denken im Zusammenhang mit dem Stadtteilzentrum überwiegend an gute Versorgungsmöglichkeiten
- Mehr Begrünungen und Aufenthaltsqualität stellen wesentliche Maßnahmen der Passant*innen dar, um das Stadtteilzentrum attraktiver zu gestalten

Digitale Sichtbarkeit

- Printmedien spielen eine übergeordnete Rolle bei der Kundschafsinformation und -kommunikation
- Die digitalen Kommunikationskanäle werden von den Gewerbetreibenden eher in geringem Maße Aktiv und regelmäßig eingesetzt
- Es gibt keine W-LAN Hotspots im Zentrum

Quartiersprofilierung (siehe Zentrenprofil)

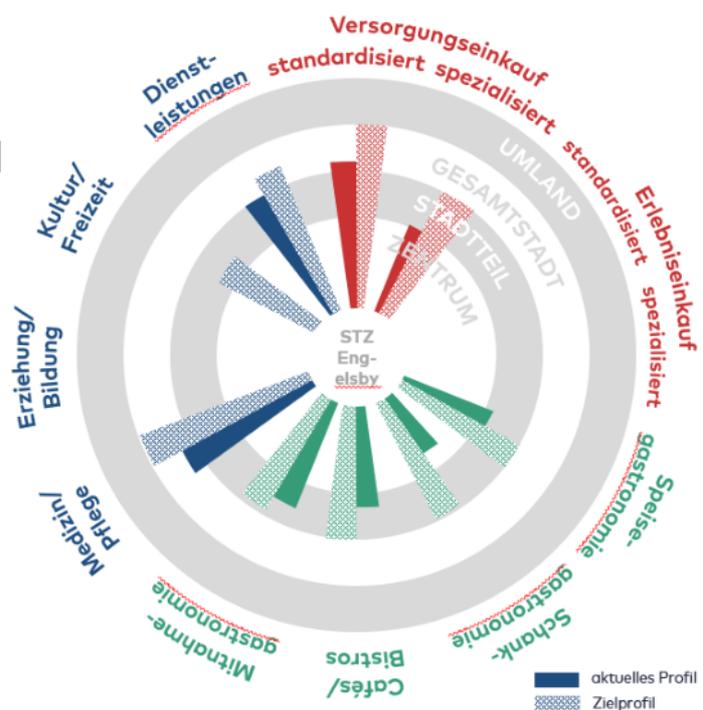
- Das Stadtteilzentrum Engelsby lässt sich in drei Quartiere unterteilen, die gute Profilierungsansätze bieten
- Eine weitere Profilierung der Quartiere ist jedoch sinnvoll

Zielprofil

„Feierabend in Engelsby“

Die Lebensmittelfachmärkte sorgen für Frequenz. Die benachbarten Quartiere können diese Frequenzen nutzen. Der Süden bietet Aufenthaltsqualitäten und das nördlich an der Engelsbyer Straße gelegene Einkaufszentrum Ergänzungsangebote zu den Fachmärkten. Im Nordosten kann Freizeit gestaltet werden.

Auch Zentrenbesucher*innen von außerhalb finden sich ohne Probleme im Stadtteilzentrum zurecht, so dass hier bequem und zeiteffizient ein Feierabend zwischen Erledigungen (z. B. Einkaufen, Besuch von ärztlichen Praxen und Massage) verbracht werden kann.



Entwicklungsempfehlungen

Funktionale Qualitäten

Funktionsstruktur und Anker nutzungen

- Fortschreibung als Stadtteilzentrum, dabei im Wesentlichen Übernahme der räumlichen ZVB-Abgrenzung gemäß EHK Flensburg 2015
 - Davon abweichend: Integration des direkt an die Grundstücksflächen der Lebensmittelmärkte EDEKA und ALDI Nord angrenzenden Bereiches
- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf für den Stadtteil Engelsby sowie die umliegenden Siedlungsbereiche von Jürgensby, Fruerlund, Mürwik und Alt-Tarup
- Erhaltung und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte
 - Handlungsbedarf ergibt sich aktuell für den nicht mehr vollumfänglich marktgängig aufgestellten EDEKA-Markt (Erweiterung in Planung)
- Angesichts der räumlichen Nähe zum SO Famila (rd. 600 m) keine Neuansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarktes realistisch (jedoch perspektivisch ggf. Verlagerungsoptionen prüfen)
- Sicherung der Sparkasse als wichtiges Serviceangebot im Stadtteil
- Sicherung und Weiterentwicklung der gastronomischen Angebote

Marken- und Angebotsportfolio

- Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (z. B. Blumenladen)
- Sicherung sowie eine auf die Versorgungsfunktion abgestimmte quantitative und qualitative Angebotsoptimierung im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
 - Im zentrenrelevanten Bereich gezielte branchenspezifische Weiterentwicklung (z. B. Fachgeschäft für Telekommunikation, Schreibwarengeschäft); dabei ohne negative Auswirkungen auf das hierarchisch übergeordnete Innenstadtzentrum
- Sicherung und Stärkung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen
- Ergänzung des Gastronomieangebotes durch ein Restaurant, eine Eisdielen und ein Café im standardisierten Preisniveau
- Arrondierung der vorhandenen Angebote durch ergänzende Dienstleistungen (z. B. eine Reinigung, einen Schlüsseldienst, ein ladenähnliches Versicherungsbüro sowie eine Postagentur)
- Ergänzung der Angebote im Bereich der Gesundheitsdienstleistungen und Heilmittelbringende durch Ansiedlung einer Logopädie/Sprachtherapie

Nutzungs- und Immobilienqualitäten

- Herstellung einer durchgängig hohen Nutzungsqualität
- Attraktive Gestaltung von Werbe- und Außenanlagen
- Herstellung der Barrierefreiheit
- Etablierung attraktiver Außengastronomieflächen

Städtebauliche Qualitäten

Stadtgestaltung und städtebauliche Struktur

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Schaffung von Verweilsituationen
- Verbesserung der Orientierung
- Vernetzung der verschiedenen Quartiere innerhalb des Zentrums
- Attraktivierung der Verkehrsräume

Erreichbarkeit und Orientierung

- Klare Definition von Eingangssituationen
- Verbesserung der Orientierung innerhalb des Zentrums
- Verbesserung der Erreichbarkeit durch den Umweltverbund

Nutzungs- und Flächenpotenziale

- Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen durch Nachnutzung bestehender Leerstände
- Nachnutzung vorhandener Leerstände
- Städtebauliche Entwicklung von Potenzialimmobilien
- Langfristige Revitalisierung des Einkaufszentrums und des Fitnesscenters an der Engelsbyer Straße

Markenqualitäten

Image und Marketing

- Erhalt und positive Weiterentwicklung des Images
- Herstellung einer Corporate Identity
- Angebote für unterschiedliche Zielgruppen fördern und vermarkten, dabei insbesondere den Gesundheitsfokus als Alleinstellungsmerkmal des Stadtteilzentrums fördern

Digitale Sichtbarkeit

- Erhöhung der digitalen Sichtbarkeit der Angebote im Stadtteilzentrum
- Bereitstellung eines flächendeckenden, öffentlichen Internetzugangs

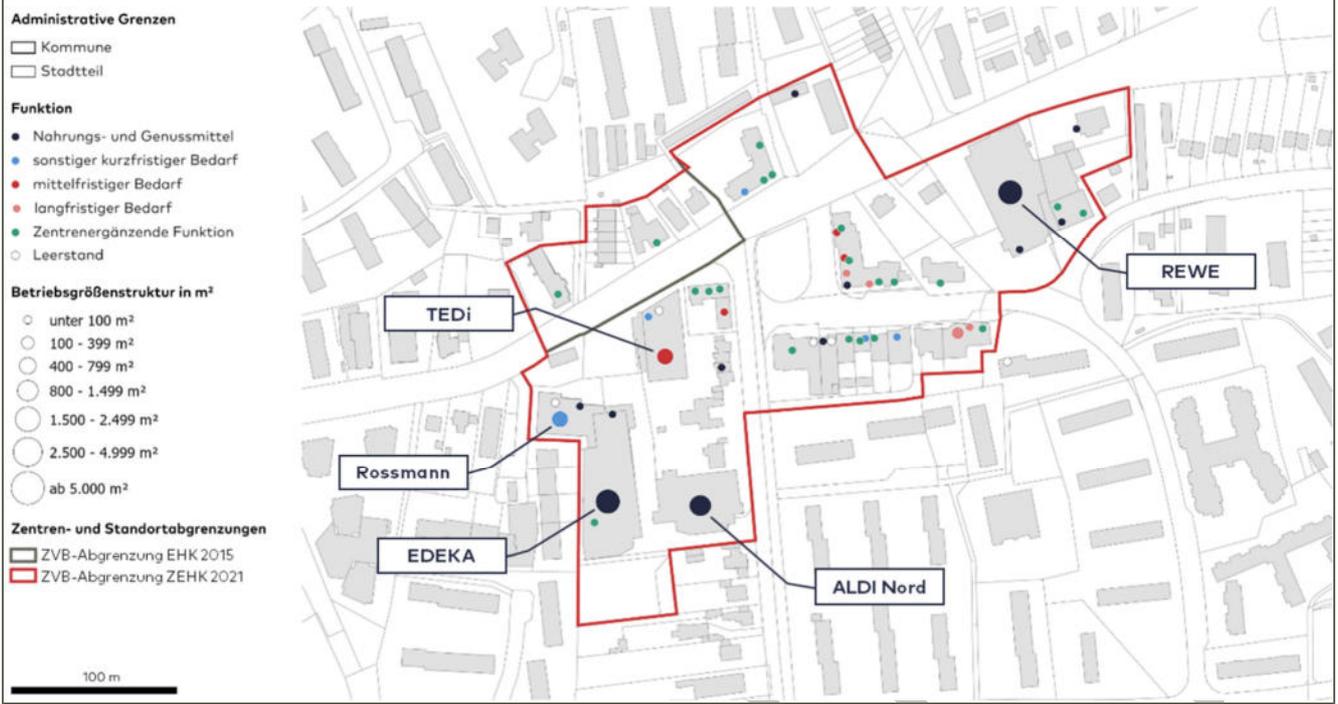
Quartiersprofilierung (siehe Zentrenprofil)

- Quartier 1 „Ladenzeile Mozartstraße“: Quartierstreffpunkt und persönliche Beratung
- Quartier 2 „Fachmärkte“: Versorgungs- und Frequenzanker für das Stadtteilzentrum
- Quartier 3 „Altes Einkaufszentrum“: Relaunch des Einkaufszentrums als multifunktionale Ergänzung zu den Lebensmittelfachmärkten

MARKT

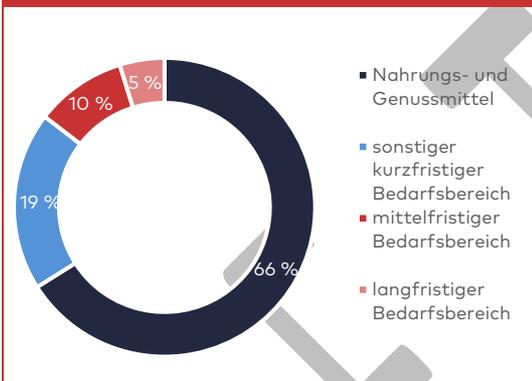
STADTEILZENTRUM MÜRVIK

Räumliche Analyse



Versorgungsbereich: Primär Stadtteil Mürwik

Verkaufsflächenanteile nach Bedarfsbereichen



Einzelhandelsstruktur	2015	2020	Differenz
Anzahl der Betriebe*	20	25	+ 25 %
Anteil	-	4 %	-
Gesamtverkaufsfläche in m²	3.500	6.600	+ 89 %
Anteil	-	3 %	-
Anzahl der Leerstände**	5	6	+ 20 %
Zentrenergänzende Funktionen	-	19	-
Magnetbetriebe	EDEKA, REWE, ALDI Nord, Rossmann, Tedi		

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07/2020; EHK Flensburg 2015; ZVB-Abgrenzung: Zielperspektive gemäß ZEHK Flensburg 2021; Kartengrundlage: Stadt Flensburg; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt, ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

Analyse

Funktionale Qualitäten

Funktionsstruktur und Anker nutzungen

- Kristallisationspunkt im Bereich Einzelhandel bildet insbesondere der moderne Fachmarktstandort mit den Anbietern ALDI Nord, EDEKA, Rossmann und Tedi im Westen des Stadtteilzentrums
- Zusätzlich Lebensmittelvollsortimenter REWE als weitere Anker nutzung im Osten des Zentrums
- Marrensdamm mit eher kleinteiligen und spezialisierten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten
- Wochenmarkt ergänzt vorhandene Angebote
- Tankstelle als wichtiger Versorgungspunkt im Bereich des MIV
- Sparkasse und ärztliche Praxen sorgen für Frequenzen jenseits des Handels
- Delfter Stube und Fischkate bieten ein attraktives Gastronomieangebot

Marken- und Angebotsportfolio

- Höchste Verkaufsflächenausstattung im Vergleich zu den anderen Stadtteilzentren; darüber hinaus
- verfügt das Zentrum über die zweithöchste Anzahl an Einzelhandelsbetrieben Betrieben und Leerständen
- Das Zentrum verfügt über einen vergleichsweise niedrigen Anteil an Gastronomie
- Guter Branchenmix im Bereich der Nahversorgung durch bestehende Lebensmittelmärkte (Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter) und den Drogeriefachmarkt
- Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (insb. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren)
- Angebotsarrondierung im mittel- und langfristigen Bereich (mehrere Fachgeschäfte, ein Textildiscounter sowie Randsortimentsflächen)
- Im Stadtteilzentrum sind keine hochwertigen Gastronomieangebote verortet
- Vielzahl an zentrenergänzenden Funktionen (v. a. hohe Anzahl an Arztpraxen sowie weiteren Angeboten aus dem Gesundheitswesen; zudem Banken, Friseur, Fitnessstudio, Gastronomie)

Nutzungs- und Immobilienqualitäten

- Zeitgemäße Fassadengestaltung der neuen Fachmärkte; übrige Handelsfassaden wirken häufig funktional und nicht sehr zeitgemäß
- Durchgängige Ladenzeile entlang des Marrensdamms
- Überwiegend Einzelhandel in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen
- In Teilen eingeschränkte Barrierefreiheit durch Stufen zu den Ladenlokalen
- Fehlende Querungsmöglichkeit der Fördestraße im östlichen Bereich des Zentrums
- Weitestgehend funktionale Warenauslage
- Außengastronomiepotenziale werden nur in Teilen genutzt; Atmosphäre wird durch Autoverkehr eingeschränkt
- Variierender Immobilienzustand

Städtebauliche Qualitäten

Stadtgestaltung und städtebauliche Struktur

- Insbesondere öffentliche Services werden durch die Passant*innen negativ bewertet
- Das Stadtteilzentrum wirkt sauber, gepflegt und sicher
- Geringe Gestaltung des Straßenbegleitgrüns
- Kaum zeitgemäßes Stadtmobiliar
- Fördestraße und Hochhaus als prägnante städtebauliche Strukturen
- Geringe Gestaltung der Freifläche zwischen Fördestraße, Friedheim, Marrensdamm und Twedter Plack
- Unterschiedliche Bauformen und Dimensionierungen der Gebäude lässt nur in Teilen ein zusammenhängendes städtebauliches Bild entstehen
- Wenig attraktive Aufenthaltsräume
- Fördestraße als städtebauliche Zäsur und verkehrsräumliche Barriere
- Prägung des Marrensdamms durch den ruhenden Verkehr
- Fehlende Radwege entlang des Marrensdamms

Erreichbarkeit und Orientierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingänge des Stadtteilzentrums sind nicht klar definiert ▪ Wenig Ausschilderungen und Hinweise zur Wegeführung innerhalb des Zentrums ▪ Fehlende Informationsboxen ▪ Fehlende Lesbarkeit der einzelnen Lagen ▪ Die Erreichbarkeit ist durch alle Verkehrsträger gegeben ▪ Eingeschränkte Lesbarkeit und Orientierung durch fehlende Sichtbeziehungen und die städtebauliche Struktur
Nutzungs- und Flächenpotenziale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine vorhandene Potenzialfläche ▪ Leerstände am Marrendamm bieten Nachnutzungschancen, die die Angebotsvielfalt stärken können ▪ Die Passage am Plack kann durch einen Relaunch revitalisiert werden; dabei sollten allerdings auch Sichtbeziehungen zu den Nachbarlagen verbessert werden



Markenqualitäten

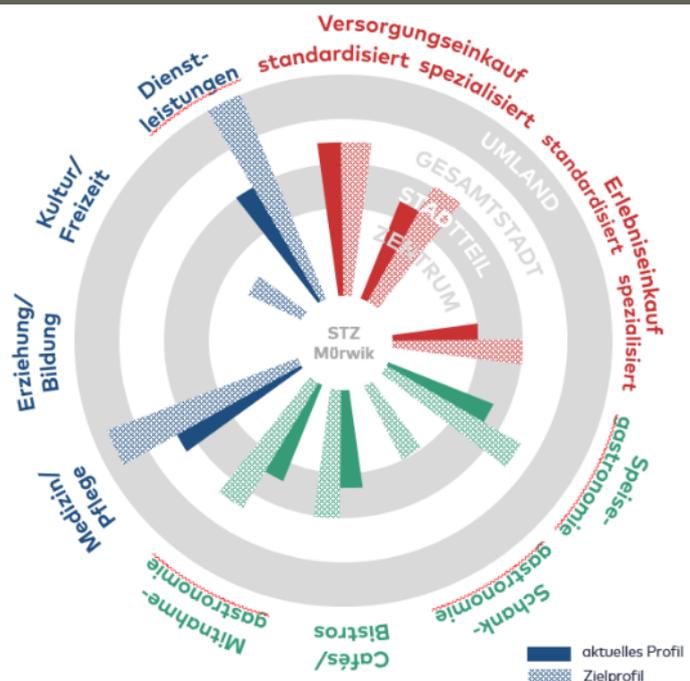
Image und Marketing	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vergleichsweise positive Bewertung des Stadtteilzentrums (schön, grün, übersichtlich, liebenswert) ▪ Angenehmer Aufenthalt in der „beschaulichen guten Stube“ ▪ Passant*innen denken im Zusammenhang mit dem Stadtteilzentrum überwiegend an gute Versorgungsmöglichkeiten ▪ Eine Verbesserung des Einzelhandelsangebotes, der Aufenthaltsqualität sowie der Verkehrssituation stellen wesentliche Maßnahmen der Passant*innen dar, um das Stadtteilzentrum attraktiver zu gestalten
Digitale Sichtbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Printmedien spielen eine übergeordnete Rolle bei der Kundschaftsinformation und -kommunikation ▪ Es sind vergleichsweise gute Ansätze für eine digitale Sichtbarkeit bei den Betrieben zu erkennen, eine aktive und regelmäßige Nutzung digitaler Kommunikationskanäle findet jedoch nur eingeschränkt statt ▪ Ein W-LAN Hotspot im Zentrum vorhanden
Quartiersprofilierung (siehe Zentrenprofil)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Stadtteilzentrum Mürwik lässt sich in drei Quartiere unterteilen, die gute Profilierungsansätze bieten ▪ Eine weitere Profilierung der Quartiere ist jedoch sinnvoll



Zielprofil

„Gesundheit, Stadtteiltreff und bequeme Versorgung“

Das Gesundheitsprofil wird weiter geschärft und gezielt für die Zentrenentwicklung eingesetzt. Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum werden generationenübergreifend verbessert und durch hybride Gastronomieangebote unterstützt. Durch eine einfache Orientierung im Zentrum und weitere Spezialangebote des periodischen Bedarfs bietet das Zentrum eine große Versorgungs- und Genussvielfalt.



Entwicklungsempfehlungen

Funktionale Qualitäten

Funktionsstruktur und Anker nutzungen

- Fortschreibung als Stadtteilzentrum, dabei im Wesentlichen Übernahme der räumlichen ZVB-Abgrenzung gemäß EHK Flensburg 2015
 - Davon abweichend: Im Nordwesten Erweiterung des ZVB um die beiden zentrenergänzenden Funktionen im Bereich der Fördestraße
- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf primär für den Stadtteil Mürwik
- Nahversorgungsrelevante Magnetbetriebe sichern und ggf. bedarfsgerecht weiterentwickeln
 - Aktuell besteht kein (akuter) Handlungsbedarf
 - Lebensmittelmärkte präsentieren sich zurzeit marktgerecht aufgestellt
 - Mittelfristig ggf. Prüfung der Möglichkeit zur bedarfsgerechten Verkaufsflächenanpassung des nicht mehr vollumfänglich marktgängig aufgestellten Rossmann-Marktes
- Sicherung der Sparkasse und der ärztlichen Praxen als wichtige Serviceangebote im Stadtteil
- Sicherung gastronomischer Angebote

Marken- und Angebotsportfolio

- Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Angebots durch (spezialisierte) Fachgeschäfte der Grundversorgung (z. B. Bioladen, Fleischerei)
- Bedarfsgerechte und auf die Versorgungsfunktion abgestimmte Stärkung der Angebots- und Branchenvielfalt im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (u. a. auch durch Aktivierung der bestehenden Leerstände)
 - Im zentrenrelevanten Bereich gezielte branchenspezifische Weiterentwicklung (z. B. kleiner Bekleidungsfachmarkt; orthopädisches Schuhgeschäft; Telekommunikationsfachgeschäft, Fahrradladen); dabei ohne negative Auswirkungen auf das hierarchisch übergeordnete Innenstadtzentrum
- Sicherung des Wochenmarktes als zusätzlichen Frequenzbringer
- Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen
- Ergänzung des Gastronomieangebotes durch eine Resto-Bar im standardisierten Preisniveau
- Arrondierung der vorhandenen Angebote durch ergänzende Dienstleistungen (z. B. Schneiderei/ Schusterei, Schlüsseldienst, öffentliche Beratungsstelle)
- Sicherung und sinnvolle Ergänzung im Bereich der Gesundheitsdienstleistungen und Heilmittelbringende durch Ansiedlung einer Podologie/Medizinischen Fußpflege und einer Logopädie/Sprachtherapie

Nutzungs- und Immobilienqualitäten

- Herstellung einer durchgängig hohen Nutzungsqualität
- Attraktive Gestaltung von Werbe- und Außenanlagen
- Revitalisierung von Leerständen
- Flächendeckende Herstellung der Barrierefreiheit
- Etablierung attraktiver Außengastronomieflächen

Städtebauliche Qualitäten

Stadtgestaltung und städtebauliche Struktur

- Erhöhung der öffentlichen Services im Stadtteilzentrum (z. B. Fahrradladestationen, Handy-Ladestationen)
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Schaffung von Verweilsituationen
- Herstellung eines städtebaulichen Zusammenhangs innerhalb des Stadtteilzentrums
- Überwindung der Fördestraße als Barriere

Erreichbarkeit und Orientierung

- Verbesserung der Lesbarkeit des Stadtteilzentrums
- Verbesserung der Orientierung innerhalb des Stadtteilzentrums
- Verkehrssituation für den NMIV verbessern

Nutzungs- und Flächenpotenziale

- Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen durch Nachnutzung bestehender Leerstände
- Langfristige Revitalisierung der Passage am Plack als Multi-Use-Objekt
- Prüfung der Möglichkeit zur Zwischen- oder Nachnutzung der bestehenden Leerstände durch Gastronomie, Heilmittelbringende/weitere Gesundheitsangebote (z. B. Yoga)

Markenqualitäten

Image und Marketing

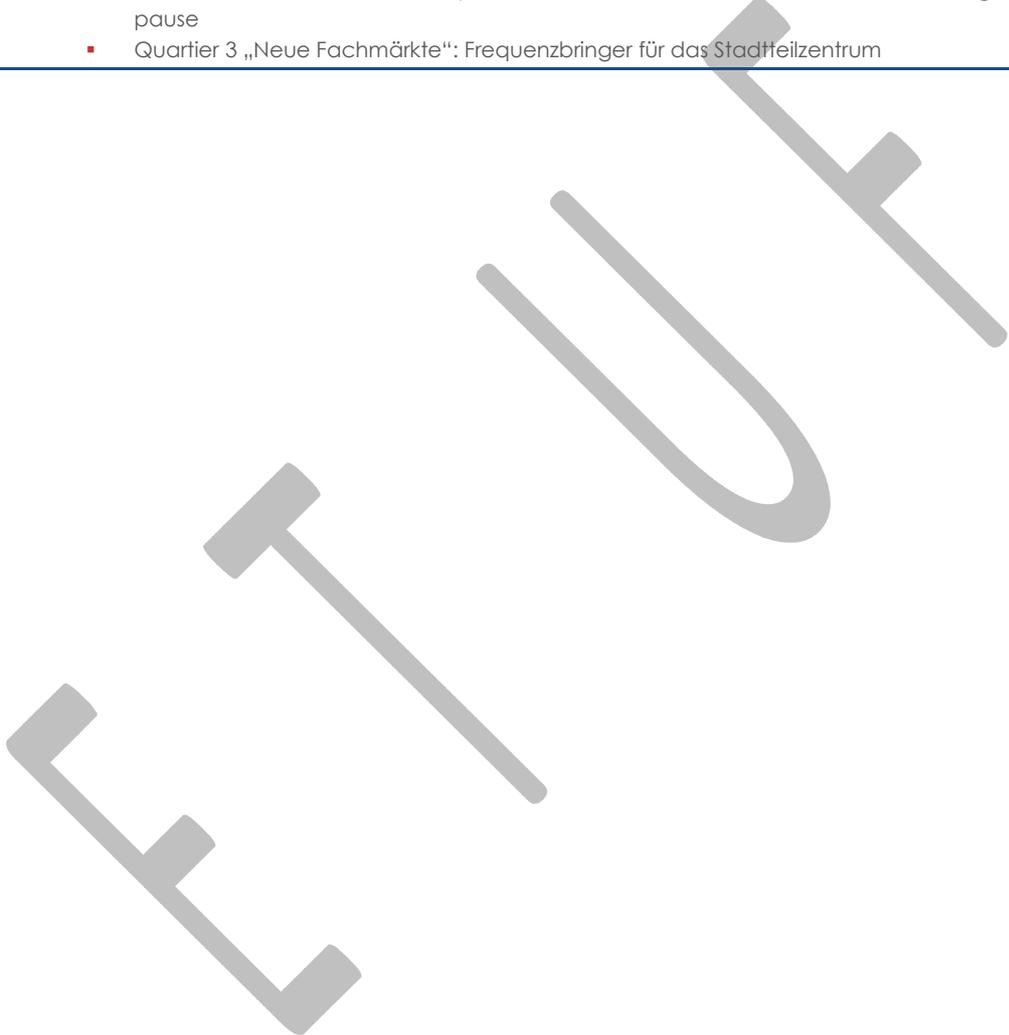
- Erhalt und positive Weiterentwicklung des Images
- Herstellung einer Corporate Identity
- Angebote für unterschiedliche Zielgruppen fördern und vermarkten, dabei insbesondere den Gesundheitsfokus als Alleinstellungsmerkmal des Stadtteilzentrums fördern

Digitale Sichtbarkeit

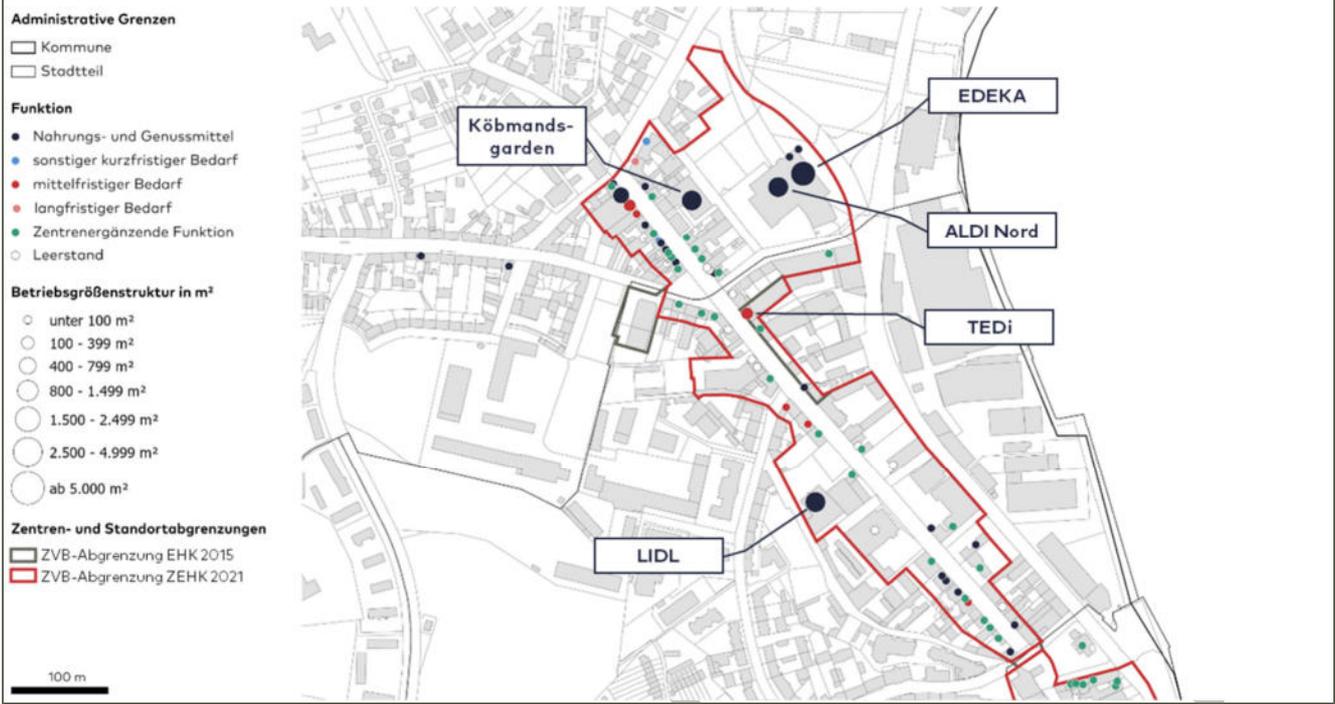
- Erhöhung der digitalen Sichtbarkeit der Angebote im Stadtteilzentrum
- Bereitstellung eines flächendeckenden, öffentlichen Internetzugangs

Quartiersprofilierung (siehe Zentrenprofil)

- Quartier 1 „Marrensdamm“: Gesundheitsquartier mit Aufenthaltsqualität und Gastronomieangebot
- Quartier 2 „Twedter Plack“: Bequemer Genuss nach Feierabend oder in der Mittagspause
- Quartier 3 „Neue Fachmärkte“: Frequenzbringer für das Stadtteilzentrum



Räumliche Analyse



Versorgungsbereich: Stadtteile Neustadt, Nordstadt und z. T. Westliche Höhe

Verkaufsflächenanteile nach Bedarfsbereichen

		Einzelhandelsstruktur	2015	2020	Differenz
<ul style="list-style-type: none"> Nahrungs- und Genussmittel sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich mittelfristiger Bedarfsbereich langfristiger Bedarfsbereich 	Anzahl der Betriebe*		20	29	+ 45 %
	Anteil		-	4 %	-
	Gesamtverkaufsfläche in m ²		6.800	6.300	- 7 %
	Anteil		-	3 %	-
	Anzahl der Leerstände**		15	9	- 33%
	Zentrenergänzende Funktionen		-	26	-
	Magnetbetriebe			EDEKA, ALDI Nord, LIDL, Købmandsgården	

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07/2020; EHK Flensburg 2015; ZVB-Abgrenzung: Zielperspektive gemäß ZEHK Flensburg 2021; Kartengrundlage: Stadt Flensburg; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt, ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

Analyse

Funktionale Qualitäten

Funktionsstruktur und Anker nutzungen

- Mit EDEKA und ALDI Nord sind wichtige Frequenzanker im Nordosten des Stadtteilzentrums verortet
- LIDL als strukturprägende Einzelhandelsnutzung jenseits des Fachmarktstandortes an der Werftstraße
- Kleinteilige und spezialisierte Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote entlang des Straßenzugs Neustadt
- Hohe Anzahl an ethnisch geprägten Lebensmittel- und Fachmärkten
- Gesundheitscluster im Norden des Zentrums
- Abnehmende Angebotsqualität in südliche Richtung
- Walzenmühle fungiert mit diversen Büronutzungen und der Sparkassenfiliale als Frequenzanker
- Weinkontor in der Walzenmühle stellt einen gastronomischen Anker dar

Marken- und Angebotsportfolio

- Im Vergleich zu den weiteren Stadtteilzentren höchster Einzelhandelsbesatz, Verkaufsflächenbestand sowie Besatz an zentrenergänzenden Funktionen; allerdings auch höchste Anzahl an Leerständen
- Überwiegend kleinteiliger Einzelhandelsbesatz, ergänzt um Fachmärkte insbesondere aus dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
- Gutes Angebot bzw. breiter Branchenmix im Bereich der lebensmittelbezogenen Nahversorgung,
- jedoch Fehlen eines Drogeriefachmarktes
- Hohes Angebot im Bereich migrantischer Ökonomie; insbesondere der standardisierte Lebens- mitteleinzelhandel wird um spezialisierte Angebote arrondiert
- Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereiches werden über mehrere Fachgeschäfte sowie den Haushaltswaren-Discounter Tedi angeboten
- Langfristiger Bedarfsbereich wird allein über Randsortimente bedient
- Strukturprägende Lebensmittelbetriebe und der Non-Food-Discounter Tedi sind die einzigen Markenbetriebe im Stadtteilzentrum
- Vorwiegend Imbiss- und preisorientierte Gastronomieangebote vorhanden
- Zentrenergänzende Funktionen ergänzen die Angebote im Stadtteilzentrum

Nutzungs- und Immobilienqualitäten

- Abnehmende Nutzungsqualität von Nord nach Süd
- Attraktive Waren- oder Schaufensterpräsentationen sind eher die Ausnahme
- Erhöhter Sanierungsbedarf der Immobilien im südlichen Bereich
- Prägnante Leerstände im Süden des Stadtteilzentrums
- Teilweise eingeschränkte Barrierefreiheit durch Stufen und schmale Eingangssituationen zu den Ladenlokalen
- Überwiegend Einzelhandel in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen
- Werbegestaltung entlang der Achse Neustadt wirkt häufig überladen sowie preisorientiert und korrespondiert in vielen Fällen nicht mit der Handelsfassade
- Preisorientierte und unattraktive Warenauslage
- Außengastronomiepotenziale sind nur in Teilen vorhanden
- Atmosphäre wird durch Autoverkehr eingeschränkt
- Stadtteilzentrum ist Teil des Sanierungsgebietes „Flensburg-Neustadt“, in dem als zentrale Maßnahmen die Umsetzung des „Wohnquartiers Schwarzenbachtal“ mit rd. 480 neuen Wohneinheiten, die Neuordnung der Flächen um die Walzenmühle, die Unterstützung von privaten Sanierungsabsichten und die Beseitigung von städtebaulichen Missständen sind

Städtebauliche Qualitäten

Stadtgestaltung und städtebauliche Struktur

- Passant*innen bewerten das Zentrum in vielen Aspekten negativ
- Das Zentrum wird von den Passant*innen eher als unsicher wahrgenommen
- Aktuelle Planungen im Bereich der Walzenmühle zur Entwicklung eines identitätsstiftenden, neuen Quartierszentrums
- Unstrukturiertes städtebauliches Erscheinungsbild durch einen Wechsel von großen und kleinen Strukturen
- Fehlende Sichtbeziehungen zwischen dem Fachmarktstandort und dem südlich gelegenen gewachsenen Zentrumsbereich
- Eingeschränkte Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch parkende PKW
- Kaum attraktive Aufenthaltsräume vorhanden
- Regelmäßig erhöhte Stellplatznachfrage und Parkraumdruck

Erreichbarkeit und Orientierung

- Einfache Orientierung durch bandartige Struktur von St. Petri Kirche zu Nordertor
- Großflächige Leerstände mindern die Qualität und Lesbarkeit des Stadtteilzentrums
- Fehlende intuitive Ablesbarkeit des Übergangs zum Fachmarktstandort
- Leerstände an Eingangs-/ Übergangssituationen vermitteln negativen ersten Eindruck
- Erreichbarkeit ist durch alle Verkehrsträger gegeben
- Hoher Parkdruck
- Eingeschränkte Ausstattung mit qualitativen Radwegen
- Einschränkungen des Fußverkehrs durch auf dem Gehweg geparkte PKW

Nutzungs- und Flächenpotenziale

- Ehemaliger Parkplatz zwischen Neustadt und Gartenstraße bietet Entwicklungspotenzial
- Spielhalle am Straßenzug Neustadt bietet Außengastronomiepotenzial
- Leerstände entlang des Straßenzugs Neustadt bieten Aufwertungs- und Nachnutzungschancen, die die Angebotsvielfalt stärken können

Markenqualitäten

Image und Marketing

- Stadtteilzentrum wird einerseits als jung, persönlich und liebenswert, andererseits als hässlich, grau und chaotisch beurteilt
- Image des Stadtteilzentrums ist im Vergleich zu den anderen Stadtteilzentren und der Innenstadt von den Passant*innen tendenziell am schlechtesten bewertet worden
- Passant*innen assoziieren mit dem Stadtteilzentrum die Begriffe multikulturell, chaotisch, vielfältig und heruntergekommen
- Wesentliche Maßnahmen der Passant*innen, um das Stadtteilzentrum attraktiver zu gestalten, stellen eine Verbesserung der Sauberkeit und mehr Polizeipräsenz dar

Digitale Sichtbarkeit

- Printmedien spielen eine übergeordnete Rolle bei der Kundschaftsinformation und -kommunikation
- Digitale Kommunikationskanäle werden von den Gewerbetreibenden eher in geringem Maße aktiv und regelmäßig eingesetzt
- Zwei W-LAN Hotspots im Zentrum vorhanden

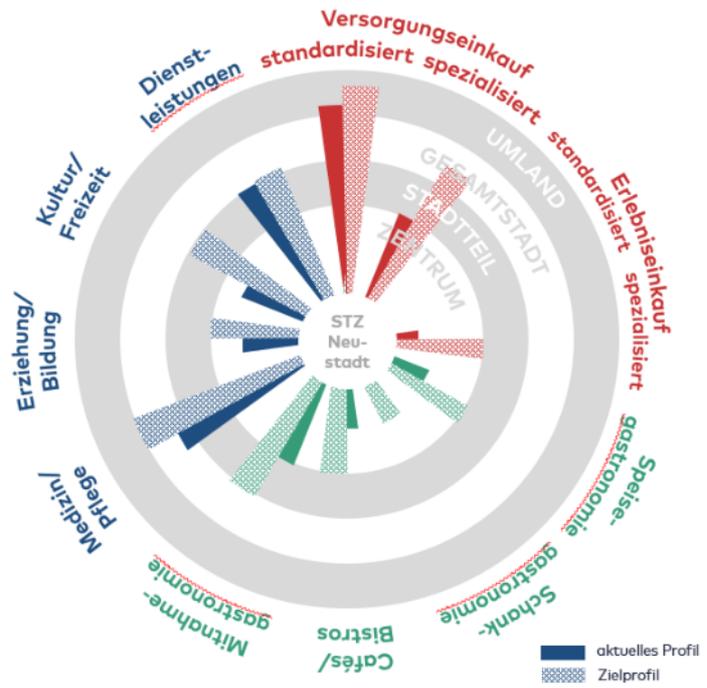
Quartiersprofilierung (siehe Zentrenprofil)

- Das Stadtteilzentrum Neustadt lässt sich in vier Quartiere unterteilen, die gute Profilierungsansätze bieten
- Eine weitere Profilierung der Quartiere ist jedoch sinnvoll

Zielprofil

„Neustadt entdecken“

Versorgungsstandort mit besonderem ethnisch geprägtem Zusatzangebot. Entdeckung neuer Speisen und Gerichte. Treffpunkt für einen vielfältigen Stadtteil. Wohnen in der Nähe zur Innenstadt mit kurzen Wegen. Das Image wird als abwechslungsreich und interessant wahrgenommen.



Entwicklungsempfehlungen

Funktionale Qualitäten

Funktionsstruktur und Anker nutzungen

- Fortschreibung als Stadtteilzentrum, dabei im Wesentlichen Übernahme der räumlichen ZVB-Abgrenzung gemäß EHK Flensburg 2015
 - Davon abweichend: Orientierung an den Bestandsstrukturen im Bereich der Straße Neustadt (u. a. Tedi) sowie Einkürzung des ZVB im Bereich der Harrisleer Straße aufgrund der ausschließlichen Wohnnutzung
- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf für die Stadtteile Neustadt, Nordstadt sowie z. T. Westliche Höhe
- Erhaltung und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte
 - Handlungsbedarf ergibt sich aktuell insbesondere für die nicht mehr vollumfänglich marktgängig aufgestellten Lebensmitteldiscounter (Erweiterung des LIDL-Marktes in Planung, positive Einschätzung des Planvorhabens durch ein Verträglichkeitsgutachten liegt bereits vor)
- Sicherung der Walzenmühle als Anker nutzung im Stadtteilzentrum
- Sicherung und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen
- Berücksichtigung der Ziele aus dem Handlungskonzept für das festgelegte „Sanierungsgebiet Flensburg-Neustadt“

Marken- und Angebotsportfolio

- Angebotsergänzung um einen bedarfsgerechten Drogeriemarkt (Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Wettbewerbsgebiet an der Walzenmühle in Planung, positive Einschätzung des Planvorhabens durch ein Verträglichkeitsgutachten liegt bereits vor)
- Arrondierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (z. B. Bioladen, Blumenladen)
- Sicherung und Stärkung des Einzelhandelsangebotes im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion
 - Angesichts der räumlichen Nähe zum Innenstadtzentrum intensive Würdigung der Wettbewerbsbeziehungen
 - Qualitative und branchenspezifisch abgestimmte Fortentwicklung des Einzelhandels ohne negative Auswirkungen auf das hierarchisch übergeordnete Innenstadtzentrum
 - Im zentrenrelevanten Bereich insb. Neuansiedlungen von ergänzenden/arrondierenden Sortimenten (Fokus auf individuelle und spezialisierte Angebote)
- Profilierung der ethnisch orientierten Angebotsstrukturen als Alleinstellungsmerkmal des ZVB
- Ergänzung des Gastronomieangebotes durch einen Imbiss (standardisiertes Preisniveau), eine Eisdielen, ein Café, eine hochwertige Shisha-Bar/Lounge sowie eine Bar
- Arrondierung der vorhandenen zentrenergänzenden Nutzungen durch Dienstleistungen, wie z. B. medizinische Einrichtungen, eine Reinigung, ein ladenähnliches Versicherungsbüro, eine Postagentur und eine Jugendherberge/Hostel
- Neuansiedlung von Vergnügungsstätten im Stadtteilzentrum vermeiden

Nutzungs- und Immobilienqualitäten

- Herstellung einer durchgängig hohen Nutzungsqualität
- Attraktive Gestaltung von Werbe- und Außenanlagen
- Revitalisierung von Leerständen
- Herstellung der Barrierefreiheit unter Berücksichtigung des ortsbildprägenden Charakters
- Etablierung attraktiver Außengastronomieflächen

Städtebauliche Qualitäten

Stadtgestaltung und städtebauliche Struktur

- Erhöhung des Sicherheitsempfindens
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Schaffung von Verweilsituationen
- Verbesserung der Orientierungsmöglichkeiten und Herstellung eines Übergangs zum Galwik-Park
- Aufwertung des Straßenraums durch Reduzierung des ruhenden Verkehrs
- Stärkung des Quartierzentrums Walzenmühle im Rahmen der Stadterneuerung

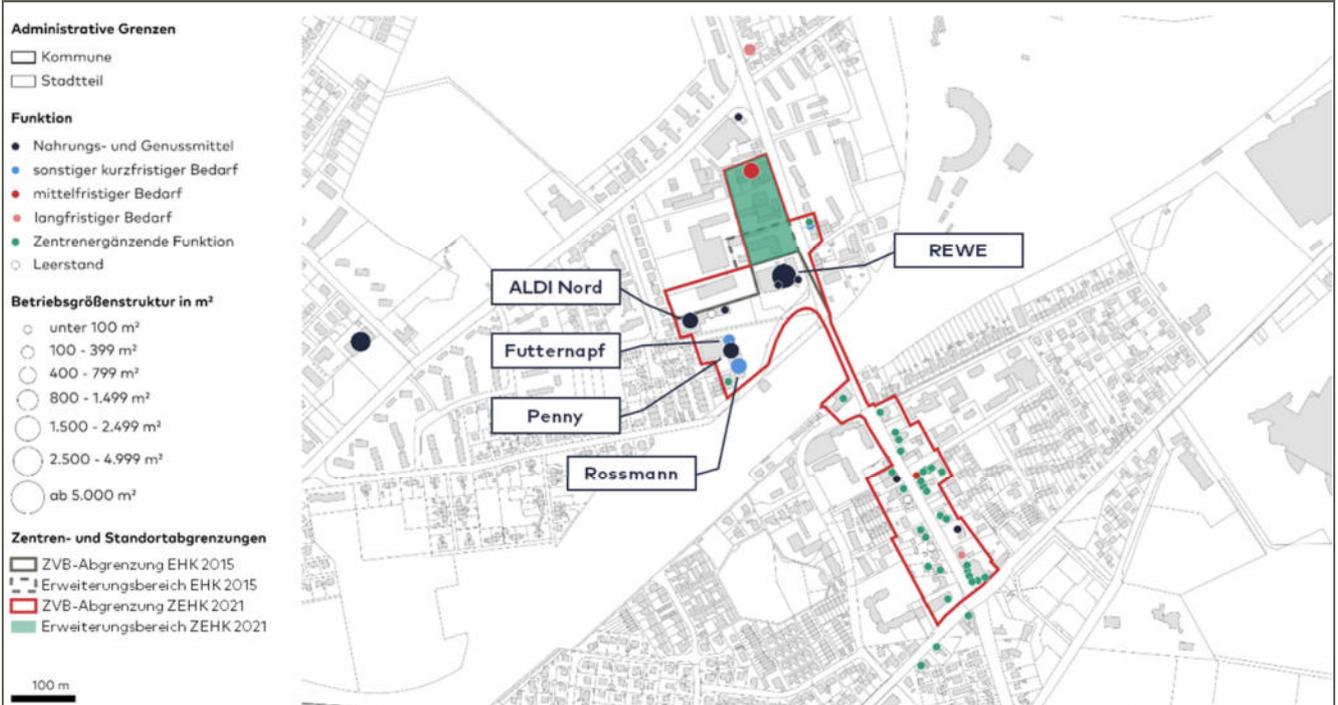
Erreichbarkeit und Orientierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung der Lesbarkeit des Stadtteilzentrums ▪ Verbesserung der Orientierung innerhalb des Stadtteilzentrums ▪ Parkplatzdruck entgegenwirken ▪ Verkehrssituation für den NMIIV verbessern
Nutzungs- und Flächenpotenziale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzung der Flächenpotenziale zur Ansiedlung arrondierender Nutzungen ▪ Revitalisierung der kleinteiligen Leerstände durch inhabergeführten Einzelhandel oder ladenähnliche Dienstleistungen und Gastronomie ▪ Prüfung der Möglichkeit von Flächenzusammenlegungen zur Herstellung marktgängiger Ladenlokalgrößen

Markenqualitäten

Image und Marketing	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung des Images ▪ Herstellung einer Corporate Identity ▪ Angebote für unterschiedliche Zielgruppen fördern und vermarkten, dabei insbesondere migrantische Ökonomie als Alleinstellungsmerkmal des Stadtteilzentrums
Digitale Sichtbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhöhung der digitalen Sichtbarkeit der Angebote im Stadtteilzentrum ▪ Bereitstellung eines flächendeckenden, öffentlichen Internetzugangs
Quartiersprofilierung (siehe Zentrenprofil)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Quartier 1 „Neustadt Süd“: Südliches multifunktionales Eingangstor zum Stadtteilzentrum ▪ Quartier 2 „Neustadt Mitte“: Weiterentwicklung zum Dienstleistungsquartier ▪ Quartier 3 „Neustadt Nord“: Das besondere Versorgungsquartier der Neustadt mit Treffpunktcharakter und kulinarischen Entdeckungsmöglichkeiten ▪ Quartier 4 „Fachmärkte“: Versorgungs- und Frequenzanker für das Stadtteilzentrum und dänische Kundschaft

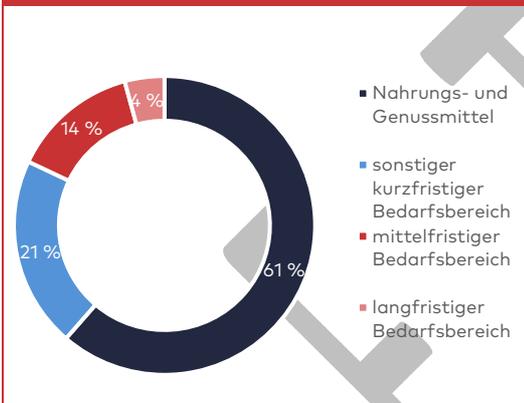
STADTEILZENTRUM WEICHE

Räumliche Analyse



Versorgungsbereich: Stadtteil Weiche und angrenzende Siedlungsbereiche (insb. Mitversorgungsfunktion für den Ortsteil Weiding der Nachbargemeinde Handewitt)

Verkaufsflächenanteile nach Bedarfsbereichen



Einzelhandelsstruktur	2015	2020	Differenz
Anzahl der Betriebe*	15	14	- 6 %
Anteil	-	2 %	-
Gesamtverkaufsfläche in m²	4.100	4.400	+ 7 %
Anteil	-	2 %	-
Anzahl der Leerstände**	3	3	-
Zentrenergänzende Funktionen	-	30	-
Magnetbetriebe	REWE, ALDI Nord, Penny, Rossmann, Futternapf		

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel 07/2020; EHK Flensburg 2015; ZVB-Abgrenzung: Zielperspektive gemäß ZEHK Flensburg 2021; Kartengrundlage: Stadt Flensburg; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt, ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

Analyse

Funktionale Qualitäten

Funktionsstruktur und Anker nutzungen

- Bandartige Struktur entlang des Ochsenwegs; Achsenlänge ca. 600 m; eingeschränkter funktionaler Zusammenhang zwischen nördlichem und südlichem Bereich (Unterführung der Bahngleise)
- Einzelhandelsschwerpunkt im Norden durch bestehenden Fachmarktstandort
- Im südlichen Bereich des Zentrums im Wesentlichen Dienstleistungsschwerpunkt, ergänzt um vereinzelte kleinteilige Einzelhandelsbetriebe
- Tankstelle als wichtiger Versorgungspunkt im Bereich des MIV
- Sparkasse und Ärzte-/Gesundheitshäuser als wichtige Frequenzerzeuger
- Teilweise kurze Wege zwischen Wohnen und Versorgung; gute städtebauliche Integration des Stadtteilzentrums
- Drei Leerstände und Autowerkstätten sorgen für Lücken in der Ladenzeile und schränken z. T. die funktionalen Zusammenhänge ein
- Eingeschränkte Magnetfunktion des historischen Bahnhofgebäudes

Marken- und Angebotsportfolio

- Im Vergleich zu den weiteren Stadtteilzentren hohe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen sowie durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und Leerstandsquote
- Insgesamt spielen bezogen auf die Betriebsanzahl Gastronomiebetriebe und weitere zentrenergänzende Funktionen eine übergeordnete Rolle gegenüber den Einzelhandelsbetrieben
- Guter Branchenmix im Bereich der Nahversorgung, dabei Angebotsprägung insbesondere durch die bestehenden Lebensmittelfachmärkte
- Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches werden allein über Randsortimente bereitgestellt
- Im Stadtteilzentrum sind verschiedene Gastronomieangebote verortet, jedoch ist kein Gastronomieangebot im hochwertigen Segment vorhanden
- Vielzahl an weiteren Dienstleistungsbetrieben ergänzen die Angebote im Stadtteilzentrum

Nutzungs- und Immobilienqualitäten

- Attraktive Warenpräsentation und einladende Außengastronomie an der Ecke Ochsenweg und Sylter Str.; darüber hinaus kaum Erlebnisqualitäten durch Angebote im Stadtteilzentrum
- Überwiegend funktionale Schaufenstergestaltung und Warenpräsentation
- Eingeschränkte Barrierefreiheit durch Stufen bei einigen Ladenlokalen
- Vorhandene Gastronomien nutzen in Teilen die Außengastronomieflächen; eingeschränkte Aufenthaltsqualität durch den Autoverkehr
- heterogene Gebäudegestaltung; Mischung aus 2-3-geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern mit Ziegelfassade, Geschosswohnungsbau und Funktionsbauten
- Gebäudfassaden fügen sich nicht zu einem attraktiven Gesamtbild/ Ensemble; gestalterisches Aufwertungspotenzial von Fassadenfront am Ochsenweg und negatives Erscheinungsbild des Geschosswohnungsbaus Ecke Ochsenweg/ Nikolaus-Matthiesen-Str.

Städtebauliche Qualitäten

Stadtgestaltung und städtebauliche Struktur

- Negative Bewertung öffentlicher Services und des Stadtmobiliars durch Passant*innen
- Positive Bewertung des Parkplatzangebots/-verfügbarkeit
- Das Stadtteilzentrum wirkt sauber und aufgeräumt
- Baumscheiben sind häufig nicht gestaltet
- Unsicherheitsgefühl durch die Unterführung der Bahnlinie
- Nicht mehr zeitgemäße Gestaltung des Stadtmobiliars
- Bahnunterführung als städtebauliche Zäsur und „Lücken“ in der Ladenzeile am Ochsenweg durch Versprünge der Fassadenfronten sowie Mindernutzungen bzw. Leerstände entlang der Ladenzeile
- Kaum Aufenthaltsqualitäten und Aufenthaltsräume
- Prägung durch autoorientierte Verkehrsräume
- Unterschiedliche Qualität der Fahrradwege
- Fehlende Definition der Stadteileingänge

Erreichbarkeit und Orientierung

- Einfache Orientierung durch bandartige Struktur
- Gute PKW- und ÖPNV-Erreichbarkeit
- Fußläufige Erreichbarkeit ist gegeben
- Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h entlang des Ochsenwegs
- Fehlende Hinweisschilder zu Informationen oder Wegeleitung für NMIV
- Z. T. geringe Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit der Bushaltestpunkte
- Geringe Qualität der Fahrradinfrastruktur. Breite und Qualität der Geh- und Fahrradwege z. T. nicht zeitgemäß

Nutzungs- und Flächenpotenziale

- Vorhandene Potenzialfläche im Norden des Stadtteilzentrums, angrenzend an die Fachmärkte, bietet Entwicklungspotenzial
- Immobilienpotenziale durch Bahnhofsgebäude als historisches Gebäude und ggf. Möglichkeiten zur Aufstockung von Flachbauten im Süden des Funktionsbereiches
- Leerstände entlang des Straßenzugs Ochsenweg bieten Aufwertungs- und Nachnutzungschancen, die die Angebotsvielfalt stärken können

Markenqualitäten

Image und Marketing

- Bewertung als grünes und übersichtliches Zentrum
- Passant*innen denken im Zusammenhang mit dem Stadtteilzentrum überwiegend an die Bahn als Barriere und eine unschöne Gestaltung; zeitgleich assoziieren die Befragten gute Versorgungsmöglichkeiten
- Die Umgestaltung der Bahn-Unterführung, eine verbesserte Erreichbarkeit und mehr Warenvielfalt stellen wesentliche Maßnahmen der Passant*innen dar, um das Stadtteilzentrum attraktiver zu gestalten

Digitale Sichtbarkeit

- Printmedien/ -werbung werden als Informationsquelle von befragten Personen primär herangezogen
- Digitale Werbung spielt eine untergeordnete Rolle für die Betriebe und die befragten Personen
- Digitale Kommunikationskanäle werden von den Gewerbetreibenden eher in geringem Maße aktiv und regelmäßig eingesetzt
- SC Weiche 08 als bestimmender Imagefaktor für den Stadtteil
- Öffentlicher W-LAN Hotspot an der Sparkasse

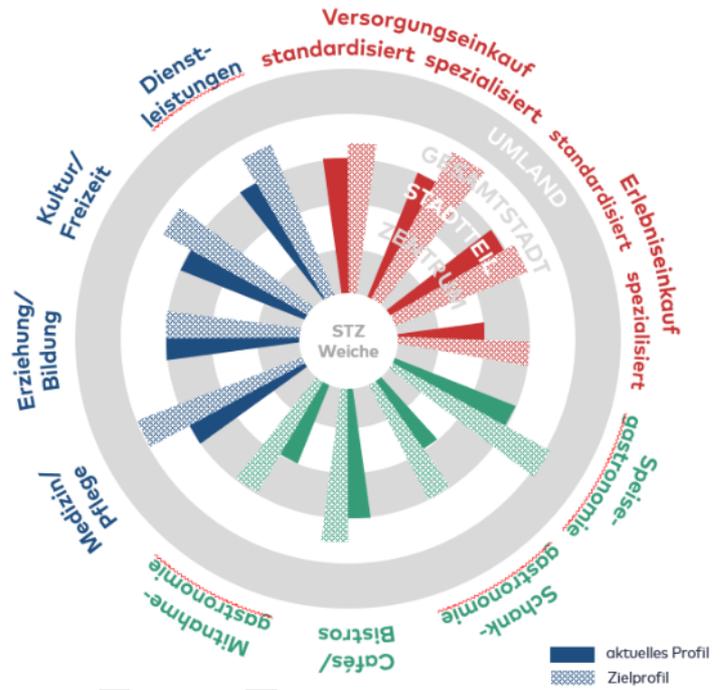
Quartiersprofilierung (siehe Zentrenprofil)

- Das Stadtteilzentrum Weiche lässt sich in vier Quartiere unterteilen, die gute Profilierungsansätze bieten
- Eine weitere Profilierung der Quartiere ist jedoch sinnvoll

Zielprofil

„Praktisch versorgt, persönlicher Service und Treffen im Stadtteil“

Das Stadtteilzentrum bietet ein breites Versorgungsangebot sowohl im standardisierten als auch spezialisierten Bereich. Hybride-Angebote fungieren zudem als Treffpunkte im Stadtteil (z. B. Concept-Store mit Café). Neben der Versorgung finden sich im Stadtteilzentrum attraktive gastronomische Angebote, die sich als Treffpunkte im Stadtteil etablieren. Ein Dining-Angebot und ein Café beleben den südlichen Funktionsbereich. Die vorhandene Gastronomie wird durch eine Aufwertung des öffentlichen Raums unterstützt. Der südliche Funktionsbereich wird als Gesundheits- und Dienstleistungsstandort gestärkt.



Entwicklungsempfehlungen

Funktionale Qualitäten

Funktionsstruktur und Anker nutzungen

- Fortschreibung als Stadtteilzentrum, dabei im Wesentlichen Übernahme der räumlichen ZVB-Abgrenzung gemäß EHK Flensburg 2015
 - Davon abweichend: Aufnahme der Bestandsstrukturen (u. a. Zoofachgeschäft) im Kreuzungsbereich Ochsenweg/Amrumer Straße) sowie des nördlich angrenzenden Bereiches als potenzielle Entwicklungsfläche des ZVB (bereits gemäß EHK 2015 z. T. als Erweiterungsbereich definiert)
- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf primär für den Stadtteil Weiche
- Hinsichtlich des Versorgungsauftrages ist bei künftigen Entwicklungen zusätzlich zu berücksichtigen:
 - Aktuell übernimmt das STZ Weiche eine Mitversorgungsfunktion für Handewitt-Weding
 - In diesem Kontext (wie bisher) enge Abstimmung mit der Gemeinde Handewitt, inwieweit das STZ Weiche auch in Zukunft gezielt eine Versorgungsfunktion im interkommunalen Kontext ausfüllen soll (insb. angesichts der derzeitigen Überlegungen zur Entwicklung eines Ortszentrums in Handewitt-Weding)
- Erhaltung und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte sowie des Drogeriefachmarktes
 - Modernisierung der nicht mehr vollumfänglich marktgerecht aufgestellten Lebensmittelmärkte REWE und ALDI Nord
 - Prüfung der Möglichkeit zur Erweiterung des Rossmann-Marktes
- Aktivierung von leerstehenden Ladenlokalen
- Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen
- Entwicklungsbereich gemäß EHK 2021:
 - Schaffung eines attraktiven Funktionsmixes aus kleinteiligem Einzelhandel (insb. Fachgeschäfte), zentrenergänzenden Funktionen sowie Wohnen
 - Maßnahmen zur Entwicklung von Einzelhandel nur, sofern daraus eine strategische Weiterentwicklung der ZVB resultiert und das Vorhaben demnach der Angebotsdiversifizierung dient (ergänzendes Einzelhandelsangebot; insbesondere kein strukturprägender lebensmittelbezogener Einzelhandelsbetrieb)
- Sicherung der Sparkasse und der Ärzte-/Gesundheitshäuser als wichtige Serviceangebote im Stadtteil; Etablierung eines Gesundheitszentrums im süd-westlichen Bereich
- Ausbildung des ehem. Bahnhofsgebäudes als Magnetnutzung durch Nutzung des Immobilien- und Außengastronomiepotenzials

Marken- und Angebotsportfolio

- Arrondierung des Angebotes im Bereich des Grundbedarfs (z. B. Fleischerei, Bioladen)
- Quantitative und qualitative Ergänzung um die Versorgung der zugeordneten Siedlungsbereiche dienenden Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
 - Im zentrenrelevanten Bereich gezielte branchenspezifische Weiterentwicklung (z. B. Fachgeschäft für Telekommunikation, ggf. spezialisierte Angebote aus den Bereichen Bekleidung und Schuhe); dabei ohne negative Auswirkungen auf das hierarchisch übergeordnete Innenstadtzentrum
- Ergänzung des Gastronomieangebotes durch eine Kneipe (standardisiertes Preisniveau)
- Arrondierung der vorhandenen zentrenergänzenden Nutzungen durch Dienstleistungen, wie z. B. eine Reinigung, eine Schneiderei/Schusterei, eine Ergotherapie, eine Logopädie/Sprachtherapie oder einen Stadteiltreff
- Neuansiedlung von Vergnügungsstätten im Stadtteilzentrum vermeiden

Nutzungs- und Immobilienqualitäten

- Erhöhung der Erlebnisqualität
- Attraktive Gestaltung von Werbe- und Außenanlagen
- Herstellung der Barrierefreiheit
- Etablierung attraktiver Außengastronomieflächen
- Erhöhung der Ensemblewirkung

Städtebauliche Qualitäten

Stadtgestaltung und städtebauliche Struktur

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Schaffung von Verweilsituationen
- Herstellung eines städtebaulichen Zusammenhangs zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil des Stadtteilzentrums durch Aufwertung/Umgestaltung der Unterführung der Bahnlinie
- Erhöhung des Sicherheitsempfindens
- Verbesserung der Situation für den Fahrradverkehr

Erreichbarkeit und Orientierung

- Verbesserung der Orientierung innerhalb des Stadtteilzentrums
- Verkehrssituation für den NMIV verbessern
- Aufwertung der Bushaltepunkte und barrierefreie Gestaltung

Nutzungs- und Flächenpotenziale

- Nutzung des Flächenpotenziales zur Ansiedlung arrondierender Nutzungen
- Revitalisierung der kleinteiligen Leerstände durch inhabergeführten Einzelhandel oder ladenähnliche Dienstleistungen und Gastronomie
- Prüfung der Möglichkeit von Flächenzusammenlegungen zur Herstellung marktgängiger Ladenlokalgrößen

Markenqualitäten

Image und Marketing

- Erhalt und weitere Erarbeitung von Alleinstellungsmerkmalen für das Stadtteilzentrum
- Vermarktung der guten Einkaufsmöglichkeiten als positive Faktoren des Stadtteilzentrums

Digitale Sichtbarkeit

- Erhöhung der digitalen Sichtbarkeit der Angebote im Stadtteilzentrum
- Bereitstellung eines flächendeckenden, öffentlichen Internetzugangs
- Nutzung der vorhandenen Qualitäten zur Vermarktung des Stadtteilzentrums (Keimzelle Bahnhof, SC Weiche Flensburg 08 etc.)

Quartiersprofilierung (siehe Zentrenprofil)

- Quartier 1 „Eingang Ochsenweg“: Südliches Eingangstor zum Stadtteilzentrum mit persönlichem Service rund um das Thema Gesundheit
- Quartier 2 „Bahnhofsquartier“: Weiterentwicklung zum persönlichen Treffpunkt-Quartier des Stadtteils
- Quartier 3 „Fachmärkte“: Praktisches und unkompliziertes Einkaufen im Stadtteil
- Quartier 4 „Potenzialquartier“: Potenziale mit Blick auf das gesamte Stadtteilzentrum entwickeln

6.2.3 Perspektivisches Stadtteilzentrum

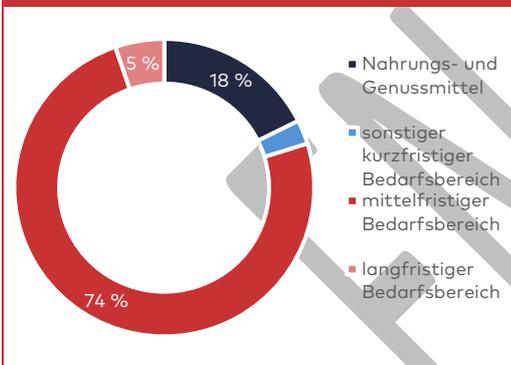
PERSPEKTIVISCHES STADTTEILZENTRUM HAFERMARKT

Räumliche Analyse



Versorgungsbereich (perspektivisch): Stadtteil Jürgensby sowie ergänzend angrenzende Siedlungsbereiche in Sandberg und Südstadt

Verkaufsflächenanteile nach Bedarfsbereichen



Einzelhandelsstruktur	2015	2020	Differenz
Anzahl der Betriebe	17	9	- 47 %
Anteil*	-	1 %	-
Gesamtverkaufsfläche in m ²	2.100	1.400	- 33 %
Anteil*	-	< 1 %	-
Anzahl der Leerstände**	10	9	- 10 %
Zentrenergänzende Funktionen	-	22	-
Magnetbetriebe	Kik, Fahrrad Petersen		

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07/2020; EHK Flensburg 2015; ZVB-Abgrenzung: Zielperspektive gemäß ZEHK Flensburg 2021; Kartengrundlage: Stadt Flensburg; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

Räumliche Integration	<ul style="list-style-type: none">▪ Lage im Südwesten des Stadtteils Jürgensby▪ Die den Standort umgebende städtebauliche Struktur ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt▪ Im Westen schließt, räumlich-funktional getrennt durch die als Barriere wirkende Straße Süderhofenden, das Flensburger Innenstadtzentrum an
Verkehrliche Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none">▪ Die unmittelbar westlich des perspektivischen Stadtteilzentrums verlaufende Straße Süderhofenden stellt die Erreichbarkeit mittels MIV sicher und dient darüber hinaus als Anbindung an B 199 und B 200▪ Straßenbegleitende Parkmöglichkeiten sowie im Kontext der avisierten Entwicklung des „Einkaufszentrums Hafermarkt“ Schaffung von zusätzlichen Tiefgaragenplätzen▪ Gute ÖPNV-Anbindung über die Haltestellen Hafermarkt und Angelburger Straße
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none">▪ Der Standort übernimmt bei einer entsprechenden Realisierung des Vorhabens „Einkaufszentrum Hafermarkt“ perspektivisch eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil Jürgensby sowie für die umliegenden Siedlungsbereiche in Sandberg und Südstadt▪ Ergänzend zum geplanten Lebensmitteldiscounter und Drogeriefachmarkt Angebotsarrondierung insbesondere durch bestehenden Bekleidungsdiscounter und Fahrradladen sowie spezialisierten Fachgeschäften im Bereich des Grundbedarfs▪ Neben den (geplanten) Einzelhandelsbetrieben besteht im Zentrum eine Vielzahl an zentrenergänzenden Funktionen
Einzelhandelsbesatz und Branchenmix	<ul style="list-style-type: none">▪ Nach der Schließung des Lebensmitteldiscounters ALDI Nord ist gegenwärtig kein strukturprägender Lebensmittelmarkt im Zentrum angesiedelt, wonach der Standort aus dem faktischen Bestand heraus nicht die Mindestvoraussetzungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt▪ Angebote aktuell geprägt durch Bekleidungsdiscounter, Fahrradladen sowie weiteren kleinteiligen Fachgeschäften aus dem kurz- mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (u. a. Lebensmittelhandwerk, Stoffladen, Spielwarengeschäft, Goldschmiede, Computerladen)▪ Zum Teil eingeschränktes Angebot im Bereich der Grundversorgung (u. a. Fehlen einer Apotheke und eines Blumenladens)▪ Im Kontext der avisierten Entwicklung des „Einkaufszentrums Hafermarkt“ sind neben der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters u. a. ergänzende Einzelhandelsnutzungen (u. a. Drogeriefachmarkt) geplant▪ Auch perspektivisch kein vollständiger Betriebstypenmix im strukturprägenden Lebensmitteleinhandel durch das Fehlen eines Lebensmittelvollsortiments
Zentrenergänzende Funktionen	<ul style="list-style-type: none">▪ Diverser Besatz an zentrenergänzenden Funktionen▪ Überwiegend ladenähnliche Dienstleistungen sowie Gastronomiebetriebe
Stadtgestaltung und städtebauliche Struktur	<ul style="list-style-type: none">▪ Gewachsenes Zentrum mit kompakter Struktur entlang der Angelburger Straße▪ Historische Gebäude teilweise restauriert, allerdings bestehen auch Lagebereiche mit ungepflegtem Erscheinungsbild▪ Kaum Aufenthaltsqualitäten und Aufenthaltsräume▪ Prägung durch autoorientierte Verkehrsräume▪ Im Osten des Stadtteilzentrums erfolgt durch das Vorhaben „Einkaufszentrum Hafermarkt“ eine gewisse städtebauliche Attraktivierung

Entwicklungsempfehlungen

Einordnung:

- Angesichts der aktuellen Bestandssituation und im Kontext der geplanten Standortentwicklung Fortschreibung als perspektivisches Stadtteilzentrum

Entwicklungsziele (räumlich):

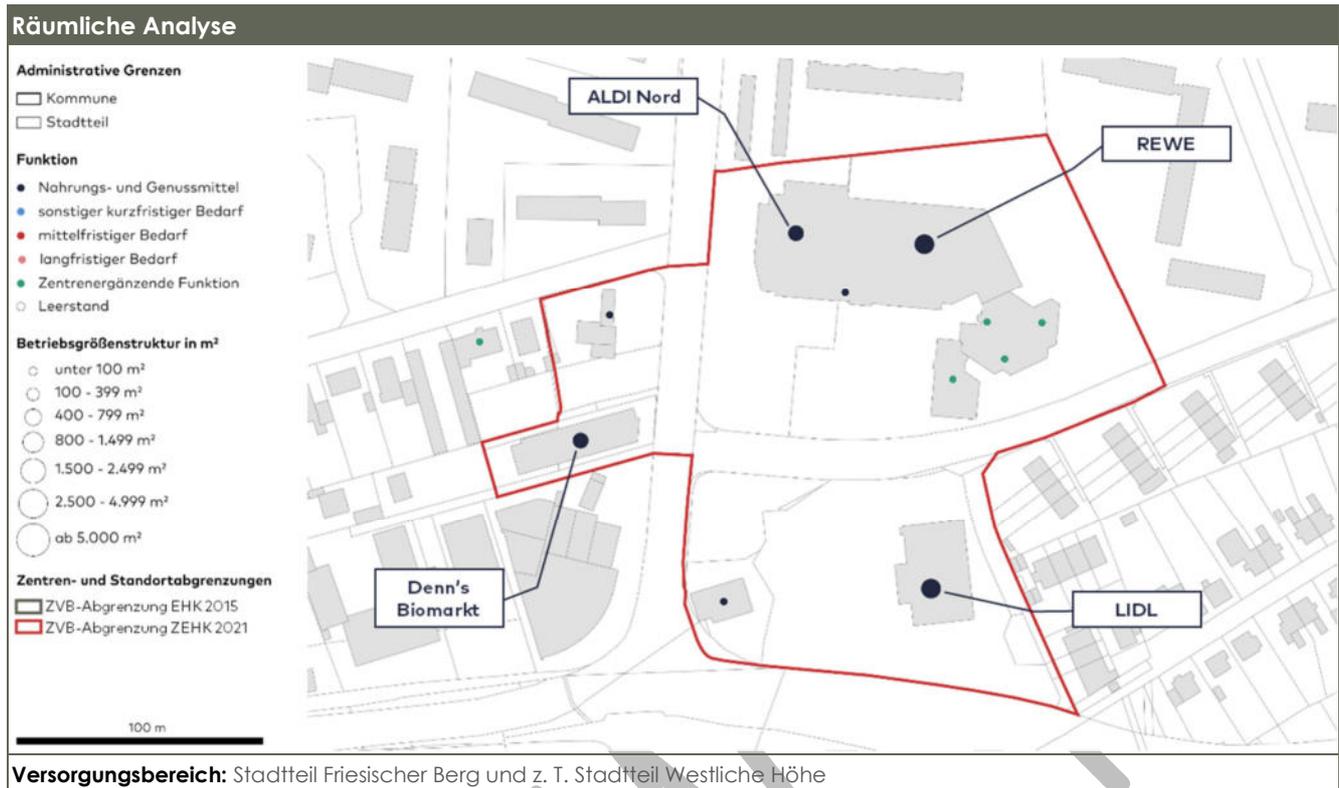
- Gegenüber der Abgrenzungsempfehlung gemäß EHK 2015 werden folgende wesentliche Modifizierungen empfohlen:
 - Entlang der Angelburger Straße stärkere Orientierung an den Bestandsstrukturen; demnach Einkürzung um rückwärtige Bereiche (u. a. Wirtschaftsakademie Schleswig-Holstein)
 - Im Südosten Einkürzung des Zentrums aufgrund der sehr geringen Nutzungsdichte
 - Im Kreuzungsbereich Glücks-burger Straße/Bismarckstraße Einkürzung aufgrund des fehlenden Besatzes mit Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen

Entwicklungsziele (funktional):

- Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Zentrums zur Versorgung des Stadtteils Jürgensby sowie der umliegenden Siedlungsbereiche in Sandberg und Südstadt
- Bereitstellung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes in bedarfsgerechter Dimensionierung sowie Angebots-ergänzung durch einen Drogeriefachmarkt zur Erfüllung der – aktuell eingeschränkten – Versorgungsfunktion (konkrete Planungsabsichten bestehen bereits; positive Einschätzung des Planvorhabens durch ein Verträglichkeitsgutachten liegt bereits vor)
- Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Angebots durch – bislang fehlende – kleinteilige (spezialisierte) Fachgeschäfte im Bereich der Grundversorgung (u. a. Fleischerei, Blumenladen, Apotheke)
- Sicherung und auf die Versorgungsfunktion des ZVB abzielende Stärkung des Einzelhandels im mittel- und langfristigen Bedarf (ohne negative Auswirkungen auf das hierarchisch übergeordnete Innenstadtzentrum)
 - Angesichts der räumlichen Nähe zum Innenstadtzentrum intensive Würdigung der Wettbewerbsbeziehungen
 - Ansiedlung von individuellen bzw. spezialisierten (Nischen-)Angeboten im zentrenrelevanten Bereich als Ergänzung zum Innenstadtzentrum
- Revitalisierung der Leerstände, dabei auch Prüfung der Möglichkeit von Flächenzusammenlegungen zur Herstellung marktgängiger Ladenlokalgrößen für attraktive Betriebsansiedlungen sowie von Zwischennutzungen
- Erhalt und Weiterentwicklung der zentrenergänzenden Funktionen und ihrer Funktionsvielfalt (insb. der ladenähnlichen Dienstleistungen im Bereich der Gastronomie)

6.2.4 Nahversorgungszentren

NAHVERSORUNGSZENTRUM FRIESISCHER BERG



Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07/2020; EHK Flensburg 2015; ZVB-Abgrenzung: Zielperspektive gemäß ZEHK Flensburg 2021; Kartengrundlage: Stadt Flensburg; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

Räumliche Integration	<ul style="list-style-type: none">▪ Im Norden und Westen von Wohnbebauung umgeben, dabei überwiegend Geschosswohnungsbau sowie Reihenhäuser▪ Im Süden des Nahversorgungszentrums ist, räumlich getrennt durch B 199, ein Schulgelände sowie ein kleines Gewerbegebiet verortet▪ Im Westen städtebauliche Barriere zu den weiteren Siedlungsstrukturen durch die B200
Verkehrliche Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none">▪ Sehr gute MIV-Anbindung durch Anbindung an die B 199 und B 200▪ Der Standort verfügt über betriebseigene Parkplätze▪ Die ÖPNV-Anbindung ist über die direkt am Standort gelegen Bushaltestelle Marienallee gewährleistet
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none">▪ Aufgrund seiner Angebotsausstattung vorrangig Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Friesischer Berg und zum Teil für den Stadtteil Westliche▪ Nahversorgungszentrum unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des ALDI Nord-Marktes angemessen dimensioniert▪ Darbietung des Sortiments Drogeriewaren ausschließlich über die Randsortimente der bestehenden Lebensmittelmärkte
Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur	<ul style="list-style-type: none">▪ Deutlicher Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel▪ Im Lebensmittelsegment guter Branchenmix aus zwei Lebensmitteldiscountern, einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Bio-Markt▪ Kein Drogeriefachmarkt am Standort angesiedelt, zudem eingeschränktes Angebot im Bereich der weiteren Grundversorgung (u. a. Fehlen einer Apotheke und eines Blumenladens)▪ Sehr eingeschränkte Darbietung von Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs über die Randsortimente der Lebensmittelmärkte (für ein Nahversorgungszentrum allerdings nicht unüblich)
Zentrenergänzende Funktionen	<ul style="list-style-type: none">▪ Einzelhandelsstrukturen werden nur durch einige wenige zentrenergänzende Funktion arrondiert (u. a. SB-Bankfiliale, Kindertagesstätte, Tanzschule)▪ Insgesamt geringe Anzahl und deutlich eingeschränkte Vielfalt im Bereich der zentrenergänzenden Funktionen
Stadtgestaltung und städtebauliche Struktur	<ul style="list-style-type: none">▪ Funktional geprägter Fachmarktstandort mit kompakter Struktur▪ Strukturprägende Lebensmittelmärkte zeigen sich überwiegend mit modernem Erscheinungsbild▪ Geringe Aufenthalts- und Verweilqualität durch zweckmäßige Gestaltung des Zentrums▪ Hohes Verkehrsaufkommen durch nahegelegene Bundesstraßen

Entwicklungsempfehlungen

Einordnung

- Aufgrund der Angebotsausstattung und der vorrangigen Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Friesischer Berg und zum Teil für den Stadtteil Westliche Höhe künftig Ausweisung als Nahversorgungszentrum

Entwicklungsziele (räumlich)

- Fortschreibung der gemäß EHK 2015 festgelegten räumlichen Fassung des ZVB

Entwicklungsziele (funktional)

- Sicherung der Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Friesischer Berg und zum Teil für den Stadtteil Westliche Höhe
- Fokus auf Angebotsergänzung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente
- Sicherung und ggf. bedarfs-gerechte Weiterentwicklung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte
 - Erweiterung des ALDI Nord-Marktes bereits in Planung, ansonsten besteht aktuell kein weiterer Handlungsbedarf
- Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes (dabei in die Überlegungen mit einzubeziehen ist die Option einer Standortverlagerung aus den nicht integrierten/autokundenorientierten Lagen in den ZVB)
- Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs um fehlende Anbieter (z. B. Apotheke, Blumenladen)
- Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote nur gezielt branchenspezifisch (dabei ohne negative Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren)
- Sicherung sowie – sofern möglich – quantitative und qualitative Weiterentwicklung der Ausstattung im Bereich der zentrenergänzenden Funktionen

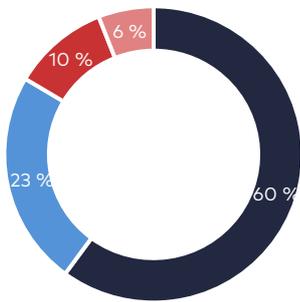
Räumliche Analyse



Versorgungsbereich: Stadtteil Fruerlund sowie die westlichen Siedlungsbereiche des Stadtteils Mürwik

Verkaufsflächenanteile nach Bedarfsbereichen

Einzelhandelsstruktur	2015	2020	Differenz
Anzahl der Betriebe	4	7	+ 75 %
Anteil*	-	< 1 %	-
Gesamtverkaufsfläche in m ²	2.400	3.400	+ 42 %
Anteil*	-	< 1 %	-
Anzahl der Leerstände**	0	0	-
Zentrenergänzende Funktionen	-	6	-
Magnetbetriebe	REWE, Rossmann		



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07/2020; EHK Flensburg 2015; ZVB-Abgrenzung: Zielperspektive gemäß ZEHK Flensburg 2021; Kartengrundlage: Stadt Flensburg; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

Räumliche Integration	<ul style="list-style-type: none">▪ Im Norden des Stadtteils Fruerlund an der Grenze zum Stadtteil Mürwik gelegen▪ Nördlich, südlich und östlich sind die städtebaulichen Strukturen überwiegend durch Wohnnutzung geprägt▪ Dabei entlang der Mürwiker Straße sowie in Richtung Osten überwiegend Geschosswohnungsbau, im südlichen Bereich vermehrt Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhausbau▪ Angrenzend im Westen des Nahversorgungszentrums befinden sich Sportanlagen (Flensburger Stadion) sowie Wald- und Grünflächen
Verkehrliche Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none">▪ Gute verkehrliche MIV-Anbindung durch die unmittelbare Lage an der Mürwiker Straße, die als bedeutende innerstädtische Verbindung den Stadtteil Mürwik über Fruerlund und Jürgensby mit der südlichen Altstadt verbindet▪ Der Standort verfügt über betriebseigene Parkplätze▪ ÖPNV-Anbindung über die nahegelegene Bushaltestelle Stadion
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none">▪ Überwiegende Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Fruerlund sowie die westlichen Siedlungsbereiche des Stadtteils Mürwik▪ Aufgrund der guten Verkehrsanbindung über die Mürwiker Straße, der attraktiven Angebotsstrukturen sowie der (noch) fehlenden Nahversorgungsangebote im Stadtteil Jürgensby faktisch teilweise Versorgungsfunktion für den letztgenannten Stadtteil▪ Lebensmittelsupermarkt REWE sowie Drogeriefachmarkt Rossmann verfügen über ein zeitgemäßes Erscheinungsbild und Ausstattungsniveau▪ Gewisse Minderung der Versorgungsvielfalt durch fehlenden Lebensmitteldiscounter am Standort (allerdings Penny-Markt im Bereich Elbestraße und somit in räumlicher Nähe zum ZVB verortet)
Einzelhandelsbesatz und Branchenmix	<ul style="list-style-type: none">▪ Angebotsschwerpunkt bildet der bestehende Nahversorgungspol mit einer guten und marktgerechten Ausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren▪ Angebotsergänzung durch kleinflächige Anbieter im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich (Bäckerei, Apotheke) sowie durch vereinzelte Anbieter der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe (Bekleidungsgeschäft, Küchenstudio)▪ Im Bereich der Nahversorgung kein vollständiger Betriebstypenmix aufgrund des Fehlens eines Lebensmitteldiscounters
Zentrenergänzende Funktionen	<ul style="list-style-type: none">▪ Geringfügige Ergänzung der Einzelhandelsstrukturen durch zentrenergänzende Funktionen▪ Neben einer SB-Bankfiliale und einem Friseur insbesondere medizinische Dienstleistungen im Zentrum verortet
Stadtgestaltung und städtebauliche Struktur	<ul style="list-style-type: none">▪ Funktional ausgerichtetes Nahversorgungszentrum mit kompakter Struktur▪ Überwiegend gepflegtes Erscheinungsbild und moderne Bauweise▪ Eingeschränkte Aufenthalts- und Verweilqualität durch funktionale Ausrichtung des Standortes

Entwicklungsempfehlungen

Einordnung

- Angesichts der überwiegenden Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Fruerlund und die westlichen Siedlungsbe-
reiche im Stadtteil künftig Ausweisung als Nahversorgungszentrum

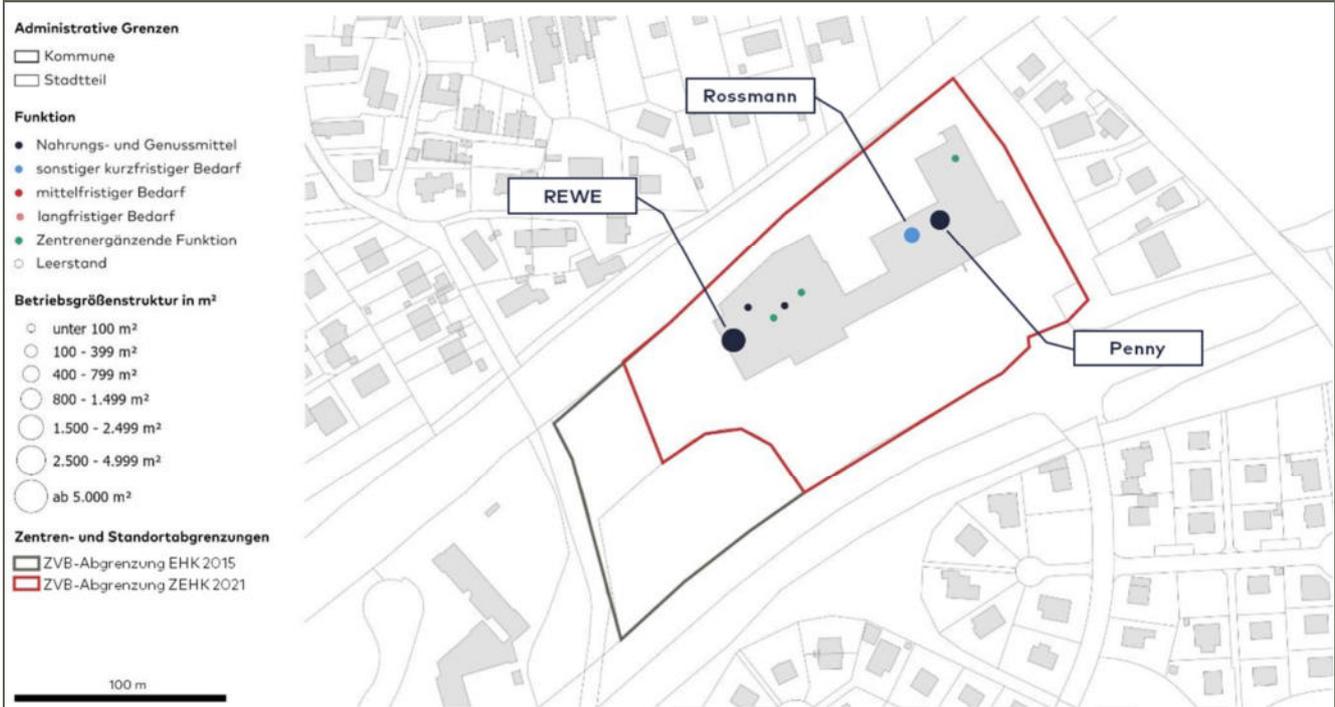
Entwicklungsziele (räumlich)

- Gegenüber der gemäß EHK 2015 festgelegten räumlichen Fassung wird der bestehende Besitz im Norden der Fich-
testraße aufgrund des mangelnden räumlich-funktionalen Zusammenhangs künftig nicht mehr dem ZVB zugeord-
net

Entwicklungsziele (funktional)

- Sicherung der Nahversorgungsfunktion für die zu versorgenden Gebiete
- Fokus der Entwicklung auf nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebots-
ergänzung
- Nahversorgungsrelevante Magnetbetriebe sichern und ggf. bedarfsgerecht weiterentwickeln (aktuell kein Hand-
lungsbedarf, da sich der Lebensmittelmarkt sowie der Drogeriefachmarkt marktgerecht präsentieren)
- Weiterentwicklung des nahversorgungsrelevanten Angebots durch fehlende Fachgeschäfte im Bereich der Grund-
versorgung (u. a. Blumenladen)
- Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote nur gezielt branchenspezifisch (dabei ohne negative Aus-
wirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren)
- Sicherung sowie – sofern möglich – quantitative und qualitative Weiterentwicklung der Ausstattung im Bereich der
zentrenergänzenden Funktionen

Räumliche Analyse



Versorgungsbereich: Umliegende Wohnsiedlungsbereiche in Sünderup, Hochfeld und Alt-Tarup

Verkaufsflächenanteile nach Bedarfsbereichen



Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07/2020; EHK Flensburg 2015; ZVB-Abgrenzung: Zielperspektive gemäß ZEHK Flensburg 2021; Kartengrundlage: Stadt Flensburg; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

Analyse

Räumliche Integration	<ul style="list-style-type: none">▪ Lage zwischen den beiden Siedlungsbereichen Sünderup und Hochfeld im Südosten von Flensburg▪ Die den Standort umgebende städtebauliche Struktur ist im Norden und Süden überwiegend durch lockere Ein- und teilweise kleinerer Mehrfamilienhausbebauung umgeben▪ Im Westen und Osten grenzen Grün- und Ackerflächen an den Standort an
Verkehrliche Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none">▪ Gute MIV-Anbindung durch die unmittelbare Lage an der an der Hochfelder Landstraße▪ Der Standort verfügt über betriebseigene Parkplätze▪ Die Anbindung an die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche erfolgt über die Ringstraße und die Straße Himmelberg, darüber hinaus ist eine fußläufige Erreichbarkeit u. a. über den Pielweg gegeben▪ Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über die nahegelegene Bushaltestelle Himmelberg
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none">▪ Modern aufgestelltes Nahversorgungszentrum bestehend aus Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogeriefachmarkt, welches einen wichtigen Beitrag für die Nahversorgung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche in Sünderup, Hochfeld und Alt-Tarup leistet
Einzelhandelsbesatz und Branchenmix	<ul style="list-style-type: none">▪ Deutlicher Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (insb. Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren)▪ Bezogen auf die Nahversorgung guter Betriebstypenmix aus marktgängig aufgestellten Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogeriefachmarkt▪ Neben einer Bäckerei sowie eines Kiosks allerdings keine weiteren Einzelhandelsbetriebe aus dem Bereich der Grundversorgung▪ Darbietung von Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs nur durch die Randsortimente der Lebensmittelmärkte und den Drogeriefachmarkt
Zentrenergänzende Funktionen	<ul style="list-style-type: none">▪ Einzelhandelsstrukturen werden nur sehr begrenzt durch einige wenige zentrenergänzende Funktion arrondiert (Imbiss, Praxis für Logopädie, Yogaschule)
Stadtgestaltung und städtebauliche Struktur	<ul style="list-style-type: none">▪ Funktional geprägtes, räumlich kompaktes Nahversorgungszentrum mit modernem Erscheinungsbild▪ Deutlich eingeschränkte Aufenthalts- und Verweilqualität

Entwicklungsempfehlungen

Einordnung

- Wichtige, aber ausschließliche Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche in Sünderup, Hochfeld und Alt-Tarup, demnach künftig Ausweisung als Nahversorgungszentrum

Entwicklungsziele (räumlich)

- Im Wesentlichen Übernahme der räumlichen Abgrenzung gemäß EHK 2015
 - Allerdings engere Orientierung an den Gebäude- und Grundstücksflächen (inkl. Parkplatz) der am Standort bestehenden Einzelhandelsstrukturen, daher im Westen Einkürzung des Zentrums um angrenzende Grünflächen

Entwicklungsziele (funktional)

- Sicherung der Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche in Sünderup, Hochfeld und Alt-Tarup
- Fokus auf Angebotsergänzung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente
- Sicherung und ggf. bedarfsgerechte Weiterentwicklung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte sowie des Drogeriemarktes (aktuell kein Handlungsbedarf, da sich die Lebensmittelmärkte sowie der Drogeriefachmarkt als vollumfänglich marktgängig darstellen)
- Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (z. B. Apotheke, Blumenladen)
- Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote nur gezielt branchenspezifisch (dabei ohne negative Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren)
- Sicherung sowie – sofern möglich – quantitative und qualitative Weiterentwicklung der Ausstattung im Bereich der zentrenergänzenden Funktionen

6.3 ZENTRENMODELL (ZIEL-PERSPEKTIVE)

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung werden für die Stadt Flensburg mit dem Innenstadtzentrum, fünf Stadtteilzentren (darunter das perspektivische Stadtteilzentrum Hafermarkt) und drei Nahversorgungszentren insgesamt zehn zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Die im EHK Flensburg 2015 festgelegte Zentrenstruktur wird somit in großen Teilen fortgeschrieben. Gemäß den Ausführungen in Kapitel 6.2 werden die ehemaligen Stadtteilzentren Friesischer Berg, Fruerlund und Hochfeld zukünftig allerdings als Nahversorgungszentren ausgewiesen. Somit wird das hierarchisch abgestufte Zentrenmodell der Stadt Flensburg um die Zentrenkategorie Nahversorgungszentrum ergänzt, um die gegenüber den Stadtteilzentren deutlich auf die Nahversorgung ausgerichtete Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche (sowohl aktuell als auch gemäß der Zielperspektive) konzeptionell entsprechend zu würdigen.

Zentrentyp I – Innenstadtzentrum Flensburg

Das Innenstadtzentrum, als Hauptgeschäftszentrum und städtebaulich-funktionaler Kern des Oberzentrums Flensburg, kommt eine gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktion im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich zu. Das Innenstadtzentrum vereint eine Vielzahl von Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten sowie Nutzungen aus den Bereichen Tourismus, Freizeit und Kultur und weist damit den höchsten Grad an Komplexität und Multifunktionalität im Stadtgebiet auf. Die Verkaufsfläche des Innenstadtzentrums weist hohe Ausstattungswerte in den Sortimenten der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe (insbesondere im Bereich der innerstädtischen Leitsortimente) auf und bindet im nicht unerheblichen Maße Kaufkraft aus Flensburg sowie dem näheren und weiteren Umland.

Zentrentyp II – Stadtteilzentren

Die Stadtteilzentren besitzen eine Versorgungsfunktion für den jeweiligen Stadtteil sowie ergänzend die umliegenden Siedlungsbereiche. Gegenüber dem Innenstadtzentrum ist die Angebotsbreite und -tiefe deutlich geringer ausgeprägt und schwerpunktmäßig auf den kurzfristigen Bedarfsbereich ausgelegt. Gemäß Zielperspektive sollen die Stadtteilzentren in Ergänzung zum Innenstadtzentrum eine Versorgungsfunktion im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf für die jeweils zugeordneten Siedlungsbereiche übernehmen. Dazu sind vor allem Strukturen mit hohem identifikationsstiftendem Potenzial sowie einem spezialisierten Angebot zu etablieren (u. a. Nischenkonzepte, ethnische Angebote). Eine entscheidende Zukunftsaufgabe wird es sein, die Stadtteilzentren aufgrund der in Kapitel 4.1 dargestellten Herausforderungen gegenüber Wettbewerbsstandorten und dem Online-Handel zu positionieren. In diesem Kontext ist neben der Sicherung und Stärkung der Einzelhandelsstrukturen die Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus zentrenergänzenden Funktionen anzustreben, die insgesamt zu einem attraktiven und vielfältigen Stadtteilzentrum beiträgt.

Zentrentyp III – Nahversorgungszentren

Die Nahversorgungszentren übernehmen eine wichtige, über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche. Das Angebot konzentriert sich vornehmlich auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie das Sortiment Drogeriewaren und wird

insbesondere durch kleinteilige Angebote im Bereich des erweiterten Grundbedarfs ergänzt.

Somit ergibt sich ein für die Stadt Flensburg wie folgt hierarchisiertes Zentrenmodell in der zu entwickelnden Zielstellung mit dem Innenstadtzentrum sowie den nachgeordneten Stadtteil- und Nahversorgungszentren. Die jeweiligen Versorgungsfunktion sind den vorangehenden Zentrensteckbriefen zu entnehmen.



Abbildung 46: Hierarchisierung der zentralen Versorgungsbereiche in Flensburg (Zielperspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Die Abgrenzung und räumliche Verteilung der zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte (siehe Kapitel 7) im Stadtgebiet von Flensburg wird gemäß beschriebener Ziel-Perspektive in Kapitel 9 abschließend übersichtlich dargestellt.

Für die zentralen Versorgungsbereiche in Flensburg werden ergänzend zu den Empfehlungen in den Zentrensteckbriefen Ausstattungsmerkmale in Form eines Katalogs entwickelt, die bei zukünftigen Entwicklungsmaßnahmen als Zielkriterien Beachtung finden sollen. Für das Innenstadtzentrum sind sämtliche der nachfolgenden Zielkriterien von besonderer Relevanz. Für die Stadtteil- und Nahversorgungszentren finden sich im nachfolgenden Katalog z. T. nach dem jeweiligen Zentrentyp zu differenzierende Zielkriterien wieder. Die Ausstattungsmerkmale sind nach unterschiedlichen Aspekten (Einzelhandel, zentrenergänzende Funktionen, Städtebau/Gestaltung, Stellplatzausstattung, verkehrliche Anbindung) und unterschiedlicher Relevanz eingestuft worden (siehe folgende Tabellen).

Tabelle 14: Zielkriterien der Einzelhandelsausstattung für zentrale Versorgungsbereiche

Einzelhandelsausstattung	STZ	NVZ
Marktgängiger Lebensmittelvollsortimenter	■ ■	■ ■
Lebensmitteldiscounter	■ ■	■ ■
Drogeriefachmarkt	■ ■	■ □
Ergänzende Betriebe des Lebensmittelhandwerks	■ ■	■ ■
Weitere Sortimente der kurzfristigen Bedarfsstufe	■ ■	■ ■
Sortimentsbereiche der mittelfristigen Bedarfsstufe	■ ■	■ □
Sortimentsbereiche der langfristigen Bedarfsstufe	■ □	□ □

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = Zielkriterium von besonderer Bedeutung; ■□ = Zielkriterium von untergeordneter Bedeutung; □□ = i. d. R. keine Bedeutung für den Zentrentyp; STZ = Stadtteilzentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum.

Tabelle 15: Zielkriterien der Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen für zentrale Versorgungsbereiche

Zentrenergänzende Funktionen	STZ	NVZ
Imbissorientierte Gastronomieangebote	■ ■	■ ■
Höherwertige Gastronomieangebote (Café, Restaurant)	■ ■	■ □
Medizinische Angebote (Arztpraxen und weitere Angebote auch im OG)	■ ■	■ □
Banken	■ ■	■ □
Weitere einzelhandelsnahe Dienstleistungen	■ ■	■ ■
Öffentliche Einrichtungen	■ ■	■ □
Frei zugängliches W-LAN	■ □	□ □
Packstation/Post	■ ■	■ □
Elektro-Tankstelle	■ □	□ □

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = Zielkriterium von besonderer Bedeutung; ■□ = Zielkriterium von untergeordneter Bedeutung; □□ = i. d. R. keine Bedeutung für den Zentrentyp; STZ = Stadtteilzentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum.

Tabelle 16: Zielkriterien der Erreichbarkeit für zentrale Versorgungsbereiche

Erreichbarkeit	ZVB
Stellplatzanlagen standortspezifisch bemessen	■ ■
Gute fußläufige Erreichbarkeit	■ ■
Fahrradfreundliche Erreichbarkeit und Stellplatzmöglichkeiten	■ ■
Gute MIV-Anbindung	■ ■
Gute ÖPNV Anbindung beachten (Qualität und Quantität)	■ ■
Gute fußläufige Erreichbarkeit sicherstellen	■ ■

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = Zielkriterium von besonderer Bedeutung; ■□ = Zielkriterium von untergeordneter Bedeutung; ZVB = zentraler Versorgungsbereich

Tabelle 17: Zielkriterien für Städtebau und Gestaltung der zentralen Versorgungsbereiche

Städtebau und Gestaltung	ZVB
Positiver Beitrag zur städtebaulichen Situation	■ ■
Bildung von Raumkanten	■ □
Fußgänger- und radfahrerfreundliche Eingangssituation	■ ■
Angemessene Freiraumgestaltung	■ ■
Standortangemessene Anzahl und Anordnung von Stellplätzen	■ ■
Auf die Umgebung abgestimmte Werbeanlagen	■ □
An die Bestandssituation angepasste konzeptionell integrierte Anlagen für Einkaufswagen	■ □
Ansprechende städtebauliche Gestaltung	■ ■
Angenehme Aufenthaltsqualität	■ ■
Barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums	■ ■

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = Zielkriterium von besonderer Bedeutung; ■□ = Zielkriterium von untergeordneter Bedeutung; ZVB = zentraler Versorgungsbereich

7

Sonderstandortkonzept

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Flensburg weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht. Dazu zählen zum einen die autokund*innenorientierten Standortbereiche CITTI-Park und Förde Park (Sonderstandorte gemäß EHK Flensburg 2015), die über hohe Verkaufsflächenanteile im Bereich der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente verfügen. Zum anderen ist in diesem Kontext der Standortbereich Famila (Sonderstandort gemäß EHK 2015) in städtebaulich integrierter Lage zu nennen, der vornehmlich ein Angebot im zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich vorhält, welches durch typische innerstädtische Leitsortimente (Bekleidung, Schuhe) in Fachmarktgröße ergänzt wird.

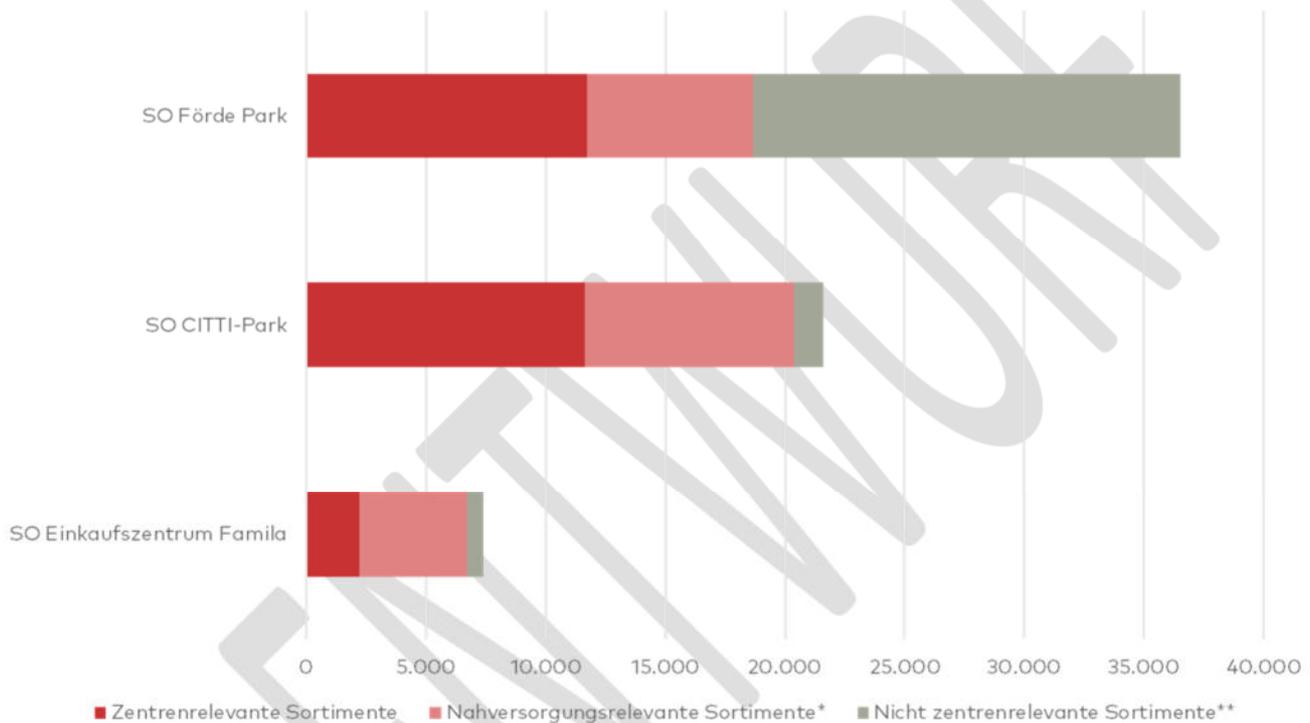


Abbildung 47: Bewertung der gemäß EHK Flensburg 2015 festgelegten Sonderstandorte nach Zentrenrelevanz der Sortimente

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Standortabgrenzung gemäß EHK Flensburg 2015; SO = Sonderstandort; * gleichzeitig auch zentrenrelevante Sortimente; ** nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente.

Angesichts der Angebotsstrukturen an den gemäß EHK Flensburg 2015 ausgewiesenen Sonderstandorten ist festzuhalten, dass insbesondere der CITTI-Park sowie der Förde Park einen intensiven Wettbewerb auf die zentralen Versorgungsbereiche (und dabei vornehmlich auf das Innenstadtzentrum) auslösen. Die Analyse der Sonderstandorte nach ihrer Verkaufsfläche und ihrer Sortimentsstruktur i. S. d. Zentrenrelevanz der Sortimente⁴² legt unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive (vgl. Kapitel 5.2.3), der übergeordneten Entwicklungszielstellungen (siehe Kapitel 5.1) sowie der Empfehlungen im Zentren- und Nahversorgungskonzept (siehe Kapitel 6.2 und 8) einen gezielten Umgang mit den einzelnen Sonderstandorten nahe.

⁴² Auf Grundlage der Flensburger Sortimentsliste aus dem EHK Flensburg 2015

Darüber hinaus bestehen im direkten Umfeld der Standortbereiche CITTI-Park und Förde Park weitere (großflächige) Einzelhandelsbetriebe, die im Rahmen des Sonderstandortkonzeptes gemäß EHK Flensburg 2015 nicht gewürdigt wurden.

Ziel der Fortschreibung des Sonderstandortkonzeptes ist demnach eine weiterhin zielgerichtete Steuerung der Einzelhandelsstandorte bzw. Agglomerationen außerhalb der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen. Dabei werden folgende Aspekte berücksichtigt:

- Insbesondere die Standorte **CITTI-Park** und **Förde Park** sowie nachgeordnet der **Standortbereich Famila** stellen neben dem Innenstadtzentrum wichtige Versorgungsstandorte im Stadtgefüge dar, die einen wesentlichen Beitrag zur oberzentralen Versorgungsfunktion von Flensburg leisten.
- Eine Entwicklung dieser Standortbereiche hin zu einem „**klassischen**“ **Sonderstandort** ist aufgrund ihrer Bestandsstrukturen (u. a. Zielgruppenfokus, Betriebstypologie, innere Organisation) nicht realistisch und darüber hinaus nicht stadtentwicklungspolitische Zielstellung.
- Dennoch sollen die **übergeordneten Entwicklungszielstellungen** dieses Zentren- und Einzelhandelskonzeptes – die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung – durch die Entwicklung der Sonderstandorte nicht konterkariert werden.
- Daher soll an den Sonderstandorten eine **konsequente Steuerung** der zentrenrelevanten sowie der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgen.
- Das **Innenstadtzentrum** soll – insbesondere auch im Kontext der Auswirkungen durch die Corona-Pandemie sowie der bestehenden Leerstandsflächen – als **prioritärer Ansiedlungsraum** für den zentrenrelevanten Einzelhandel gelten.
- Gleichzeitig ist es Zielstellung, die **Sonderstandorte** zielgerichtet weiterzuentwickeln und den wirtschaftlichen Fortbestand zu gewährleisten; diese Zielstellung begründet sich aus dem jahrelangen Bestehen der Einzelhandelsstandorte, der gesamtstädtischen und überörtlichen Bedeutsamkeit sowie der Versorgungsfunktion.
- Ergänzend zum EHK 2015 erfolgt eine **konzeptionelle Würdigung** der im direkten Umfeld der Standortbereiche CITTI-Park und Förde Park bestehenden (großflächigen) Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Fortschreibung des Sonderstandortkonzeptes.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kund*innensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im oberzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung werden mit den Standortbereichen CITTI-Park, Förde Park und Famila somit weiterhin insgesamt drei Sonderstandorte ausgewiesen, die zielgerichtet weiterentwickelt werden sollen. Gegenüber dem EHK Flensburg 2015 ergeben sich im Rahmen der Fortschreibung des Sonderstandortkonzeptes die folgenden Unterschiede:

Sonderstandort CITTI Park

- Ausweisung als Sonderstandort unter Einbeziehung der räumlich angrenzenden Bereiche im Norden und Westen mit Vorprägung durch den (großflächigen) Einzelhandel und unter Berücksichtigung der Entwicklungsfläche "Möbelvorhaben".

Sonderstandort Förde Park

- Ausweisung als Sonderstandort unter Einbeziehung der räumlich angrenzenden Bereiche im Norden mit Vorprägung durch den (großflächigen) Einzelhandel.

7.1 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE SONDERSTANDORTE IN FLENSBURG

Im Sinne einer funktionsgerechten Arbeitsteilung sollte an den Sonderstandorten insbesondere eine mit dem Innenstadtzentrum abgestimmte Entwicklung erfolgen. Im Sinne des Schutzes sowie der Fortentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen soll an den Sonderstandorten keine umfassende Ausweitung der zentrenrelevanten sowie der zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen erfolgen.

Die Sonderstandorte gelten vorrangig als Positivräume für den (großflächigen) Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment. Entsprechende Angebote gilt es zu sichern und in Anbetracht des leistungsfähigen Konkurrenzumfeldes weiterzuentwickeln. Weitere Ansiedlungen in den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen sind aus städtebaulich-funktionaler Sicht im Sinne einer Standortprofilbildung positiv zu begleiten, sofern eine Begrenzung der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente (vgl. Kapitel 11.2) stattfindet.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass eine Ansiedlung eines (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment grundsätzlich auch an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet erfolgen kann, sofern städtebauliche Gründe nicht dagegen sprechen bzw. besondere städtebauliche Gründe dafür sprechen (z. B. Nachnutzung, Ersetzung zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente durch nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente). Da Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im Allgemeinen auch zur Angebotsverbesserung in Zentren beiträgt, ist ergänzend zu Ansiedlungen an den Sonderstandorten stets auch zu prüfen, inwieweit eine Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment alternativ auch in den zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden könnte.

Nachfolgend werden die empfohlenen Sonderstandorte mit den wesentlichen Rahmenbedingungen sowie spezifischen Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung dargestellt.

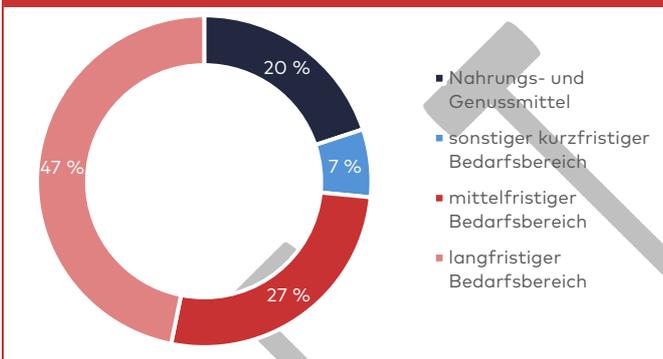
SONDERSTANDORT CITTI-PARK

Räumliche Analyse



Versorgungsbereich: Gesamtstadt und Region

Verkaufsflächenanteile nach Bedarfsbereichen



Einzelhandelsstruktur

2020

Anzahl der Betriebe	49
Anteil*	7,5 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	38.400
Anteil*	16 %
Magnetbetriebe (Auswahl)	CITTI-Markt, dm, CB Mode, Intersport Jürgensen, Media Markt, Möbelhaus Schulenburg, Förde Küchen, BabyOne

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07/2020; EHK Flensburg 2015; Standort-Abgrenzung: Zielperspektive gemäß ZEHK Flensburg 2021; Kartengrundlage: Stadt Flensburg; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

Standortmerkmale

- Autokundenorientierter Standortbereich mit hohem Verkaufsflächenanteil im Bereich der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente
- Prägend ist der CITTI-Park mit breitem Angebotsmix aus Fachmärkten und diversen Fachgeschäften; darüber hinaus Angebotsergänzung durch Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe
- Der Standort leistet insbesondere im Verbund mit dem Innenstadtzentrum sowie dem Sonderstandort CITTI-Park einen wichtigen Beitrag für die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Flensburg,
- Gleichzeitig besteht eine intensive Wettbewerbsbeziehung zu den zentralen Versorgungsbereichen, dabei vornehmlich mit dem Innenstadtzentrum

Entwicklungsempfehlungen

Einordnung

- Ausweisung als Sonderstandort unter Einbeziehung der räumlich angrenzenden Bereiche mit Vorprägung durch den (großflächigen) Einzelhandel und unter Berücksichtigung der Entwicklungsfläche „Möbelvorhaben“

Ergänzungsbereich

- Positivstandort für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment (klein- und großflächig)
- Keine Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten (s. Steuerungsleitsätze)

Potenzialfläche Möbelfachmarkt

- Positivstandort für die in Rede stehende Ansiedlungsbestrebung eines Möbelanbieters

Standortbereich CITTI-Park

- Sicherung des wirtschaftlichen Fortbestandes des CITTI-Parks als Standort mit gesamtstädtischer und oberzentraler Versorgungsfunktion
- Im Sinne einer funktionsgerechten Arbeitsteilung sollte grundsätzlich eine mit dem Innenstadtzentrum und dem Förde Park abgestimmte Entwicklung erfolgen
- Bestandssicherung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen mit marktadäquaten internen Entwicklungsspielräumen unter Vermeidung negativer Auswirkungen auf die ZVB und Nahversorgungsstrukturen
- Darüber hinaus im Sinne des Schutzes sowie der Fortentwicklung der ZVB (insb. dem Innenstadtzentrum) und der Nahversorgungsstrukturen keine umfassende Ausweitung der zentrenrelevanten sowie der zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen
- Bauliche Erweiterungsbestrebungen über den aktuell genehmigten Bestand hinaus sind unter Berücksichtigung der stadtentwicklungs-politischen Zielvorstellungen sowie der absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit im konkreten Einzelfall sehr dezidiert zu prüfen (insb. für den Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ist das Innenstadtzentrum als prioritärer Ansiedlungsraum zu würdigen)

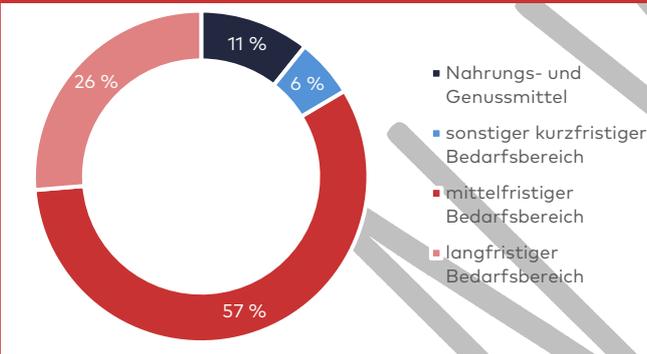
SONDERSTANDORT FÖRDE PARK

Räumliche Analyse



Versorgungsbereich: Gesamtstadt und Region

Verkaufsflächenanteile nach Bedarfsbereichen



Einzelhandelsstruktur

2020

Anzahl der Betriebe	42
Anteil*	6,5 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	53.100
Anteil*	22,2 %
Magnetbetriebe (Auswahl)	Kaufland**, ALDI Nord, Rossmann, Obi, Bauhaus, Roller, Kibek, Expert, New Yorker

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 07/2020; EHK Flensburg 2015; Standort-Abgrenzung: Zielperspektive gemäß ZEHK Flensburg 2021; Kartengrundlage: Stadt Flensburg; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** im Kontext der erfolgten Schließung des Real-Marktes im Nachgang der Einzelhandelsbestandsaufnahme erfolgte 10/2021 die Nachnutzung durch einen Kaufland-Markt.

Standortmerkmale

- Autokundenorientierter Standortbereich, der neben einem umfangreichen Angebot im Bereich der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente eine hohe Verkaufsflächenausstattung im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich umfasst
- Außerhalb des Förde Parks als prägende Angebotsagglomeration dominieren insbesondere Bestandsstrukturen aus dem Baumarktsegment
- Der Standort leistet insbesondere im Verbund mit dem Innenstadtzentrum sowie dem Sonderstandort CITTI-Park einen wichtigen Beitrag für die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Flensburg, gleichzeitig intensive Wettbewerbsbeziehung zu den zentralen Versorgungsbereichen (insb. Innenstadt)

Entwicklungsempfehlungen

Einordnung

- Ausweisung als Sonderstandort unter Einbeziehung der räumlich angrenzenden Bereiche mit Vorprägung durch den (großflächigen) Einzelhandel

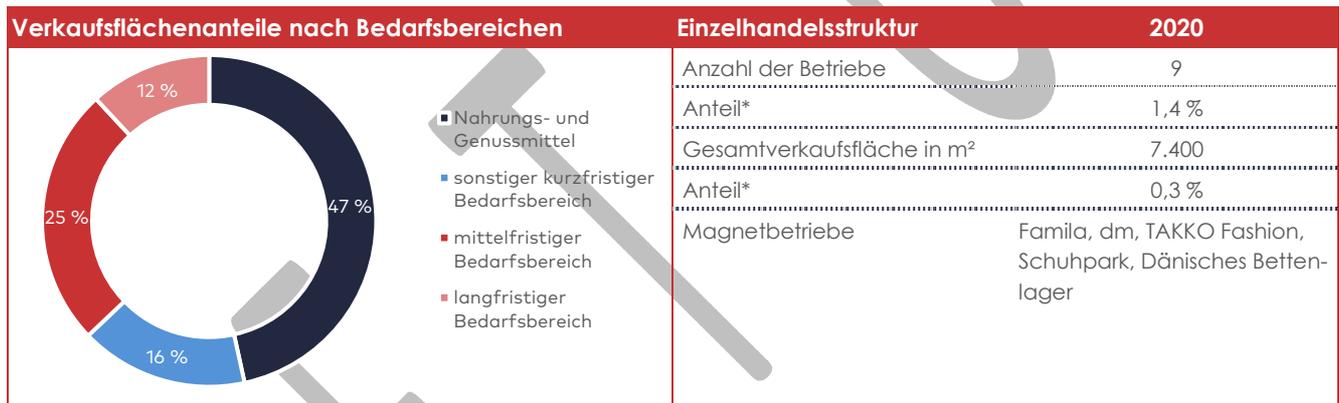
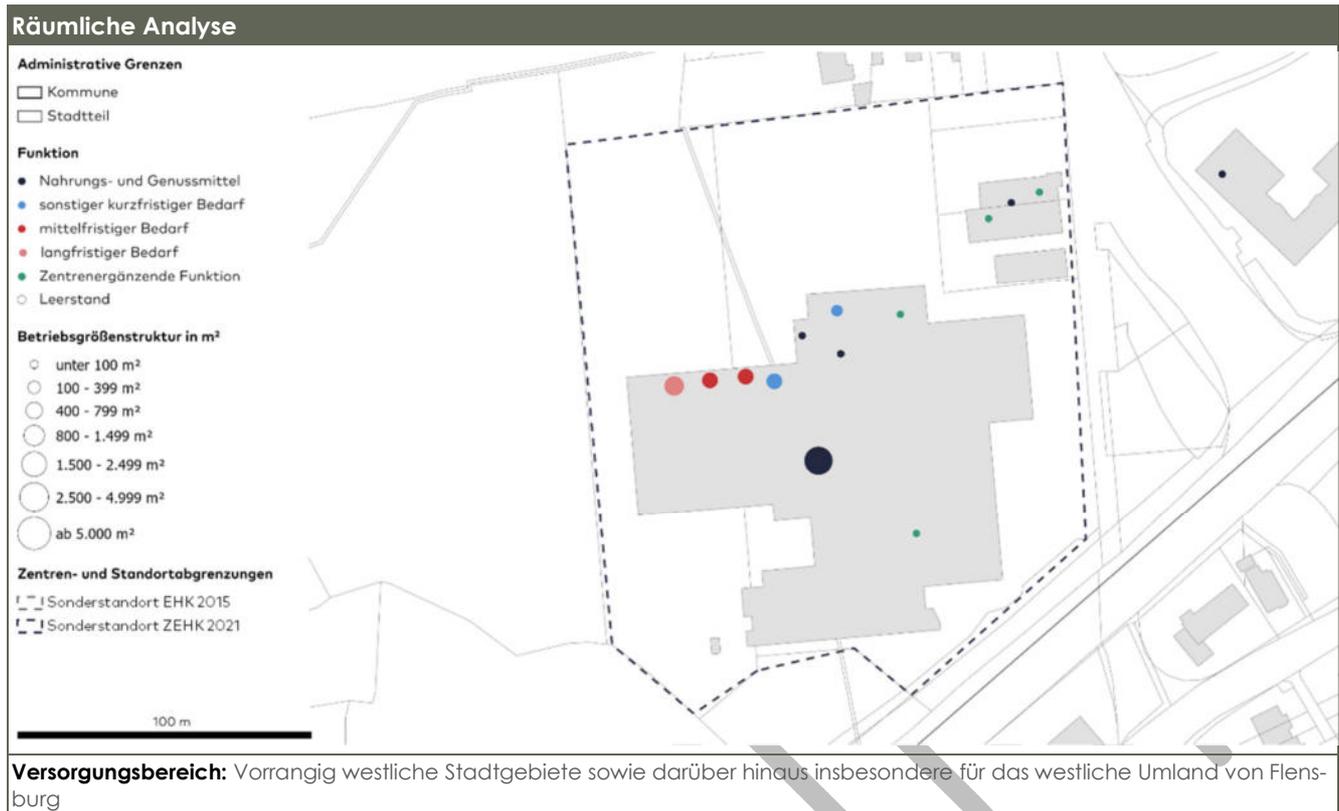
Ergänzungsbereich:

- Positivstandort für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment (klein- und großflächig)
- Keine Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten (s. Steuerungsleitsätze)

Standortbereich Förde Park:

- Sicherung des wirtschaftlichen Fortbestandes des Förde Parks als Standort mit gesamtstädtischer und oberzentraler Versorgungsfunktion
- Im Sinne einer funktionsgerechten Arbeitsteilung sollte grundsätzlich eine mit dem Innenstadtzentrum und dem CITT Park abgestimmte Entwicklung erfolgen
- Bestandssicherung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen mit marktadäquaten internen Entwicklungsspielräumen unter Vermeidung negativer Auswirkungen auf die ZVB und Nahversorgungsstrukturen
- Darüber hinaus im Sinne des Schutzes sowie der Fortentwicklung der ZVB (insb. dem Innenstadtzentrum) und der Nahversorgungsstrukturen keine umfassende Ausweitung der zentrenrelevanten sowie der zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen
- Bauliche Erweiterungsbestrebungen über den aktuell genehmigten Bestand hinaus sind unter Berücksichtigung der stadtentwicklungs-politischen Zielvorstellungen sowie der absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit im konkreten Einzelfall sehr dezidiert zu prüfen (insb. für den Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ist das Innenstadtzentrum als prioritärer Ansiedlungsraum zu würdigen)

SONDERSTANDORT EINKAUFSZENTRUM FAMILA



Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 07/2020; EHK Flensburg 2015; Standort-Abgrenzung: Zielperspektive gemäß ZEHK Flensburg 2021; Kartengrundlage: Stadt Flensburg; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

Standortmerkmale

- Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Bereich durch den Verbrauchermarkt Famila und den Drogeriefachmarkt dm
- Angesichts der bestehenden Fachmärkte mit zentrenrelevanten Hauptsortiment (Bekleidung, Schuhe/Lederwaren) gewisse Konkurrenzbeziehung zu den zentralen Versorgungsbereichen (dabei insgesamt deutlich niedrigrschwelliger als die Sonderstandorte CITTIPark und Förde Park)
- Standort mit städtebaulich-funktionalem Bezug zur umliegenden Wohnbebauung und demnach – neben der faktischen Versorgung über den Nahbereich hinaus – wichtige Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung

Entwicklungsempfehlungen

- Weiterhin Ausweisung als Sonderstandort
- Bestandsschutz für bestehende Betriebe
- Keine Erhöhung der Standortattraktivität zulasten der ZVB
- Verbrauchermarkt Famila:
 - Sicherung des Bestandes und damit ggf. verbundene bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassung (angesichts der marktgerechten Aufstellung aktuell kein Handlungsbedarf gegeben)
- Drogeriefachmarkt
 - Festsetzung des marktgerecht positionierten dm-Marktes auf den aktuellen Bestand
 - Bei entsprechenden räumlichen Flächenoptionen Prüfung der Möglichkeit einer Verlagerung in einen (umliegenden) ZVB (z. B. Stadtteilzentrum Engelsby)
- Über den aktuellen Bestand hinaus keine weiteren Neuansiedlungen mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben
- Restriktiver Umgang mit Verkaufsflächenerweiterungen bei Bestandsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortiment (im Sinne des Steuerungsleitsatzes IV)
- Bei Verlagerungen/Marktaufgaben der bestehenden Fachmärkte mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment keine zentrenrelevante Nachnutzung
 - Folgenutzung durch den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel nur ohne negative Auswirkungen auf die ZVB und die Nahversorgungsstrukturen
 - Alternativ Nachnutzung durch den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel und/oder einzelhandelsferne Nutzungen

Aufgrund der hohen Bedeutung von Angeboten des täglichen Bedarfs werden nachfolgend die Nahversorgungsstrukturen in Flensburg analysiert und darauf aufbauend konzeptionelle Empfehlungen in Form von räumlichen Steuerungsinstrumenten (Ausweisung von Nahversorgungsstandorten, Qualifizierung unterversorgter Siedlungslagen) sowie allgemeinen und stadtteilspezifischen Entwicklungszielen erarbeitet. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere in den Wohngebieten flächendeckend gewährleistet und die Nahversorgung in Siedlungslagen gestärkt werden kann.

Die Analyse und Bewertung sowie die konzeptionellen Empfehlungen behandeln neben den räumlichen Rahmenbedingungen auch quantitative, qualitative und absatzwirtschaftliche Aspekte. Eine Differenzierung erfolgt nach den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Das Nahversorgungskonzept beinhaltet darüber hinaus ein Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Fokus: klassische Lebensmittelmärkte).

8.1 GESAMTSTÄDTISCHE NAHVERSORGUNGSSTRUKTUR

Flensburg weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 62.200 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 13.300 m² in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken⁴³ auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,64 m² je Einwohner*in (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,14 m² je Einwohner*in (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt sowohl im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel als auch im Bereich Drogeriewaren über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m² je Einwohner*in (Nahrungs- und Genussmittel)⁴⁴ bzw. von rd. 0,08 m² je Einwohner*in (Drogeriewaren)⁴⁵.

Die Zentralität von rd. 139 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie rd. 201 % im Bereich Drogeriewaren verdeutlicht zudem, dass in diesen Sortimenten über die lokale Kaufkraft hinaus Kaufkraftanteile aus dem Umland gebunden wird. In diesem Kontext ist zum einen die faktische Mitversorgungsfunktion Flensburgs insbesondere für die umliegenden Unterzentren und ländlichen Zentralorte in Schleswig-Holstein, die oftmals über keinen vollständigen Betriebstypenmix im Bereich Lebensmittel und Drogeriewaren verfügen, zu verweisen. Zum anderen ergeben sich die aufgezeigten Zentralitäten durch den besonderen Nachfrageeffekte durch skandinavische (vorwiegend dänische) Kund*innen im Kontext des Grenzhandels.

Tabelle 18 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zur gesamtstädtischen Nahversorgungssituation in Flensburg zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

⁴³ Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

⁴⁴ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

⁴⁵ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

Tabelle 18: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Flensburg

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bevölkerungszahl (inkl. Entwicklung bis 2025)	96.920 (+ 2,7 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m²	62.200			13.300		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in	0,64			0,14		
Sortimentspezifische Zentralität in %	139			201		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	46 % ZVB	28 % siL	26 % niL	59 % ZVB	17 % siL	24 % niL
Betriebstypenmix	3x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 14x Lebensmittelsupermarkt 19x Lebensmitteldiscounter 18x sonstige Lebensmittelmärkte*			12x Drogeriefachmarkt 28x sonstige Einzelhandelsbetriebe**		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp***	72 % Lebensmittelvollsortimenter 28 % Lebensmitteldiscounter			80 % Drogeriefachmärkte 20 % sonstige Einzelhandelsbetriebe**		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in nach Betriebstyp***	0,48 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,19 m² Lebensmitteldiscounter			0,09 m² Drogeriefachmärkte 0,02 m² sonstige Einzelhandelsbetriebe**		

Quantitative Nahversorgungssituation



Qualitative Nahversorgungssituation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Bevölkerungszahl: Stadt Flensburg (Stand: 31.12.2019); ZVB-Abgrenzung: Zielperspektive gemäß ZEHK Flensburg 2021; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB = zentraler Versorgungsbereich, siL = städtebaulich integrierte Lage, niL = städtebaulich nicht integrierte Lage; * Lebensmittelmärkte > 100 m² Verkaufsfläche; ** mit Hauptsortiment Drogeriewaren; *** Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

Der Einzelhandelsbestand in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist zu großen Teilen in den zentralen Versorgungsbereichen sowie in integrierten Lagen verortet und leistet dort einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Flensburger Bevölkerung. Allerdings ist ein nicht unerheblicher Anteil (rd. 26 %) der Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auch an siedlungsstrukturell nicht integrierten Standorten im Flensburger Stadtgebiet verortet, dabei vorrangig an den Sonderstandorten CITTI-Park und Förde Park. Diese Standorte übernehmen – wie bereits in Kapitel 7 betont – eine wichtige oberzentrale Versorgungsfunktion, im Hinblick auf die fußläufige Nahversorgung sind die standortspezifischen Verkaufsflächenanteile im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel jedoch eher kritisch zu bewerten ist.

Insgesamt sind im Flensburger Stadtgebiet 36 filialisierte strukturprägende Lebensmittelmärkte angesiedelt. Davon sind 19 Betriebe Lebensmitteldiscounter, bei 14 Betrieben handelt es sich um Lebensmittelsupermärkte. Zudem bestehen in Flensburg drei Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser mit einem umfassenden vollsortimentierten Angebot. Darüber hinaus wird das Angebot der strukturprägenden Lebensmittelmärkte durch 18 sonstige Betriebe (über 100 m² VKF) mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel (z. B. Biosupermärkte, ethnische Supermärkte, spezialisierte Fachgeschäfte) arrondiert.

Bezogen auf die Gesamtzahl an Betrieben ist der Betriebstypenmix im Bereich Nahrungs- und Genussmittel als ausgewogen zu bezeichnen, da den bestehenden Lebensmitteldiscountern in Flensburg annähernd die gleiche Anzahl an qualitativ besser ausgestatteten Lebensmittelvollsortimentern (Lebensmittelsupermärkte und Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser) gegenübersteht. Mit rd. 0,48 m²

je Einwohner*in ist die vollsortimentierte Verkaufsflächenausstattung in Flensburg aktuell als deutlich überdurchschnittlich einzuordnen. Die discountorientierte Verkaufsflächenausstattung liegt mit rd. 0,19 m² je Einwohner*in leicht über dem Niveau des Bundesdurchschnitts (siehe Abbildung 48).

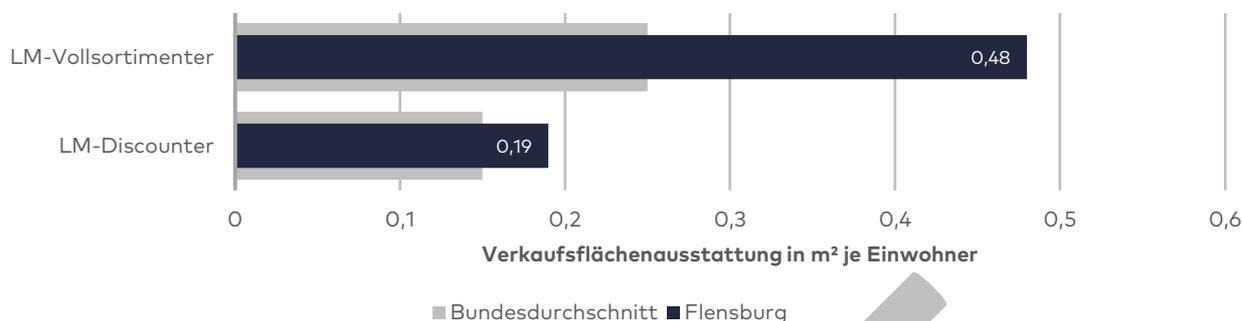


Abbildung 48: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 07/2020, EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

Hinsichtlich der Einordnung zur qualitativen Nahversorgungssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist darüber hinaus festzuhalten, dass sich einige strukturprägende Lebensmittelanbieter im Kontext der aktuell gängigen bzw. nachgefragten betreiberspezifischen Marktkonzepte als nur eingeschränkt marktgerecht darstellen (siehe weitere Ausführungen in den Kapiteln 6.2 und 8.3).

Die Versorgung im Sortiment Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (hier jedoch nur als Randsortiment) sowie zahlreiche Apotheken und Fachgeschäfte (insbesondere Parfümerien) hauptsächlich durch zwölf filialisierte Drogeriefachmärkte sichergestellt. Dabei ist festzuhalten, dass neun Drogeriefachmärkte in zentralen Versorgungsbereichen verortet sind und dort als wichtige Frequenzbringer und Magnetbetriebe wirken. Jeweils ein weiterer Drogeriefachmarkt ist an den Sonderstandorten CITTI-Park, Förde Park und Famila verortet. Analog zu den Lebensmittelmärkten leisten die Drogeriefachmärkte an Sonderstandorten CITTI-Park und Förde Park einen nur sehr eingeschränkten Beitrag zur wohnortnahen Grundversorgung. Unter Berücksichtigung der aktuell gängigen betreiberspezifischen Verkaufsflächenkonzepte präsentieren sich insbesondere die Drogeriemärkte in den Stadtteilzentren Weiche und Mürwik als nicht mehr vollumfänglich marktgängig. Insgesamt zeigt sich, dass die Verkaufsflächen in der Warengruppe Drogeriewaren überwiegend in städtebaulich integrierten Lagen (rd. 59 % in ZVB, rd. 17 % in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen) verortet sind.

Zusammenfassend lässt sich zunächst festhalten, dass die quantitative Nahversorgungssituation gesamtstädtisch betrachtet als **überdurchschnittlich gut** zu bezeichnen ist. Auf Ebene der Stadtteile zeigen sich allerdings zum Teil Handlungsbedarfe hinsichtlich der quantitativen Ausstattung (siehe Kapitel 8.3). Die qualitative Nahversorgungssituation ist geprägt durch einen **ausgewogenen Betriebstypenmix** aus discountorientierten und vollsortimentierten Lebensmittelmärkten sowie Drogeriefachmärkten.

Optimierungspotenzial besteht im Zusammenhang mit der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation insbesondere in einer zielgerichteten, bedarfsorientierten Stärkung des bestehenden Nahversorgungsangebotes, insbesondere

da sich einige Lebensmittelmärkte und Drogeriefachmärkte nicht mehr als vollumfänglich marktgängig präsentieren. Darüber hinaus ist der Verkaufsflächenanteil in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren außerhalb der integrierten Lagen kritisch zu würdigen, womit für die Zukunft die Notwendigkeit einer konsequenten Steuerung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten einhergeht. Die auf die Gesamtstadt bezogenen Aussagen zur Nahversorgungssituation in Flensburg werden im weiteren Verlauf des Nahversorgungskonzeptes vertiefend analysiert und konkretisiert.

8.2 METHODIK DES NAHVERSORGUNGSKONZEPTES

Angesichts der hohen Bedeutung der Nahversorgung für die Flensburger Bevölkerung (insbesondere im Zuge des demografischen Wandels und der zu beobachtenden Reurbanisierungstendenzen) ist die Steuerung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen ein wichtiger Teilaspekt des Nahversorgungskonzeptes. Ein effektives, konsistentes, städtebaulich zielführendes und gleichzeitig die Markterfordernisse berücksichtigendes Nahversorgungskonzept ist auf ein entsprechend ausdifferenziertes Standortmodell angewiesen, das im Folgenden vorgestellt werden soll.

8.2.1 Versorgungskriterien der Nahversorgungsanalyse

Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen. In der nachfolgenden Analyse der Nahversorgungsstruktur sind die Nahbereiche der filialisierten Lebensmittelmärkte durch Gehzeitisochronen um den Angebotsstandort herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche innerhalb der abgebildeten Isochronen liegen, kann dort von einer ausreichenden fußläufigen Nahversorgung ausgegangen werden. In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bewerten.

Diese Gehzeit-Isochronen entsprechen einer Annäherung an die realen Bedingungen vor Ort. In Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung, topografischen Gegebenheiten, städtebaulichen/naturräumlichen Barrieren und dem Wettbewerbsumfeld sollte für die einzelfallbezogene Betrachtung ein an den örtlichen Gegebenheiten orientierter **situativer Nahbereich** abgegrenzt werden, der sich an den oben genannten Faktoren orientiert. Für Flensburg ist die Darstellung der Nahversorgungsisochronen als erste Einschätzungshilfe zu verstehen. So kann z. B. auch die Ausweisung eines deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehender Nahbereich in begründeten Ausnahmefällen zielführend sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Solche **wohnortnahen Bereiche** umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrstrecke und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren.

In die Analyse der räumlichen Nahversorgungsstruktur werden alle filialisierten strukturprägenden Lebensmittelmärkte mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und mehr als 400 m² Verkaufsfläche eingestellt. Es wird zudem zwischen den Betriebstypen Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter

unterschieden. Darüber hinaus erfolgt eine Darstellung der im Stadtgebiet von Flensburg angesiedelten Drogeriefachmärkte. Aufgrund ihrer eingeschränkten Versorgungsfunktion bzw. z. T. spezialisierten Sortiments wird auf die Darstellung der sonstigen Lebensmittelanbieter verzichtet.

Weitere konzeptionelle Empfehlungen leiten sich aus den **quantitativen und qualitativen Versorgungskriterien** ab, die u. a. folgende Aspekte berücksichtigen können:

- Verkaufsfläche in m²
- Zentralität
- Verkaufsflächenausstattung (in m² je Einwohner*in)
- Verkaufsflächenanteile nach Lagebereich (ZVB⁴⁶, sonstige städtebaulich integrierte Lage, städtebaulich nicht integrierte Lage)
- Betriebstypenmix
- Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp
- Verkaufsflächenausstattung (in m² je Einwohner*in) nach Betriebstyp

Auch diese Qualitätskriterien wurden bei der Ausweisung von Standorttypen und Entwicklungszielen der Nahversorgung berücksichtigt. So kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmitteldiscounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Stadtteil verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (leichter) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale im betrachteten Stadtteil einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.⁴⁷

8.2.2 Standorttypen der Nahversorgung

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden in Flensburg Nahversorgungsstandorte ausgewiesen, die aufgrund ihrer Bedeutung für die Nahversorgung zu sichern und ggf. weiterzuentwickeln sind. Dabei handelt es sich i. d. R. um Einzelhandelsstandorte von solitären Lebensmittelmärkten und (in Ausnahmefällen) um kleinere Einzelhandelsagglomerationen mit z. T. ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben, die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen. Sie erfüllen jedoch nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 6.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Flensburg dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich an den Bestandsstrukturen der Stadt Flensburg. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Zentren- und Einzelhandelskonzept vorgegebenen Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt. Gemäß

⁴⁶ Zielperspektive gemäß ZEHK Flensburg 2021.

⁴⁷ Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind natürlich trotzdem i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

den aufgeführten Kriterien können zukünftig demnach weitere (in der aktuellen Bestandssituation noch nicht betrachtete) Nahversorgungsstandorte definiert werden.

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- Der Standort muss städtebaulich integriert sein: Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. ist idealerweise von Wohnbebauung umgeben. 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 gesicherte Realisierung der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.
- Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein: Der Standort soll innerhalb eines 300 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen.
- Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler 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. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll sich der Nahbereich des ZVB daher nicht mehr als unwesentlich mit dem Nahbereich des (Vorhaben-)Standortes überschneiden. Von einer unbedenklichen Situation ist i. d. R. dann auszugehen, wenn das Einwohner*innenpotenzial im Bereich der Nahbereichsüberschneidung weniger als 10 % des insgesamt zur Verfügung stehenden Einwohner*innenpotenzials für den zu betrachtenden ZVB entspricht. Im Einzelfall gilt es jeweils die wettbewerblichen, siedlungs- und naturräumlichen sowie topographischen Gegebenheiten zu beachten. Darüber hinaus dürfen **ausnahmsweise** (Vorhaben-)Betriebe als Nahversorgungsstandorte auch bei einer Nahbereichsüberschneidung von mehr als 10 % zum betrachteten zentralen Versorgungsbereich festgesetzt werden, sofern innerhalb des betriebs- bzw. vorhabenrelevanten zentralen Versorgungsbereiches aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen **nachweislich keine Fortentwicklung der Nahversorgung** möglich ist. Darüber hinaus sei auf die Ausführungen zum „Anschmiegen“ an einen zentralen Versorgungsbereich gemäß Steuerungsleitsatz IV verwiesen (siehe Kapitel 11.2).
- Der Standort muss wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen: 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**: Der (Vorhaben-)Betrieb soll eine Versorgungsfunktion für die Wohnsiedlungsbereiche im Nahbereich aufweisen.
 - Sicherung/Optimierung der **quantitativen Nahversorgung**: Der (Vorhaben-)Betrieb soll einen Beitrag zur Verbesserung der Verkaufsflächenausstattung und Zentralität im Stadtteil leisten (z. B. bei einer deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung oder Zentralität).
 - 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.

Zusätzlich zu Nahversorgungsstandorten lassen sich darüber hinaus in Einzelfällen auch **besondere Nahversorgungsstandorte** konzeptionell/versorgungsstrukturell begründen. Besondere Nahversorgungsstandorte weisen **zusätzlich zu den oben genannten Kriterien** eine herausgehobene Nahversorgungsfunktion auf, etwa

durch die besondere Bedeutung zur Versorgung von Lagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten, die über den wohnungsnahen Bereich (rd. 10 Minuten Gehzeit) des Standortes hinausgehen. Nahversorgungsstandorten mit besonderer Bedeutung zur Versorgung von Lagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten ist ein begründeter wohnstandortnaher Bereich zuzuweisen.

Die aufgezeigten Kriterien für (besondere) Nahversorgungsstandorte wurden bei der Ausweisung von Standorttypen und Entwicklungszielen der Nahversorgung berücksichtigt. In diesem Kontext sei bereits an dieser Stelle darauf verwiesen, dass in Flensburg unter Berücksichtigung der siedlungs- und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen (u. a. relativ dichtes Versorgungsnetz, Versorgungsfunktion der jeweiligen Stadtteilzentren) aktuell kein wesentlicher Begründungszusammenhang zur Ausweisung **des Standorttyps „besonderer Nahversorgungsstandort“** besteht.

Eine Ausweisung von Nahversorgungsstandorten erfolgt in den in Kapitel 8.3 dargestellten Karten und Entwicklungsempfehlungen.

8.2.3 Siedlungsbereiche ohne wohnungsnaher Versorgungsstrukturen

Siedlungsbereiche ohne wohnungsnaher Versorgungsstrukturen (d. h. außerhalb der Nahversorgungsisochronen der Lebensmittelmärkte (s. o.) werden im nachfolgenden Nahversorgungskonzept qualifiziert dargestellt. Es wird dabei unterschieden zwischen

- fußläufig unterversorgten Siedlungsbereichen mit mikroräumlich genügend Nachfragepotenzial für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes⁴⁸,
- fußläufig unterversorgten Siedlungsbereichen, die aufgrund des mikroräumlich nicht ausreichenden Nachfragepotenzials sowie fehlender geeigneter Versorgungsstrukturen im wohnortnahen Bereich u. a. durch die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche versorgt werden.

8.3 STADTEILSPEZIFISCHES NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Das stadtteilspezifische Nahversorgungskonzept stellt vertiefend zur gesamtstädtischen Nahversorgungsanalyse (siehe Kapitel 8.1) die Nahversorgungssituation in den Flensburger Stadtteilen aus quantitativer, qualitativer und räumlicher Sicht dar und leitet daraus die Entwicklungsempfehlungen zur Nahversorgung ab. Eine Erläuterung der tabellarischen und kartografischen Darstellung ist Kapitel 8.2 zu entnehmen.

Übergeordnete Beurteilung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen von Flensburg

Die Umsatzentwicklung, die derzeitige Zentralität, die Bevölkerungsentwicklung⁴⁹ sowie zukünftig bedeutsame Wohnbauprojekte (Stand: 12/2019) in Flensburg bedingen die Angebots- und Nachfragesituation und somit auch die

⁴⁸ Für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters bzw. Supermarktes in einer marktüblichen Dimensionierung von mindestens 800 m² bzw. 1.200 m² GVKF wird i. d. R. eine Mantelbevölkerung von 3.000 bis 5.000 Einwohner*innen im Einzugsbereich benötigt.

⁴⁹ Stadt + Handel lagen zum Zeitpunkt der Konzepterstellung keine stadtteilspezifischen Daten zur künftigen Bevölkerungsentwicklung vor. Zur Ableitung des überschlägigen Handlungsbedarfs zur Fortentwicklung der Nahversorgungsstrukturen findet demnach die gesamtstädtische Bevölkerungsentwicklung Berücksichtigung.

Verkaufsflächenpotenziale in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren. Anhand dieser Daten, welche die Bestandssituation und zukünftige Entwicklungen miteinbeziehen, lässt sich näherungsweise ein überschlägiger Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in den einzelnen Stadtbezirken darstellen.

Insgesamt wird für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bis Ende 2025 aufgrund der in Kapitel 4.1 dargestellten Rahmenbedingungen ein positives Umsatzwachstum im stationären Einzelhandel (und damit ein gewisses absatzwirtschaftliches Potenzial) prognostiziert. Weitere Impulse gehen stadtteilspezifisch von neuen Quartiersentwicklungen aus (u. a. Cluster Campus und Bahnhofstal im Stadtteil Sandberg, Wohnpark Tarup im Stadtteil Tarup, Bereich „Schwarzenthal“ im Stadtteil Nordstadt, Bereich Friedenskirche und Lange Reihe im Stadtteil Weiße, Konversionsstandort Franziskus und DIAKO Kliniken im Stadtteil Westliche Höhe). Unter ergänzender Berücksichtigung der stark divergierenden Zentralitäten ergeben sich in den Stadtteilen insgesamt jedoch unterschiedliche Handlungsbedarfe (siehe nachfolgende Tabelle).

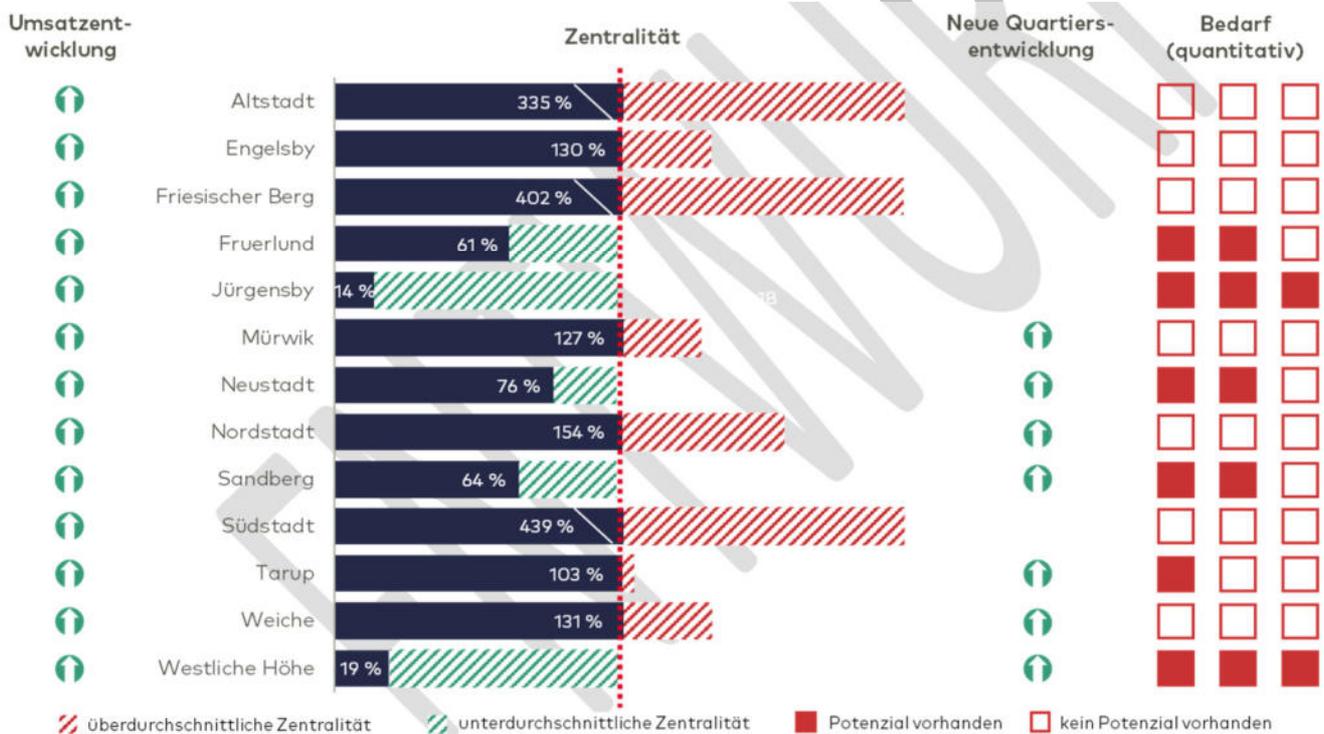


Tabelle 19: Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive der Stadtteile in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bis 2025

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Wohnbauentwicklungsmaßnahmen gemäß Stadt Flensburg (Stand: 08/2021).

Ein größerer quantitativer Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der lebensmittelbezogenen Nahversorgungsstrukturen besteht demnach insbesondere für die Stadtteile Jürgensby und Westliche Höhe sowie nachgeordnet in den Stadtteilen Fruerlund, Neustadt und Sandberg. Ein geringes quantitatives Handlungserfordernis lässt sich darüber hinaus für den Stadtteil Tarup identifizieren. Handlungsbedarfe können sich jedoch weiterhin auch aufgrund qualitativer und räumlicher Defizite ergeben, welche in den folgenden Kapiteln konkretisiert werden.

Analog zur Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel werden anhand der aufgezeigten Eingangsparameter bzw. Bewertungskriterien nachfolgend ebenso

die quantitativen Handlungsbedarfe auf Stadtteilebene für den Bereich Drogeriewaren ermittelt (siehe Tabelle 20).

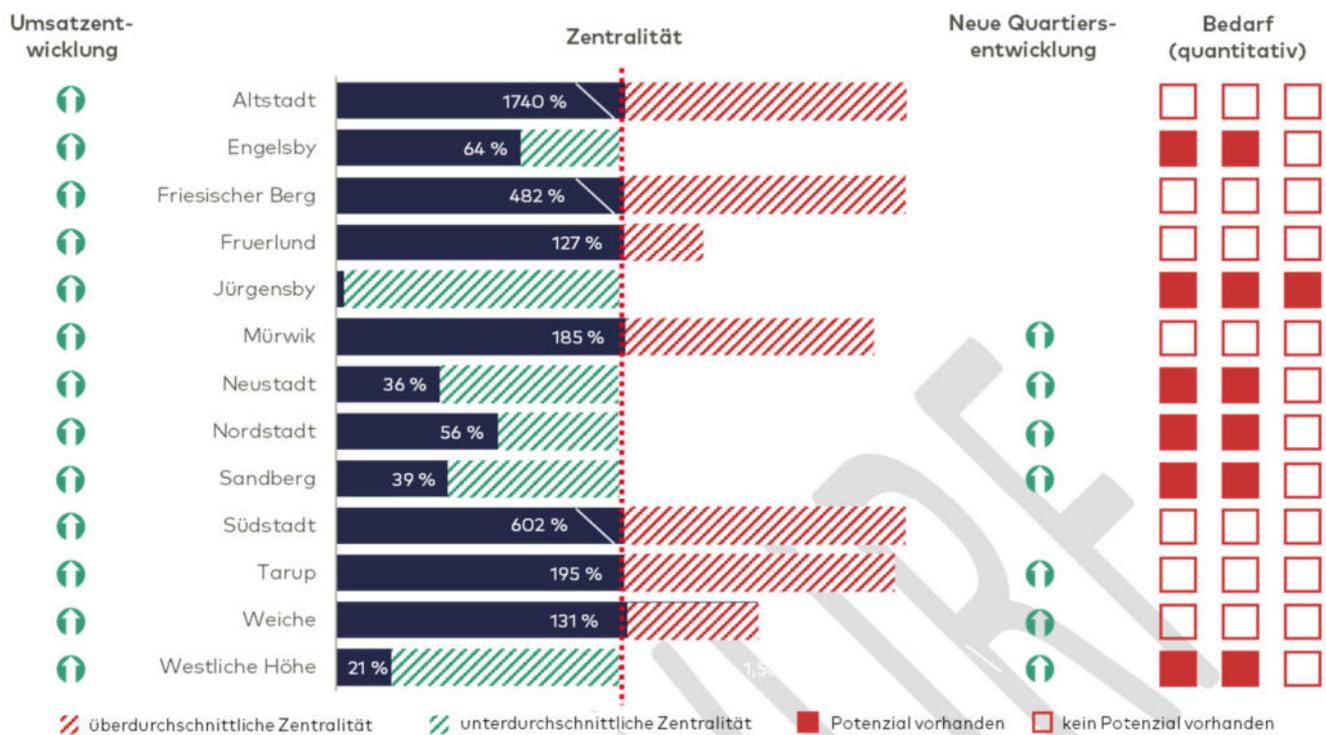


Tabelle 20: Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive der Stadtteile in der Warengruppe Drogeriewaren bis 2025

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Wohnbauentwicklungsmaßnahmen gemäß Stadt Flensburg (Stand: 08/2021).

In der Warengruppe Drogeriewaren besteht ein hoher quantitativer Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Nahversorgungsstrukturen insbesondere für den Stadtteil Jürgensby. Daneben lassen sich quantitative Handlungserfordernisse auch für die Stadtteile Engelsby, Neustadt, Nordstadt, Sandberg und Westliche Höhe ableiten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mögliche quantitativen Entwicklungsperspektiven im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren nicht im „Gießkannenprinzip“ gleichverteilt in Flensburg umgesetzt werden sollten. Stattdessen empfiehlt sich ein anhand der Ausstattungskennziffern und der zukünftigen Entwicklungen (sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite) abgeleitete Priorisierung in Form des oben dargestellten Handlungsbedarfes.

Grundsätzlich nicht berücksichtigt in dieser (vereinfachten) Aussage werden allerdings die (z. T. umfangreichen) Randsortimentsanteile bei Lebensmittelmärkten (s. o.) sowie die aus der versorgungsstrukturellen Situation (räumlich, quantitativ, qualitativ) abzuleitende Bottom-up-Betrachtung der Verkaufsflächenpotenziale. Aufgrund der fehlenden Betrachtung der versorgungsstrukturellen Situation (räumlich, quantitativ, qualitativ) erfolgt im Weiteren eine Konkretisierung der stadtteil-spezifischen Entwicklungsziele.

Insgesamt lässt sich aus der Nahversorgungsanalyse ein gewisser Handlungsbedarf ableiten. Dieser ergibt sich unter anderem aufgrund der zum Teil bestehenden Defizite in der quantitativen und räumlichen Nahversorgung in vereinzelt Siedlungsbereichen sowie der Nahversorger an städtebaulich nicht integrierten Standorten. Das Nahversorgungskonzept verfolgt daher für die Stadt Flensburg

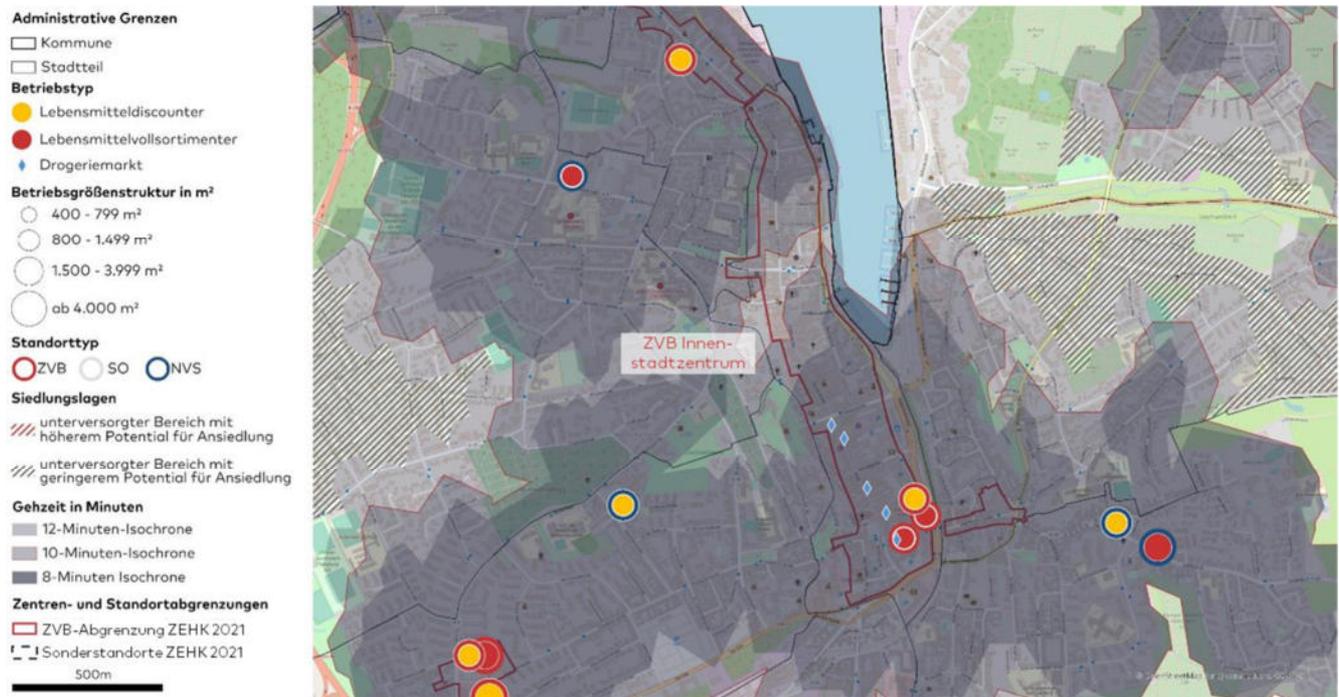
das Ziel, städtebaulich zielführende Standorte zu fördern, die in räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen. Um diese Ziele zu erreichen, soll die Flensburger Nahversorgungsstruktur durch die gezielte Förderung von Nahversorgungsstandorten langfristig verbessert werden. Auf der anderen Seite werden Betriebe an konzeptionell nicht wünschenswerten Standorten auf den Bestand beschränkt, bei Erweiterungswünschen der Betriebe werden, wenn möglich, alternative Entwicklungsoptionen aufgezeigt, die zu einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen in Flensburg dienen.

Nachfolgend wird die Nahversorgungssituation in den Flensburger Stadtteilen aus quantitativer, qualitativer und räumlicher Sicht und die sich daraus resultierenden Entwicklungsempfehlungen zur Nahversorgung steckbriefartig dargestellt.



8.3.1 Stadtteil Altstadt

ALTSTADT

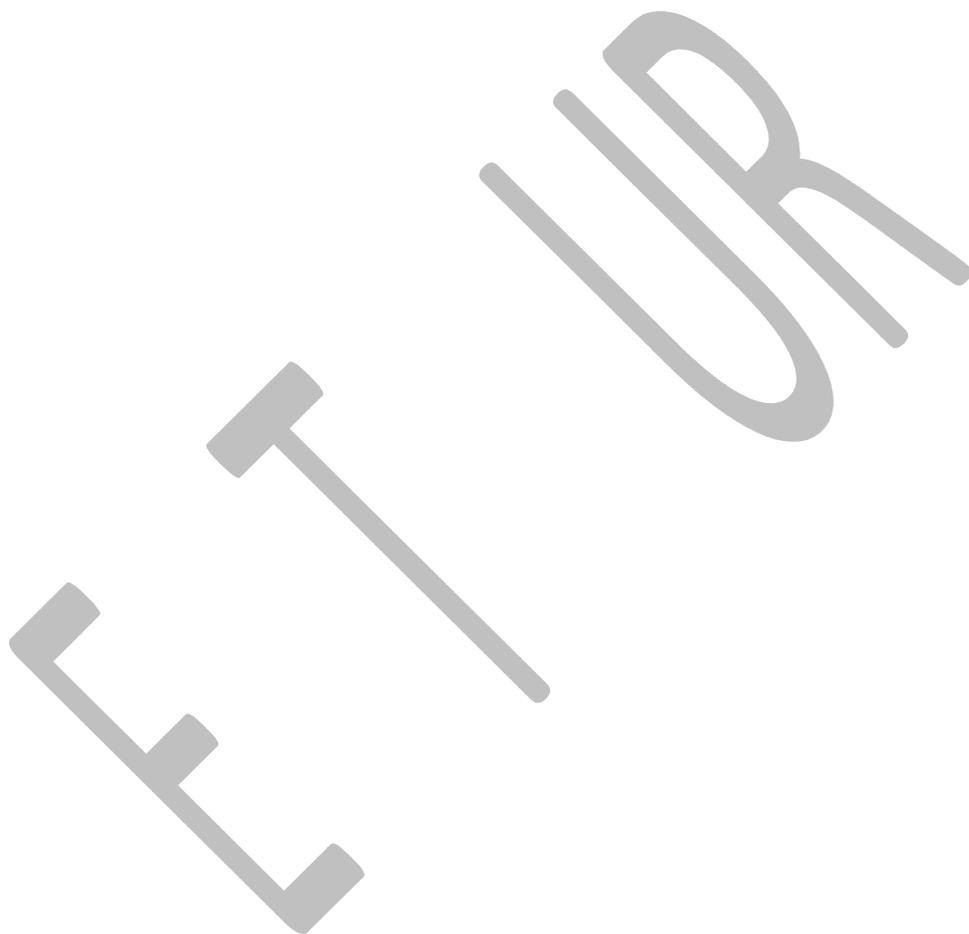


Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Quantitative Handlungsbedarfe	□ □ □			□ □ □		
Bevölkerungszahl	3.793					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m²	5.100			4.100		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in	1,34			1,07		
Sortimentspezifische Zentralität in %	335			1740		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	46 % ZVB	28 % siL	26 % niL	46 % ZVB	28 % siL	26 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 2x Lebensmittelsupermarkt 1x Lebensmitteldiscounter 2x sonstige Lebensmittelmärkte*			5x Drogeriefachmarkt 10x sonstige Einzelhandelsbetriebe**		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp***	72 % Lebensmittelvollsortimenter 28 % Lebensmitteldiscounter			86 % Drogeriefachmarkt 14 % sonstige Einzelhandelsbetriebe**		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in nach Betriebstyp***	0,62 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,24 m² Lebensmitteldiscounter			1,22 m² Drogeriefachmarkt 0,19 m² sonstige Einzelhandelsbetriebe**		
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			○ ○ ●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			○ ○ ●		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Bevölkerungszahl: Stadt Flensburg (Stand: 31.12.2019); ZVB-Abgrenzung: Zielperspektive gemäß ZEHL Flensburg 2021; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB = zentraler Versorgungsbereich, siL = städtebaulich integrierte Lage, niL = städtebaulich nicht integrierte Lage; * Lebensmittelmärkte > 100 m² Verkaufsfläche; ** mit Hauptsortiment Drogeriewaren; *** Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

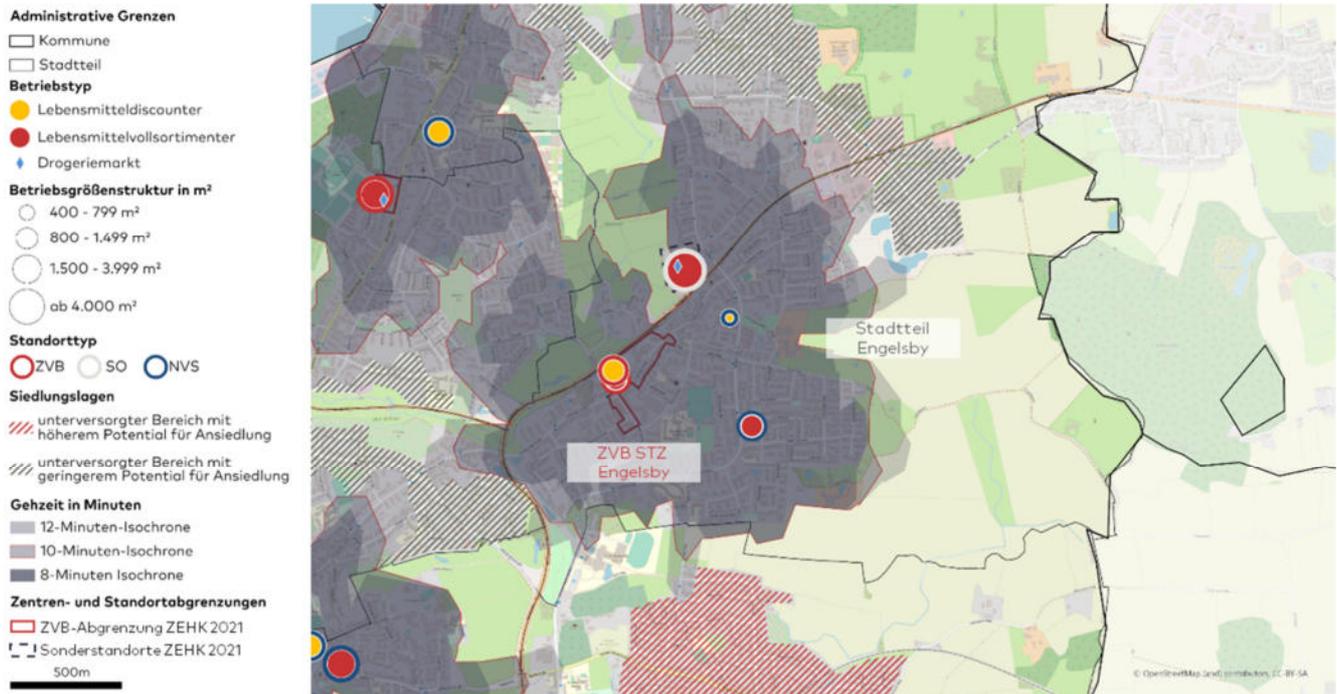
ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNG

- Erhalt der guten Nahversorgungssituation im Stadtteil
- Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen im ZVB Innenstadtzentrum
 - Handlungsbedarf im Sinne einer Marktmodernisierung besteht aktuell insbesondere für den EDEKA-Markt im Bereich der Angelburger Straße
 - Zur Angebotsdiversifizierung im ZVB Innenstadtzentrum und Optimierung der fußläufigen Nahversorgung darüber hinaus Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung eines (spezialisierten) Lebensmittelmarktes im Norden des ZVB (ggf. durch Reaktivierung des ehemaligen Einrichtungshauses Cartens)
- Verkaufsflächenentwicklungen sind vorhabenbezogen zu prüfen



8.3.2 Stadtteil Engelsby

ENGELSBY



Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Quantitative Handlungsbedarfe	□ □ □			■ ■ □		
Bevölkerungszahl	7.487					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m²	4.300			400		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in	0,58			0,05		
Sortimentspezifische Zentralität in %	130			64		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	52 % ZVB	46 % siL	2 % niL	57 % ZVB	43 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 2x Lebensmittelsupermarkt 2x Lebensmitteldiscounter 1x sonstige Lebensmittelmärkte*			0x Drogeriefachmarkt 1x sonstige Einzelhandelsbetriebe**		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp***	61 % Lebensmittelvollsortimenter 39 % Lebensmitteldiscounter			0 % Drogeriefachmarkt 100 % sonstige Einzelhandelsbetriebe**		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in nach Betriebstyp***	0,36 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,23 m² Lebensmitteldiscounter			0,00 m² Drogeriefachmarkt 0,01 m² sonstige Einzelhandelsbetriebe**		
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			● ● ○		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			● ● ○		

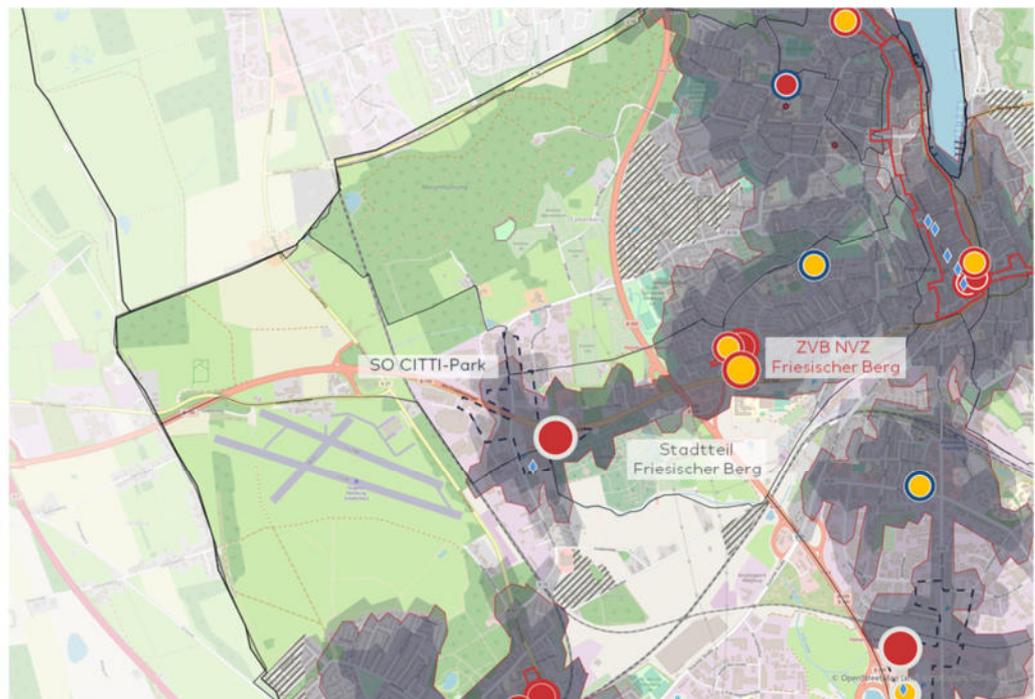
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Bevölkerungszahl: Stadt Flensburg (Stand: 31.12.2019); ZVB-Abgrenzung: Zielperspektive gemäß ZEHK Flensburg 2021; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB = zentraler Versorgungsbereich, siL = städtebaulich integrierte Lage, niL = städtebaulich nicht integrierte Lage, STZ = Stadtteilzentrum; * Lebensmittelmärkte > 100 m² Verkaufsfläche; ** mit Hauptsortiment Drogeriewaren; *** Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNG

- Neben dem Stadtteilzentrum Engelsby werden zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im Stadtteil zwei Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
 - NVS Trögelbyer Weg (REWE)
 - NVS Merkurstraße (LIDL)
- Keine umfassende Ausweitung der Verkaufsflächen, um ein räumlich ausgewogenes Nahversorgungsangebot in den weiteren Stadtteilen zu schützen
- Sicherung und ggf. Stärkung der Lebensmittelmärkte im Stadtteilzentrum Engelsby und an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten
 - Handlungsbedarfe bestehen aktuell insbesondere für die nicht mehr vollumfänglich marktgängig aufgestellten Lebensmittelmärkte EDEKA im Stadtteilzentrum Engelsby sowie LIDL am NVS Merkurstraße (Erweiterungen in Planung)
- Im Stadtteilzentrum Engelsby erscheint angesichts der räumlichen Nähe zum Sonderstandort Famila (rd. 600 m) die Neuansiedlung eines bislang fehlenden Drogeriemarktes im ZVB nicht realistisch
 - In diesem Kontext sollten mittel- bis langfristig jedoch ggf. Verlagerungsoptionen von bestehenden Drogeriemärkten außerhalb der Zentrenstrukturen geprüft bzw. mitgedacht werden
- Verkaufsflächenentwicklungen sind vorhabenbezogen zu prüfen

8.3.3 Stadtteil Friesischer Berg

FRIESISCHER BERG



Ausstattungsmerkmal

Nahrungs- und Genussmittel

Drogeriewaren

Quantitative Handlungsbedarfe	□ □ □			□ □ □		
Bevölkerungszahl	6.696					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	12.600			2.000		
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner*in	1,87			0,30		
Sortimentspezifische Zentralität in %	402			482		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	30 % ZVB	9 % siL	61 % niL	21 % ZVB	9 % siL	70 % niL
Betriebstypenmix	1x Verbrauchermärkte/SB-Warenhaus 1x Lebensmittelsupermarkt 3x Lebensmitteldiscounter 1x sonstige Lebensmittelmärkte*			1x Drogeriefachmarkt 4x sonstige Drogeriewarengeschäfte**		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp***	79 % Lebensmittelvollsortimenter 21 % Lebensmitteldiscounter			54 % Drogeriefachmarkt 46 % sonstige Drogeriewarengeschäfte**		
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner*in nach Betriebstyp***	1,82 m ² Lebensmittelvollsortimenter 0,49 m ² Lebensmitteldiscounter			0,09 m ² Drogeriefachmarkt 0,07 m ² sonstige Drogeriewarengeschäfte**		
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			○ ○ ●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ○			○ ● ○		

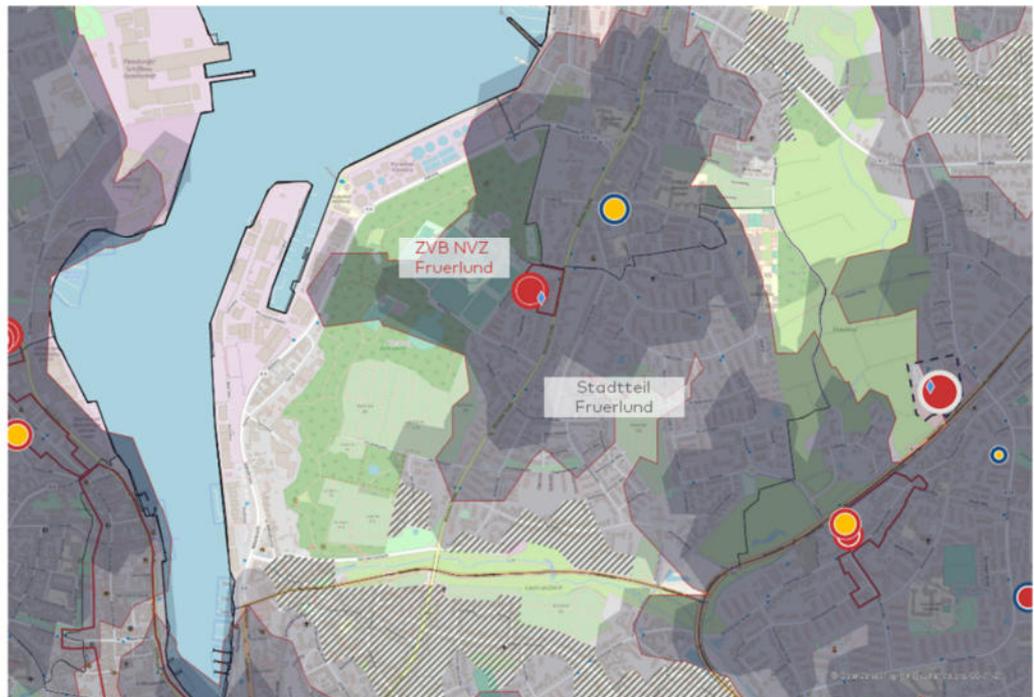
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Bevölkerungszahl: Stadt Flensburg (Stand: 31.12.2019); ZVB-Abgrenzung: Zielperspektive gemäß ZEHK Flensburg 2021; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB = zentraler Versorgungsbereich, siL = städtebaulich integrierte Lage, niL = städtebaulich nicht integrierte Lage, NVZ = Nahversorgungszentrum, SO = Sonderstandort; * Lebensmittelmärkte > 100 m² Verkaufsfläche; ** mit Hauptsortiment Drogeriewaren; *** Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNG

- Neben dem Nahversorgungszentrum Friesischer Berg wird zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungssituation im Stadtteil der Nahversorgungsstandort Mathildenstraße (Netto) ausgewiesen
- Keine umfassende Ausweitung der Verkaufsflächen, um ein räumlich ausgewogenes Nahversorgungsangebot in den weiteren Stadtteilen zu schützen
- Sicherung des Bestandes und damit ggf. verbundene bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassung im Nahversorgungszentrum Friesischer Berg und am ausgewiesenen Nahversorgungsstandort
 - Erweiterung des ALDI Nord-Marktes im Nahversorgungszentrum Friesischer Berg bereits in Planung, ansonsten besteht aktuell kein weiterer dringender Handlungsbedarf zur Optimierung der Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil
- Bestandssicherung für die strukturprägenden Nahversorgungsstrukturen am Sonderstandort Cl-TTI-Park, darüber hinaus keine weiteren Neuansiedlungen (s. entsprechende Empfehlungen gemäß Sonderstandortkonzept)
- Verkaufsflächenentwicklungen sind vorhabenbezogen zu prüfen

8.3.4 Stadtteil Fruerlund

FRUERLUND



Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Quantitative Handlungsbedarfe	■ ■ ■ □			□ □ □		
Bevölkerungszahl	6.909					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m²	2.300			700		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in	0,33			0,09		
Sortimentspezifische Zentralität in %	61			127		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	90 % ZVB	7 % siL	3 % niL	100 % ZVB	0 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermärkte/SB-Warenhaus 1x Lebensmittelsupermarkt 0x Lebensmitteldiscounter 0x sonstige Lebensmittelmärkte*			1x Drogeriefachmarkt 1x sonstige Drogeriewarengeschäfte**		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp***	100 % Lebensmittelvollsortimenter 0 % Lebensmitteldiscounter			92 % Drogeriefachmarkt 8 % sonstige Drogeriewarengeschäfte**		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in nach Betriebstyp***	0,32 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,00 m² Lebensmitteldiscounter			0,10 m² Drogeriefachmarkt 0,01 m² sonstige Drogeriewarengeschäfte**		
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ● ○			○ ○ ●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ●			○ ○ ●		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Bevölkerungszahl: Stadt Flensburg (Stand: 31.12.2019); ZVB-Abgrenzung: Zielperspektive gemäß ZEHK Flensburg 2021; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB = zentraler Versorgungsbereich, siL = städtebaulich integrierte Lage, niL = städtebaulich nicht integrierte Lage, NVZ = Nahversorgungszentrum; * Lebensmittelmärkte > 100 m² Verkaufsfläche; ** mit Hauptsortiment Drogeriewaren; *** Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNG

- Sicherung und Stärkung des Nahversorgungsangebotes im Nahversorgungszentrum Fruerlund
 - Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriefachmarkt im zentralen Versorgungsbereich verfügen aktuell über marktgängige Betriebskonzepte (somit aktuell kein Handlungsbedarf erkennbar)
 - Über die aktuellen Bestandsstrukturen hinaus Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes (Fokus: Lebensmitteldiscounter) im Nahversorgungszentrum zur Optimierung der quantitativen Nahversorgung sowie zur Abrundung des Betriebstypenmixes im Stadtteil (nachgeordnet ist auch eine Entwicklung in städtebaulich integrierter Lage denkbar, sofern eine Ansiedlung im ZVB perspektivisch nicht möglich ist und negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung ausbleiben)
- Verkaufsflächenentwicklungen sind vorhabenbezogen zu prüfen



8.3.5 Stadtteil Jürgensby

JÜRGENSBY

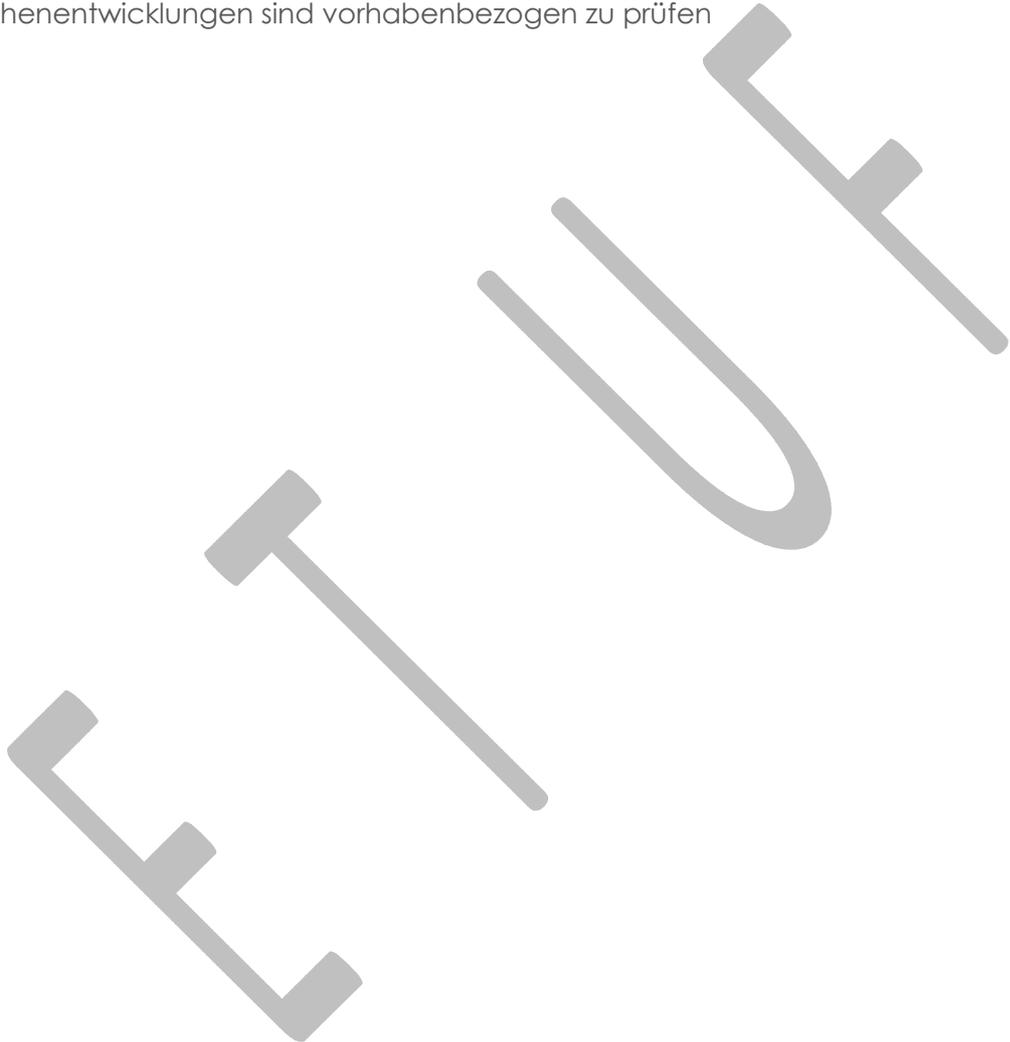


Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Quantitative Handlungsbedarfe	■■■			■■■		
Bevölkerungszahl	8.424					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m²	600			< 50		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in	0,06			< 0,01		
Sortimentspezifische Zentralität in %	14			3		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	47 % ZVB	53 % siL	0 % niL	57 % ZVB	43 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 0x Lebensmittelsupermarkt 0x Lebensmitteldiscounter 2x sonstige Lebensmittelmärkte*			0x Drogeriefachmarkt 0x sonstige Drogeriewarengeschäfte**		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp***	0 % Lebensmittelvollsortimenter 0 % Lebensmitteldiscounter			0 % Drogeriefachmarkt 0 % sonstige Drogeriewarengeschäfte**		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in nach Betriebstyp***	0,00 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,00 m² Lebensmitteldiscounter			0,00 m² Drogeriefachmarkt 0,00 m² sonstige Drogeriewarengeschäfte**		
Quantitative Nahversorgungssituation	● ○ ○			● ○ ○		
Qualitative Nahversorgungssituation	● ○ ○			● ○ ○		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Bevölkerungszahl: Stadt Flensburg (Stand: 31.12.2019); ZVB-Abgrenzung: Zielperspektive gemäß ZEHK Flensburg 2021; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB = zentraler Versorgungsbereich, siL = städtebaulich integrierte Lage, niL = städtebaulich nicht integrierte Lage, STZ = Stadtteilzentrum; * Lebensmittelmärkte > 100 m² Verkaufsfläche; ** mit Hauptsortiment Drogeriewaren; *** Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

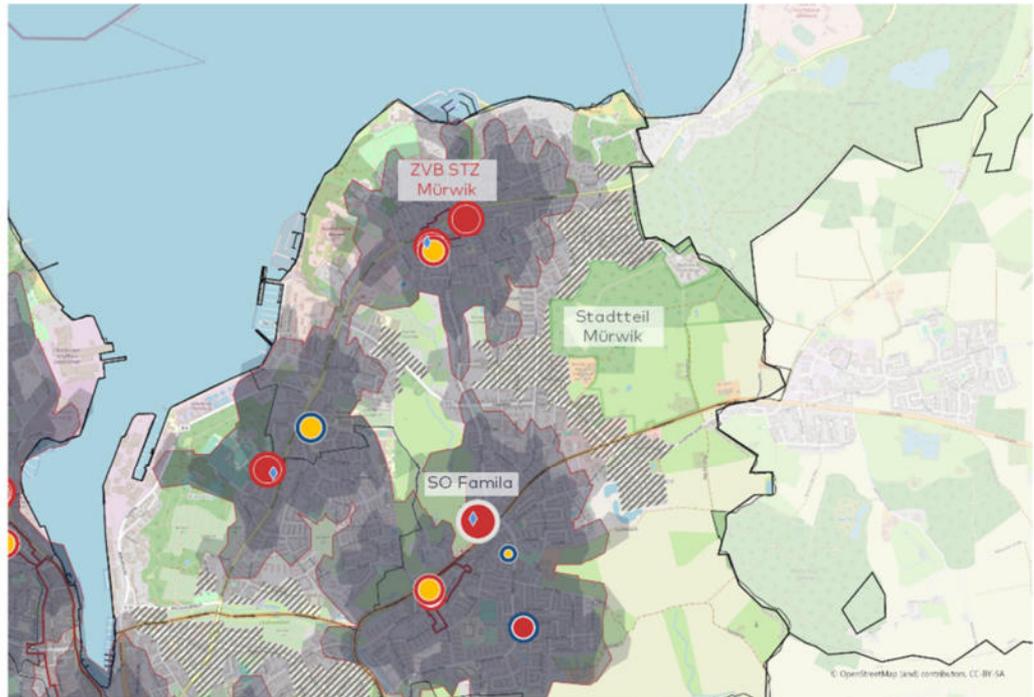
ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNG

- Verbesserung der derzeit defizitären Nahversorgungssituation im Stadtteil durch Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes sowie eines Drogeriefachmarktes im perspektivischen Stadtteilzentrum Hafemarkt (bereits in Planung, positive Einschätzung des Planvorhabens durch ein Verträglichkeitsgutachten liegt bereits vor, siehe Kapitel 6.2)
- In den derzeit fußläufig unterversorgten Siedlungsbereichen im Norden und Osten des Stadtteils erscheint eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in marktüblicher Dimensionierung angesichts des eingeschränkten Kaufkraftpotenzials und des (perspektivischen) Wettbewerbsumfeldes nicht realistisch; daher Versorgung insbesondere über die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche (perspektivisches Stadtteilzentrum Hafemarkt, Nahversorgungszentrum Fruerlund)
- Verkaufsflächenentwicklungen sind vorhabenbezogen zu prüfen



8.3.6 Stadtteil Mürwik

MÜRNIK



Ausstattungsmerkmal

Nahrungs- und Genussmittel

Drogeriewaren

Quantitative Handlungsbedarfe	□ □ □			□ □ □		
Bevölkerungszahl	15.214					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m²	8.700			2.100		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in	0,57			0,13		
Sortimentspezifische Zentralität in %	127			185		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	50 % ZVB	50 % siL	0 % niL	45 % ZVB	55 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	1x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 2x Lebensmittelsupermarkt 2x Lebensmitteldiscounter 0x sonstige Lebensmittelmärkte*			2x Drogeriefachmarkt 5x sonstige Drogeriewarengeschäfte**		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp***	81 % Lebensmittelvollsortimenter 19 % Lebensmitteldiscounter			75 % Drogeriefachmarkt 25 % sonstige Drogeriewarengeschäfte**		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in nach Betriebstyp***	0,54 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,13 m² Lebensmitteldiscounter			0,08 m² Drogeriefachmarkt 0,03 m² sonstige Drogeriewarengeschäfte**		
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			○ ○ ●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			○ ○ ●		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Bevölkerungszahl: Stadt Flensburg (Stand: 31.12.2019); ZVB-Abgrenzung: Zielperspektive gemäß ZEHL Flensburg 2021; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB = zentraler Versorgungsbereich, siL = städtebaulich integrierte Lage, niL = städtebaulich nicht integrierte Lage, STZ = Stadtteilzentrum, SO = Sonderstandort; * Lebensmittelmärkte > 100 m² Verkaufsfläche; ** mit Hauptsortiment Drogeriewaren; *** Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNG

- Erhalt der insgesamt guten Nahversorgungssituation im Stadtteil
- Neben dem Stadtteilzentrum Mürwik wird zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im Stadtteil der Nahversorgungsstandort Tilsiter Straße (Penny) ausgewiesen
- Keine umfassende Ausweitung der Verkaufsflächen, um ein räumlich ausgewogenes Nahversorgungsangebot in den weiteren Stadtteilen zu schützen
- Sicherung des Bestandes und damit ggf. verbundene bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassung Stadtteilzentrum Mürwik und am ausgewiesenen Nahversorgungsstandort (angesichts der derzeitigen Marktkonzepte kein akuter Handlungsbedarf gegeben)
- Am Sonderstandort Famila keine Neuansiedlungen und keine Erweiterungen, die über den Bestandsschutz hinausgehen (s. entsprechende Empfehlungen gemäß Sonderstandortkonzept)
- Verkaufsflächenentwicklungen sind vorhabenbezogen zu prüfen



8.3.7 Stadtteil Neustadt

NEUSTADT



Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Quantitative Handlungsbedarfe	■ ■ ■ □			■ ■ ■ □		
Bevölkerungszahl	4.770					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	1.400			100		
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner*in	0,28			0,02		
Sortimentspezifische Zentralität in %	76			36		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	91 % ZVB	9 % siL	0 % niL	63 % ZVB	37 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 0x Lebensmittelsupermarkt 1x Lebensmitteldiscounter 0x sonstige Lebensmittelmärkte*			0x Drogeriefachmarkt 0x sonstige Drogeriewarengeschäfte**		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp***	0 % Lebensmittelvollsortimenter 100 % Lebensmitteldiscounter			0 % Drogeriefachmarkt 0 % sonstige Drogeriewarengeschäfte**		
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner*in nach Betriebstyp***	0,00 m ² Lebensmittelvollsortimenter 0,19 m ² Lebensmitteldiscounter			0,00 m ² Drogeriefachmarkt 0,00 m ² sonstige Drogeriewarengeschäfte**		
Quantitative Nahversorgungssituation	● ● ○			● ○ ○		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ○			● ○ ○		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Bevölkerungszahl: Stadt Flensburg (Stand: 31.12.2019); ZVB-Abgrenzung: Zielperspektive gemäß ZEHK Flensburg 2021; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB = zentraler Versorgungsbereich, siL = städtebaulich integrierte Lage, niL = städtebaulich nicht integrierte Lage, STZ = Stadtteilzentrum; * Lebensmittelmärkte > 100 m² Verkaufsfläche; ** mit Hauptsortiment Drogeriewaren; *** Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

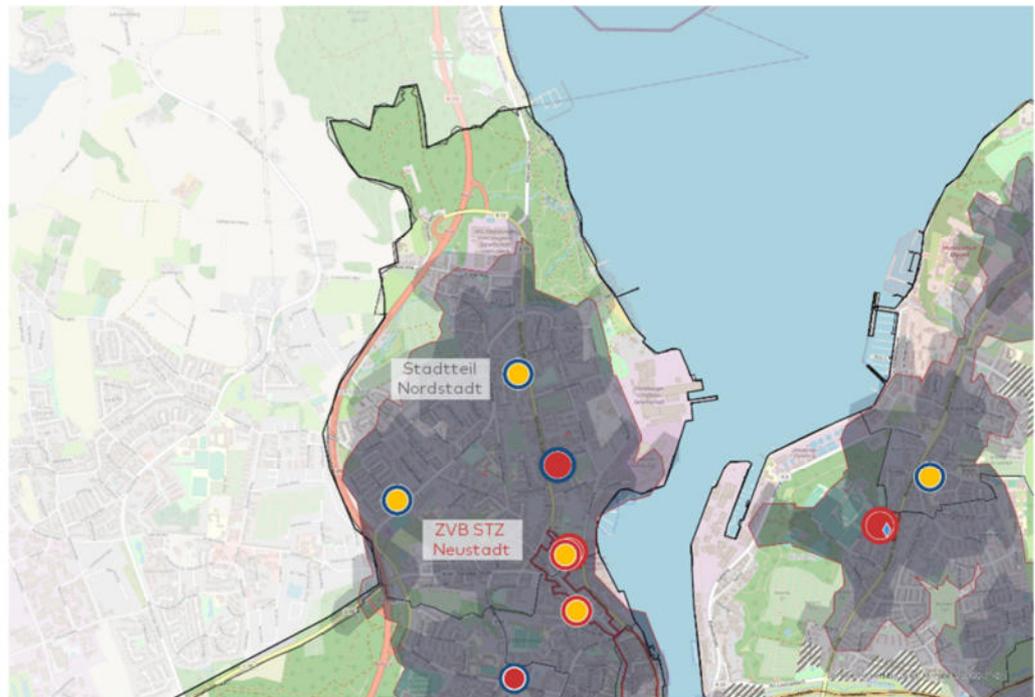
ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNG

- Insbesondere im Kontext der bestehenden Nahversorgungsangebote im Norden des Stadtteilzentrum Neustadt (die damit dem Stadtteil Nordstadt zuzuordnen sind, jedoch faktisch auch die Versorgung für den Stadtteil Neustadt übernehmen) besteht eine gute lebensmittelbezogene Nahversorgungssituation, die es langfristig zu sichern gilt
 - Bedarfsgerechte Erweiterung des aktuell nicht mehr vollumfänglich marktgängig aufgestellten LIDL-Marktes im Stadtteilzentrum Neustadt (Erweiterung des LIDL-Marktes in Planung; positive Einschätzung des Planvorhabens durch ein Verträglichkeitsgutachten liegt bereits vor)
- Darüber hinaus Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Stadtteilzentrum Neustadt zur Abrundung des nahversorgungsrelevanten Angebotes (siehe dazu auch analoge Entwicklungsempfehlung für den Stadtteil Nordstadt; Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Wettbewerbsgebiet an der Walzenmühle in Planung; positive Einschätzung des Planvorhabens durch ein Verträglichkeitsgutachten liegt bereits vor)
- Verkaufsflächenentwicklungen sind vorhabenbezogen zu prüfen



8.3.8 Stadtteil Nordstadt

NORDSTADT



Ausstattungsmerkmal

Nahrungs- und Genussmittel

Drogeriewaren

Quantitative Handlungsbedarfe



Bevölkerungszahl

12.160

Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m²

6.100

100

Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in

0,50

0,01

Sortimentspezifische Zentralität in %

154

56

Verkaufsfläche nach Lagebereich

42 % ZVB

58 % siL

0 % niL

47 % ZVB

53 % siL

0 % niL

Betriebstypenmix

0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus
2x Lebensmittelsupermarkt
3x Lebensmitteldiscounter
8x sonstige Lebensmittelmärkte*

0x Drogeriefachmarkt
2x sonstige Drogeriewarengeschäfte**

Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp***

56 % Lebensmittelvollsortimenter
44 % Lebensmitteldiscounter

0 % Drogeriefachmarkt
100 % sonstige Drogeriewarengeschäfte**

Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in nach Betriebstyp***

0,28 m² Lebensmittelvollsortimenter
0,22 m² Lebensmitteldiscounter

0,00 m² Drogeriefachmarkt
0,01 m² sonstige Drogeriewarengeschäfte**

Quantitative Nahversorgungssituation



Qualitative Nahversorgungssituation



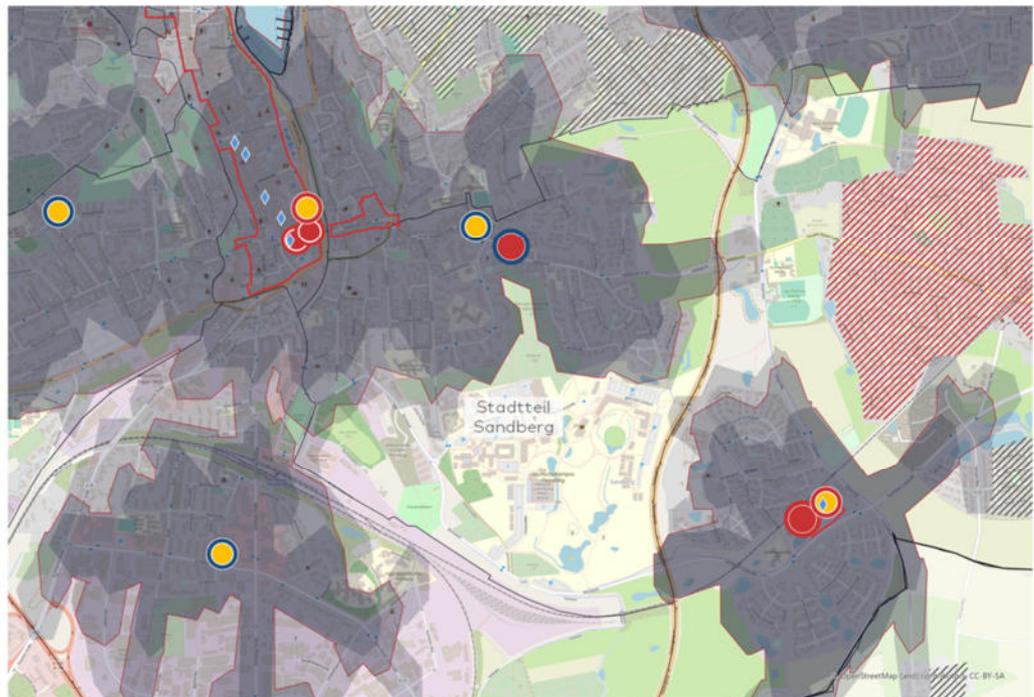
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Bevölkerungszahl: Stadt Flensburg (Stand: 31.12.2019); ZVB-Abgrenzung: Zielperspektive gemäß ZEHK Flensburg 2021; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB = zentraler Versorgungsbereich, siL = städtebaulich integrierte Lage, niL = städtebaulich nicht integrierte Lage, STZ = Stadtteilzentrum; * Lebensmittelmärkte > 100 m² Verkaufsfläche; ** mit Hauptsortiment Drogeriewaren; *** Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNG

- Neben dem Stadtteilzentrum Neustadt werden zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im Stadtteil drei Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
 - NVS Appenrader Straße (REWE)
 - NVS Appenrader Straße (ALDI Nord)
 - NVS Katharinenhof (Penny)
- Keine umfassende Ausweitung der Verkaufsflächen im Lebensmittel-Segment, um ein räumlich ausgewogenes Nahversorgungsangebot in den weiteren Stadtteilen zu schützen
- Sicherung des Bestandes und damit ggf. verbundene bedarfsgerechte Anpassungen der Verkaufsflächen im Stadtteilzentrum Neustadt und an den Nahversorgungsstandorten
 - Die im Norden des Stadtteilzentrums angesiedelten strukturprägenden Lebensmittelmärkte sind derzeit marktgerecht aufgestellt (für den im ZVB verorteten ALDI Nord-Markt gelten die o. g. Entwicklungsempfehlungen für den Stadtteil Neustadt)
 - Handlungsbedarf besteht aktuell insbesondere für den nicht mehr vollumfänglich marktgängig aufgestellten NVS Appenrader Straße (ALDI Nord)
 - Perspektivische Entwicklung des NVS Appenrader Straße (REWE) nur in enger Abstimmung mit dem naheliegenden Stadtteilzentrum Neustadt (aktuell kein Handlungsbedarf)
- Darüber hinaus Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Stadtteilzentrum Neustadt zur Abrundung des nahversorgungsrelevanten Angebotes (siehe dazu auch analoge Entwicklungsempfehlung für den Stadtteil Neustadt; Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Wettbewerbsgebiet an der Walzenmühle in Planung; positive Einschätzung des Planvorhabens durch ein Verträglichkeitsgutachten liegt bereits vor)
- Verkaufsflächenentwicklungen sind vorhabenbezogen zu prüfen

8.3.9 Stadtteil Sandberg

SANDBERG



Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Quantitative Handlungsbedarfe	■ ■ ■ □			■ ■ ■ □		
Bevölkerungszahl	6.731					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	2.200			200		
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner*in	0,32			0,03		
Sortimentspezifische Zentralität in %	64			39		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	0 % ZVB	100 % siL	0 % niL	0 % ZVB	100 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 1x Lebensmittelsupermarkt 1x Lebensmitteldiscounter 0x sonstige Lebensmittelmärkte*			0x Drogeriefachmarkt 0x sonstige Drogeriewarengeschäfte**		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp***	59 % Lebensmittellivsorientierter 41 % Lebensmitteldiscounter			0 % Drogeriefachmarkt 0 % sonstige Drogeriewarengeschäfte**		
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner*in nach Betriebstyp***	0,22 m ² Lebensmittellivsorientierter 0,16 m ² Lebensmitteldiscounter			0,00 m ² Drogeriefachmarkt 0,00 m ² sonstige Drogeriewarengeschäfte**		
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ● ○			● ○ ○		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			● ○ ○		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Bevölkerungszahl: Stadt Flensburg (Stand: 31.12.2019); ZVB-Abgrenzung: Zielperspektive gemäß ZEHK Flensburg 2021; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB = zentraler Versorgungsbereich, siL = städtebaulich integrierte Lage, niL = städtebaulich nicht integrierte Lage; * Lebensmittelmärkte > 100 m² Verkaufsfläche; ** mit Hauptsortiment Drogeriewaren; *** Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

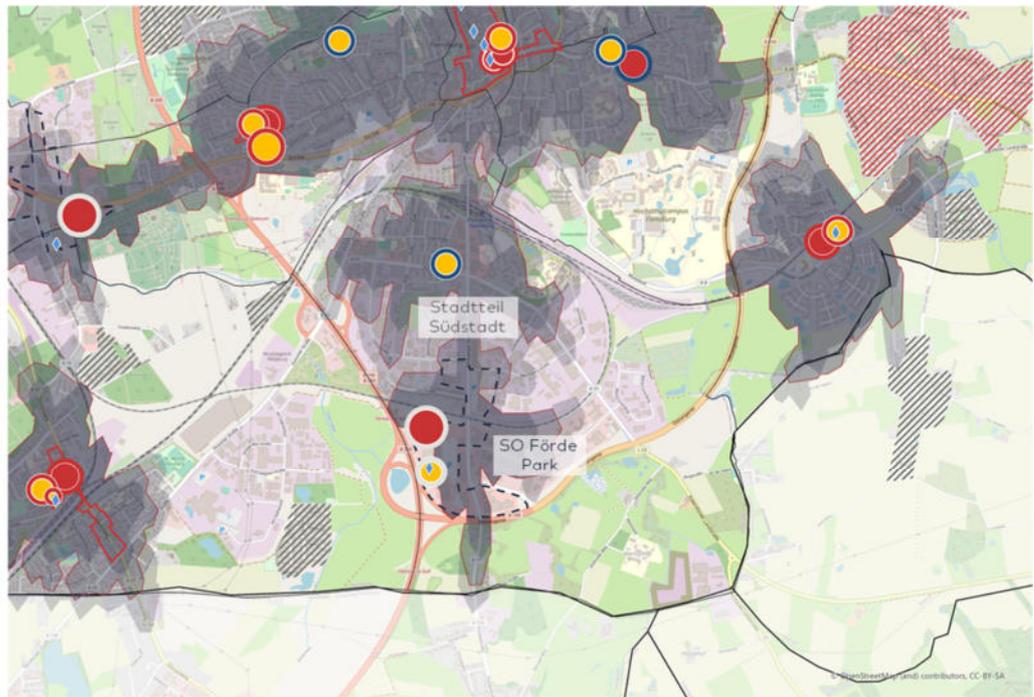
ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNG

- Verbesserung der defizitären quantitativen Nahversorgungssituation durch Reaktivierung der Nahversorgungsfunktion des perspektivischen Stadtteilzentrum Hafermarkt (bereits in Planung, siehe Kapitel 6.2), welches sodann auch für den Stadtteil Sandberg einen wichtigen Versorgungsbeitrag im Bereich der Nahversorgung leisten würde
- Weiterhin werden zur Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgungssituation im Stadtteil zwei Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
 - NVS Kappelner Straße (Penny)
 - NVS Adelbylund (EDEKA)
- Sicherung des Bestandes und damit ggf. verbundene bedarfsgerechte Anpassungen der Verkaufsflächen an den beiden Nahversorgungsstandorten unter besonderer Würdigung der räumlichen Nähe zum perspektivischen Stadtteilzentrum Hafermarkt (aktuell kein Handlungsbedarf)
- Verkaufsflächenentwicklungen sind vorhabenbezogen zu prüfen



8.3.10 Stadtteil Südstadt

SÜDSTADT

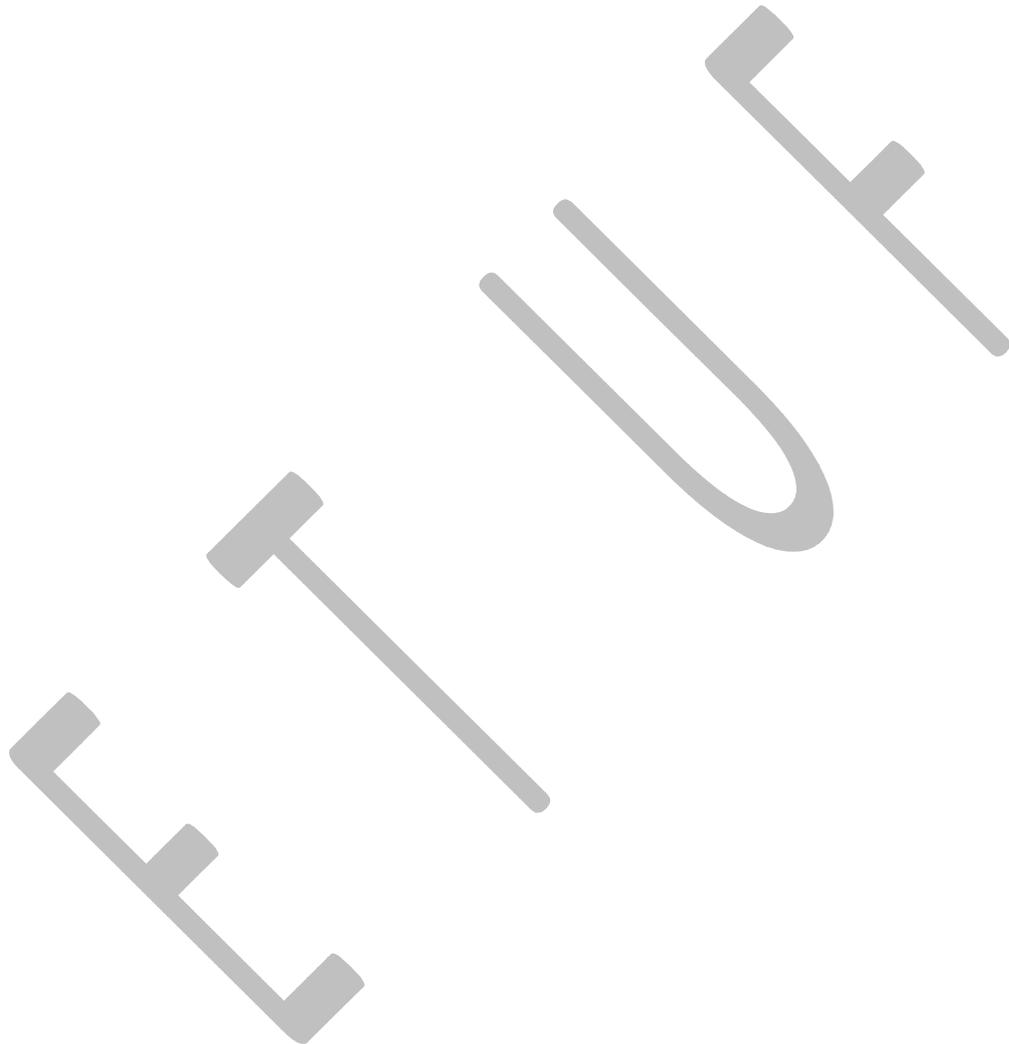


Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Quantitative Handlungsbedarfe	□ □ □			□ □ □		
Bevölkerungszahl	4.170					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m²	7.700			1.700		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in	1,85			0,41		
Sortimentspezifische Zentralität in %	439			602		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	0 % ZVB	4 % siL	96 % niL	0 % ZVB	0 % siL	100 % niL
Betriebstypenmix	1x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 0x Lebensmittelsupermarkt 2x Lebensmitteldiscounter 3x sonstige Lebensmittelmärkte*			1x Drogeriefachmarkt 2x sonstige Drogeriewarengeschäfte**		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp***	79 % Lebensmittelvollsortimenter 21 % Lebensmitteldiscounter			65 % Drogeriefachmarkt 35 % sonstige Drogeriewarengeschäfte**		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in nach Betriebstyp***	2,04 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,53 m² Lebensmitteldiscounter			0,15 m² Drogeriefachmarkt 0,08 m² sonstige Drogeriewarengeschäfte**		
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			○ ○ ●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ○			○ ● ○		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Bevölkerungszahl: Stadt Flensburg (Stand: 31.12.2019); ZVB-Abgrenzung: Zielperspektive gemäß ZEHK Flensburg 2021; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB = zentraler Versorgungsbereich, siL = städtebaulich integrierte Lage, niL = städtebaulich nicht integrierte Lage, SO = Sonderstandort; * Lebensmittelmärkte > 100 m² Verkaufsfläche; ** mit Hauptsortiment Drogeriewaren; *** Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

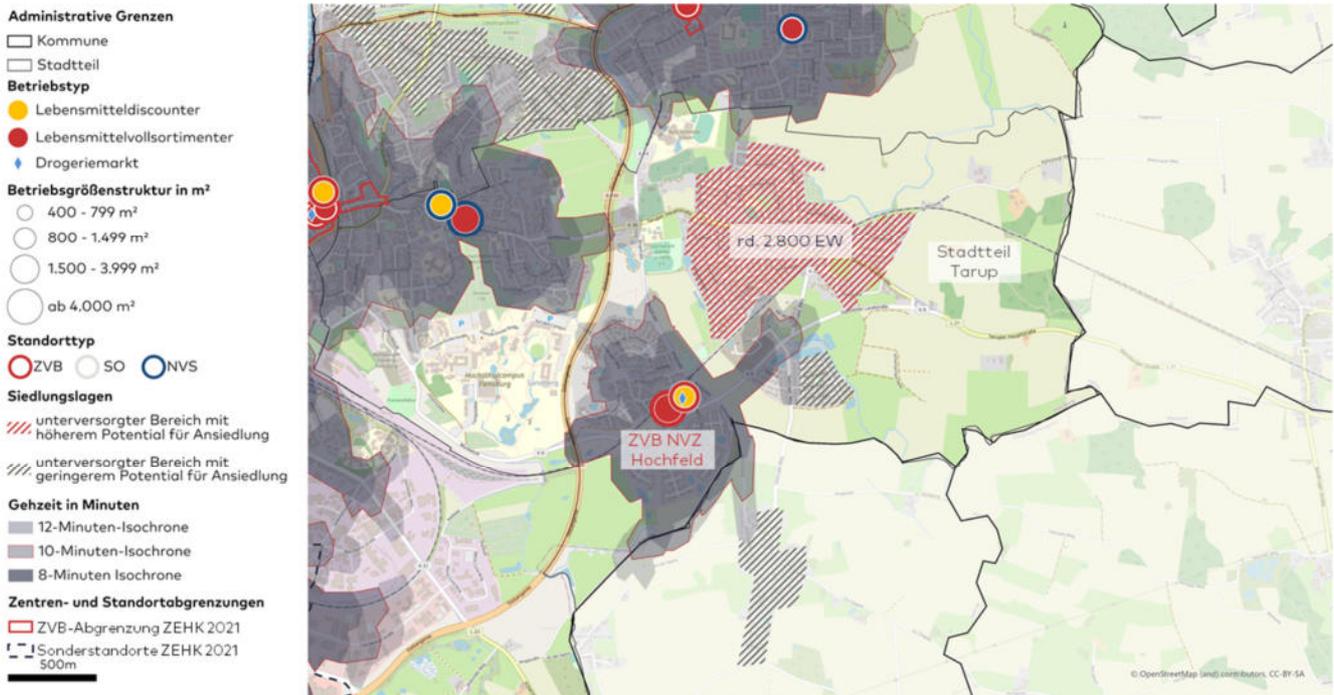
ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNG

- Keine umfassende Ausweitung der Verkaufsflächen, um ein räumlich ausgewogenes Nahversorgungsangebot in den weiteren Stadtteilen zu schützen
- Zur Sicherung der Nahversorgung wird der Nahversorgungsstandort Zur Bleiche (LIDL) ausgewiesen
 - Der Lebensmitteldiscounter ist derzeit vollumfänglich marktgerecht aufgestellt (somit derzeit kein Handlungsbedarf erkennbar)
- Bestandssicherung für den Sonderstandort Förde Park (siehe entsprechende Empfehlungen gemäß Sonderstandortkonzept)
- Verkaufsflächenentwicklungen ohne negative Auswirkungen auf die ZVB und die Nahversorgungsstrukturen



8.3.11 Stadtteil Tarup

TARUP



Ausstattungsmerkmal

Nahrungs- und Genussmittel

Drogeriewaren

Quantitative Handlungsbedarfe	■ □ □			□ □ □		
Bevölkerungszahl	5.097					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m²	2.600			700		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in	0,51			0,14		
Sortimentspezifische Zentralität in %	103			195		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	99 % ZVB	1 % siL	0 % niL	95 % ZVB	5 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 1x Lebensmittelsupermarkt 1x Lebensmitteldiscounter 0x sonstige Lebensmittelmärkte*			1x Drogeriefachmarkt 1x sonstige Drogeriewarengeschäfte**		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp***	65 % Lebensmittelvollsortimenter 35 % Lebensmitteldiscounter			96 % Drogeriefachmarkt 4 % sonstige Drogeriewarengeschäfte**		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in nach Betriebstyp***	0,36 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,20 m² Lebensmitteldiscounter			0,15 m² Drogeriefachmarkt 0,01 m² sonstige Drogeriewarengeschäfte**		
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			○ ○ ●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			○ ○ ●		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Bevölkerungszahl: Stadt Flensburg (Stand: 31.12.2019); ZVB-Abgrenzung: Zielperspektive gemäß ZEHK Flensburg 2021; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB = zentraler Versorgungsbereich, siL = städtebaulich integrierte Lage, niL = städtebaulich nicht integrierte Lage, NVZ = Nahversorgungszentrum; * Lebensmittelmärkte > 100 m² Verkaufsfläche; ** mit Hauptsortiment Drogeriewaren; *** Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

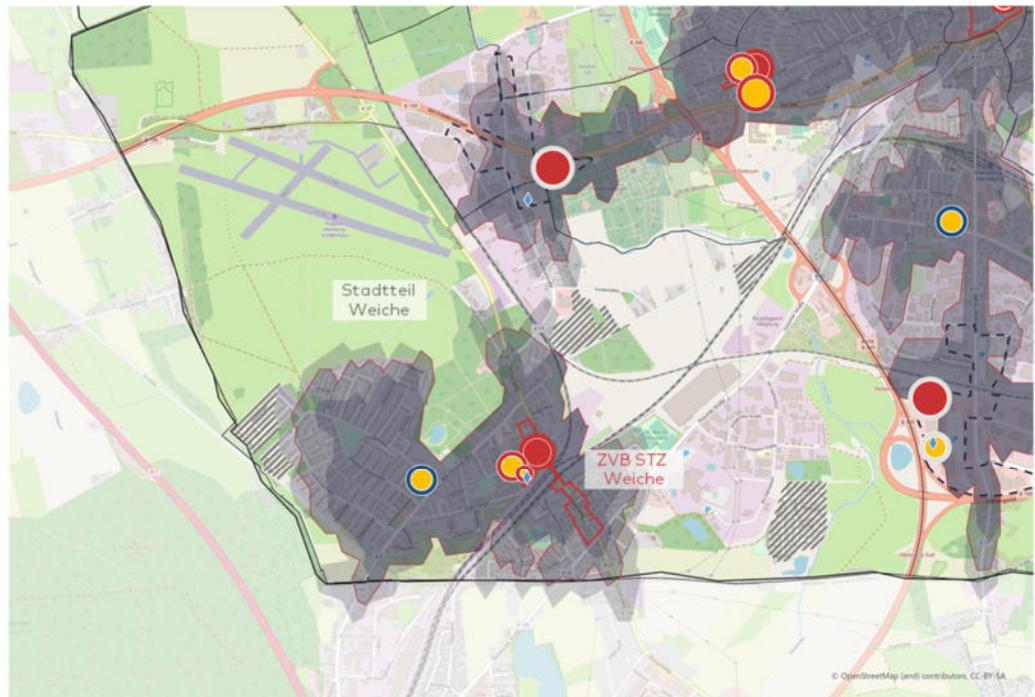
ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNG

- Sicherung des Nahversorgungsangebotes im NVZ Hochfeld
 - Die Lebensmittelmärkte und der Drogeriefachmarkt im zentralen Versorgungsbereich präsentieren sich aktuell vollumfänglich marktgängig (somit aktuell kein Handlungsbedarf gegeben)
- Ansiedlung eines bedarfsgerechten Lebensmittelanbieters zur Optimierung der räumlichen Versorgung für die derzeit fußläufig unterversorgten Siedlungsbereiche in Alt-Tarup
- Darüber hinaus keine umfassende Ausweitung der Verkaufsflächen, um ein räumlich ausgewogenes Nahversorgungsangebot in den weiteren Stadtteilen zu schützen



8.3.12 Stadtteil Weiche

WEICHE



Ausstattungsmerkmal

Nahrungs- und Genussmittel

Drogeriewaren

Quantitative Handlungsbedarfe	□ □ □			□ □ □		
Bevölkerungszahl	7.435					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m²	4.600			700		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in	0,62			0,10		
Sortimentspezifische Zentralität in %	131			146		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	65 % ZVB	19 % siL	17 % niL	81 % ZVB	10 % siL	10 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 1x Lebensmittelsupermarkt 3x Lebensmitteldiscounter 1x sonstige Lebensmittelmärkte*			1x Drogeriefachmarkt 1x sonstige Drogeriewarengeschäfte**		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp***	39 % Lebensmittelvollsortimenter 61 % Lebensmitteldiscounter			91 % Drogeriefachmarkt 9 % sonstige Drogeriewarengeschäfte**		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in nach Betriebstyp***	0,21 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,34 m² Lebensmitteldiscounter			0,07 m² Drogeriefachmarkt 0,01 m² sonstige Drogeriewarengeschäfte**		
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			○ ○ ●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ○			○ ● ●		

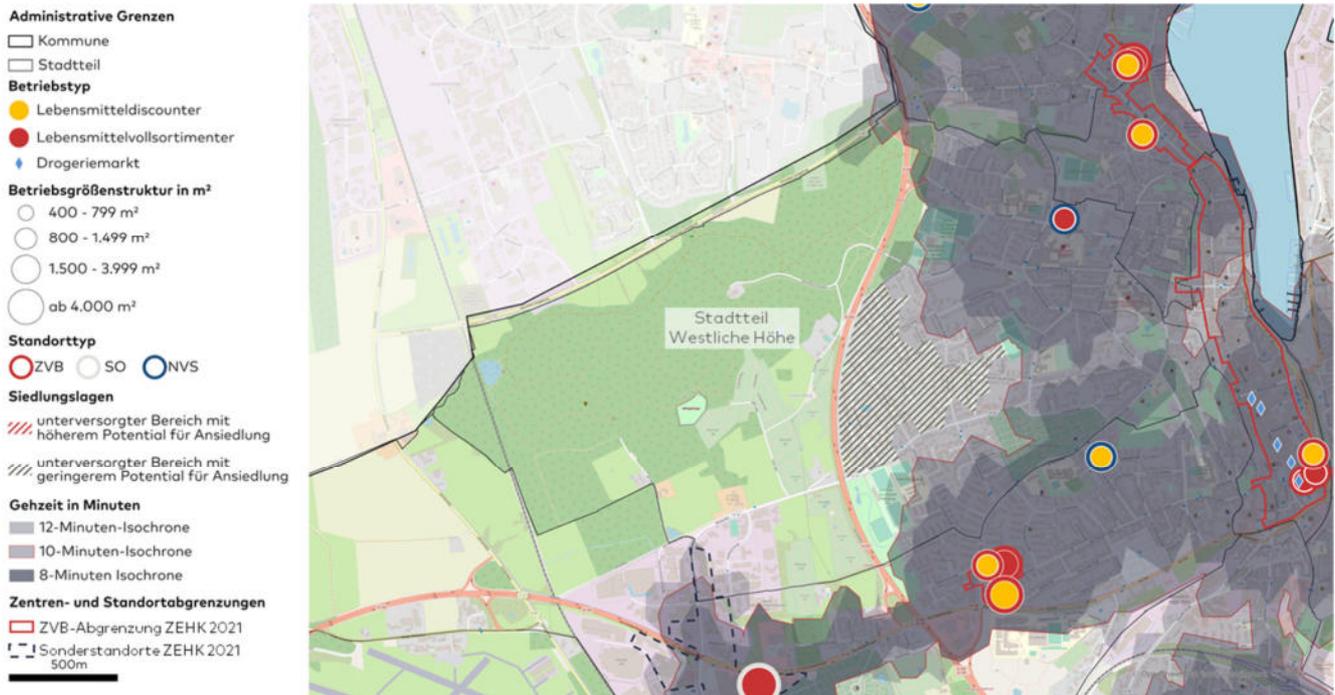
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Bevölkerungszahl: Stadt Flensburg (Stand: 31.12.2019); ZVB-Abgrenzung: Zielperspektive gemäß ZEHK Flensburg 2021; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB = zentraler Versorgungsbereich, siL = städtebaulich integrierte Lage, niL = städtebaulich nicht integrierte Lage, STZ = Stadtteilzentrum; * Lebensmittelmärkte > 100 m² Verkaufsfläche; ** mit Hauptsortiment Drogeriewaren; *** Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNG

- Erhalt der insgesamt guten Nahversorgungssituation im Stadtteil
- Neben dem Stadtteilzentrum Weiche wird zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungssituation der Nahversorgungsstandort Jägerweg (Netto) ausgewiesen
- Angesichts der guten quantitativen und räumlichen Nahversorgung keine umfassende Ausweitung der Verkaufsflächen, vielmehr soll eine Optimierung der qualitativen Nahversorgung im Stadtteil im Fokus stehen
 - In diesem Kontext wird berücksichtigt, dass der Stadtteil Weiche und insbesondere das dortige Stadtteilzentrum zwar aktuell eine Versorgungsfunktion insbesondere für Handewitt-Weding (wo aktuell keine nennenswerten Nahversorgungsstrukturen bestehen) übernimmt, seitens der Gemeinde Handewitt derzeit gezielte Überlegungen zur Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes im Rahmen der Planung eines Ortszentrums in Handewitt-Weding bestehen
- Somit Bestandssicherung und damit ggf. verbundene bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassung im zentralen Versorgungsbereich und am ausgewiesenen Nahversorgungsstandort
 - Im Stadtteilzentrum Weiche ist gegenwärtig für die Lebensmittelmärkte REWE und ALDI Nord ein Handlungsbedarf im Sinne einer Modernisierung auszumachen
 - Zudem Prüfung der Möglichkeit zur bedarfsgerechten Erweiterung des aktuell nicht mehr vollumfänglich marktgängig aufgestellten Drogeriemarktes
 - Für den am Nahversorgungsstandort Jägerweg verorteten Lebensmitteldiscounter Netto besteht angesichts der aktuellen Marktaufstellung derzeit kein Handlungsbedarf
- Darüber hinaus besteht für den Stadtteil Weiche derzeit kein weiterer Handlungsbedarf zur Fortentwicklung strukturprägender (insbesondere großflächiger) Nahversorgungsstrukturen
 - Sofern die Planung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Handewitt-Weding absehbar nicht realisiert wird, kann alternativ eine bedarfsgerechte Nahversorgungsentwicklung im Süden von Weiche zielführend sein (an entsprechenden Planungen/Überlegungen wäre die Gemeinde Handewitt über die im Rahmen der förmlichen Verfahren hinausgehende interkommunale Beteiligung wie bisher zu beteiligen)

8.3.13 Stadtteil Westliche Höhe

WESTLICHE HÖHE



Ausstattungsmerkmal

Nahrungs- und Genussmittel

Drogeriewaren

Quantitative Handlungsbedarfe	■■■			■■■□		
Bevölkerungszahl	8.034					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m²	800			100		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in	0,10			0,01		
Sortimentspezifische Zentralität in %	19			21		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	0 % ZVB	100 % siL	0 % niL	0 % ZVB	100 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 1x Lebensmittelsupermarkt 0x Lebensmitteldiscounter 0x sonstige Lebensmittelmärkte*			0x Drogeriefachmarkt 1x sonstige Drogeriewarengeschäfte**		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp***	100 % Lebensmittelvollsortimenter 0 % Lebensmitteldiscounter			0 % Drogeriefachmarkt 100 % sonstige Drogeriewarengeschäfte**		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in nach Betriebstyp***	0,10 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,00 m² Lebensmitteldiscounter			0,00 m² Drogeriefachmarkt 0,01 m² sonstige Drogeriewarengeschäfte**		
Quantitative Nahversorgungssituation	●○○○			●○○○		
Qualitative Nahversorgungssituation	○○●○			●○○○		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Bevölkerungszahl: Stadt Flensburg (Stand: 31.12.2019); ZVB-Abgrenzung: Zielperspektive gemäß ZEHK Flensburg 2021; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB = zentraler Versorgungsbereich, siL = städtebaulich integrierte Lage, niL = städtebaulich nicht integrierte Lage; * Lebensmittelmärkte > 100 m² Verkaufsfläche; ** mit Hauptsortiment Drogeriewaren; *** Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNG

- Stärkung der defizitären Nahversorgungssituation im Stadtteil
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im Stadtteil wird der Nahversorgungsstandort Waldstraße (REWE) ausgewiesen
 - Verbesserung der quantitativen Nahversorgungsfunktion durch bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Lebensmittelanbieters
 - Bei Erweiterungsbestreben des REWE-Marktes sollte im Sinne einer möglichen Optimierung der räumlichen/fußläufigen Nahversorgungssituation für die westlich gelegenen Siedlungsbereiche die Möglichkeit auf eine (kleinräumige) Verlagerung in eine zentrale Lage des Stadtteils geprüft bzw. mitgedacht werden.



8.4 HANDLUNGSPRIORITÄTEN

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Flensburg ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebs-schließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Flensburg aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN FLENSBURG

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

Ziel 2: (Besondere) Nahversorgungsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte
- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegesetzes)
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben

Ziel 3: Integrierte Nahversorgungsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern

- Aufgrund der eingeschränkten Funktion für die Grundversorgung erfolgt eine Sicherung der integrierten Nahversorgungsangebote

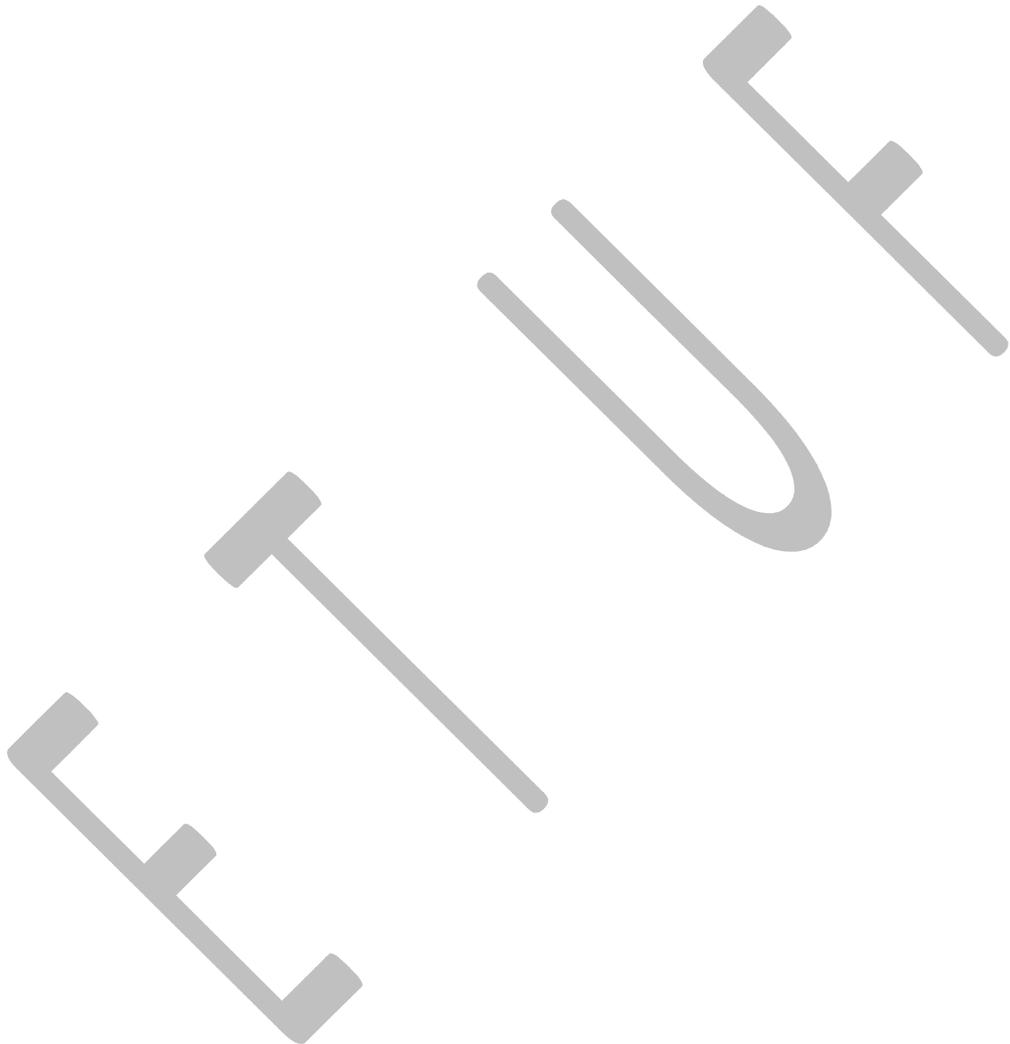
Ziel 4: Keine Ansiedlungen sowie restriktiver Umgang mit Erweiterungen in siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen

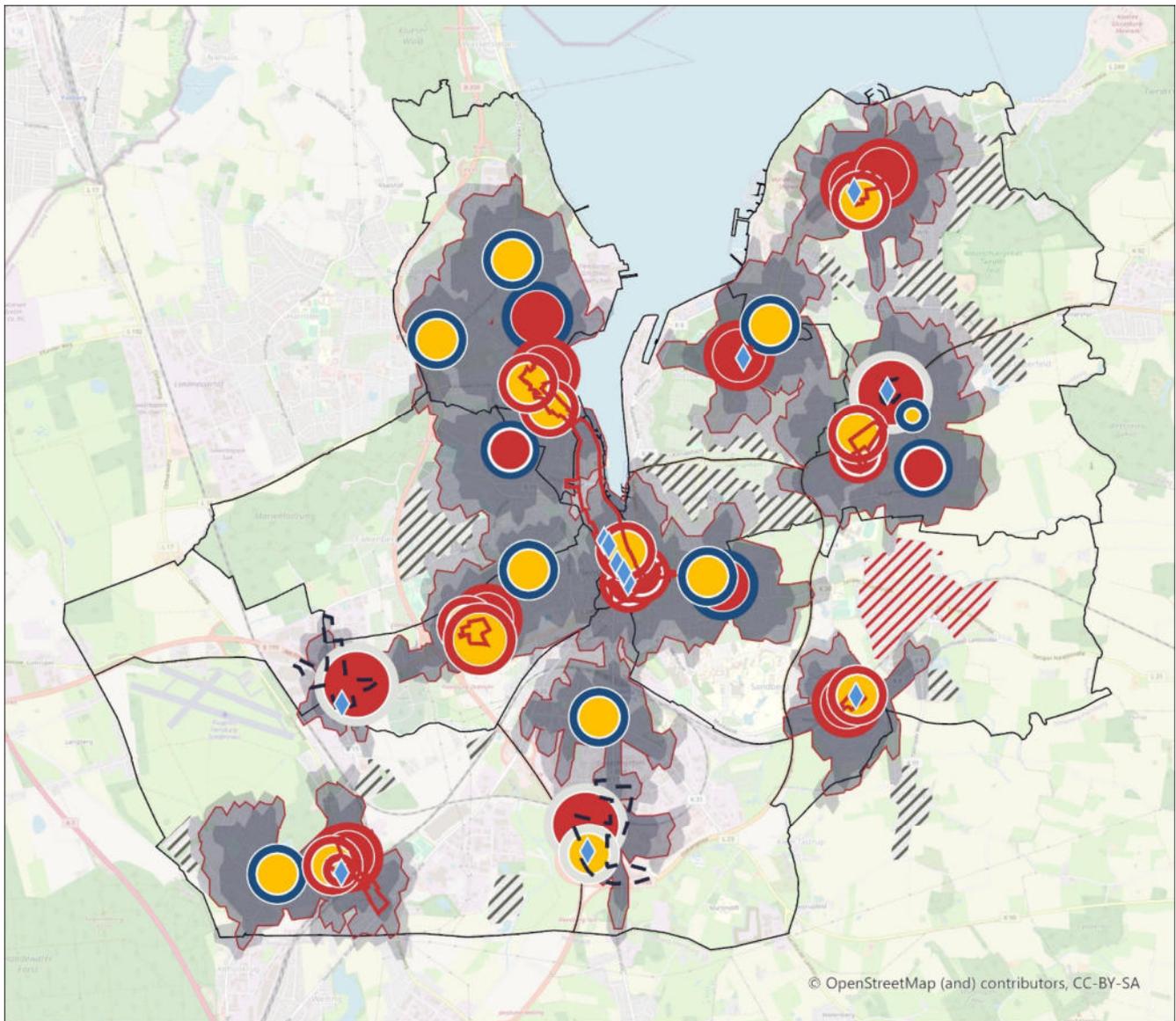
Sonstige Empfehlungen:

- Grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes (ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung) an Standorte, die den Kriterien von Nahversorgungsstandorten entsprechen
- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service

Für diese Empfehlungen gelten zugleich das Nahversorgungsprüfschema (siehe Kapitel 8.5) und die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 11), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

Die folgende Karte stellt die Nahversorgungssituation in der Gesamtstadt Flensburg zusammenfassend dar.





© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

Betriebstyp

- Lebensmitteldiscounter
- Lebensmittelvollsortimenter
- ◆ Drogeriemarkt

Gehzeit in Minuten

- 12-Minuten-Isochrone
- 10-Minuten-Isochrone
- 8-Minuten Isochrone

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Standorttyp

- ZVB
- SO
- NVS

Siedlungslagen

- unversorgter Bereich mit höherem Potential für Ansiedlung
- unversorgter Bereich mit geringerem Potential für Ansiedlung

Standortabgrenzung EHK 2021

- ZVB-Abgrenzung
- Sonderstandort

500m

Abbildung 49: Räumliches Nahversorgungskonzept für die Stadt Flensburg (Gesamtstadt)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap veröffentlicht unter ODbL.

8.5 STANDORTGERECHTE DIMENSIONIERUNG VON NAHVERSORGVORHABEN

Aufgrund der hohen Bedeutung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kund*innenmagnet und für die Besucher*innenfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem **zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment** vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden.

Nachgeordnet soll das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere an Nahversorgungsstandorten) gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Für diese Vorhaben **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** ist im Rahmen künftiger Konformitätsprüfungen zum Zentren- und Einzelhandelskonzept das folgende Prüfschema anzuwenden. Das Prüfschema dient der Ersteinschätzung von **lebensmittelbezogenen Nahversorgungsvorhaben** (Ansiedlungen und Erweiterungen) mit mindestens 90 % zentren- und nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche, die vorrangig auf die wohnortnahe Versorgung ausgerichtet sind und somit einen wesentlichen Teil des zu erwartenden Umsatzes aus dem fußläufigen Nahbereich abschöpfen (Fokussierung auf die Ersteinordnung von klassischen Lebensmittelvollsortimentern und Lebensmitteldiscountern).



Abbildung 50: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Fokus: klassischer Lebensmitteleinzelhandel)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; eine konzeptionelle Empfehlung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse; *gleichzeitig zentrenrelevant.

Das Nahversorgungsprüfschema für die Stadt Flensburg dient zur Ersteinschätzung von Nahversorgungsvorhaben und resultiert in einer Ampel. Eine „grüne Ampel“ zeigt eine positive Bewertung an, eine „rote Ampel“ hingegen eine negative Bewertung. Eine uneindeutige Bewertung wird durch eine „gelbe Ampel“ dargestellt, welche eine bedingte Eignung darstellt. Die Bewertungskriterien werden im

Folgenden näher erläutert. Eine konzeptionelle Empfehlung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

Prüfroutine 1: Nahversorgungsrelevantes Vorhaben

Nahversorgungsvorhaben sind i. d. R. nur Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben, deren Verkaufsfläche mindestens zu 90 % aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gleichzeitig zentrenrelevant) besteht.

Ist das zu prüfende Nahversorgungsvorhaben ein nahversorgungsrelevantes Vorhaben, so kann mit Prüfroutine 2 fortgefahren werden. Ist das zu prüfende Nahversorgungsvorhaben nicht nahversorgungsrelevant erfolgt eine Prüfung als zentrenrelevantes Vorhaben unter Berücksichtigung der weiteren Zielvorgaben des vorliegenden Zentren- und Einzelhandelskonzeptes (Zentren- und Standortkonzept, Steuerungsleitsätze).

Prüfroutine 2: Standorttyp

Für die Prüfroutine 2 erfolgt eine Bewertung des Standorttyps, wobei nach Nahversorgungsstandorten (NVS), städtebaulich integrierten Lagen (siL) und städtebaulich nicht integrierten Lagen (niL) unterschieden wird. Für die im Rahmen des Konzeptes bereits überprüften Standorte kann mit der Einstufung nach Kapitel 8.3 fortgefahren werden. Diese sollte jedoch bei Veränderungen der Standortrahmenbedingungen im Umfeld des Betriebes nochmals überprüft werden.

Eine städtebauliche Integration liegt vor, wenn der Vorhabenstandort im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu Gebieten mit Wohnbebauung steht bzw. idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben ist. 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 diese Prüfroutine ebenfalls als erfüllt. An den städtebaulich integrierten Lagen soll zur sinnvollen Ergänzung der Nahversorgungsstandorte deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form so genannter Nachbarschaftsläden oder Convenience-Stores zulässig sein, sofern er der Versorgung des „engeren Gebietes“ dient (siehe Kapitel 12.2).

Gegenüber einer städtebaulich integrierten Lage müssen für die Bewertung als Nahversorgungsstandort zusätzlich die weiteren Kriterien für die Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes (siehe Kapitel 9.2.2) erfüllt sein.

Ein städtebaulich nicht integrierter Standort (z. B. Gewerbegebietslagen oder bei gänzlich fehlender umgebender Wohnbebauung) stellt ein Ausschlusskriterium dar.

Im Falle eines Nahversorgungsvorhaben an einem Nahversorgungsstandort kann mit Prüfroutine 3 fortgefahren werden.

Prüfroutine 3: Standortgerechte Dimensionierung eines Nahversorgungsstandortes

Bei einem Nahversorgungsstandort soll ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Vorhabenumsatzes soll aus dem situativen Nahbereich abgeschöpft werden können. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn die

Umsatzerwartung rd. 35 bis 50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich nicht überschreitet, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird.

Spannweite der Kaufkraftabschöpfung: Die jeweilige Abschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich eines Nahversorgungsstandortes soll abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen sind hierbei u. a. die Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, die Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes, räumlich unterversorgte Bereiche und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von annähernd 35 %** bei Nahversorgungsstandorten ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in höher verdichteten Siedlungslagen (z. B. Geschosswohnungsbau, dichte Reihenhausbebauung) liegt,
- ein stark ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. mehrere Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung, Betriebstypenmix) als stark überdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- eine deutliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben (z. B. an einem Kopplungsstandort) vorliegt.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von bis zu 50 %** bei Nahversorgungsstandorten ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in deutlich ländlich geprägten und/oder gering verdichteten Siedlungslagen (z. B. abgesetzte, dörflich strukturierte Ortsteile, Einfamilienhausgebiete) liegt,
- ein eher schwach ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. keine oder sehr wenige Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Betriebstypenmix) als stark unterdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- keine oder nur eine unwesentliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben vorliegt.

Abgrenzung des situativen Nahbereichs: Der situative Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topografischen Gegebenheiten abzuleiten und soll sich an einer Gehzeit von rd. 10 min orientieren. Nahegelegene Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche können jedoch zu einer Reduzierung des situativen Nahbereiches führen. Darüber hinaus können fehlende Nahversorgungsangebote und qualitativ hochwertige Fußwegeverbindungen auch eine Ausweitung des situativen Nahbereiches begründen. Grundsätzlich soll sich der situative Nahbereich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren orientieren. Ein deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehender Nahbereich kann in begründeten Ausnahmefällen möglich sein, um

bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Solche **wohnnahen Bereiche** umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz, liegen räumlich näher zum Vorhabenstandort als zum nächsten zentralen Versorgungsbereich und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren. Für die wohnnahen Bereiche ist von einer deutlich niedrigeren Kaufkraftabschöpfung auszugehen. Der für den Vorhabenbetrieb im Rahmen dieser Prüfroutine zugrunde gelegte situative Nahbereich dient auch als Bemessungsgrundlage für den Schutz zentraler Versorgungsbereiche.

Abschließende Gesamtbewertung

Bei einer **angemessenen Kaufkraftabschöpfung** („grüne Ampel“) ist das Vorhaben als grundsätzlich konform zum Zentren- und Einzelhandelskonzept zu bewerten. Es wird zusätzlich empfohlen, die Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer einzelfallbezogenen Auswirkungsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt.

Eine **geringfügige Überschreitung** um bis zu 5 %-Punkte wird im Rahmen des Nahversorgungsprüfschemas zwar nicht mehr als angemessene, jedoch lediglich als „leicht höhere“ Abschöpfungsquote gewertet und erfährt demnach eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“). Dabei ist insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Dynamik im Einzelhandel (u. a. Standortverlagerungen, Betriebsenerweiterungen, Veränderungen der Betriebstypen) die empfohlene Kaufkraftabschöpfung somit als Richtwert – und nicht als fixer Wert – zu verstehen. Eine Ansiedlung/Erweiterung sollte in diesem Fall jedoch mit situationsabhängigen Empfehlungen (z. B. Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit, leichte Reduzierung der Verkaufsfläche) verknüpft werden. Die genauen Auswirkungen des Planvorhabens sind zudem im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse⁵⁰ zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt.

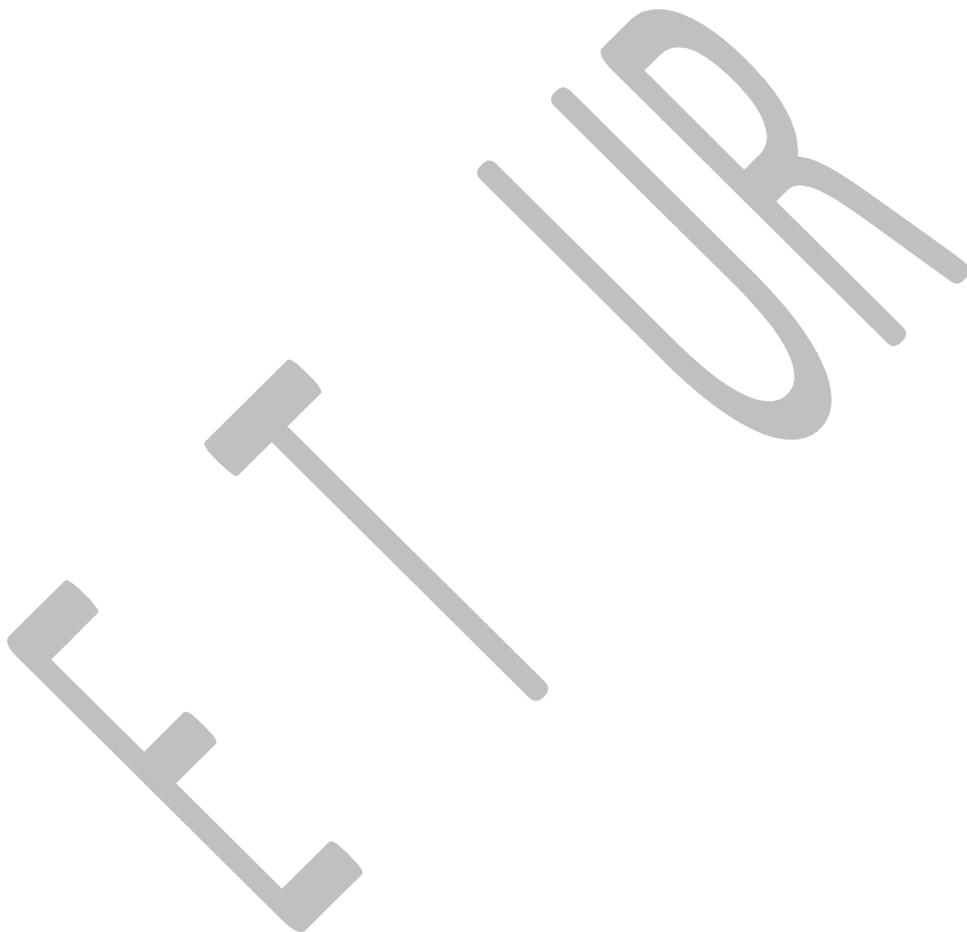
Eine noch höhere Abschöpfungsquote stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“). Eine Konformität zum Zentren- und Einzelhandelskonzept liegt damit nicht vor und es wird empfohlen, das Vorhaben mit Bezug auf die Ziele dieses Nahversorgungskonzeptes notfalls bauleitplanerisch zu verhindern, jedenfalls aber nicht durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans zu fördern.

Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende **maximale Flächenproduktivitäten** zu verwenden.

Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall v. a. eine **städtebaulich begründete Analyse** und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen.

⁵⁰ Die Vergabe von Verträglichkeits- oder Tragfähigkeitsgutachten erfolgt stets (ausnahmslos) durch die LH Flensburg.

Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die vieldiskutierte **10 %-Schwelle** sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.



9

Standortmodell für Flensburg (Ziel-Perspektive)

Zusammenfassend werden in Flensburg gemäß vorliegender Konzeption folgende zentrale Versorgungsbereiche und Sonderstandorte ausgewiesen.

Tabelle 21: Zentren- und Standortbereiche für die Stadt Flensburg gemäß ZEHK Flensburg 2021

Hauptzentrum	Stadtteilzentrum	Nahversorgungszentrum	Sonderstandort
Innenstadtzentrum Flensburg	STZ Engelsby	NVZ Friesischer Berg	CITTI-Park
	STZ Mürwik	NVZ Fruerlund	Förde Park
	STZ Neustadt	NVZ Hochfeld	Famila
	STZ Weiche		
	STZ Hafermarkt (perspektivisch)		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

In der nachfolgenden Abbildung werden die Abgrenzung und räumliche Verteilung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sonderstandorte gemäß beschriebener Ziel-Perspektive auf gesamtstädtischer Ebene dargestellt.

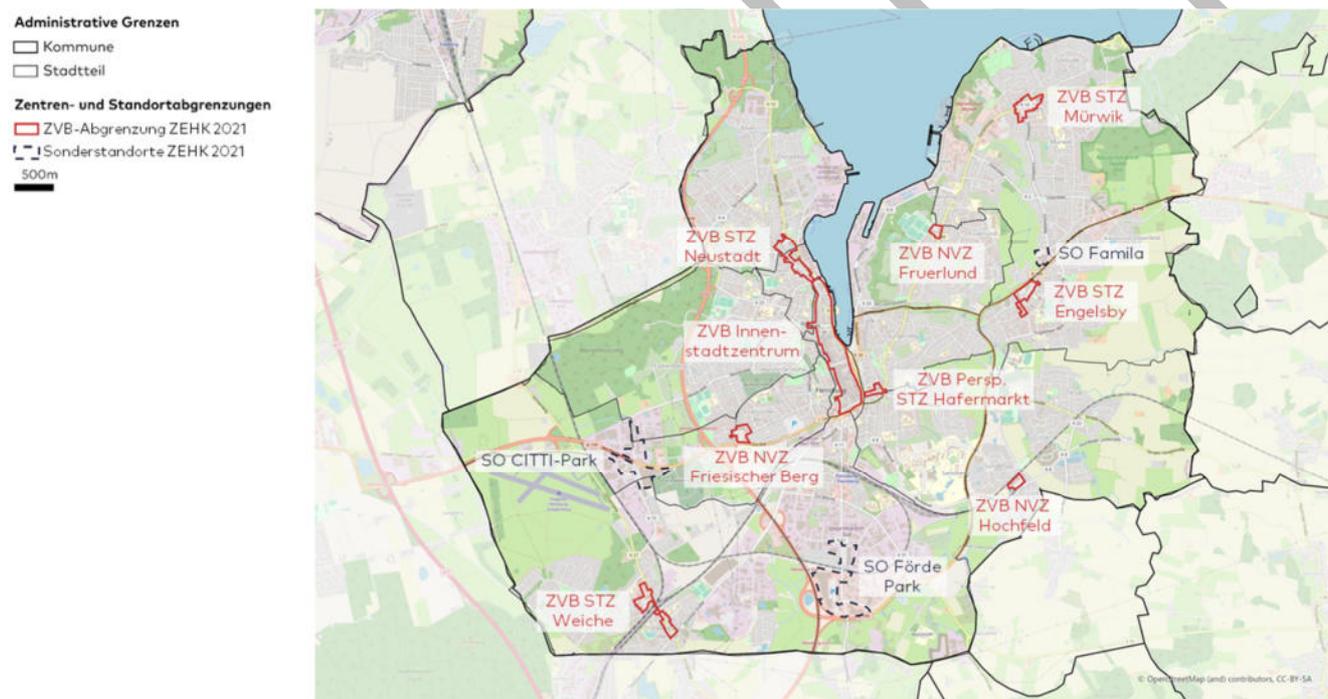


Abbildung 51: Übersicht Zentren- und Sonderstandorte in Flensburg (Ziel-Perspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Flensburg, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB = zentraler Versorgungsbereich, STZ = Stadtteilzentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum, SO = Sonderstandort.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen und Sonderstandorten werden in Flensburg die in Kapitel 8.3 dargestellten Nahversorgungsstandorte festgelegt. Darüber hinaus ergänzen sonstige Einzelhandelsbetriebe in Einzellage die Angebotsstrukturen in Flensburg. In der Zusammenführung des Zentren-, Sonderstandort- und Nahversorgungskonzeptes ergibt sich die nachfolgende schematische Darstellung der Zentren- und Standortstruktur für die Stadt Flensburg.

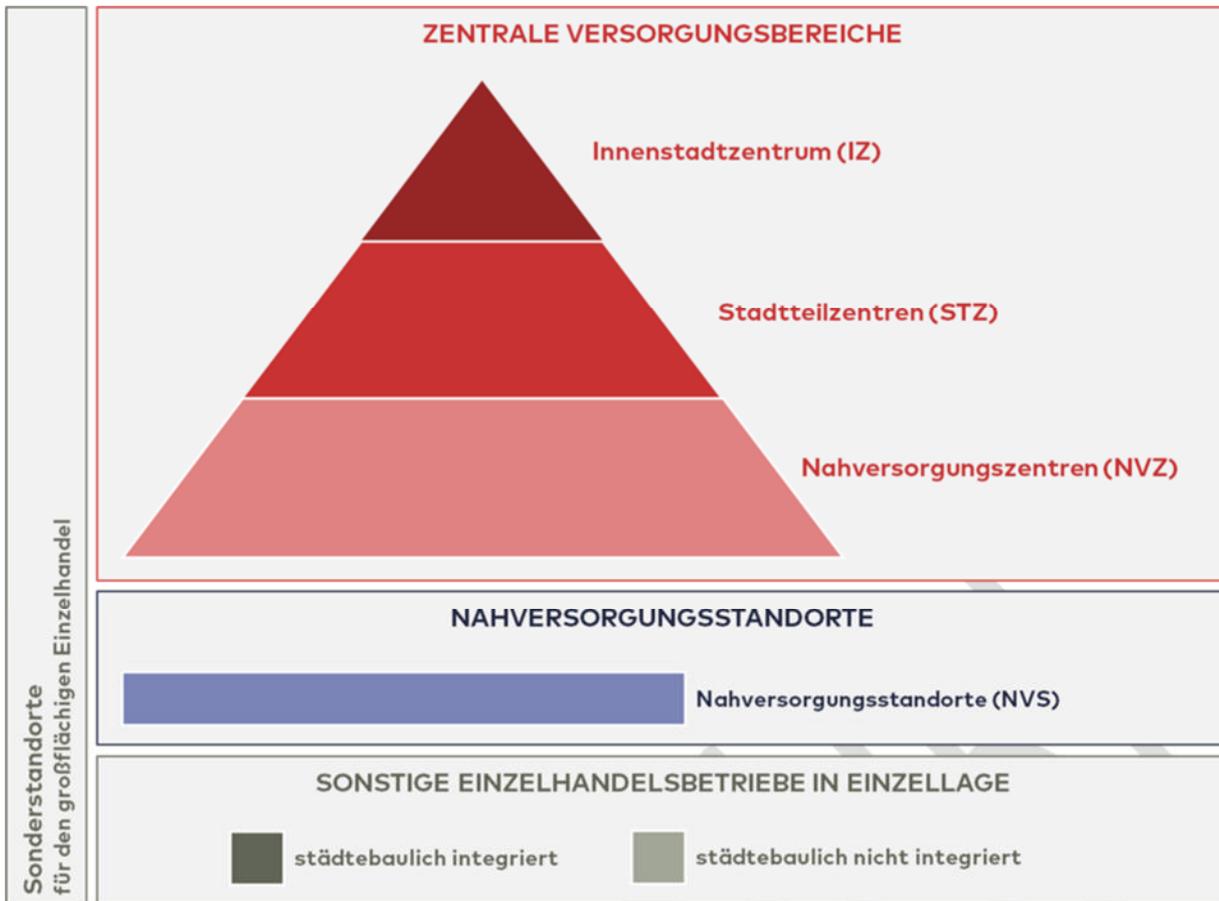


Abbildung 52: Schematische Darstellung der Zentren- und Standortmodell für die Stadt Flensburg (Ziel-Perspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Flensburg, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Flensburg als zentrenrelevant sowie zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimenten in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen des Zentren- und Einzelhandelskonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entsprechen. Dabei wird die Sortimentsliste aus dem EHK Flensburg 2015 in modifizierter Form fortgeschrieben.

10.1 METHODISCHE HERLEITUNG

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.⁵¹ Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

⁵¹ vgl. hierzu den Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/05 vom 30.01.2006.

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kund*innenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die von den Kund*innen überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen und
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

Zusätzlich basiert die Herleitung der Flensburger Sortimentsliste auf den Inhalten und Aussagen des LEP Schleswig-Holstein (2. Entwurf 2020). Im Rahmen dessen gelten die folgenden Sortimente i. d. R. als zentrenrelevant bzw. zentren- und nahversorgungsrelevant:

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung und Bekleidungsaccessoires (Sonnenbrillen, Schale, Hüte oder Ähnliches)
- Schuhe, Lederwaren
- Sanitätshauswaren, Brillen, Hörgeräte
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
- Elektrokleingeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
- Uhren, Schmuck
und
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Reformwaren (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Drogerieartikel, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Apotheken (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Zeitungen/Zeitschriften (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

- Schnittblumen, Topfblumen im Innenbereich (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

Darüber hinaus wird bei der Fortschreibung der Sortimentsliste die gemäß EHK Flensburg 2015 definierte Zentrenrelevanz von Sortimenten berücksichtigt (siehe nachfolgende Abbildung).

„Zentrenrelevante“ Sortimente	„Nahversorgungsrelevante“ Sortimente	„Nicht zentrenrelevante“ Sortimente	„Zentrenrelevante“ Sortimente	„Nahversorgungsrelevante“ Sortimente	„Nicht zentrenrelevante“ Sortimente
Typischer Standort: Innenstadt / Stadtteilzentrum / Sonderstandort: Einkaufszentren	Typischer Standort: Innenstadt, Stadtteilzentren, Siedlungsintegrierte Streulagen, Sonderstandort: Einkaufszentren	Typischer Standort: Verkehrsorientierte Streulagen, Gewerbegebietslagen	Bücher		Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Software, Telekommunikationsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger	Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Getränke ¹	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und –zubehör, Kleisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser, Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung, Klimatechnik, Bauelemente aus Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art, Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		Sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte, Rollläden und Markisen)
Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Meterware für Bekleidung und Wäsche	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegemittel	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf (Farben, Lacke, Flachglas, sonstiges Baumaterial wie Mauersteine, Holz, Sanitärbedarf, Saunas)	Spielwaren, Bastelartikel		Sport- und Campingartikel (Hardware und spezialisierte Sportarten), Caravan- und Bootszubehör
Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	Apotheken / Pharmaziewaren	Heimtextilien, Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge, Tapeten	Sportbekleidung und –schuhe, Sportartikel für Breitensportarten		Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	Blumen, Floristik	Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)	Bekleidung		Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Musikinstrumente und Musikalien	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		Krafräder einschl. Kleinkrafräder, Krafradteile und Zubehör
Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte) sowie kleinteilige Holz-, Flecht- und Korbwaren		Großformatige Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)	Medizinische und orthopädische Artikel		Kfz-Teile und Zubehör
			Augenoptiker		Erotikartikel
			Uhren und Schmuck		
			Kunstgegenstände, Bilder kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
			Antiquitäten und Gebrauchtwagen		
			Foto- und optische Erzeugnisse		
			Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör		

¹ als Vertriebsform Getränkemarkt aufgrund der Pkw-Orientierung auch in verkehrsorientierter / Gewerbegebietslage

Abbildung 53: Flensburger Sortimentsliste gemäß EHK Flensburg 2015

Quelle: EHK Flensburg 2015, S. 15-16.

10.2 FLENSBURGER SORTIMENTSLISTE

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen, der methodischen Herleitung sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und der dargestellten städtebaulichen Zielstellungen sowie der Sortimentsliste aus dem EHK Flensburg 2015 ergibt sich die folgende zu empfehlende Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Flensburg (siehe Tabelle 22).

Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend. Im Anhang befindet sich zudem eine Zuordnung der Sortimentsliste nach dem WZ 2008.

Tabelle 22: Sortimentsliste für die Stadt Flensburg (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Antiquitäten	Apotheken/Pharmaziewaren	Baummarktsortiment i. e. S.
Augenoptik	Drogerieartikel (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Bettwaren (inkl. Matratzen)
Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren, Getränke und Reformwaren)	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Briefmarken und Münzen	(Schnitt-)Blumen	Elektrische Haushaltsgeräte (Elektrogroßgeräte)
Bücher	Apotheken/Pharmaziewaren	Erotikartikel
Elektrische Haushaltsgeräte (Elektrokleingeräte)	Zeitungen/Zeitschriften	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör		Heimtextilien (Vorhänge, Gardinen, Dekostoffe)
Glas/Porzellan/Keramik		Kfz-Handel und Kfz-Zubehör (inkl. Caravanzubehör)
Haushaltstextilien (Haus-/Bett-/Tischwäsche)		Kinderwagen
Hausrat/Haushaltsgegenstände		Krafträder inkl. Kleinkrafträder, Kraft- radteile und Zubehör (inkl. Motorad- bekleidung)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten/Haushaltstextilien so- wie Meterware für Bekleidung und Wäsche		Lampen, Leuchten und Beleuch- tungsartikel
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		Möbel (inkl. Garten- und Camping- möbel)
Musikinstrumente und Musikalien		Pflanzen, Samen und Düngemittel
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)		Rollläden, Markisen
Parfümerieartikel und Kosmetika		Sportgroßgeräte, Boote (inkl. Boots- zubehör)
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel sowie Künstler- und Bastelbedarf		Teppiche
Schuhe, Lederwaren und Reisege- päck		Waffen/Jagdbedarf/Angeln
Spielwaren		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe)		
Uhren und Schmuck		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Mö- bel), Bilder/Poster/ Bilderrah- men/kunstgewerbliche Erzeugnisse		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

Die Sortimentsliste gemäß EHK Flensburg 2015 kann nach wie vor als überwiegend plausibel und bewährt betrachtet werden. Gleichwohl ergeben sich im Kontext der Fortschreibung der Sortimentsliste folgende wesentliche Anpassungen:

Empfohlene Veränderungen der zentrenrelevanten Warengruppen

- Umbenennung des Sortiments keramische Erzeugnisse und Glaswaren in **Glas/Porzellan/Keramik**.
- Zusammenlegung der Sortimente Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Software, Telekommunikationsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger sowie Foto- und optische Erzeugnisse unter dem Sortiment **Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)**.

- Zuordnung der Sortimente Holz-, Flecht- und Korbwaren zu dem Sortiment **Wohneinrichtungsbedarf**.
- Aufgrund der fehlenden Möglichkeit der Zuordnung Auflösung des Sortiments **Geschenkartikel** und Zuordnung zu den jeweiligen Sortimenten (z. B. Spielwaren, Glas, Porzellan, Keramik).
- Einordnung des Sortiments **Parfümerieartikel und Kosmetika** als zentrenrelevant.

Empfohlene Veränderungen der zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppen

- Umbenennung des Sortiments Blumen, Floristik in **(Schnitt-)Blumen**.
- Umbenennung des Sortiments Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen in **Zeitungen/Zeitschriften**.

Empfohlene Veränderungen der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppen

- Mit **Waffen/Jagdbedarf/Angeln** wird ein bisher nicht einzeln berücksichtigtes Sortiment gesondert aufgeführt, um den Differenzierungsgrad der Sortimentsliste innerhalb dieses Bereiches in Anbetracht der betrieblichen Realitäten sinnvoll zu erweitern.
- Der **Autohandel** wird zukünftig in der Sortimentsliste berücksichtigt und entsprechend seiner Charakteristik als nicht zentrenrelevantes Sortiment eingestuft (weitergehende Empfehlungen zum (planerischen) Umgang mit dem Autohandel siehe Kapitel 12.1).
- Zusammenlegung der Sortimente Metall- und Kunststoffwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Fußbodenbeläge und Tapeten unter dem Sortiment **Baumarktsortiment i. e. S.**
- Zusammenlegung der Sortimente Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Garten- und Campingmöbel unter dem Sortiment **Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)**.
- Auflösung des Sortiments **sonstige Haushaltsgegenstände** und gesonderte Aufführung (Rolläden und Markisen) bzw. Zuordnung zu den jeweiligen Sortimenten (z. B. Möbel, Gartenbedarf).

Für die kommunale Feinsteuern empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Zentren- und Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Flensburg und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

11.1 EINORDNUNG UND BEGRÜNDUNG DER STEUERUNGSLEITSÄTZE

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven, des künftigen Zentren- und Standortkonzeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Flensburg insbesondere zugunsten einer gesamtstädtischen Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

11.2 STEUERUNGSLEITSÄTZE FÜR FLENSBURG

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Flensburg empfohlen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden.

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung auf den **ZVB Innenstadtzentrum Flensburg** – hierbei mit Fokus auf die Haupteinkaufslage zwischen Südermarkt und Rathausstraße – fokussiert werden (klein- und großflächig).
- In den **Stadtteilzentren** soll eine im Rahmen der jeweiligen Versorgungsfunktion sowie eine mit dem Hauptzentrum abgestimmte Entwicklung des zentrenrelevanten Einzelhandels erfolgen (i. d. R. kleinflächig).

- In den hierarchisch nachgeordneten **Nahversorgungszentren** soll eine zur Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes abgestimmte Entwicklung mit den höherstufigen Zentren im Rahmen der jeweiligen Versorgungsfunktion vorgenommen werden (deutlich kleinflächig).
- In **sonstigen Lagen** i. d. R. deutlich kleinflächig und sofern ohne negative Auswirkungen auf ZVB.
- An den ausgewiesenen **Sonderstandorten** gemäß der standortbezogenen Entwicklungsempfehlungen (siehe Kapitel 7.1) und sofern keine negativen Auswirkungen auf ZVB entstehen sowie raumordnerisch verträglich.
- In den **nicht integrierten Lagen** sind Ansiedlungen neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auszuschließen und Erweiterungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment restriktiv zu handhaben.

Beim **Innenstadtzentrum** handelt es sich um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort. Die aufgezeigten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven dienen im Innenstadtzentrum daher als Leitlinie (und nicht als Entwicklungsgrenze), deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann.

Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den **weiteren zentralen Versorgungsbereichen** begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nachgeordneten zentralen Versorgungsbereichen. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein der Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche angemessener Entwicklungsrahmen für diese erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs dient und keine negativen Auswirkungen auf weitere zentrale Versorgungsbereiche in Flensburg oder den Nachbarkommunen resultieren.

Zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen sind in **städtebaulich integrierten Lagen** kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ausnahmsweise im begrenzten Maße zulässig (i. d. R. deutlich kleinflächig), wenn diese gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet kein zu großes Gewicht entfalten und sich daraus keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Flensburg oder in Nachbarkommunen ergeben. Demzufolge zielt diese Regelung auf die Zulässigkeit kleiner Fachgeschäfte in den städtebaulich integrierten Lagen ab.

An den **Sonderstandorten** soll eine Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment gemäß der konzeptionellen Entwicklungsziele des Sonderstandortkonzeptes (vgl. Kapitel 7.1) erfolgen. Grundsätzlich ist insbesondere das Innenstadtzentrum als prioritärer Ansiedlungsraum für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortiment zu würdigen.

In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** sind Ansiedlungen neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auszuschließen und Erweiterungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment restriktiv zu handhaben.

Leitsatz II: Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen und sekundär an (besonderen) Nahversorgungsstandorten angesiedelt werden⁵²

Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kund*innenmagnet und für die Besucher*innen in den zentralen Versorgungsbereichen sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlichen Ansiedlungstypen in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere bei Lebensmittelbetrieben und Drogeriefachmärkten) soll gemäß der Hierarchiestufe und Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches erfolgen.

Zur Sicherung bzw. Optimierung der räumlichen Nahversorgung können Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auch an den ausgewiesenen **Nahversorgungsstandorten** (oder Standorten, die den definierten Kriterien genügen) sekundär empfohlen werden, sofern die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Flensburg zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche dem nicht entgegen steht, die Vorhaben standortgerecht dimensioniert sind und negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden. Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit im Einzelfall herzuleiten.

Unabhängig davon ist in **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form so genannter Nachbarschaftsläden oder Convenience-Stores als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig, sofern er der Versorgung des „engeren Gebietes“ dient und die Konzeptkonformität gewahrt wird. Der Convenience-Store/Nachbarschaftsladen wird im Katalog E des Institutes für Handelsforschung wie folgt definiert: „Der Convenience-Store (Nachbarschaftsladen) ist ein **kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb** (Einzelhandel im institutionellen Sinne), der ein begrenztes Sortiment an Lebensmitteln sowie gängigen Haushaltswaren zu einem eher hohen Preisniveau anbietet. [...] In der Bundesrepublik Deutschland sind Nachbarschaftsläden kleinflächige Lebensmittel- oder Gemischtwarengeschäfte mit wohnungsnahem, frequenzintensivem Standort.“ Das Bundesverwaltungsgericht definiert in einem Urteil die als betriebstypisch anzusehende Gesamtverkaufsfläche für einen Convenience-Store/Nachbarschaftsladen mit bis zu 400 m².

Ausnahmsweise und unter Berücksichtigung einer einzelfallbezogenen, städtebaulichen Abwägung, können auch weitere kleinflächige Lebensmittelmärkte (z. B. City-Konzepte, ethnische Supermärkte, Feinkostläden) in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen zulässig sein, sofern die Konzeptkonformität gewahrt wird und sie standortgerecht dimensioniert sind.

In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** sind Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten auszuschließen. Ausnahmsweise können an diesen Standorten

⁵² Sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (Schutz von ZVB in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen.

Tankstellenshops oder Kioske zu Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden.

Grundlage für die Beurteilung der Konzeptkonformität für nahversorgungsrelevante Vorhaben mit Fokus auf den klassischen Lebensmitteleinzelhandel ist das **Nahversorgungsprüfschema** (siehe Kapitel 9.6). Die Aussagen zur Konzeptkonformität ersetzen allerdings keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

Drogeriefachmärkte stellen Sonderfälle unter den zentren- und nahversorgungsrelevanten Betrieben dar. So haben Drogeriefachmärkte eine hohe Bedeutung als Frequenzbringer und ein deutlich über den Nahbereich hinausgehendes Einzugsgebiet. Darüber hinaus weisen Drogeriefachmärkte eine hohe Warenvelfalt („drogeriewarenorientierte Kleinkaufhäuser“) und gewöhnlich einen nicht unerheblichen zentrenrelevanten Sortimentsanteil auf. Daher sollen Drogeriefachmärkte räumlich i. d. R. auf zentrale Versorgungsbereiche konzentriert werden.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär an den ausgewiesenen Sonderstandorten CITTI-Park und Förde Park vorgesehen werden. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung grundsätzlich auch an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet möglich, wo dies nach den bauplanungsrechtlichen Vorgaben zulässig ist sowie städtebauliche und raumordnerische Gründe nicht dagegensprechen.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Fokussierung der nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf die ausgewiesenen Sonderstandorte CITTI-Park und Förde Park – hierbei mit Fokus auf die dargestellten Ergänzungsbereiche – ratsam, um Angebote aus Kund*innensicht attraktiv räumlich zu bündeln und eine Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes, entgegenzuwirken.

Grundstücke in räumlich-funktionalem Zusammenhang zu den Sonderstandorten können im Zuge eines Ansiedlungsvorhabens eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortimenten unter Prüfung des Einzelfalls in die Sonderstandorte integriert werden.

Um Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment an den Sonderstandorten erfolgreich etablieren zu können, ist häufig ein Angebot an zentrenrelevanten und/oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten notwendig. Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ist dabei auf **max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche** eines Vorhabens zu begrenzen – eine **ausdifferenzierte Begrenzung** der einzelnen zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher städtebaulicher Auswirkungen und der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Zudem sollte stets eine deutliche **inhaltliche Zuordnung zum Hauptsortiment** gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kund*innensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Leitsatz IV: Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise im Sinne des Bestandsschutzes eine einmalige, geringfügige Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Geltungsdauer dieses Konzeptes gewährt werden.

Im Sinne des Bestandsschutzes soll auch der **wirtschaftliche Fortbestand** von Einzelhandelsbetrieben gewährleistet werden, die nicht den konzeptionellen Anforderungen entsprechen. Eine solche geringfügige Verkaufsflächenerweiterung kann **einmalig** innerhalb der Geltungsdauer dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durchgeführt werden und bedarf zusätzlich einer **Einzelfallprüfung** anhand folgender Anforderungen, um geringfügige Verkaufsflächenanpassungen zu begründen:

- städtebauliche/stadtentwicklungspolitische (Ziele/Grundsätze des EZK),
- auswirkungsbezogene (absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen),
- landesplanerische (LEP Schleswig-Holstein),
- rechtliche (siehe Urteil OVG NRW vom 08.10.2018, AZ.: 10 D 56/18.NE)
- und betreiberseitige Anforderungen.

Dabei ist eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung primär dazu gedacht, interne Betriebsabläufe zu optimieren oder Modernisierungen durchzuführen. Unter einer geringfügigen Verkaufsflächenerweiterung ist i. d. R. eine Erhöhung der Verkaufsfläche um bis zu 5 % zu verstehen (bei einem angenommenen Fortschreibungsrhythmus von fünf Jahren). Zudem dürfen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen.

Im Sinne einer eindeutigen Regelung erfolgt im Kontext des Leitsatzes IV abschließend der Hinweis, dass eine Weiterentwicklung der ausgewiesenen Sonderstandorte gemäß der standortbezogenen Entwicklungsempfehlungen (siehe Kapitel 7.1) erfolgen soll.

Leitsatz V: Eine Entwicklungsfläche in unmittelbarer räumlicher Nähe zum ZVB kann im begründeten Einzelfall zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in die zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung der zugeordneten Versorgungsfunktion aufgenommen werden.

Sofern innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches nachweislich keine geeigneten Flächen für Neuansiedlungen zur Verfügung gestellt werden können, ist es möglich, Entwicklungsflächen außerhalb des ZVB für die Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereich aufzunehmen, wenn das Vorhaben in unmittelbarer räumlicher Nähe liegt und im funktionalen Zusammenhang zum zentralen Versorgungsbereich steht. Dies ist an eine detaillierte Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens folgende Prüfkriterien enthalten sollte:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im zentralen Versorgungsbereich nachweislich⁵³ **keine Entwicklungsflächen** zur Verfügung.
- Die Entwicklungsfläche befindet sich in einer **städtebaulich integrierten Lage**.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich **funktional abgestimmt** (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und **ergänzt/arrondiert** das Angebot im zentralen Versorgungsbereich.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem **unmittelbaren und direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang** mit dem zentralen Versorgungsbereich.
- Die Erweiterung entspricht einer **stadtentwicklungspolitisch abgewogenen** Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den **gesamstädtischen Leitsätzen** zur verkaufsflächen-, standorts- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstruktur in der Stadt Flensburg.

Leitsatz VI: Handwerkerprivileg

Ausnahmsweise sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und
- eine **Verkaufsflächenobergrenze von max. 250 m²** nicht überschreitet.

Eine **Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente** kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern oder die Waren (im Falle eines Handwerksbetriebs) als branchenübliches Zubehör betrachtet werden können bzw. im Zusammenhang mit der erbrachten Produktion bzw. Weiterverarbeitung stehen.

In jedem Fall ist eine solche Verkaufsstelle im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens als „Fabrik- oder Werksverkauf“ bzw. als „Handwerksbetrieb mit Zubehör“ zu beantragen.

Entsprechende Ausnahmeregelungen für den ‚Annexhandel‘ auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB sind entsprechend sorgfältig in Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten (vgl. OVG NRW 10 A 1343/12; OVG NRW 2 D 13/14.NE). Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des § 35 BauGB.

⁵³ Dieser Nachweis sollte sich nicht an kurzfristiger, einzelflächenbezogener Verfügbarkeit, sondern langfristigen, strukturellen Entwicklungsoptionen unter Beachtung absehbarer Standortanforderungen der Betreiber orientieren.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Flensburg künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.



Bau- und planungsrechtliche Empfehlungen

Im Zusammenhang mit den Steuerungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in der Stadt Flensburg werden in diesem Kapitel Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien sowie für Musterfestsetzungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen, die sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch im Einzelfall für die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne herangezogen werden können.

Empfohlene bauleitplanerische Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie „unerwünschte“ Standorte⁵⁴ bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept dient dabei als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung und erlangt mittels Ratsbeschluss Wirksamkeit als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Absatz 6 BauGB.

Im Folgenden gilt es die Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung mit den Zielstellungen des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes und den Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche zu harmonisieren.

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben:

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben unter Berücksichtigung der standort- und sortimentspezifischen Entwicklungszielstellungen sowie der Steuerungsleitsätze.
- Prüfung und ggf. Anpassung aktuell wirksamer Bebauungspläne entsprechend den konzeptionellen Empfehlungen der Zentren- und Standortentwicklung, sofern hieraus keine Entschädigungspflicht gegenüber dem*r Eigentümer*in entsteht. Dies gilt vornehmlich für diejenigen Standorte, die gemäß Zentren- und Einzelhandelskonzeptes für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen. In diesem Kontext ist u. a. die Rücknahme von unausgeschöpften Baurechten zu prüfen.
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel an unerwünschten Standorten in Verbindung mit den Steuerungsleitsätzen, wobei ggf. Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben ausnahmsweise zugelassen werden können (vgl. Steuerungsleitsatz VI).
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar die eigenen

⁵⁴ „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzeptes im Zusammenhang mit den Steuerungsleitsätzen.

zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen drohen und die gewünschten zusätzlichen Ansiedlungspotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der eigenen oberzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Flensburger Liste zentrenrelevanter Sortimente.

Das den Kommunen zur Verfügung stehende planungsrechtliche Steuerungsinstrumentarium, insbesondere die Bauleitplanung, ist zur Umsetzung dieser Steuerungsstrategien vollumfänglich heranzuziehen.

In einem abgestuften Verfahren sollte zunächst der sich aktuell in der Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan mit den funktionalen und standortbezogenen Zielaussagen des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes wie folgt harmonisiert werden:

- Zeichnerische Darstellung der im Zentren- und Einzelhandelskonzepten festgelegten zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (ggf. unter Berücksichtigung der Hierarchiestufe). In einem nächsten Schritt sollte eine Harmonisierung insbesondere der Abgrenzungen der Sonderbauflächen „Einkauf“ sowie ergänzend der gemischten Bauflächen mit den Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche erfolgen.
- Prüfung einer Festsetzung der konzeptionell empfohlenen Sonderstandorte als Sonderbauflächen mit konkreter Zweckbestimmung (z. B. Einkauf/Fachmarktzentrum/Baumarkt).
 - Intensive Überprüfung seitens der Stadt erforderlich (ggf. verbunden mit einer vertiefenden Baurechtsanalyse), da Teilbereiche der Sonderstandorte im Entwurf zum Flächennutzungsplan 2020 als gewerbliche Bauflächen festgesetzt sind, faktisch aber durch (großflächige) Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsagglomerationen (die in Summe einen großflächigen Charakter entfalten) geprägt sind.
- Harmonisierung der Darstellungen zu den Sonderbauflächen „Einkauf“ mit den ausgewiesenen bzw. perspektivischen Nahversorgungsstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte.

Aufgrund der Komplexität und Dauer von Bauleitplanverfahren ist auch hier grundsätzlich ein prioritätensetzendes Vorgehen zu empfehlen. Das wesentliche Ziel des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes ist die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, dabei insbesondere des Innenstadtzentrums von Flensburg. Vor dem Hintergrund dieser grundsätzlichen Zielstellung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes ergibt sich ein Planungserfordernis insbesondere für⁵⁵:

- Umstellung auf die aktuelle BauNVO für alle Bebauungspläne, welche Einzelhandel an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ermöglichen;
- Gebiete nach § 34 Abs. 1 BauGB, die bereits durch großflächigen Einzelhandel vorgeprägt sind, sodass weitere Einzelhandelsgroßbetriebe (mit

⁵⁵ Bei der konsequenten Umsetzung der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes sind die Anforderungen des sog. Planungsschadensrecht (vgl. §§ 39 – 44 BauGB), hier insbesondere § 42 BauGB zu berücksichtigen, wonach ggf. ein Anspruch auf Entschädigung entsteht, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

zentrenrelevantem Hauptsortiment) in der näheren Umgebung zulässig wären; eine zielgerichtete Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung gemäß der Ziele und Grundsätze in derartigen Gebieten ist schwerlich möglich, daher Überplanung angeraten.

- Sonstige Bebauungspläne, die zentrenrelevanten Einzelhandel an „unerwünschten Standorten“ zulassen.
- Bebauungspläne, die eine zielgerichtete Einzelhandelssteuerung ermöglichen, bieten durch getroffene Festsetzungen (z. B. Festsetzung eines Kerngebiets) die Möglichkeit, dass sie Einzelhandel an Standorten zulassen, die im Sinne des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes nicht mehr für sinnvoll erachtet werden: auch solche Bebauungspläne gilt es prioritär zu überplanen.

Nachgeordnet ergibt sich im Sinne der Zielstellung des vorliegenden Konzepts zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche auch ein Planungserfordernis innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und zwar derart, dass die im Rahmen des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes abgeleiteten Empfehlungen zu den jeweiligen Versorgungsbereichen planungsrechtlich umsetzbar sind.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Planungserfordernisse und der vorgeschlagenen Prioritätensetzung bei der bauleitplanerischen Steuerung des Einzelhandels in Flensburg wird das wesentliche Ziel des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes – die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche – durch die Bauleitplanung unterstützt.

Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen

Die vorgenannten strategischen Empfehlungen beinhalten eine Vielzahl möglicher planungsrechtlicher Anwendungsfragestellungen, die je nach Vorhaben und Standort weiter differieren. Insofern können und dürfen keine dauerhaft gültigen generellen Musterfestsetzungen entworfen werden. Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf dieses Zentren- und Einzelhandelskonzept in Verbindung mit dem bestätigenden Beschluss des zuständigen politischen Gremiums bezieht. Dies sollte nicht als pauschales Zitat erfolgen, sondern als konkrete und standortbezogene Auseinandersetzung mit:

- dem jeweils individuellen Planerfordernis;
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung der zentralen Versorgungsbereiche (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot, prägenden Sortimenten und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand u. s. w.);
- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der ergänzenden Sonderstandorte sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll (hierzu hält dieses Zentren- und Einzelhandelskonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor);
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren- und Standortkonzeptes;
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. Entwicklungszielen;

- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden soll bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen.

Die Steuerungsleitsätze sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden.

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Zentren- und Einzelhandelskonzepts – aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Die Musterfestsetzungen selbst sind als Anregungen zur Ausgestaltung im Einzelfall gedacht, die je nach Vorhaben und Standort zu modifizieren sind. Sie sind als rein auf den Einzelhandel bezogene Empfehlungen zu verstehen, die weitere stadtentwicklungspolitische Abwägungserfordernisse sowie zu berücksichtigende weitere Aspekte der zu überplanenden Gebiete noch nicht enthalten. Für atypische Standorte und Vorhaben sollten diese Musterfestsetzungen nicht zugrunde gelegt werden.

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 Definition einer aus der sozialen und ökonomischen Realität abgeleiteten Nutzungsart in Flensburg mit der Festlegung von konkreten Verkaufsflächengrößen, im Sinne eines sog. Flensburger Ladens, wurde nicht vorgenommen.

Die Flensburger Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.

Sofern Bebauungspläne Standorte innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche überplanen, sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dieser entsprechende zentrale Versorgungsbereich namentlich bezeichnet und ergänzend ggf. zeichnerisch erklärt werden. Die Planzeichnung selbst eignet sich aufgrund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

Empfohlene Musterfestsetzungen

- a) Gänzlicher Einzelhandelsausschluss in einem Gewerbegebiet
„In dem Gewerbegebiet **xy** sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.“
- b) Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Mischgebieten
„In dem Mischgebiet **xy** sind Einzelhandelsbetriebe mit **zentrenrelevanten Hauptsortimenten (und zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten)** unzulässig. Zentrenrelevant sind (gemäß Flensburger Liste) folgende Sortimente (einfügen Benennung gemäß Sortimentsliste Flensburg).“

- c) Ausnahmsweise Zulässigkeit von kleinflächigen Nahversorgungsläden in einem Mischgebiet mit Einzelhandelsausschluss bzw. Ausschluss von zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten

„In dem Mischgebiet **xy** können Läden mit ausschließlich **zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten** bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m² ausnahmsweise zugelassen werden. Zentren- und nahversorgungsrelevant sind folgende Sortimente (einfügen Benennung gemäß Sortimentsliste Flensburg).“

- d) Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen zur Art der Nutzung

„Das Baugebiet **Name** wird festgesetzt als **Sondergebiet Zweckbestimmung nach BauNVO**⁵⁶. In diesem Sondergebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb **Betriebstyp (z. B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter usw.)** mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von **xy** m² und dem Hauptsortiment **xy** (einfügen Benennung gemäß Sortimentsliste Flensburg).“

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Entwicklungsleitsatz III:

„Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Flensburger Liste) (**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 Flensburger Sortimentsliste): maximal **xy** m² Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen),
- weitere Sortimente analog“

Sind innerhalb eines Plangebiets mehrere Einzelhandelsbetriebe geplant, deren Verkaufsflächen jeweils vorhabenbezogen begrenzt werden sollen, muss für jeden einzelnen Betrieb ein eigenes Sondergebiet entsprechend dem vorstehenden Festsetzungsvorschlag festgesetzt werden bzw. im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans i. S. d. § 12 BauGB⁵⁷ entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

- e) Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten (Haupt-) Sortimenten ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen⁵⁸

⁵⁶ 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).

⁵⁷ Für Angebotsbebauungspläne ist die Anwendung von baugebietsbezogenen Verkaufsflächengrenzen aufgrund des sog. „Windhundrennens“ nicht geeignet (vgl. auch hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

⁵⁸ 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).

„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 zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem (Haupt-)Sortiment entsprechend der nachstehenden Flensburger Sortimentsliste nicht zulässig. Nicht zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die mehrere der in der Flensburger Liste angeführten zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nebeneinander als (Haupt-)Sortimente anbieten⁵⁹.

In der Begründung ist auf die beabsichtigte Stärkung der Zentren sowie deren Erhaltung und Weiterentwicklung i. S. d. Zentren- und Einzelhandelskonzeptes einzugehen.“

12.1 AUTOHANDEL

Autohäuser nehmen eine planungsrechtliche Sonderstellung ein. Als reine Handelsstätten für Kraftfahrzeuge aller Art sowie für Kraftfahrzeugteile und -zubehör können sie einerseits als (sondergebietspflichtige) Verkaufsstätten eingestuft werden. In diesem Kontext sind solche Angebotsformen unter Berücksichtigung der in Kapitel 10.2 empfohlenen Sortimentsliste künftig im Sinne des Steuerungsleitsatzes III zu behandeln. Demnach können Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen. Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ist dabei auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen. Im Kontext der räumlichen Verortung sollte es nach fachgutachterlicher Auffassung auch weiterhin städtebauliche Zielstellung sein, insbesondere großflächige Angebotsformate aus Gründen des Immissionsschutzes, einer verminderten Verkehrsbelastung, des regelmäßigen Flächenbedarfs und der Logistik räumlich an den bestehenden „Autoclustern“ (u. a. in den Bereichen Liebigstraße/Zur Bleiche und Husumer Straße/Graf-Zeppelin-Straße) jenseits der Zentren zu bündeln bzw. vorzuhalten. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass entgegen einer dispersen Verteilung im Stadtgebiet eine Bündelung von Angeboten an einem Standort dazu führt, dass diese für den Kunden besser wahrnehmbar sind. Zudem trägt die empfohlene Angebotsbündelung dazu bei, weitere Gewerbestandorte für Handwerk und produzierendes Gewerbe nachhaltig zu sichern und möglichen Verzerrungen des Bodenpreisgefüges entgegenzuwirken. Darüber hinaus ist der Aspekt zu berücksichtigen, dass der Autohandel eine großflächige Vorbildprägung im Hinblick auf Bewertungen nach § 34 Abs. 3 BauGB entfalten kann. In unbeplanten Innenbereichen sollte der Autohandel daher im Kontext der Genehmigungspraxis in kein Umfeld verortet werden, wo gemäß konzeptioneller bzw. stadtentwicklungspolitischer Zielstellungen die Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandel vermieden werden soll. Sofern ein Autohaus im unbeplanten Innenbereich angesiedelt werden soll, ist im Umfeld

⁵⁹ In Form eines (Spezial-)Kauf- oder Warenhauses oder themenbezogene Kauf- oder Warenhäuser.

konsequenter Weise Bauleitplanung zu betreiben, um ungewollte Entwicklungen u. a. im Bereich des (großflächigen) Einzelhandels zu vermeiden.

Neben den reinen Verkaufsstätten für Kraftfahrzeuge sowie für Kraftfahrzeugteile und -zubehör ist der Autohandel in der Realität andererseits durch Hybridformen geprägt, die sich u. a. durch eine Funktionsmischung aus Verkauf, Reparatur- bzw. Werkstatt und Service auszeichnen. Anhand der jeweiligen (Verkaufs-)Flächenanteile und des Umsatzschwerpunktes kann eine Unterscheidung in Hauptnutzung und untergeordnete Nutzung erfolgen. Dabei ist bei hybriden Formaten des Autohandels anhand der vorgenannten Kriterien eine einzelfallbezogene Prüfung dahingehend erforderlich, ob es sich primär um Einzelhandel im Sinne des Verkaufs einer Ware an einen privaten Endverbraucher handelt (siehe dazu die Konkretisierung des Begriffs Verkaufsfläche entsprechend der obersten Rechtsprechung vom November 2005 in Kapitel 12.2) oder der Handel/Verkauf als zweiter Vertriebsweg untergeordnet zum eigentlichen Hauptzweck einer gewerblichen Nutzung (Reparatur/Service) ist. Der planungsrechtliche Umgang (z. B. Festsetzung eines Sondergebietes, Nachweis einer atypischen Fallgestaltung, Gewerbeflächenentwicklung) hat entsprechend der jeweiligen Einordnung zu erfolgen.

Aus städtebaulicher Sicht sollten analog zu den reinen Handelstätten für Kraftfahrzeuge aller Art sowie für Kraftfahrzeugteile und -zubehör auch die hybriden Formate des Autohandels aufgrund ihrer Charakteristik primär an den bestehenden peripheren Standorten außerhalb der Zentren gesichert bzw. angesiedelt werden, um die stadtentwicklungspolitisch gewollte räumliche Angebotsbündelung auch zukünftig zu sichern und weiterhin klassische Gewerbebetriebe für Handwerk und produzierendes Gewerbe vorzuhalten (s. o.). Ebenso gelten die zuvor dargelegten Hinweise im Kontext der großflächigen Vorbildprägung durch den Autohandel im Hinblick auf Bewertungen nach § 34 Abs. 3 BauGB.

12.2 ONLINE-HANDEL

Der Strukturwandel im Einzelhandel wird durch die anhaltende Dynamik im Online-Handel

signifikant beschleunigt (siehe Kapitel 4.1). Eine „Eindämmung“ der strukturellen Auswirkungen ist durch eine bauleitplanerische Steuerung des Online-Handels nach Auffassung von Stadt + Handel nur bedingt möglich. Mögliche Steuerungserfordernisse ergeben sich viel mehr in Richtung der Frequenznutzung des Online-Handels, u. a. im Hinblick auf einen strategischen Umgang mit speziellen und innovativen Ausprägungen/Hybridformen im Bereich des Online-Handels.

Vor diesem Hintergrund untersucht Stadt + Handel im Sinne des vorliegenden Zentren- und Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Flensburg nachfolgend die Zulässigkeit von verschiedenen Formaten des Online-Handels.

In diesem Zusammenhang ist nach Auffassung von Stadt + Handel zunächst die Frage zu klären, wann eine bauliche Erscheinungsform des Online-Handels als Einzelhandelsbetrieb im Sinne des Bauplanungsrechtes zu betrachten ist. Ob Betriebe des Online-Handels der in der Baunutzungsverordnung typisierten Nutzungsart „Einzelhandelsbetrieb“ zuzuordnen sind, ist davon abhängig, ob sie über eine Verkaufsfläche verfügen. Die Verkaufsfläche ist ein unbestimmter Begriff, der entsprechend der Rechtsprechung konkretisiert wird. Die letzte Konkretisierung in der

obersten Rechtsprechung vom November 2005 (BVerwG 4 C 14.04 vom 24.11.2005) gibt folgende Definitionen:

- Alle Bereiche, die vom Kunden betreten werden können und in denen Waren zum Kauf angeboten werden;
- Flächen, die die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes in städtebaulicher Hinsicht prägen (z. B. Käse-, Fleisch- und Fischtheken, die vom Kunden eingesehen, aber nicht betreten werden können);
- Die Lage innerhalb oder außerhalb des Gebäudes ist unerheblich.

Ist eine bauliche Erscheinungsform des Online-Handels gemäß dieser aus der gesetzgeberischen Steuerungsintention angeleiteten Begriffsbestimmung als Einzelhandelsbetrieb im Sinne des Bauplanungsrechtes zu definieren, sind entsprechende Nutzungen der in der BauNVO typisierten Nutzungsart „Einzelhandelsbetrieb“ zuzuordnen und mit Verweis auf die bauplanungsrechtlichen/raumordnerischen Regelungen für die verschiedenen Arten von Einzelhandelsbetrieben entsprechend zu steuern. Als Grundlage für eine städtebaulich begründete und zielgerichtete räumliche Feinsteuerung in der Bauleitplanung dienen die zuvor beschriebenen Ziele, Grundsätze und Instrumente dieses Zentren- und Einzelhandelskonzept (u. a. Zentren- und Standortkonzept, Sortimentsliste, Steuerungsleitsätze), die in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Flensburg Berücksichtigung finden sollten.

Insbesondere bei hybriden Formaten des Online-Handels (z. B. Showrooms, Pick-Up-Stationen, Lagerverkäufe von Online-Händlern) ist stets eine einzelfallbezogene Prüfung erforderlich, ob eine Verkaufsfläche im Sinne der Rechtsprechung vorliegt und sie den bauplanungsrechtlichen Regelungen für Einzelhandelsbetriebe unterliegen. Fernab dieser Fragestellung ist im Hinblick auf einen strategischen Umgang mit diesen speziellen Ausprägungen im Bereich des Online-Handels grundsätzlich zu berücksichtigen, dass diese Formate als Frequenzerzeuger einen positiven Impuls auf die Zentren auslösen können und mit weiteren Zentrenbesuchen gekoppelt werden. Sofern städtebaulich und raumordnerisch möglich und im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zielführend, sind bei der Standortfrage solcher hybriden Angebotsformate des Online-Handels somit insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche in Flensburg zu avisieren (vgl. Kapitel 6.2).



Abbildung 54: Beispiele für Ausprägungen/Hybridformen im Bereich des Online-Handels.

Quelle: Stadt + Handel; pixabay.

Aufgrund einer fehlenden Verkaufsfläche sind jedoch bspw. reine Versandhändler, Logistiktutzungen, Auslieferungslager und Rechenzentren i. d. R. nicht der typisierten Nutzungsart „Einzelhandelsbetrieb“ im Sinne des Bauplanungsrechtes zuzuordnen. Die bauplanungsrechtlichen Regelungen für Einzelhandelsbetriebe können demnach keine Anwendung finden. Als Gewerbebetriebe sind sie so dann im Mischgebiet zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Absatz BauNVO). Als nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe sind sie im Gewerbegebiet (vgl. § 8 BauNVO), als erheblich belästigende Gewerbebetriebe hingegen nur im Industriegebiet (vgl. § 9 BauNVO) zulässig.



13 Standortbestimmung für ausgewählte Standortbereiche in Flensburg

Auf Grundlage der im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung empfohlenen konzeptionellen Zielstellungen zur Zentren- und Nahversorgungsentwicklung sowie der Steuerungsleitsätze erfolgt für ausgewählte Standortbereiche im Flensburger Stadtgebiet (Hafen-Ost, Altstandorte Krankenhäuser und Hochschulcampus) nachfolgend eine Überprüfung, ob und in welchem Umfang Einzelhandel oder einzelhandelsnahe Nutzungen auf den jeweiligen Flächen im Sinne der Konformität zum fortgeschriebenen Zentren- und Einzelhandelskonzept zu empfehlen sind.

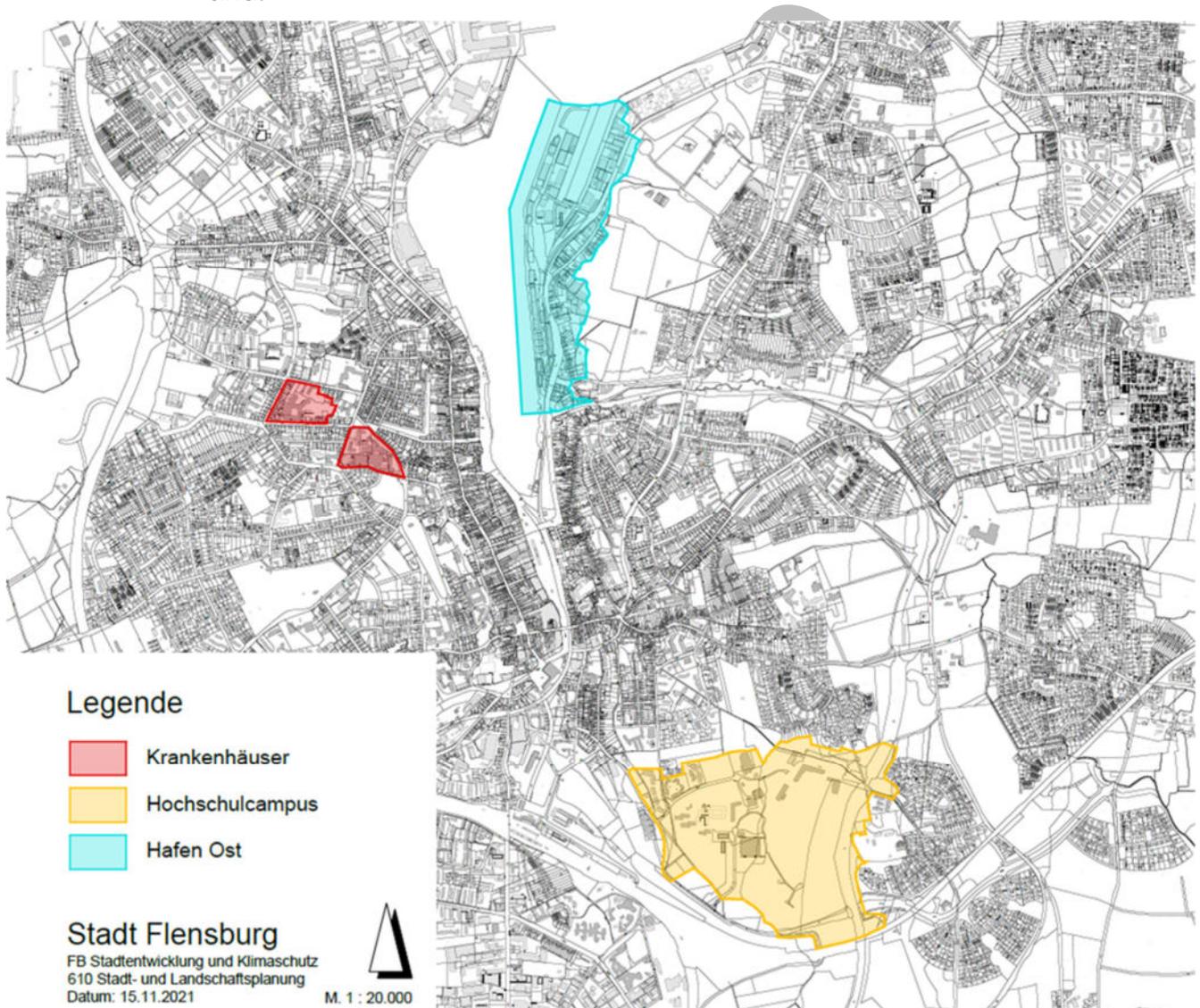


Abbildung 55: Standortbereiche Krankenhäuser, Hafen-Ost und Hochschulcampus

Quelle: Stadt Flensburg.

13.1 STANDORTBEREICH HAFEN-OST

Der Standortbereich Hafen-Ost liegt im Westen des Stadtteils Fruerlund und ist derzeit insbesondere durch brachgefallene bzw. untergenutzte Flächen und aufgegebene Nutzungen gekennzeichnet. Am 04.01.2020 ist die Satzung der Stadt Flensburg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Hafen-Ost" in Kraft getreten. Gemäß stadtentwicklungspolitischer Zielstellung soll der Standort perspektivisch zu einem urbanen Quartier umstrukturiert werden, welches sich durch eine Mischung aus verschiedenen Wohnformen (rd. 1.000 Wohneinheiten), Arbeiten, Produktion, Dienstleistungen, Bildung und Soziales sowie Kultur und Freizeit auszeichnen soll⁶⁰.

Im Rahmen des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Flensburg werden für den Standortbereich Hafen-Ost nachfolgende Empfehlungen zur künftigen Entwicklung formuliert:

- Punktuelle Ansiedlung von deutlich untergeordnetem, kleinteiligem Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (bspw. Lebensmittelhandwerk, Convenience-Store/Nachbarschaftsladen, Apotheke, Zeitschriftenladen, Blumenladen) zur Sicherung der Grundversorgung für die lokale Bevölkerung (dabei ohne negative Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen).
- Ergänzend sind deutlich kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (kleine Fachgeschäfte) mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ausnahmsweise im begrenzten Maße zulässig (dabei ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Flensburg oder in Nachbarkommunen).
- Darüber hinaus sind Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben im Sinne des Ansiedlungsleitsatz VI zulässig.
- Im Sinne des stadtentwicklungspolitisch angestrebten gemischtgenutzten urbanen Stadtquartiers am Standort sind zudem Ansiedlungen von einzelnen Gastronomiebetrieben (bspw. Cafe, Bistro) sowie zentrenergänzenden Funktionen (bspw. Gesundheitsdienstleistungen, Stadtteiltreff, Kultur- und Bildungseinrichtungen) anzustreben.

13.2 STANDORTBEREICH ALTSTANDORTE KRANKENHÄUSER

Der Standortbereich Altstandorte Krankenhäuser liegt umgeben von Wohnbebauung im Stadtteil Westliche Höhe. Auf dem Gelände der derzeitigen Krankenhäuser sollen perspektivisch zusammengenommen max. rd. 1.000 Wohneinheiten entstehen.

Im Rahmen des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Flensburg werden für den Standortbereich Altstandorte Krankenhäuser nachfolgende Empfehlungen zur künftigen Entwicklung formuliert:

- Angesichts der räumlichen Nähe zu den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadtzentrum und Stadtteilzentrum Neustadt insgesamt restriktiver Umgang mit der Ansiedlung von neuen Einzelhandelsbetrieben (insb. Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment).

⁶⁰ Vgl. Stadt Flensburg (2020): Zukunft Hafen-Ost – Leitlinien für die Entwicklung eines nachhaltigen urbanen Quartiers.

- Im Sinne der empfohlenen Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im Stadtteil Westliche Höhe (siehe Kapitel 8.3.13) sollte der Standortbereich allerdings als Verlagerungsoption für den REWE-Markt im Bereich Waldstraße, der am bestehenden Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten besitzt, mitgedacht werden.
- Darüber hinaus Angebotsarrondierung durch im umliegenden Wohnquartier fehlende Fachgeschäfte im Bereich der Grundversorgung zur Versorgung des engeren Gebietes (hierbei in enger Abstimmung insbesondere mit den beiden vorgenannten zentralen Versorgungsbereichen).
- Weiterhin eignet sich der Standortbereich grundsätzlich zur Etablierung von einzelhandelsfernen Nutzungskonzepten wie bspw. Büroflächen sowie Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten. Angesichts der Bedeutung als wichtige Frequenzbringer sowie der bestehenden Leerstände insb. im Innenstadtzentrum sollte eine Ergänzung um zentrenergänzende Funktionen jedoch nur gezielt und in enger Abstimmung mit den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadtzentrum und Stadtteilzentrum Neustadt (prioritärer Ansiedlungsraum) erfolgen.

13.3 STANDORTBEREICH HOCHSCHULCAMPUS

Der Standortbereich Hochschulcampus liegt im Süden des Stadtteils Sandberg und ist insbesondere geprägt durch die Europa-Universität Flensburg, die Hochschule Flensburg, das Audimax, die zentrale Hochschulbibliothek und dem Gebäude der Mensa. Darüber hinaus sind insbesondere in den Randbereichen Wohnnutzungen bzw. Studentenwohnheime verortet. Konkrete Überplanungen für den Hochschulcampus sind derzeit nicht vorgesehen.

Im Rahmen des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Flensburg werden für den Standortbereich Hochschulcampus nachfolgende Empfehlungen zur künftigen Entwicklung formuliert:

- Fokus auf deutlich kleinteiligen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (bspw. Lebensmittelhandwerk, Lebensmittelladen) zur Sicherung eines bedarfsgerechten Angebotes im Rahmen der Grundversorgung.
- Im Bereich des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortiment Sicherung bzw. Bereitstellung von typischerweise am Standort benötigten Waren durch spezialisierte Fachgeschäfte (bspw. Schreibwarengeschäfts, Buchhandlung).
- Darüber hinaus Erhalt bzw. Ansiedlung von einzelnen Gastronomiebetrieben und standortspezifischen zentrenergänzenden Funktionen (bspw. Copy-Shop, Fitnessstudios, Co-Working Space).

Empfehlungen zu Stadt-Umland Beziehungen (Fokus: Nachbargemeinde Handewitt)

Die Stadt Flensburg übernimmt in ihrer Funktion als Oberzentrum in Bezug auf den Einzelhandel neben einer gesamtstädtischen Versorgungsfunktion darüber hinaus insbesondere die Versorgung für den gehobenen und spezialisierten höheren Bedarf für die Unterzentren, ländlichen Zentralorte, Stadtrandkerne und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung im Landesteil Schleswig. Darüber hinaus hat Flensburg als Grenzstadt faktisch ebenso eine gewisse Mitversorgungsfunktion für den skandinavischen Raum, speziell für Dänemark (siehe Kapitel 4.3). Diese Versorgungsfunktion ist im regionalen Raumordnungsplan (Regionalplan für den Planungsraum V – Schleswig-Holstein Nord) der kreisfreien Stadt Flensburg sowie der Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg festgeschrieben. Demnach soll die Stadt Flensburg als Standort überregional wirksamer Einrichtungen als bedeutendstes Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum in einem ländlich geprägten Raum gesichert und weiter ausgebaut werden.

Gleichzeitig ist es landes- und regionalplanerische Zielstellung, eine ausgewogene Handelsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung im Land zu gewährleisten. Dafür sollen in allen Gemeinden möglichst ausreichende und bedarfsgerechte Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs bereitgestellt werden. Um die städtebaulich-funktionalen Zentren der Region als Schwerpunkt eines differenzierten Versorgungsnetzes weiterzuentwickeln und die Grundversorgung vor allem im ländlichen Raum dauerhaft zu sichern und zu stärken, sollte grundsätzlich eine – über die im Rahmen der förmlichen Verfahren hinausgehende – interkommunale Abstimmung bzw. Zusammenarbeit der Einzelhandelsentwicklung angestrebt werden.

Mit Bezug auf die Gemeinde Handewitt (gemäß aktuell gültigen Regionalplan ohne zentralörtliche Einstufung und dem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Oberzentrums Flensburg zugehörig) ist zunächst festzuhalten, dass sich bereits in der Vergangenheit interkommunale Abstimmungsprozesse zwischen den relevanten Akteuren der beiden Nachbarkommunen (u. a. Verwaltung, Träger der Bauleitplanung) erfolgreich etabliert haben. Auch im Rahmen der vorliegenden Konzepterarbeitung fand unter Einbezug der jeweiligen Kommunalverwaltungen ein Abstimmungstermin statt, in dem sich u. a. über die zukünftige Einzelhandelsplanung in Handewitt ausgetauscht wurde (s. u.).

Als Oberzentrum übernimmt Flensburg aktuell sowie perspektivisch eine bedeutende Versorgungsfunktion im mittel- und langfristigen Bedarf. Dieser oberzentrale Versorgungsauftrag ist im Kontext der weiteren Einzelhandelssteuerung in den Kommunen Flensburg und Handewitt unter Berücksichtigung der städtebaulichen, landes- und regionalplanerischen Ziele entsprechend zu würdigen. Im Bereich der kurzfristigen Bedarfsgüter weist Handewitt, auch bedingt durch den Grenzhandel mit Dänemark, dagegen in Teilen ein umfassendes Angebot auf. So sind neben dem Scandinavian Park im Bereich der B 199 vier strukturprägende Lebensmittelmärkte (E aktiv, ALDI Nord, LIDL, Netto), ein Drogeriefachmarkt sowie

ein Zoofachmarkt im Ortskern von Handewitt angesiedelt. Die vorgenannten Betriebe im Ortskern von Handewitt leisten dabei einen wichtigen Beitrag für die räumliche, qualitative und quantitative Nahversorgung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche. Im Gegensatz dazu besteht in den südöstlich gelegenen Handewitter Ortsteilen Jarplund und Weding gegenwärtig nur eine unzureichende Nahversorgungssituation. Mit Ausnahme eines kleinflächigen, nicht mehr vollumfänglich marktgängig aufgestellten Lebensmittelsupermarktes (E aktiv) im Ortsteil Jarplund sind darüber hinaus keine weiteren nennenswerten Nahversorgungsstrukturen vorhanden. So ist insbesondere die räumliche Nahversorgung für die Wohnbevölkerung im Ortsteil Weding als defizitär einzustufen.

In diesem Zusammenhang übernimmt Flensburg, und dabei vornehmlich die Angebotsstrukturen im Stadtteil Weiche, aktuell eine wichtige Versorgungsbedeutung im kurzfristigen Bedarf für den Handewitter Ortsteil Weding sowie nachgeordnet den Ortsteil Jarplund (siehe Kapitel 6.2.2 und 8.3). Insbesondere für den Ortsteil Weding stellen die Angebote im Stadtteil Weiche bzw. im dortigen Stadtteilzentrum die nächstgelegenen strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe dar, welche über die Flensburger Straße/Husumer Straße und den Ochsenweg in rd. 5 Pkw-Minuten Fahrzeit sehr gut zu erreichen sind.

Gemäß der geführten Abstimmungsgespräche im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Zentren- und Einzelhandelskonzeptes wurde jedoch deutlich, dass seitens der Gemeinde Handewitt konkrete Überlegungen dahingehend bestehen, die Nahversorgungssituation im Ortsteil Weding durch die Entwicklung eines kleineren Ortzentrums inkl. Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes im Bereich der Flensburger Straße zu optimieren.

Vor diesem Hintergrund und entsprechend der bereits im Zentren- und Nahversorgungskonzept formulierten Ziele (siehe Kapitel 6.2.2 und 8.3) ergehen daher folgende Empfehlungen im Kontext einer (weiterhin) zielführenden interkommunalen Abstimmung zwischen den Nachbarkommunen Flensburg und Handewitt:

- Primär sollte seitens der Gemeinde Handewitt – sachlich mitgetragen durch die Stadt Flensburg – eine Ansiedlung eines bedarfsgerechten Lebensmittelmarktes im Ortsteil Weding angestrebt werden, um die Nahversorgungssituation im derzeit fußläufig unterversorgten Stadtteil gezielt und wohnungsnah zu verbessern.
 - In diesem Kontext sollte eine enge Abstimmung mit der Gemeinde Handewitt darüber erfolgen, inwieweit die Angebotsstrukturen im Stadtteil Weiche auch in Zukunft gezielt eine Versorgungsfunktion im interkommunalen Kontext ausfüllen sollen.
 - So wäre bei einer entsprechenden Nahversorgungsentwicklung in Handewitt-Weding die bislang faktisch bestehende Mitversorgungsfunktion insbesondere im Lebensmittelsegment neu einzuordnen. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Ortsteil Weding eine Rückbindung aktuell abfließender Kaufkraft vor allem im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel einhergeht. Folglich würden sich sowohl für die Bestandsstrukturen als auch für eventuelle künftige Planvorhaben in Weiche geminderte Umsatzpotenziale ergeben.

- Im Falle einer Vorhabenrealisierung in Handewitt-Weding besteht für den Stadtteil Weiche angesichts der aktuellen Nahversorgungsituation (siehe Kapitel 8.3) aus fachgutachterlicher Sicht kurz- bis mittelfristig kein über die empfohlenen Entwicklungsziele (u. a. Modernisierung der Bestandsbetriebe REWE und ALDI Nord im ZVB) hinausgehender Handlungsbedarf zur Fortentwicklung strukturprägender (insbesondere großflächiger) Lebensmittelanbieter. Diese konzeptionelle Einordnung sollte im Rahmen künftiger interkommunaler Abstimmungsprozesse zur Einzelhandelsentwicklung gewürdigt werden.
- Sofern die Planung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Handewitt-Weding absehbar nicht realisierungsfähig erscheint, kann sekundär eine bedarfsgerechte Nahversorgungsentwicklung im Süden von Weiche zielführend sein. Ein in diesem Kontext bereits auch interkommunal diskutierter Standort besteht im Kreuzungsbereich Ochsenweg/An der Friedenskirche. An entsprechenden Planungen/Überlegungen wäre die Gemeinde Handewitt über die im Rahmen der förmlichen Verfahren hinausgehende Beteiligung wie bisher einzubeziehen.

15 Schlusswort

Die Stadt Flensburg verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung dieses Zentren- und Einzelhandelskonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und den parallel einberufenen Facharbeitskreis – Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Darüber hinaus können die hier erarbeiteten Ziele und Grundsätze (insb. hinsichtlich Anlagentypen und Verkaufsflächen) auch Eingang in das Privatrecht (z. B. Kaufverträge, städtebauliche Verträge) finden. Die Beauftragung von standortbezogenen Gutachten soll stets durch die Stadt Flensburg oder in Abstimmung mit der Stadt Flensburg erfolgen. Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 56).



Abbildung 56: Das Zentren- und Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Zentren- und Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen

(Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder des Innenstadtmanagements. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in den zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händler*innenschaft und der Immobilieneigentümer*innen in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Insbesondere kann das Zentren- und Einzelhandelskonzept erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung der Innenstadt und der Stadtteilzentren Engelsby, Mürwik, Neustadt und Weiche bieten, die sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten sowie dem Online-Handel positionieren sollten.

Die entsprechenden Zentrenkonzepte zeigen Handlungsbedarfe und Entwicklungsempfehlungen für die Themen Funktionsstruktur und Anker nutzungen, Marken- und Angebotsportfolio, Nutzungs- und Immobilienqualitäten, Stadtgestaltung und Städtebauliche Struktur, Erreichbarkeit und Orientierung, Nutzungs- und Flächenpotenziale, Image und Marketing, Digitale Sichtbarkeit und Quartiersprofilierung auf und sollten perspektivisch als Handlungsgrundlage für die zukünftige Entwicklung des jeweiligen Standortbereiches dienen. Aufgrund des mehrdimensionalen und integrativen Ansatzes des Zentrenkonzeptes, kann das vorliegende Zentrenkonzept keine abschließenden Ergebnisse darstellen - vielmehr sollten die Erkenntnisse des Zentrenkonzeptes als Grundlage für eine dezidierte und sektorale Betrachtung möglicher Umsetzungsinstrumente und -maßnahmen dienen. Die Zentrenkonzepte liefern dabei einen wichtigen Baustein im Anstoßprozess für eine zukünftige Profilierung der Standortbereiche.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

dwif-Consulting GmbH (2016): Wirtschaftsfaktor Tourismus für die Stadt Flensburg. München.

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2020): Retail Real Estate Report Germany 2020/2021. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE)/IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Online-Monitor 2017. Berlin.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2016): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2016/2017. München.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2017): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2017/2018. München.

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

Kuschnerus, Ulrich/Bischopink, Olaf/Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

Stadt Flensburg (2015): Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept für die Stadt Flensburg. Flensburg.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

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

Tourismus Agentur Flensburg Förde GmbH (2019): Ankünfte und Übernachtungen in Flensburg 2006-2019. Flensburg.

DATENBANKEN

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Stadt Flensburg (Hrsg.): flensburg.de

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

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes	15
Abbildung 2: Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz.....	21
Abbildung 3: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel	23
Abbildung 4: Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen	24
Abbildung 5: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten.....	25
Abbildung 6: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse.....	27
Abbildung 7: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster	29
Abbildung 8: Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	30
Abbildung 9: Positionierung der Stadt Flensburg im regionalen Wettbewerb.....	31
Abbildung 10: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Flensburg und Umgebung.....	35
Abbildung 11: Einzugsgebiet der Stadt Flensburg.....	37
Abbildung 12: Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung in Flensburg.....	39
Abbildung 13: Einzelhandelsbestand in Flensburg nach Warengruppen und Lagebereichen.....	40
Abbildung 14: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Flensburg....	45
Abbildung 15: Einzelhandelsbestand im Stadtteil Altstadt nach Warengruppen und Lagebereichen.....	48
Abbildung 16: Einzelhandelsbestand im Stadtteil Engelsby nach Warengruppen und Lagebereichen.....	50
Abbildung 17: Einzelhandelsbestand im Stadtteil Friesischer Berg nach Warengruppen und Lagebereichen.....	53
Abbildung 18: Einzelhandelsbestand im Stadtteil Fruerlund nach Warengruppen und Lagebereichen.....	55
Abbildung 19: Einzelhandelsbestand im Stadtteil Jürgensby nach Warengruppen und Lagebereichen.....	57
Abbildung 20: Einzelhandelsbestand im Stadtteil Mürwik nach Warengruppen und Lagebereichen.....	59
Abbildung 21: Einzelhandelsbestand im Stadtteil Neustadt nach Warengruppen und Lagebereichen.....	61
Abbildung 22: Einzelhandelsbestand im Stadtteil Nordstadt nach Warengruppen und Lagebereichen.....	63

Abbildung 23:	Einzelhandelsbestand im Stadtteil Sandberg nach Warengruppen und Lagebereichen.....	65
Abbildung 24:	Einzelhandelsbestand im Stadtteil Südstadt nach Warengruppen und Lagebereichen.....	67
Abbildung 25:	Einzelhandelsbestand im Stadtteil Tarup nach Warengruppen und Lagebereichen.....	69
Abbildung 26:	Einzelhandelsbestand im Stadtteil Weiche nach Warengruppen und Lagebereichen.....	71
Abbildung 27:	Einzelhandelsbestand im Stadtteil Weiche nach Warengruppen und Lagebereichen.....	73
Abbildung 28:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel	78
Abbildung 29:	Komplexität und Multifunktionalität einer Innenstadt	80
Abbildung 30:	Handlungsfelder des vertiefenden Zentrenkonzepts	81
Abbildung 31:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Flensburg	84
Abbildung 32:	Ermittlungsmethodik der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive	86
Abbildung 33:	Bevölkerungsprognoseprognose für Flensburg.....	87
Abbildung 34:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland....	88
Abbildung 35:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel.....	89
Abbildung 36:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz.....	90
Abbildung 37:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2025 (Prognose)	90
Abbildung 38:	Sortimentspezifische Zentralität und Entwicklungsimpuls	92
Abbildung 39:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)	98
Abbildung 40:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen.....	100
Abbildung 41:	Zentren- und Standortmodell gemäß EHK Flensburg 2015.....	102
Abbildung 42:	Einordnung des Standortes Hafermarkt hinsichtlich der Mindestanforderungen an zentrale Versorgungsbereiche.....	103
Abbildung 43:	Quantitative Ausstattungsmerkmale der Stadtteilzentren gemäß EHK Flensburg 2015.....	104
Abbildung 44:	Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben und Komplementärnutzungen in den Stadtteilzentren gemäß EHK Flensburg 2015	108
Abbildung 45:	Zentrale Versorgungsbereiche gemäß ZEHK Flensburg 2021 (Ziel-Perspektive)	109
Abbildung 46:	Hierarchisierung der zentralen Versorgungsbereiche in Flensburg (Zielperspektive)	153

Abbildung 47:	Bewertung der gemäß EHK Flensburg 2015 festgelegten Sonderstandorte nach Zentrenrelevanz der Sortimente	156
Abbildung 48:	Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt	167
Abbildung 49:	Räumliches Nahversorgungskonzept für die Stadt Flensburg (Gesamtstadt)	203
Abbildung 50:	Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Fokus: klassischer Lebensmitteleinzelhandel).....	204
Abbildung 51:	Übersicht Zentren- und Sonderstandorte in Flensburg (Ziel-Perspektive)	209
Abbildung 52:	Schematische Darstellung der Zentren- und Standortmodell für die Stadt Flensburg (Ziel-Perspektive)	210
Abbildung 53:	Flensburger Sortimentsliste gemäß EHK Flensburg 2015.....	213
Abbildung 54:	Beispiele für Ausprägungen/Hybridformen im Bereich des Online-Handels.....	230
Abbildung 55:	Standortbereiche Krankenhäuser, Hafen-Ost und Hochschulcampus.....	232
Abbildung 56:	Das Zentren- und Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik.....	238

Tabellenverzeichnis

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....	16
Tabelle 2:	Bevölkerung nach Stadtteilen.....	32
Tabelle 3:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Flensburg.....	33
Tabelle 4:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landes Schleswig-Holstein.....	33
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen.....	34
Tabelle 6:	Tourismuskennzahlen der Stadt Flensburg.....	36
Tabelle 7:	Einzelhandelsbestand in Flensburg.....	38
Tabelle 8:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Flensburg.....	43
Tabelle 9:	Einzelhandelsbestand in Flensburg nach Stadtteilen.....	46
Tabelle 10:	Relevante gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich.....	74
Tabelle 11:	Relevanten Rahmenbedingungen zur Ableitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven für Flensburg.....	93
Tabelle 12:	Verkaufsflächenpotenziale bis 2025.....	94
Tabelle 13:	Zentrale Versorgungsbereiche für die Stadt Flensburg gemäß ZEHK Flensburg 2021.....	108
Tabelle 14:	Zielkriterien der Einzelhandelsausstattung für zentrale Versorgungsbereiche.....	154
Tabelle 15:	Zielkriterien der Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen für zentrale Versorgungsbereiche.....	154
Tabelle 16:	Zielkriterien der Erreichbarkeit für zentrale Versorgungsbereiche.....	154
Tabelle 17:	Zielkriterien für Städtebau und Gestaltung der zentralen Versorgungsbereiche.....	155
Tabelle 18:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Flensburg.....	166
Tabelle 19:	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive der Stadtteile in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bis 2025.....	172
Tabelle 20:	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive der Stadtteile in der Warengruppe Drogeriewaren bis 2025.....	173
Tabelle 21:	Zentren- und Standortbereiche für die Stadt Flensburg gemäß ZEHK Flensburg 2021.....	209
Tabelle 22:	Sortimentsliste für die Stadt Flensburg (Kurzfassung).....	214

M
U
F

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch	niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NuG	Nahrungs- und Genussmittel
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	NVS	Nahversorgungsstandort
BGF	Bruttogeschosfläche	NVZ	Nahversorgungszentrum
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof	ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	OVG	Oberverwaltungsgericht
Drog	Drogeriewaren	PBS	Papier, Büro-, Schreibwaren
EH	Einzelhandel	siL	städtebaulich integrierte Lage
EHK	Einzelhandelskonzept	STZ	Stadtteilzentrum
EuGH	Europäischer Gerichtshof	VG	Verwaltungsgericht
EW	Einwohner	VKF	Verkaufsfläche
GPK	Glas, Porzellan, Keramik	ZEHK	Zentren- und Einzelhandelskonzept
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	ZVB	zentraler Versorgungsbe- reich
IZ	Innenstadtzentrum		
LEP	Landesentwicklungsplan		
MIV	motorisierter Individualverkehr		

Anhang

Anlage 1: Sortimentsliste für die Stadt Flensburg (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Antiquitäten	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Briefmarken und Münzen	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Elektrische Haushaltsgeräte (Elektrokleingeräte)	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haushaltstextilien (Haus-/Bett-/Tischwäsche)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwä-
Hausrat/Haushaltsgegenstände	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht ge-
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten/Haushaltstextilien sowie Meterware für Bekleidung und	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähna-deln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse, Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Her-stellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Soft-ware
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Parfümartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Bürobedarf sowie Künstler- und	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern)
Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck	47.72	Einzelhandel mit Schuhen, Lederwaren und Reisegepäck
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe; ohne Sportgroßge-	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Anglerbedarf und Sportgroßgeräten)
Uhren und Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Wohnenrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/ kunstgewerbliche Erzeugnisse	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)

zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Apotheken/Pharmaziewaren	47.73	Apotheken
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78,9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren, Getränke und Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Tabakwaren und Reformwaren (in Verkaufsräumen)
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**

Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1 47.52.3 aus 47.53 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten) Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und
Bettwaren (inkl. Matratzen)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Campingartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrische Haushaltsgeräte (Elektro Großgeräte)	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektro Großgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Heimtextilien (Vorhänge, Gardinen, Dekostoffe)	aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen, Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben o. ä)
Kfz-Handel und Kfz-Zubehör (inkl. Caravanzubehör)	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Krafträder inkl. Kleinkrafträder, Kraftradteile und Zubehör (inkl. Motorradbekleidung)	aus 45.40.0	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Lampen, Leuchten und Beleuchtungsmittel	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen, Leuchten und Beleuchtungsmitteln)
Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	aus 47.59.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Garten- und Campingmöbel)
Pflanzen, Samen und Düngemittel	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Rollläden, Markisen	aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Rollläden und Markisen)
Sportgroßgeräte, Boote (inkl. Bootszubehör)	aus 47.64.	Einzelhandel mit Fahrrädern, Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräten, Booten und Bootszubehör)
Teppiche (Einzelware, ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Waffen und Jagdbedarf, Anglerbedarf	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (inkl. Futtermittel für	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Flensburg als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler 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 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43