

# Fort- schreibung

**Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Flensburg**  
Zentrenkonzept Engelsby - Offenlagefassung

Dipl.-Ing. Marc Föhler | Jens Nußbaum, M. A. | Katharina Ruhr, M. Sc. | Björn Wickenfeld, M. Sc. | Jonas Reimann, M. Sc.

Es werden Grafiken und Bildausschnitte zur besseren Darstellung von Kernaussagen verwendet. Eine öffentliche Nutzung bzw. Weitergabe, Vervielfältigung oder gar allgemeine Veröffentlichung kann jedoch Ansprüche der Rechteinhaber auslösen. Wer diese Unterlagen deshalb in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte. Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH wird mit der Verletzung dieser Untersagung zur Weitergabe und Veröffentlichung von allen Ansprüchen Dritter freigestellt. Der Verursacher dieser Verletzung oder heranzuziehende Verantwortliche hierfür trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen.

## **AUFTRAGGEBER**

### **Stadt Flensburg**

Die Oberbürgermeisterin  
FB Stadtentwicklung und Klimaschutz  
Am Pferdewasser 14  
24931 Flensburg

## **VERFASSER**

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

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

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

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

Amtsgericht Essen  
Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496  
Hauptsitz Dortmund

#### **Standort Dortmund**

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

#### **Standort Hamburg**

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

#### **Standort Karlsruhe**

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

#### **Standort Leipzig**

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

# Inhaltsverzeichnis

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| 1) Einleitung                         | 5   |
| 2) Befragungsergebnisse               | 12  |
| 3) Funktionale Qualitäten             | 19  |
| 4) Städtebauliche Qualitäten          | 66  |
| 5) Markenqualitäten                   | 93  |
| 6) Schlüsselprojekte                  | 129 |
| 7) Zielprofil                         | 138 |
| 8) Finanzierungs- und Förderprogramme | 140 |

# Abkürzungen

DL = Dienstleistung

EH = Einzelhandel

Gastro. = Gastronomie

IZ = Innenstadtzentrum

MIV = Motorisierter Individualverkehr

m<sup>2</sup> = Quadratmeter

NMIV = Nichtmotorisierter Individualverkehr

ÖPNV = Öffentlicher Personennahverkehr

PKW = Personenkraftwagen

STZ = Stadtteilzentrum

VKF = Verkaufsfläche

ZEF = Zentrenergänzende Funktionen

ZVB = Zentraler Versorgungsbereich

# Einleitung

# Einleitung

Im Zuge der Neuaufstellung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Flensburg gilt es, sich dezidiert mit der Rolle und der zukünftigen Profilierung der Innenstadt und den Stadtteilzentren Engelsby, Mürwik, Neustadt und Weiche auseinander zu setzen. Ziel ist eine zukunftsfähige Gestaltung der Innenstadt sowie der Stadtteilzentren entsprechend der Bedeutung für die Gesamtstadt Flensburg unter Berücksichtigung der rechtlichen, demografischen und städtebaulich-funktionalen Rahmenbedingungen. Dies bedingt einen Ansatz, der für die Zentren deutlich über den Einzelhandel hinausreicht und unter Beachtung der bestimmenden Rahmenbedingungen und Trends in ihrer städtebaulichen und funktionalen Komplexität **ganzheitlich und mehrdimensional** in den Fokus rückt.

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

Mithilfe einer umfassenden **Bestandsaufnahme und -analyse** werden daher in der vorliegenden Konzeption funktionale Qualitäten, städtebauliche Qualitäten sowie Markenqualitäten der jeweiligen Standortbereiche untersucht. Darauf aufbauend werden **Entwicklungsempfehlungen und Maßnahmen** abgeleitet, die die Grundlage für eine zukünftige Entwicklung darstellen. Ausgewählte **Schlüsselprojekte** stellen einen repräsentativen Querschnitt aus verschiedenen Handlungsfeldern, Anspruchsgruppen und Zeithorizonten dar.

Das vorliegende Zentrenkonzept zeigt Handlungsbedarfe und Entwicklungsempfehlungen auf. Die Aussagen des Zentrenkonzeptes 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. Abschließend werden beispielhafte **Finanzierungs- und Förderprogramme** benannt, die für die Erreichung der aufgezeigten Maßnahmen eingesetzt werden können.

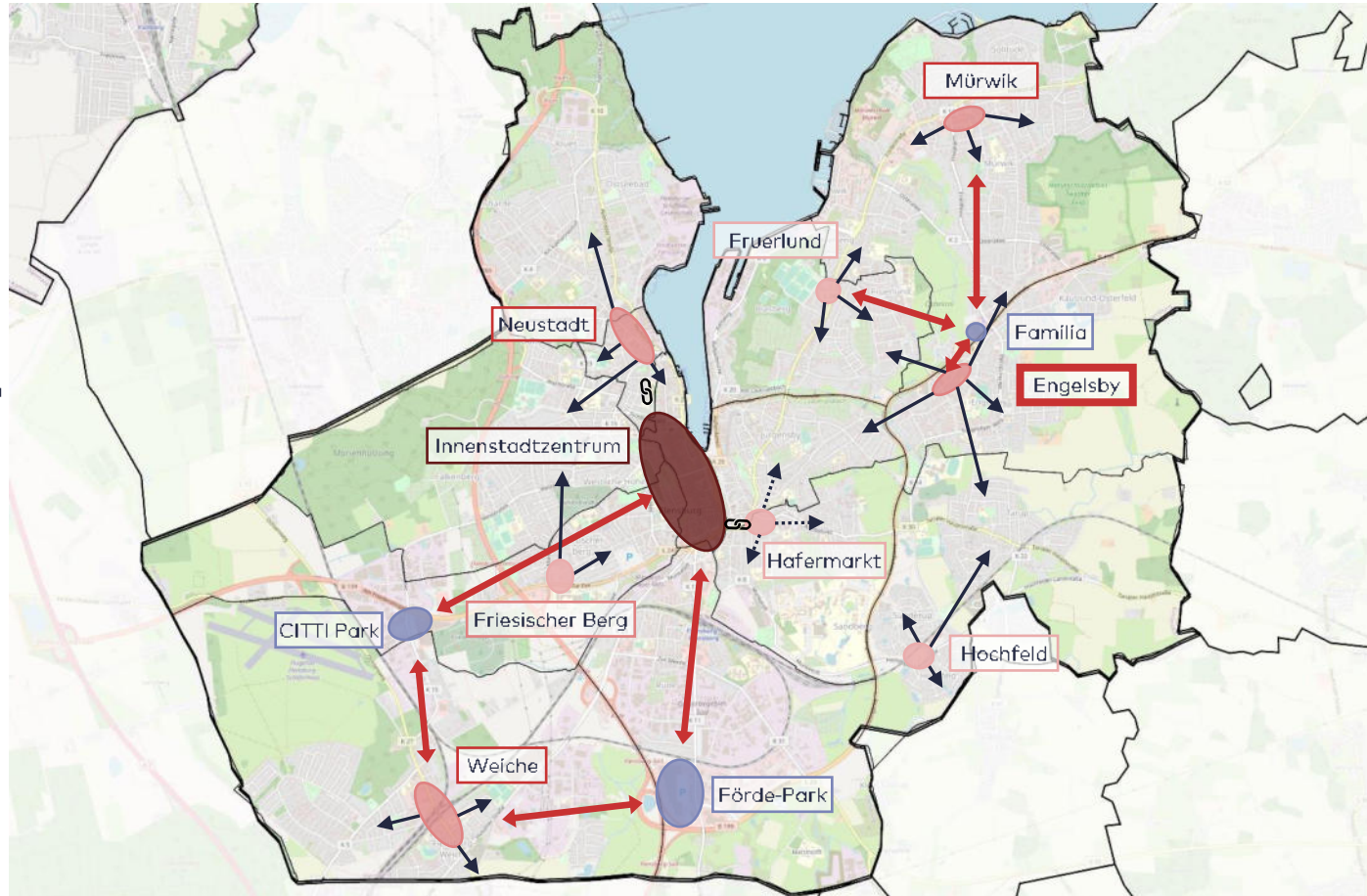
# Räumliche Einordnung

## Innerstädtische Konkurrenzbeziehungen und Versorgungsfunktionen

### Zentren- und Standortbeziehungen (Darstellung nach EHK 2015)

- Innenstadtzentrum\*
- Stadtteilzentrum 1. Ordnung
- Stadtteilzentrum 2. Ordnung
- Sonderstandort

- ↔ Konkurrenzbeziehung
- ➔ Nahversorgungsfunktion
- Stadtteil



- Das Stadtteilzentrum übernimmt eine Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Engelsby sowie angrenzende Siedlungsbereiche von Jürgensby, Frøerlund, Mürwik und Alt-Tarup.
- Dabei steht es insbesondere im Bereich des kurzfristigen Bedarfs in unmittelbarer Konkurrenz zu dem Sonderstandort Familia der ebenfalls an der B 199 liegt.

# Räumliche Einordnung

## Entfernung zu den potenziellen Wettbewerbsstandorten

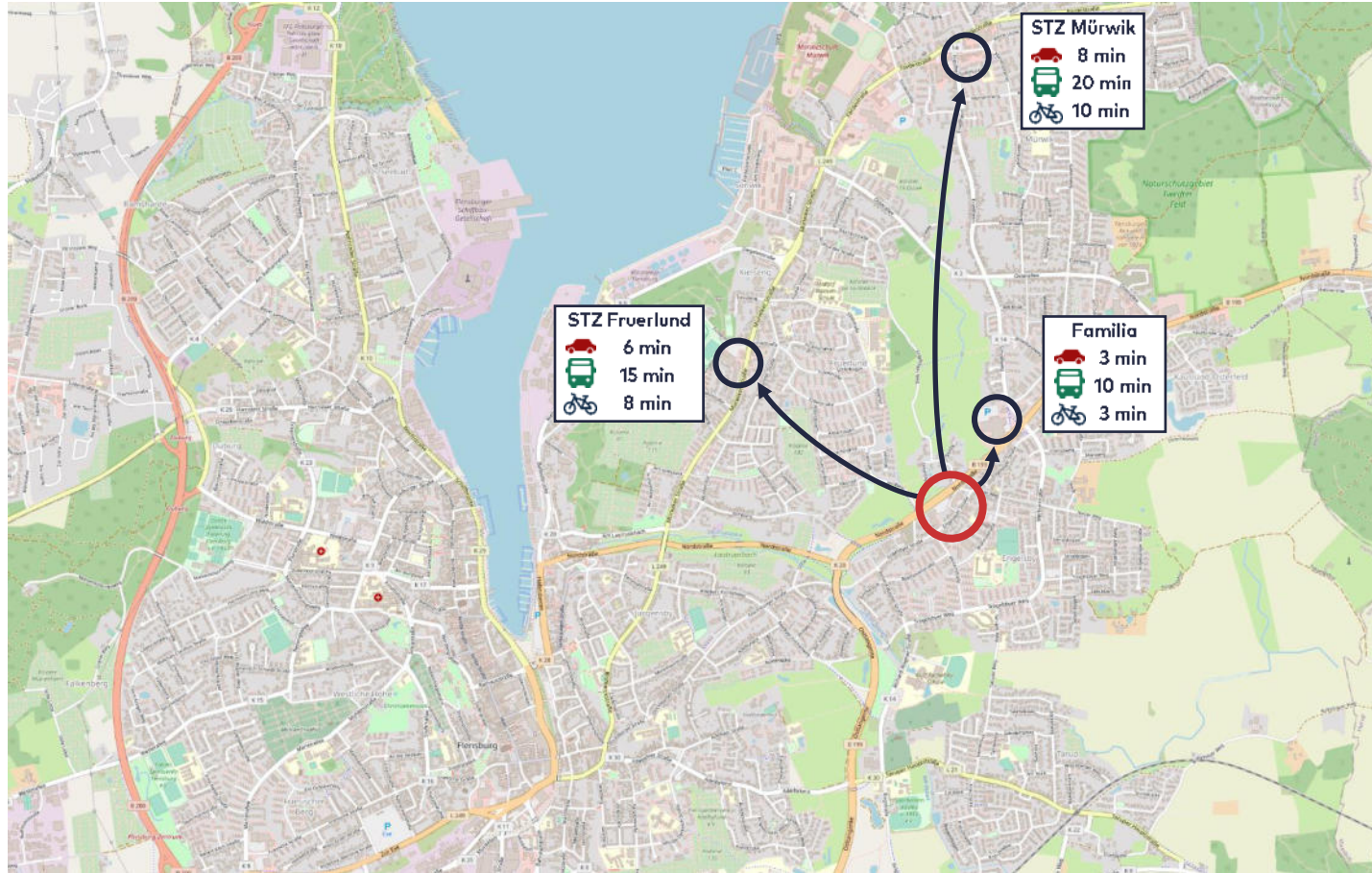
### (Stadtteil-) Zentren

- Stadtteilzentrum Weiche
- Umliegendes (Stadtteil-) Zentrum

### Entfernung

- 🚗 Pkw-Fahrzeit
- 🚌 ÖPNV-Fahrzeit
- 🚲 Fahrrad-Fahrzeit

Fahrzeit in min



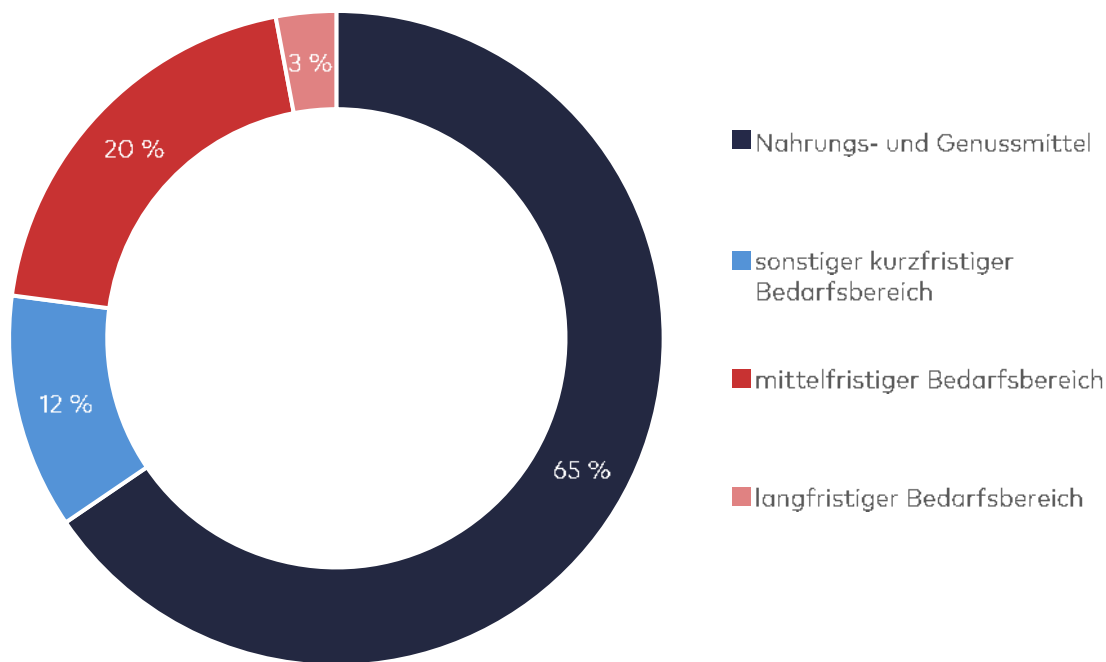
- Der nächstgelegene Wettbewerbsstandort ist der Familia-Markt im Nordosten des Stadtteilzentrums, welcher in rd. 3 min sowohl per PKW als auch mit dem Fahrrad erreichbar ist.
- In etwas größerer Entfernung befinden sich das Stadtteilzentrum Fruerlund sowie das gleichrangige Stadtteilzentrum Mürwik.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel – Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende



# Stadtteilzentrum Engelsby

## Verkaufsfläche und Anzahl der Betriebe



| Einzelhandelsstruktur   | absolut 2020 | anteilig 2020 |
|---|--------------|---------------|
| Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)                      | 11           | 2 %           |
| Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)   | 3.500        | 1 %           |
| Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)                | 1            | 14 %          |
| Anzahl der zentrenergänzenden Funktionen (anteilig bezogen auf Gesamtstadt) | 20           | 4 %           |

| Vergleichsdaten                        | 2015  | 2020  | Entwicklung |
|--|-------|-------|-------------|
| Anzahl der Betriebe                    | 11    | 11    | -           |
| Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> | 4.500 | 3.500 | - 22 %      |
| Leerstände                             | 6     | 1     | - 83 %      |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2020. \*Erhebung in den Erdgeschosslagen

# Stadtteilzentrum Engelsby

## Städtebauliche Analyse

### Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

### Funktion

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

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

- 0 - 99 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 3.999 m<sup>2</sup>
- ab 4.000 m<sup>2</sup>

### Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2015



### Städtebauliche Integration

- Das Stadtteilzentrum verläuft L-förmig entlang der Beethovenstraße/Mozartstraße und der Engelsbyer Straße. An der Engelsbyer Straße sind Einzelhandelscluster und Wohnnutzungsbereiche durchmischt, sodass hier keine zusammenhängende Ladenzeile vorhanden ist.
- Im Norden grenzt das Stadtteilzentrum an die Osttangente (B 199).
- Im Osten und Westen schließen Wohnsiedlungsbereiche mit Reihenhaus- und Einfamilienhausbebauung an. Im Südwesten des Zentrums befindet sich die Großwohnsiedlung „Musikerviertel“ mit Zeilen- und Hochhausbauten.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2020. \*Erhebung in den Erdgeschosslagen

# Stadtteilzentrum Engelsby

## Ankernutzungen und Zentrenqualitäten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2020. \*Erhebung in den Erdgeschosslagen

### Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

### Funktion

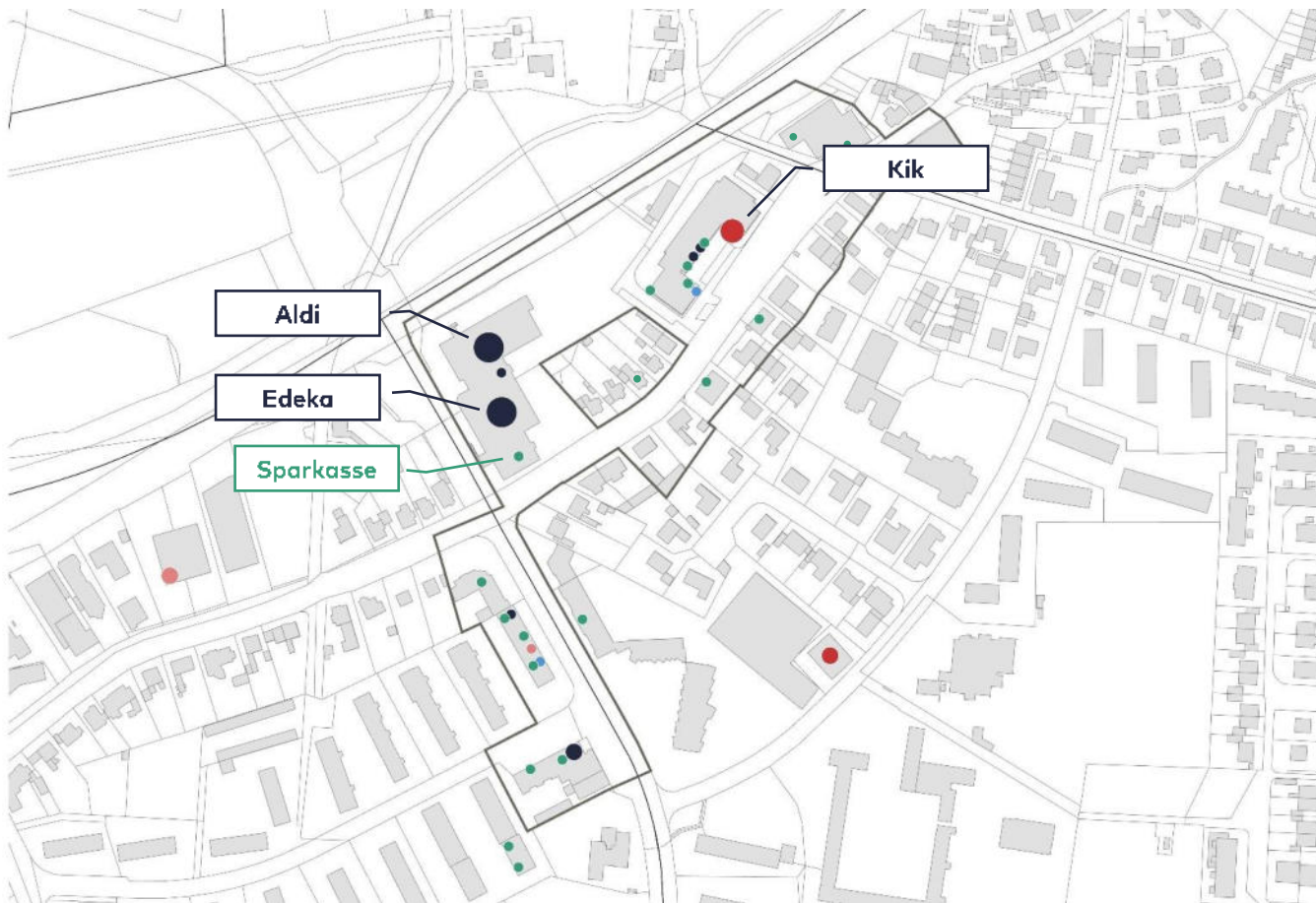
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

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

- 0 - 99 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 3.999 m<sup>2</sup>
- ab 4.000 m<sup>2</sup>

### Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2015



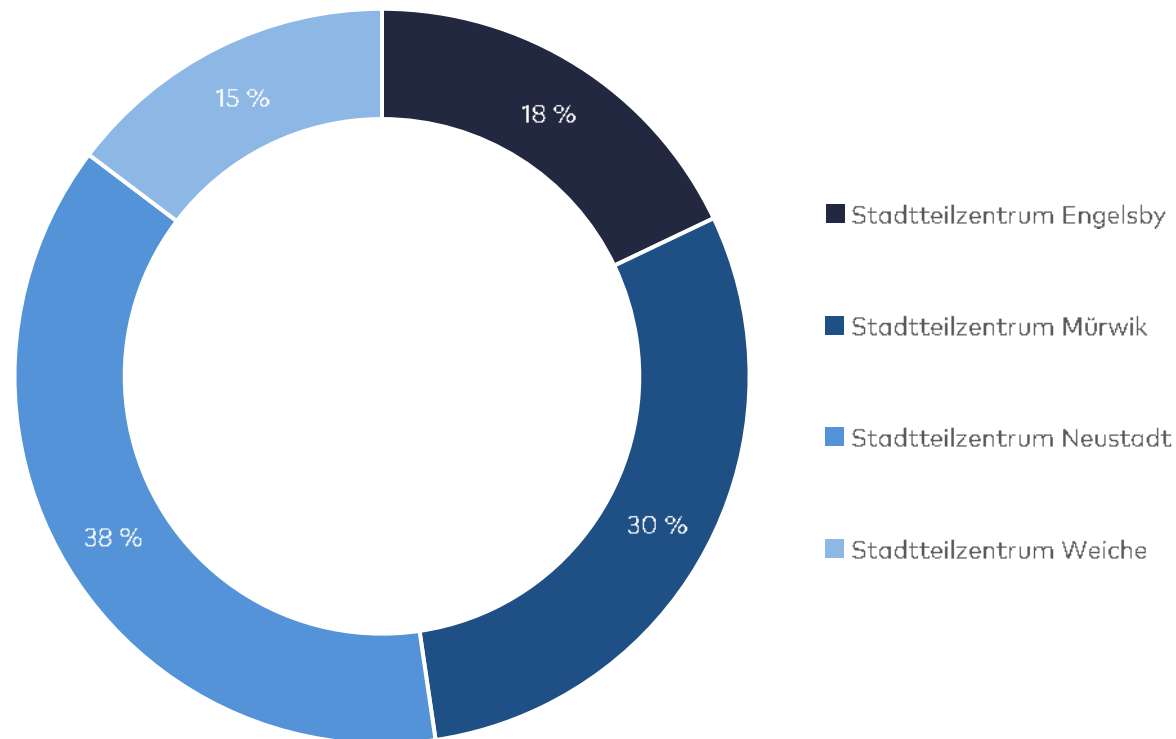
### Qualitäten

|   |  |
|---|--|
| Räumliche Integration                     | <span style="color: grey;">○</span> <span style="color: yellow;">●</span> <span style="color: green;">●</span> |
| Funktionsstruktur & Anker nutzungen       | <span style="color: red;">●</span> <span style="color: yellow;">●</span> <span style="color: grey;">○</span>   |
| Marken- & Angebotsportfolio               | <span style="color: red;">●</span> <span style="color: yellow;">●</span> <span style="color: grey;">○</span>   |
| Nutzungs- & Immobilienqualitäten          | <span style="color: grey;">○</span> <span style="color: yellow;">●</span> <span style="color: grey;">○</span>  |
| Stadtgestaltung & Städtebauliche Struktur | <span style="color: red;">●</span> <span style="color: yellow;">●</span> <span style="color: grey;">○</span>   |
| Erreichbarkeit & Orientierung             | <span style="color: grey;">○</span> <span style="color: yellow;">●</span> <span style="color: grey;">○</span>  |
| Nutzungs- & Flächenpotenziale             | <span style="color: red;">●</span> <span style="color: yellow;">●</span> <span style="color: grey;">○</span>   |
| Image & Marketing                         | <span style="color: grey;">○</span> <span style="color: yellow;">●</span> <span style="color: grey;">○</span>  |
| Digitale Sichtbarkeit                     | <span style="color: red;">●</span> <span style="color: yellow;">●</span> <span style="color: grey;">○</span>   |
| Quartiersprofilierung                     | <span style="color: red;">●</span> <span style="color: yellow;">●</span> <span style="color: grey;">○</span>   |
| <b>Gesamtbewertung</b>                    | <span style="color: red;">●</span> <span style="color: yellow;">●</span> <span style="color: grey;">○</span>   |

# Befragungsergebnisse

# Ergebnisse der Haushalts- und Passant\*innenbefragung

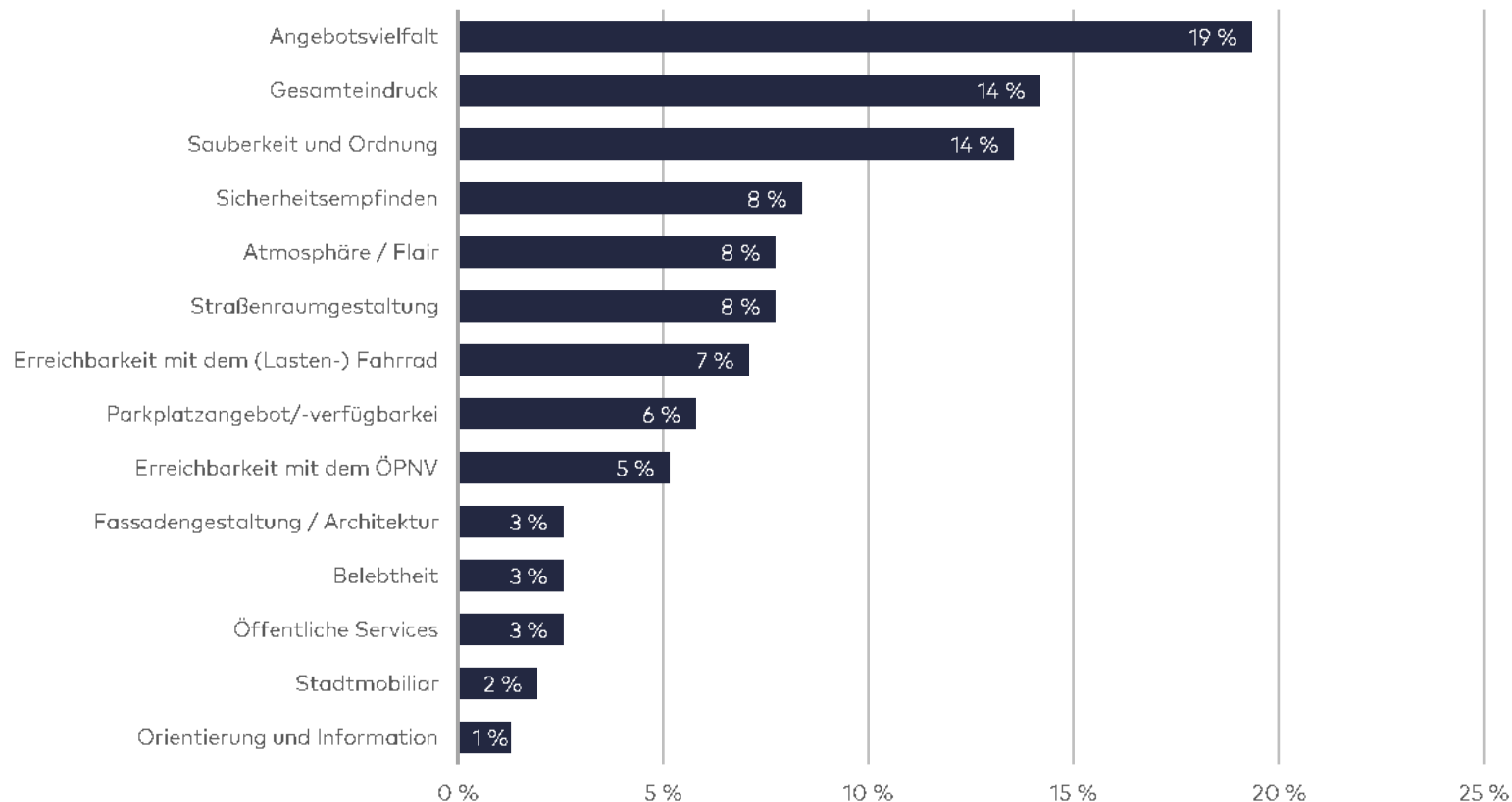
„Welches Stadtteilzentrum möchten Sie bewerten?“



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Haushalts- und Passant\*innenbefragung Stadt + Handel  
09/2020; n = 279

# Ergebnisse der Haushalts- und Passant\*innenbefragung

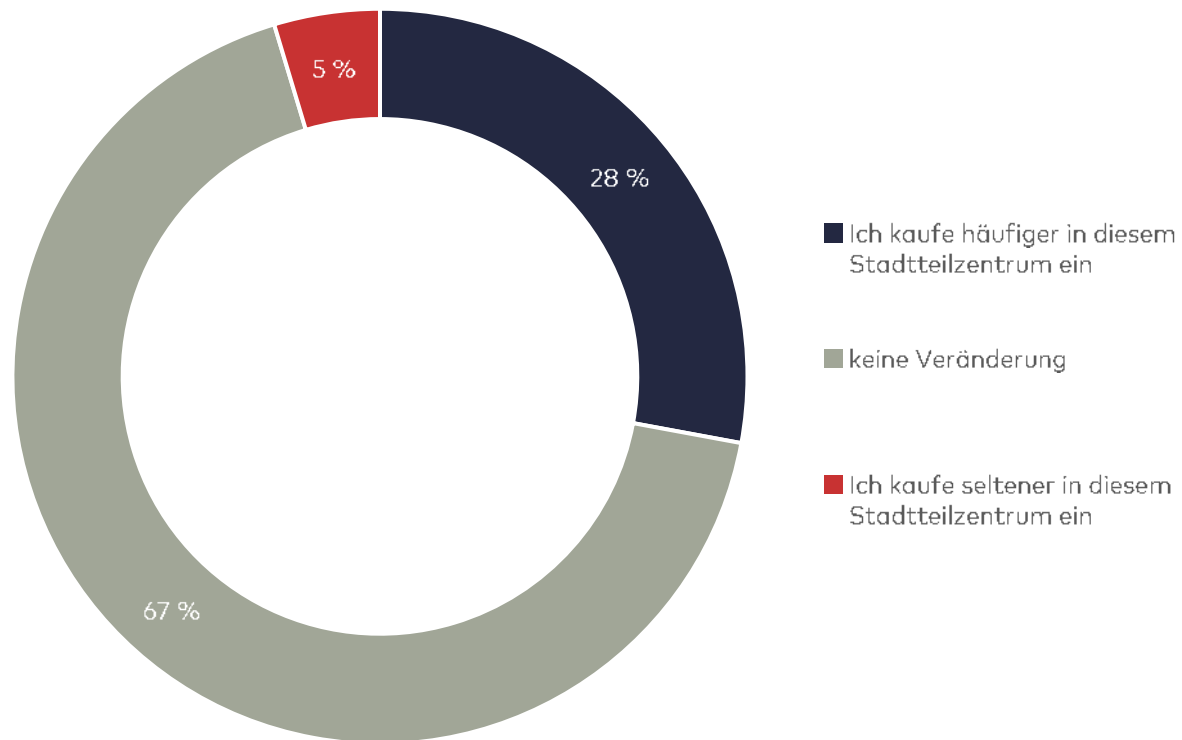
„Welche der folgenden Aspekte sind Ihnen im Stadtteilzentrum besonders wichtig?“



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Haushalts- und Passant\*innenbefragung Stadt + Handel 09/2020; n = 155 (Mehrfachantworten möglich)

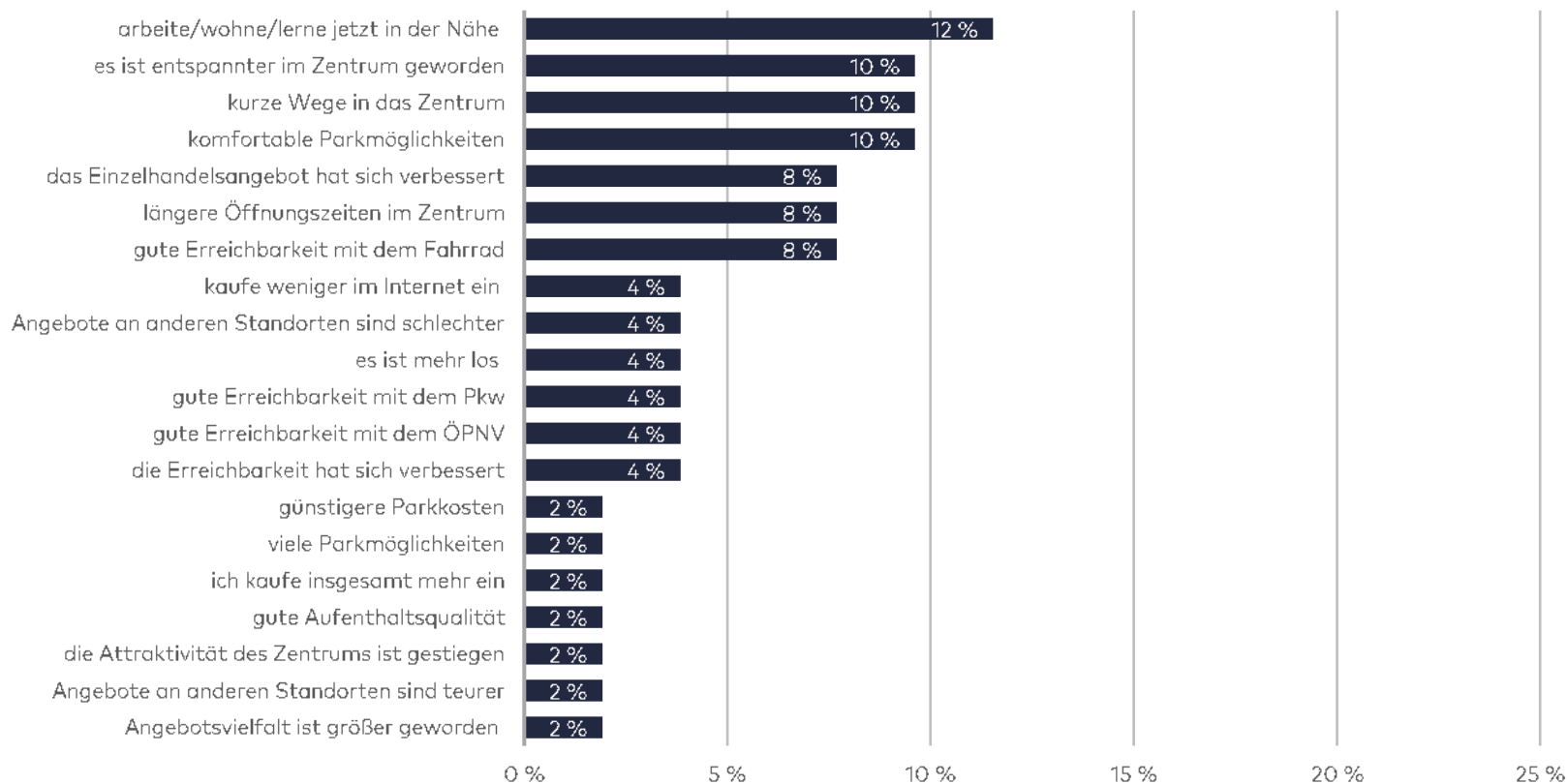
# Ergebnisse der Haushalts- und Passant\*innenbefragung

„Wenn Sie an Ihr eigenes Einkaufsverhalten unabhängig von „Corona“ denken, können Sie Veränderungen bezüglich Ihrer Einkaufshäufigkeit im Stadtteilzentrum in den vergangenen 3 - 5 Jahren feststellen?“



# Ergebnisse der Haushalts- und Passant\*innenbefragung

„Was sind die Gründe dafür, dass Sie das Stadtteilzentrum häufiger aufsuchen?“

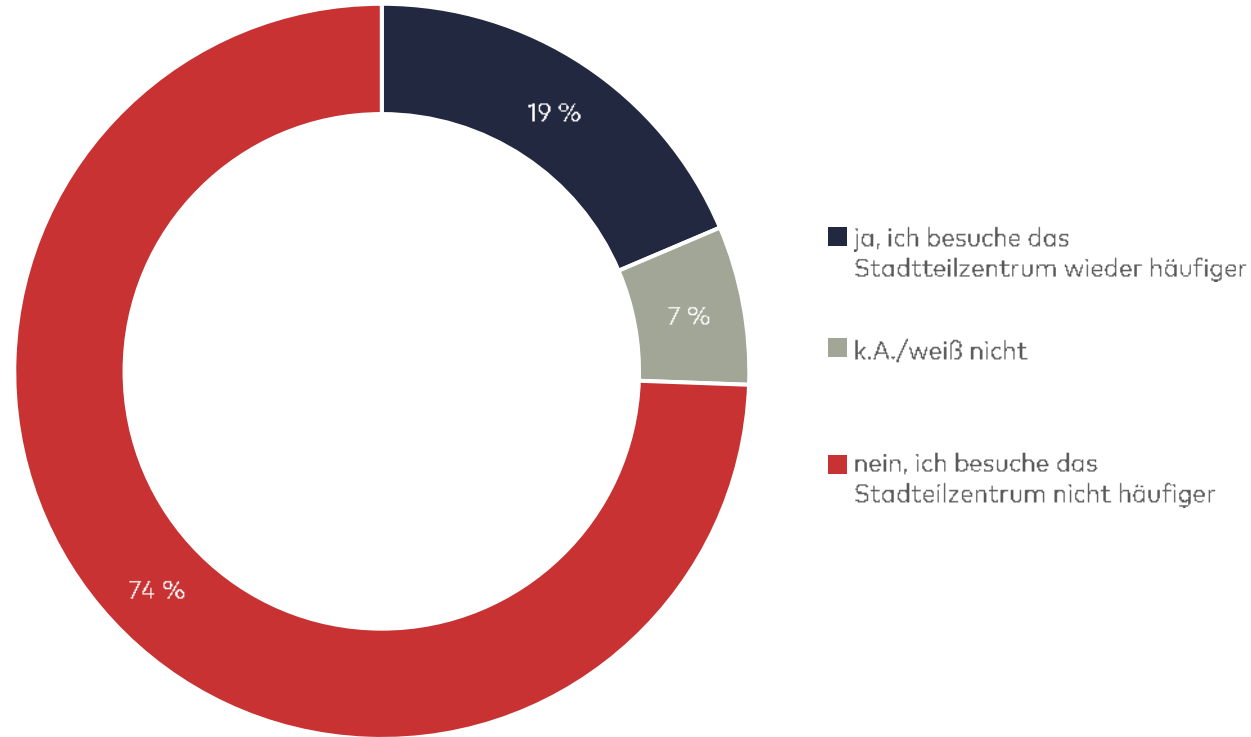


Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Haushalts- und Passant\*innenbefragung Stadt + Handel 09/2020; n = 52 (Mehrfachantworten möglich).



# Ergebnisse der Haushalts- und Passant\*innenbefragung

„Besuchen Sie trotz bzw. gerade wegen der „Corona-Situation“ jetzt wieder häufiger Geschäfte im Stadtteilzentrum als vorher?“



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Haushalts- und Passant\*innenbefragung Stadt + Handel 09/2020; n = 43.

## Funktionale Qualität

### Funktionsstruktur & Ankernutzungen



### Marken- & Angebotsportfolio



### Nutzungs- & Immobilienqualitäten



## Städtebauliche Qualität

### Stadtgestaltung & Städtebauliche Struktur



### Erreichbarkeit & Orientierung



### Nutzungs- & Flächenpotenziale



## Marken- qualität

### Image & Marketing



### Digitale Sichtbarkeit



### Quartiersprofilierung



# Funktionale Qualitäten

## Funktionale Qualität

### Funktionsstruktur & Ankernutzungen



### Marken- & Angebotsportfolio



### Nutzungs- & Immobilienqualitäten



## Städtebauliche Qualität

### Stadtgestaltung & Städtebauliche Struktur



### Erreichbarkeit & Orientierung



### Nutzungs- & Flächenpotenziale



## Marken- qualität

### Image & Marketing



### Digitale Sichtbarkeit



### Quartiersprofilierung





# Funktionsstruktur & Ankernutzungen

## Magnetnutzungen

### Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

### Betriebe

- Einzelhandel
- Zentrenergänzende Funktion

### Zentren- und Standortabgrenzungen

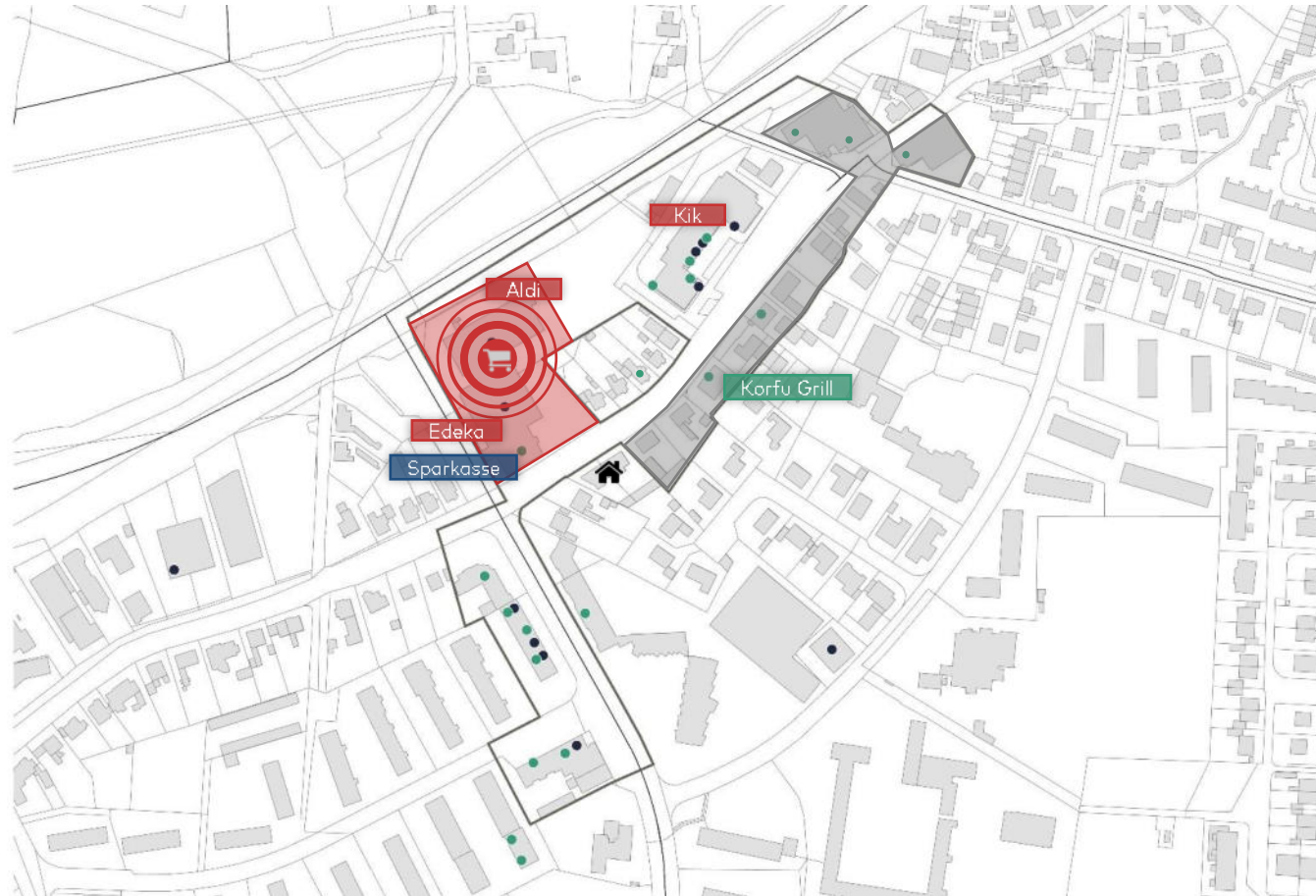
- ZVB-Abgrenzung EHK 2015

### Kristallisationspunkte

- ⊙ Einzelhandel
- ⊙ Gastronomie
- ⊙ Dienstleistungen
- ⊙ Leerstand

### Cluster

- Einzelhandel
- Gastronomie
- Dienstleistungen
- diffuse Streulage
- 🏠 Geschosswohnungen



- Im Nordwesten befinden sich die Pkw-orientierten Magnetnutzungen Aldi und Edeka.
- Ebenfalls an der Engelsbyer Straße im Nordosten des Stadtteilzentrums befinden sich kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote.
- Die südlich der Engelsbyer Straße gelegene Bebauung stellt eine diffuse Streulage dar.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2020. \*Erhebung in den Erdgeschosslagen



# Funktionsstruktur & Ankernutzungen

## Magnetnutzungen Einzelhandel



- Die wichtigsten Magnetnutzungen sind Aldi und Edeka im Nordwesten des Stadtteilzentrums an der Engelsbyer Straße.
- Im Osten stellt KIK eine prägende Nutzung dar. Frequenzen können ebenfalls durch eine Metzgerei und Apotheken erzeugt werden.



# Funktionsstruktur & Ankernutzungen

## Magnetnutzungen zentrenergänzende Funktionen



- Die Sparkassenfiliale bietet neben den Lebensmittelfachmärkten ein wichtiges Serviceangebot für Zentrenbesuchende und wirkt frequenzerzeugend.



# Funktionsstruktur & Ankernutzungen

## Magnetnutzungen Gastronomie



- Das Restaurant Korfu-Grill stellt für das Stadtteilzentrum einen gastronomischen Anziehungspunkt dar.





# Funktionsstruktur & Ankernutzungen: Analyseergebnisse

Funktionale  
Qualität

## Funktionsstruktur & Ankernutzungen

- ALDI NORD und EDEKA als Magnethutzungen 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
- Pkw-orientierte Magnethutzungen im Nordwesten
- Kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote im Nordosten des Zentrums



# Funktionsstruktur & Ankernutzungen: Entwicklungsempfehlungen

Funktionale  
Qualität

## Funktionsstruktur & Ankernutzungen

- 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 der gastronomischen Angebote



# Funktionsstruktur & Ankernutzungen: Maßnahmen

Funktionale  
Qualität

## Funktionsstruktur & Ankernutzungen

- konsequente Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes
- Unterstützung der Sparkasse, der Gastronom\*innen und der Dienstleister\*innen bei der Standortsicherung und -weiterentwicklung
- Außengastronomie planungsrechtlich ermöglichen
- proaktive Begleitung von Ansiedlungsvorhaben, die die Angebote im Stadtteilzentrum sinnvoll ergänzen
- gezielte Ansiedlung öffentlicher, sozialer und kultureller Einrichtung in zentralen Lagen

## Funktionale Qualität

Funktionsstruktur &  
Ankernutzungen



Marken- &  
Angebotsportfolio



Nutzungs- &  
Immobilienqualitäten



## Städtebauliche Qualität

Stadtgestaltung &  
Städtebauliche Struktur



Erreichbarkeit &  
Orientierung



Nutzungs- &  
Flächenpotenziale



## Marken- qualität

Image & Marketing



Digitale Sichtbarkeit



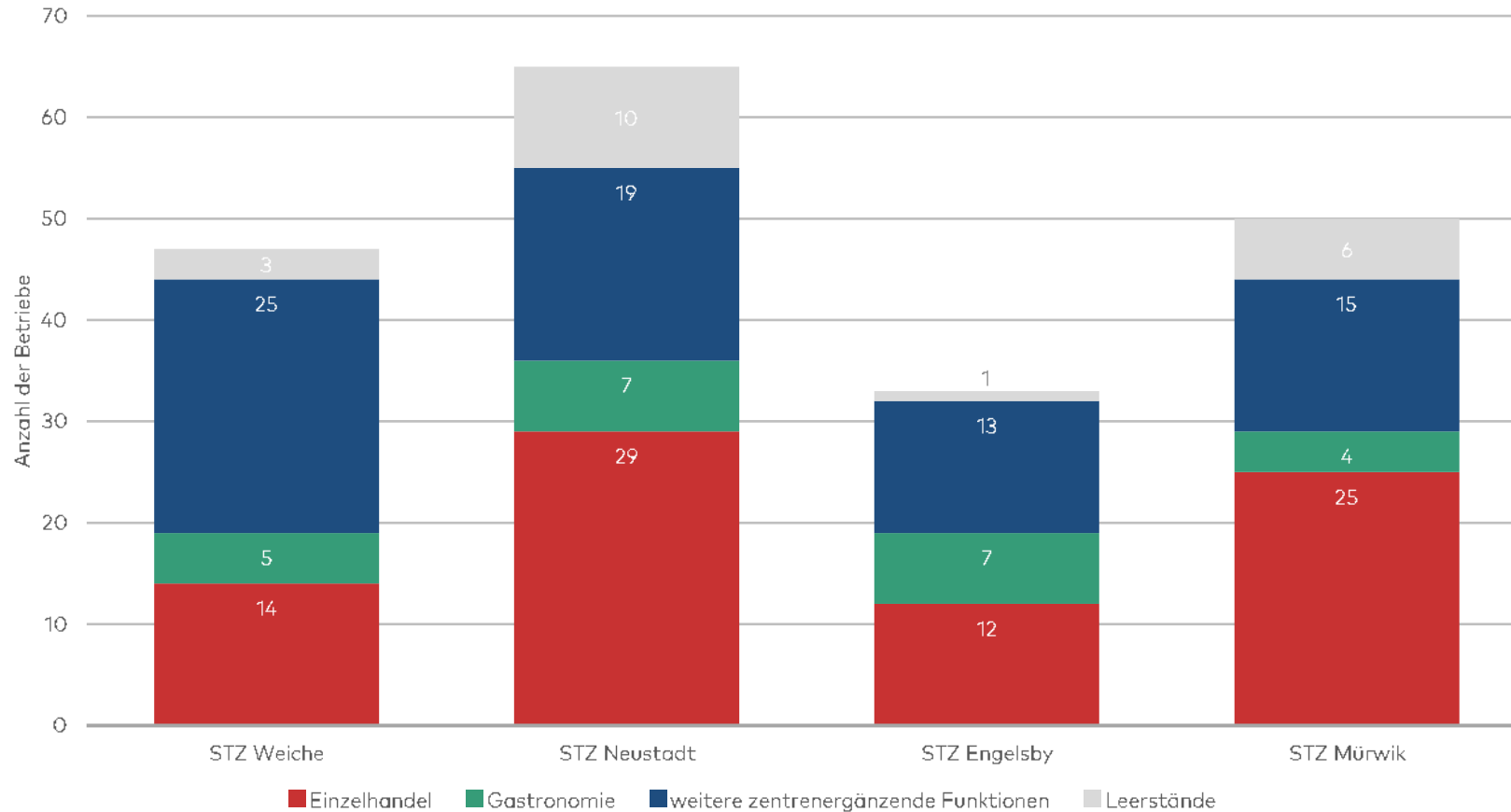
Quartiersprofilierung





# Marken- & Angebotsportfolio

## Nutzungsmix – Anzahl verschiedener Nutzungen im Vergleich

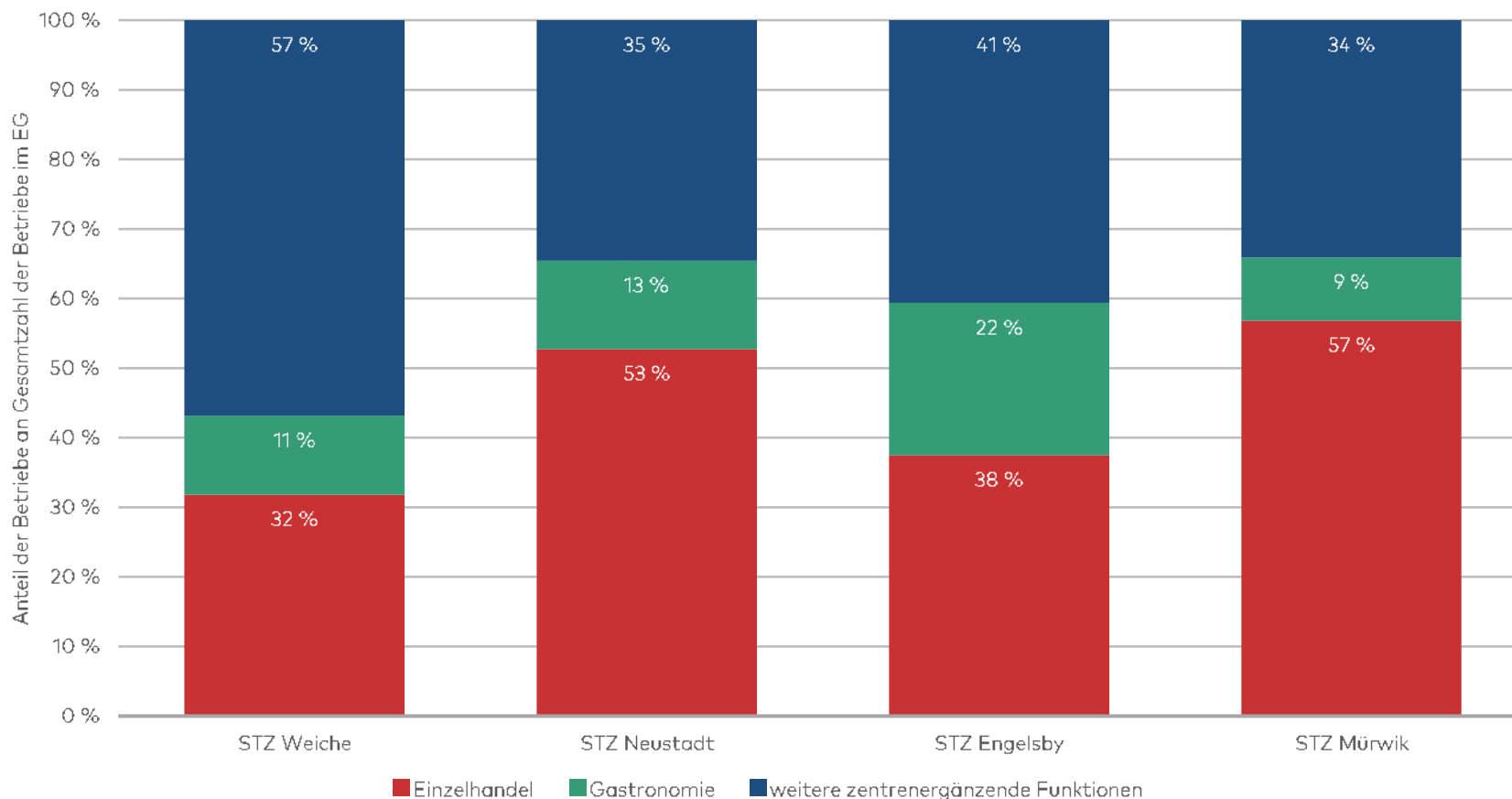


- Im Vergleich zu den weiteren Stadtteilzentren der 1. Ordnung verfügt das Stadtteilzentrum Engelsby über die geringste Anzahl an Betrieben in Erdgeschosslagen.
- Das Stadtteilzentrum Engelsby weist ebenfalls die geringste Anzahl an Leerständen auf.
- Insbesondere die Anzahl der zentrenergänzenden Funktionen ist im Vergleich zu den anderen Stadtteilzentren deutlich geringer.



# Marken- & Angebotsportfolio

## Nutzungsmix – Anzahl verschiedener Nutzungen im Vergleich

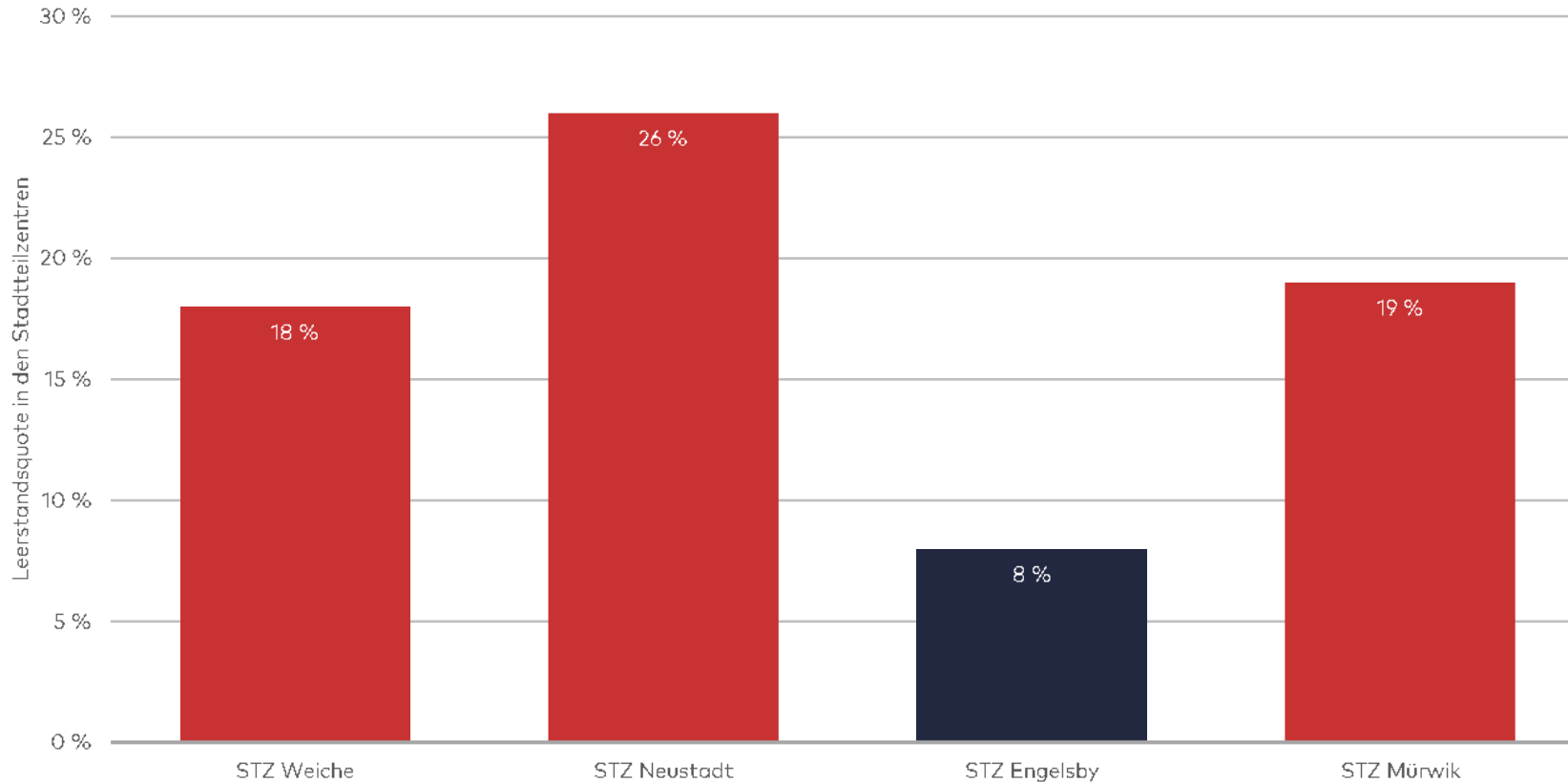


- Bezüglich des anteiligen Nutzungsmix ist der mit 22 % vergleichsweise hohe Anteil an Gastronomie-nutzung auffällig.
- Der Einzelhandel nimmt anteilig im Nutzungsmix einen etwas geringeren Schwerpunkt als in den Stadtteilzentren Neustadt und Mürwik ein.



# Marken- & Angebotsportfolio

## Nutzungsmix – Leerstandsquote im Vergleich

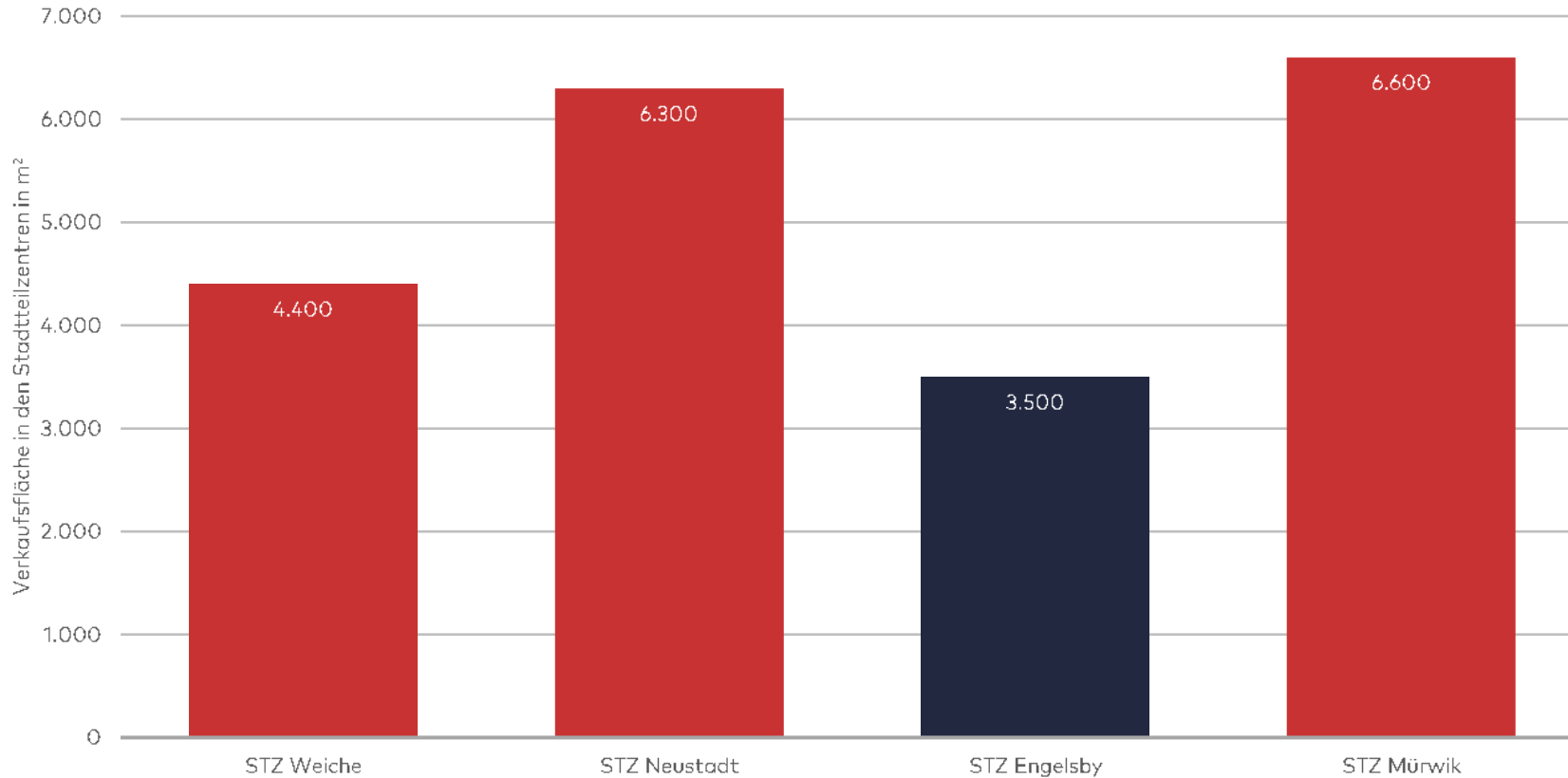


- Die niedrige Anzahl an Leerständen spiegelt sich ebenfalls in der Leerstandsquote von 8 % wieder. Im Vergleich der Stadtteilzentren 1. Ordnung ist sie in Engelsby am niedrigsten.



# Marken- & Angebotsportfolio

## Nutzungsmix – Verkaufsfläche (VKF) im Vergleich



- Das Stadtteilzentrum Engelsby verfügt mit rd. 3.500 m² über die geringste absolute Verkaufsflächenausstattung.
- Der größte Anteil an der Verkaufsfläche im Stadtteilzentrum fällt auf die Fachmärkte Aldi und Edeka an der Engelsbyer Straße.

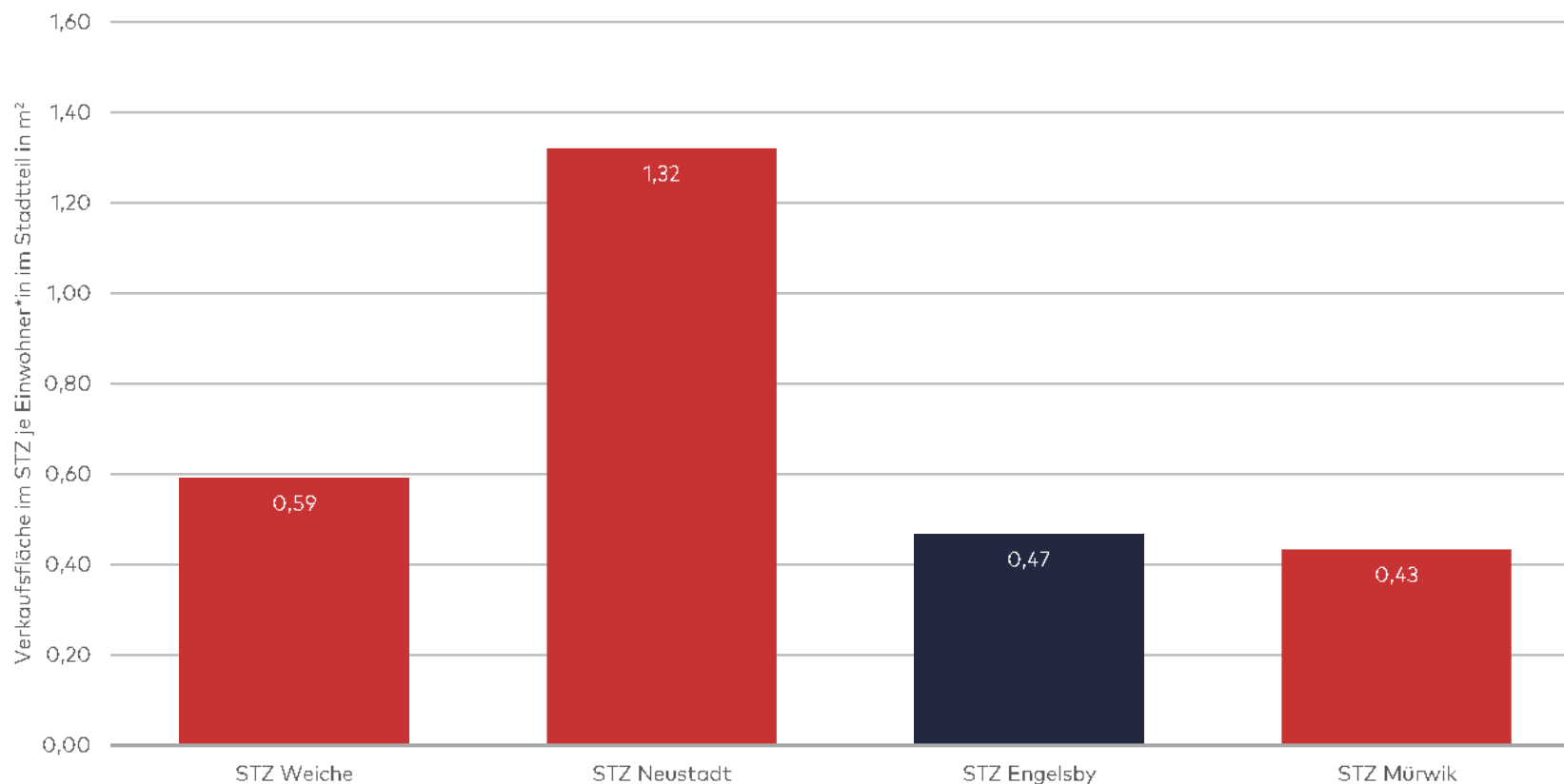
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Erhebung Stadt + Handel 08/2020. \*Erhebung in den Erdgeschosslagen





# Marken- & Angebotsportfolio

## Nutzungsmix – Verkaufsfläche (VKF) je Einwohner\*in im Vergleich

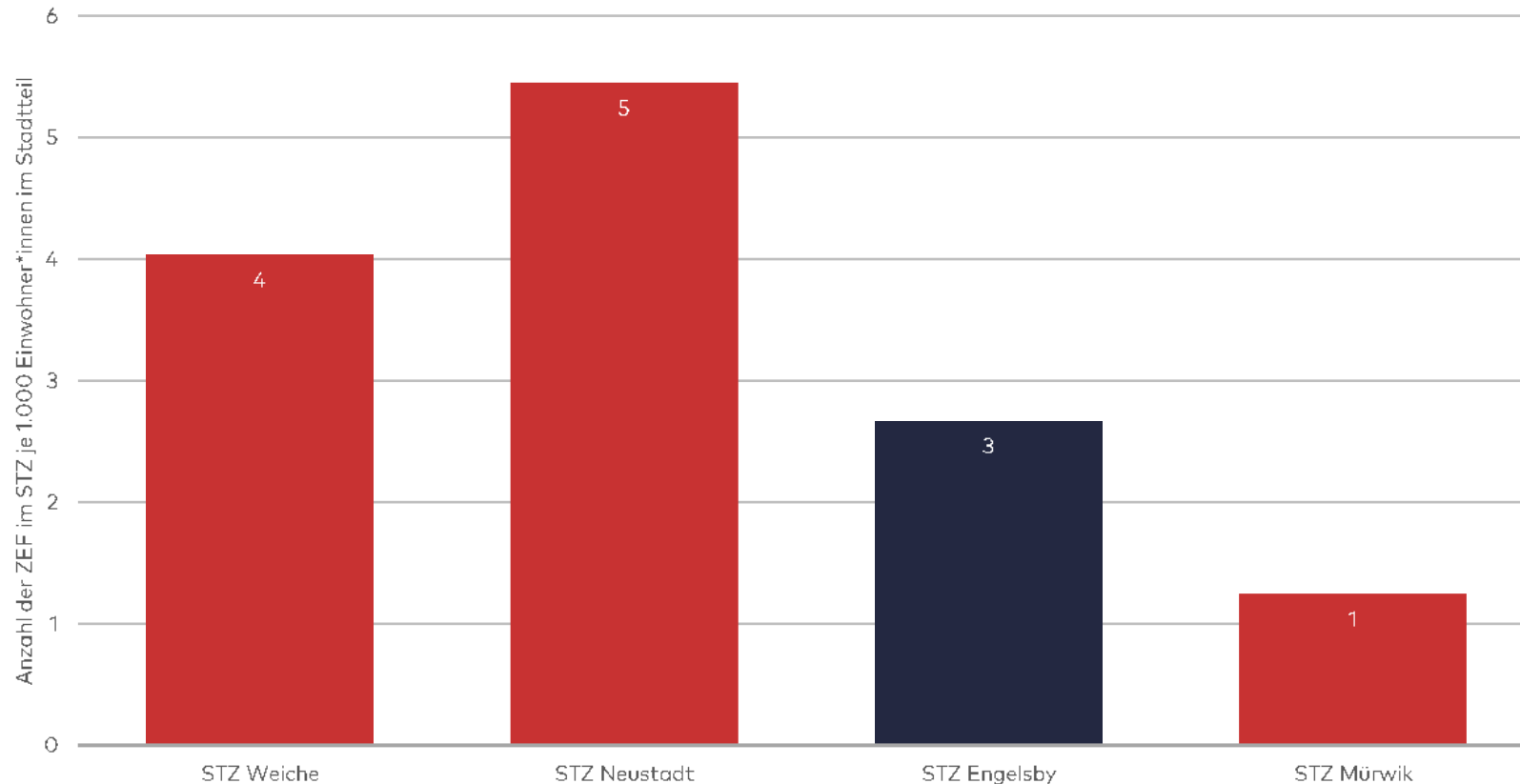


- Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner\*in ist im Stadtteilzentrum am zweitgeringsten. Jedem/jeder Einwohner\*in im Stadtteil stehen rechnerisch 0,47 m² Verkaufsfläche zur Verfügung.
- Aufgrund dezentral verorteter Versorgungsangebote im näheren Umfeld, ist die geringe Verkaufsflächenausstattung in Teilen zu relativieren.
- Die Bevölkerungszahl von rd. 7.500 Personen ist mit dem Stadtteil Weiche vergleichbar und liegt deutlich über der Bevölkerungszahl in der Neustadt.



# Marken- & Angebotsportfolio

## Nutzungsmix – Anzahl zentrenergänzender Funktionen (ZEF) im Vergleich

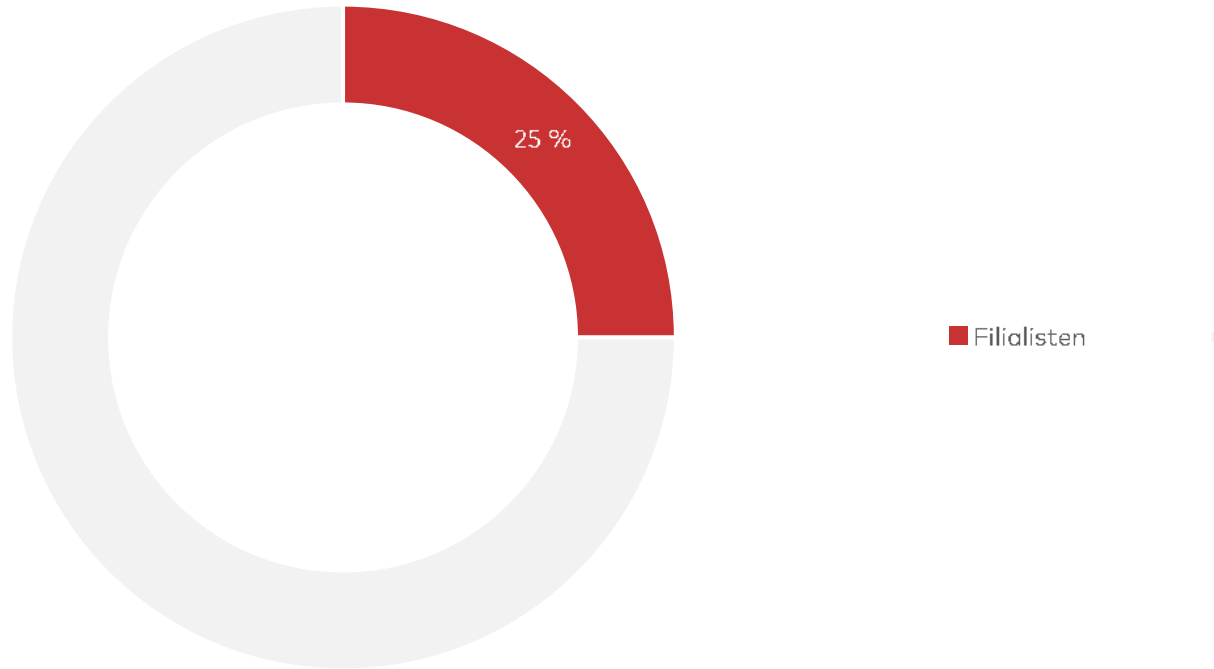


- Je 1.000 Einwohner\*innen ist die Ausstattung mit zentrenergänzenden Funktionen im Stadtteilzentrum Engelsby am zweitniedrigsten.
- Im Stadtteilzentrum Mürwik ist es je 1.000 Einwohner\*innen eine zentrenergänzende Funktion weniger. Allerdings ist für Mürwik auch die vergleichsweise hohe Bevölkerungszahl (rd. 15.000 Personen) im Stadtteil zu berücksichtigen.



# Marken- & Angebotsportfolio

## Nutzungsmix – Filialisierungsgrad



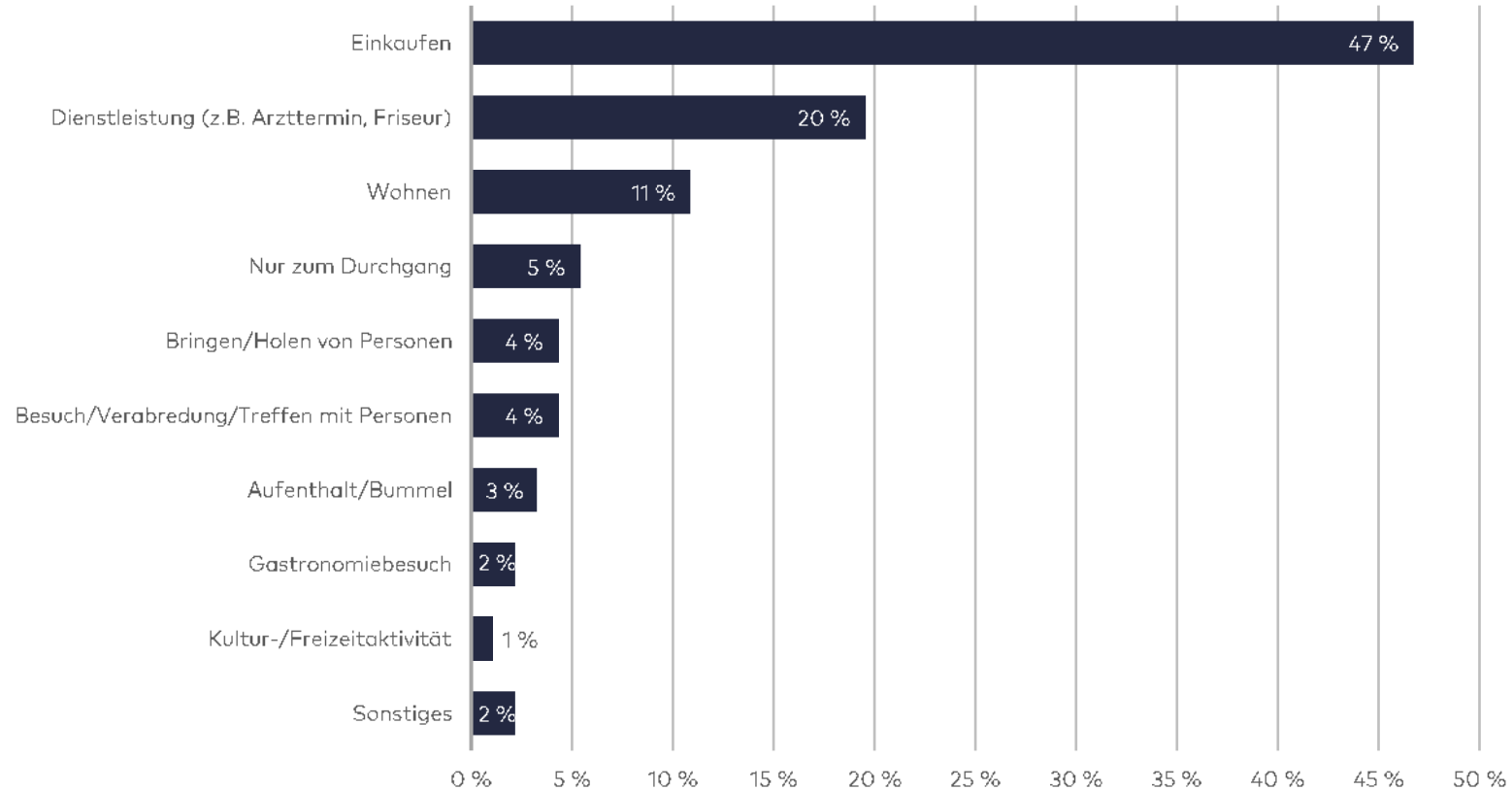
- Ein Viertel der Einzelhandelsnutzungen sind filialisierte Betriebe.
- Eine Konzentration der filialisierten Betriebe befindet sich an der Ecke Engelsbyer Straße/ Mozartstraße.
- Das Stadtteilzentrum wird überwiegend durch Lebensmittelfachmärkte geprägt.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Erhebung Stadt + Handel 08/2020. \*Erhebung in den Erdgeschosslagen



# Marken- & Angebotsportfolio

Ergebnisse der Haushalts- und Passant\*innenbefragung: „Weshalb sind Sie üblicherweise im Stadtteilzentrum?“



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Haushalts- und Passant\*innenbefragung Stadt + Handel 09/2020; n = 92 (Mehrfachantworten möglich)



# Branchen- und Nutzungsmix

## Branchencheck – Nahrungs- und Genussmittel



Der Branchencheck zeigt, welche Betriebstypen der verschiedenen Sortimentsbereiche im Stadtteilzentrum Engelsby verortet sind. Gleichzeitig ist dargestellt, welche Betriebe das Stadtteilzentrum aufweisen sollte, um sich im Wettbewerb mit anderen Stadtteilzentren behaupten zu können.

Die relevanten Betriebe mit dem Hauptsortimentsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel sind im Stadtteilzentrum Engelsby vorhanden.

- Betrieb Betriebstyp
- Betrieb vorhanden im STZ
- Betrieb Ausstattungsempfehlungen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2020. \*Erhebung in den Erdgeschosslagen



# Branchen- und Nutzungsmix

## Branchencheck – weitere Sortimente des kurzfristigen Bedarfs



Nicht alle relevanten Betriebe mit Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs – außer Nahrungs- und Genussmittel – sind im Stadtteilzentrum Engelsby vorhanden. Insbesondere ein Drogeriefachmarkt stellt im Branchenmix des Stadtteilzentrums 1. Ordnung eine sinnvolle Ergänzung dar.

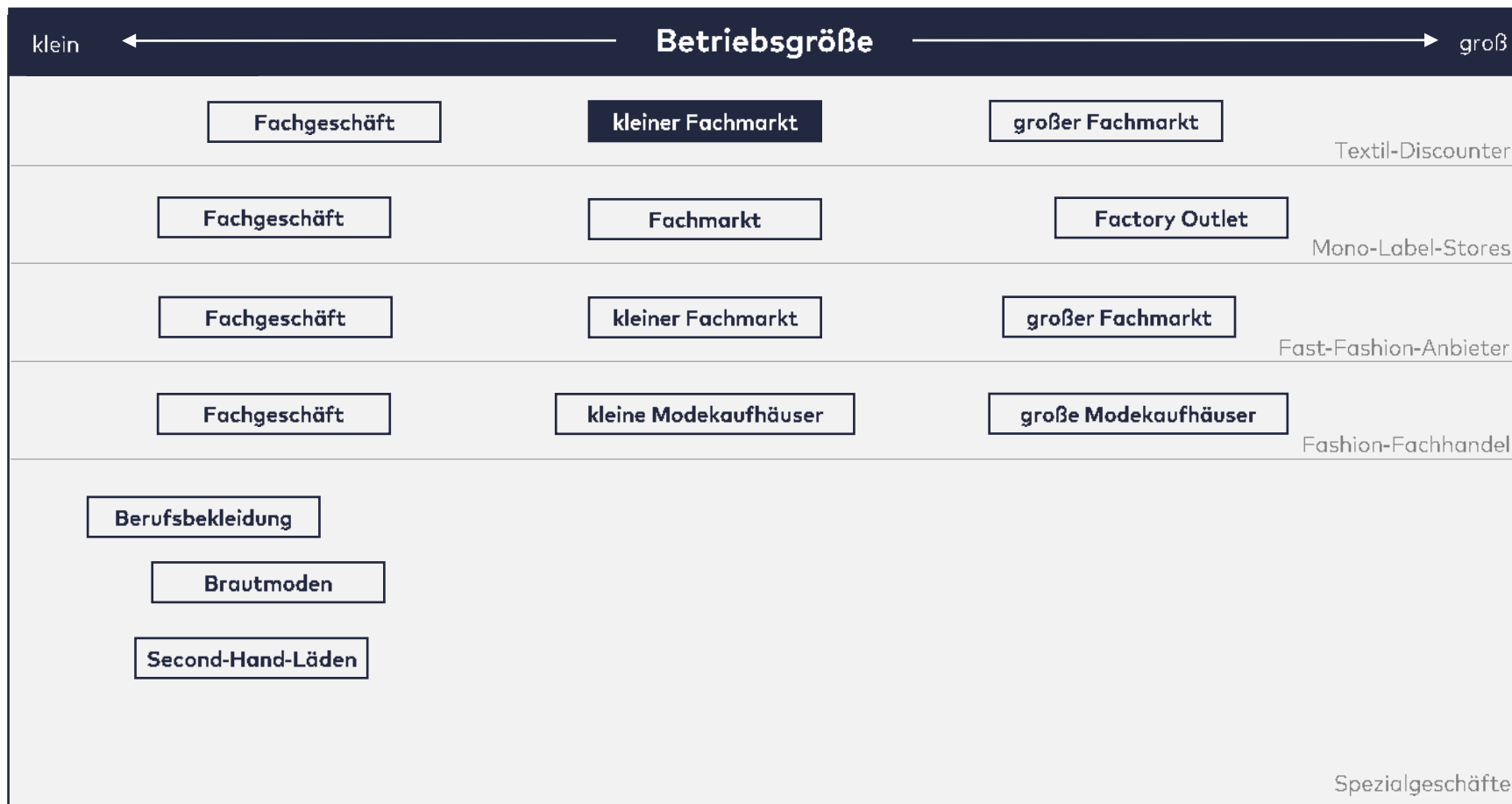
**Betrieb** (weiß) Betriebstyp  
**Betrieb** (dunkelblau) vorhanden im STZ  
**Betrieb** (rot) Ausstattungsempfehlungen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2020. \*Erhebung in den Erdgeschosslagen



# Branchen- und Nutzungsmix

## Branchencheck – Bekleidung



Im Sortiment Bekleidung ist nur ein Textil-Discounter vorhanden, der das Sortiment Bekleidung im Hauptsortiment anbietet. Insbesondere aufgrund der Standortrahmenbedingungen ist die Ansiedlung größerer Betriebstypen unwahrscheinlich.

- Betrieb** (white box) Betriebstyp
- Betrieb** (black box) vorhanden im STZ
- Betrieb** (red text) Ausstattungsempfehlungen

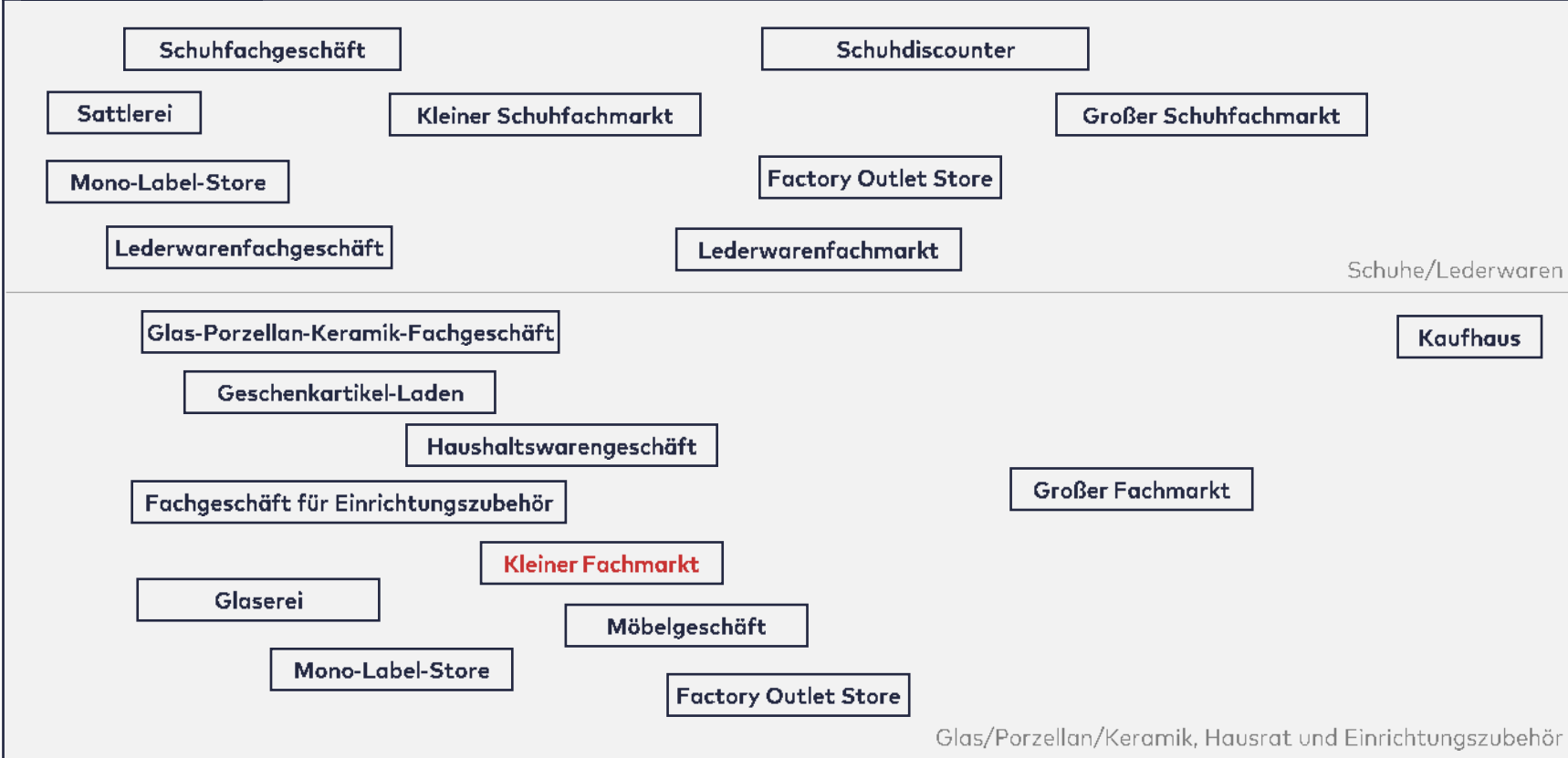
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2020. \*Erhebung in den Erdgeschosslagen



# Branchen- und Nutzungsmix

## Branchencheck – weitere Sortimente des langfristigen Bedarfs

klein → groß  
**Betriebsgröße**



Es sind keine Betriebe mit dem Hauptsortiment Schuhe/ Lederwaren vorhanden. Insbesondere aufgrund der Standortrahmenbedingungen des Stadtteilzentrums sind Neuansiedlungen von Betrieben hier unwahrscheinlich.

Im Bereich GPK, Hausrat und Einrichtungszubehör gibt es keine Märkte, die diese Sortimente im Hauptsortiment anbieten. Ein kleiner Fachmarkt kann das Angebot hier sinnvoll ergänzen.

- Betrieb** (white box) Betriebstyp
- Betrieb** (dark grey box) vorhanden im STZ
- Betrieb** (red box) Ausstattungsempfehlungen

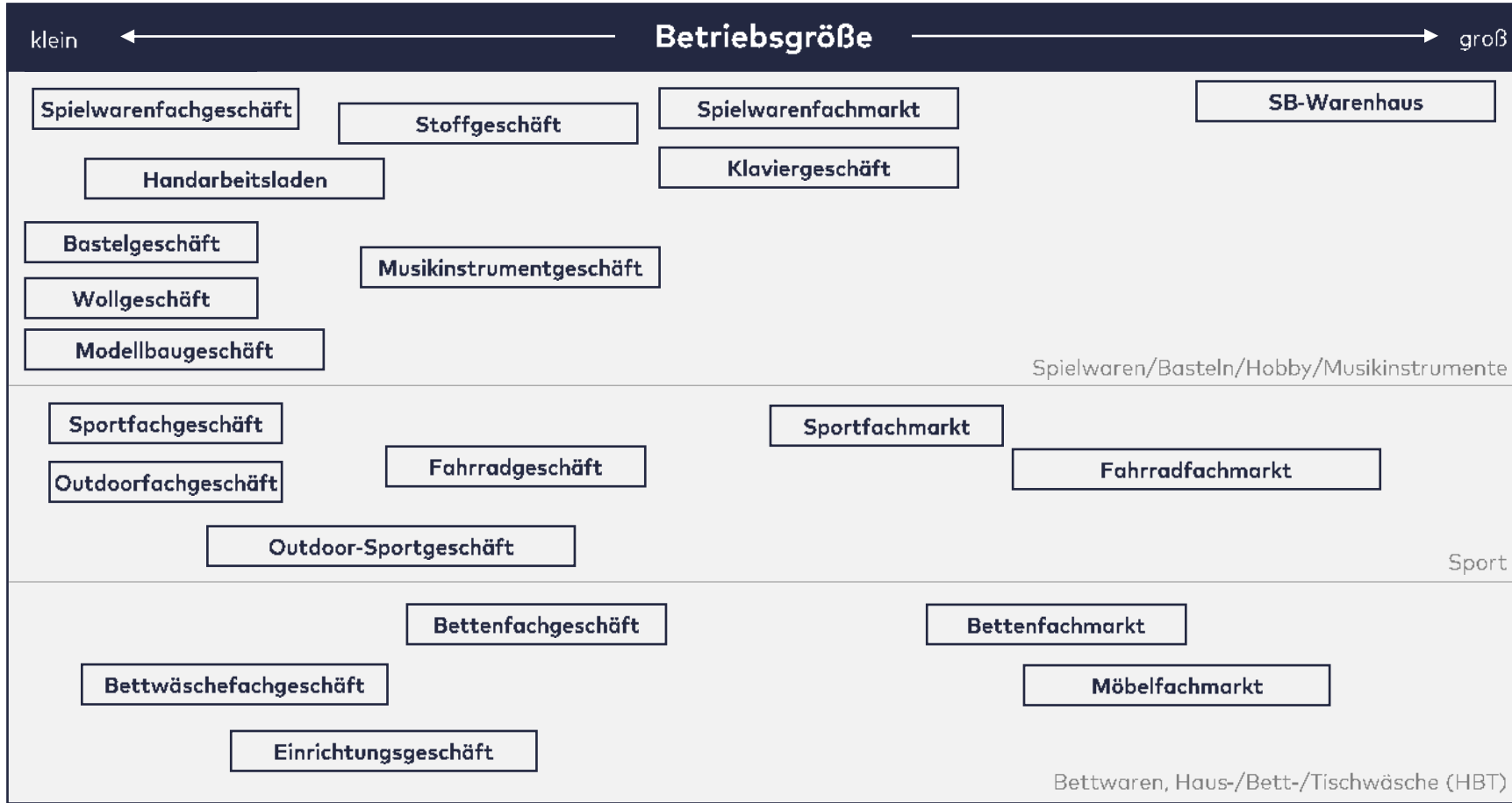
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2020. \*Erhebung in den Erdgeschosslagen





# Branchen- und Nutzungsmix

## Branchencheck – weitere Sortimente des langfristigen Bedarfs



Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente werden in keinem Betrieb im Hauptsortiment angeboten. Es sind keine Betriebe vorhanden, die Sportartikel sowie Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche (HBT) im Hauptsortiment anbieten.

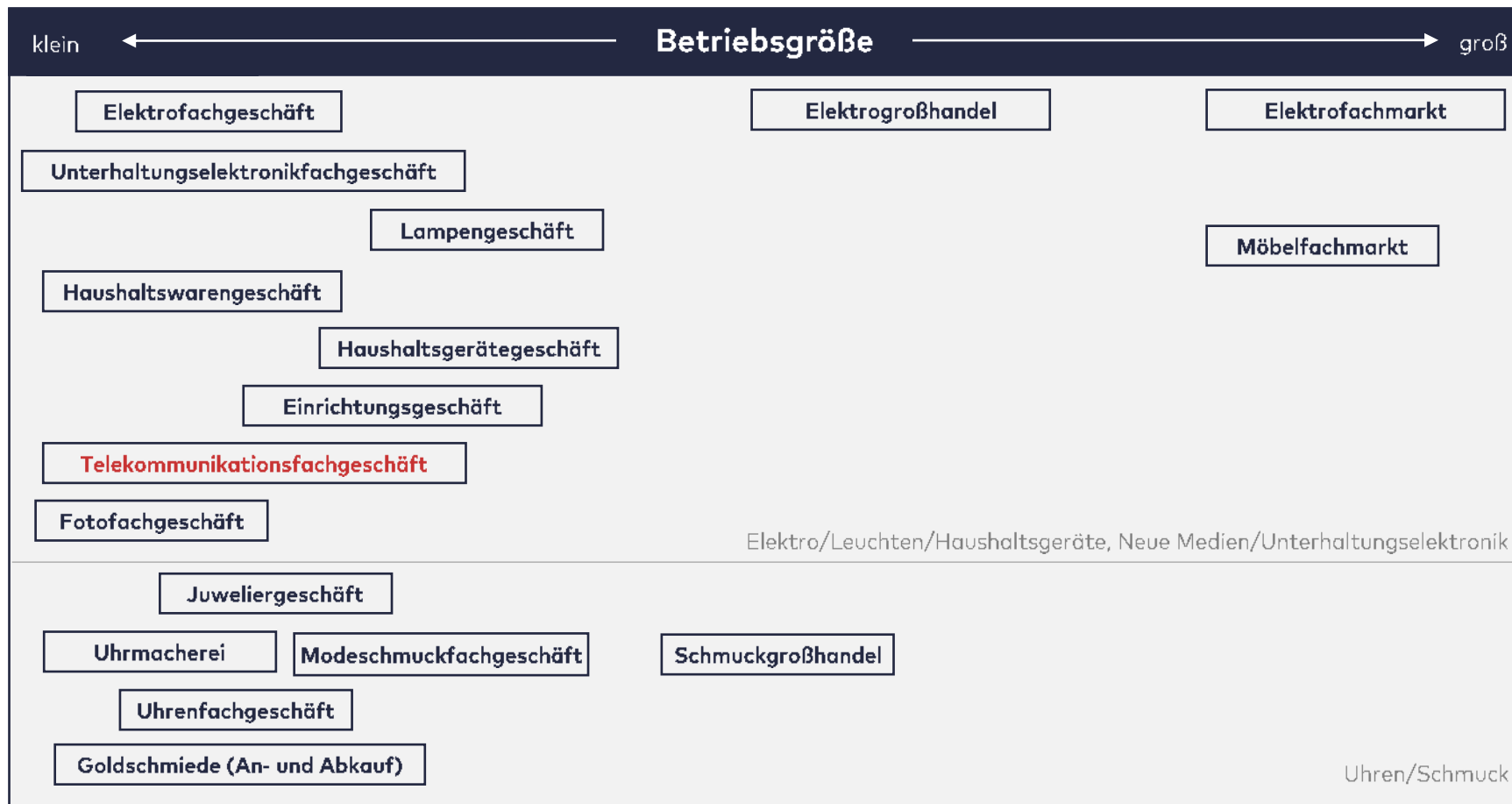
- Betrieb** (white box) Betriebstyp
- Betrieb** (black box) vorhanden im STZ
- Betrieb** (red text) Ausstattungsempfehlungen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2020. \*Erhebung in den Endgeschosslagen



# Branchen- und Nutzungsmix

## Branchencheck – weitere Sortimente des langfristigen Bedarfs



Das Stadtteilzentrum Engelsby verfügt auch in den Sortimentsbereichen Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte, Neue Medien/Unterhaltungselektronik und Uhren/Schmuck über keine Betriebe, die diese Sortimente im Hauptsortiment anbieten.

Im Sortimentsbereich Uhren/Schmuck sind ebenfalls keine Geschäfte im Stadtteilzentrum Engelsby vertreten.

Die Ansiedlung kleiner Betriebe in diesen Sortimenten ist möglich.

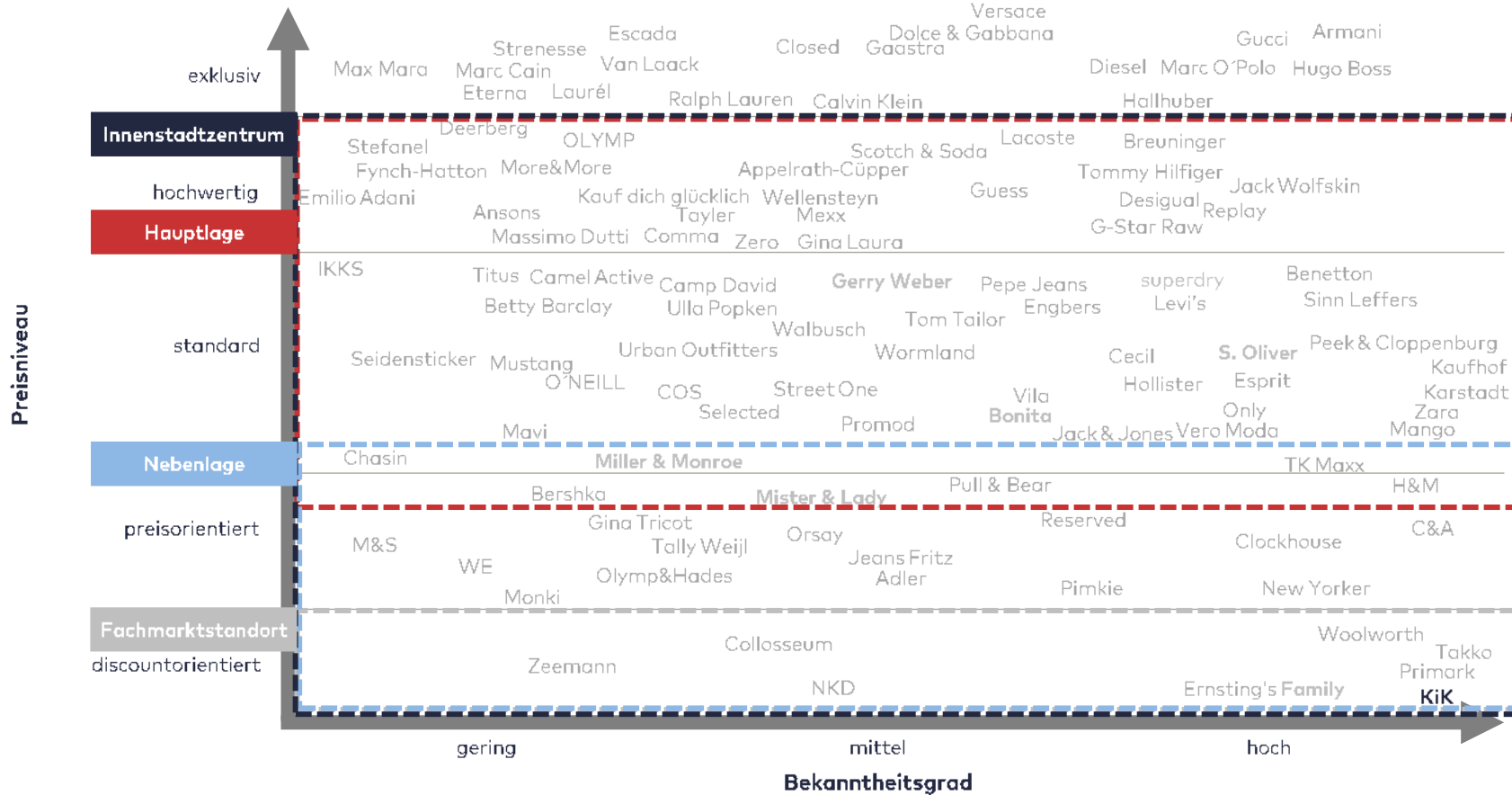
- Betrieb Betriebstyp
- Betrieb vorhanden im STZ
- Betrieb Ausstattungsempfehlungen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2020. \*Erhebung in den Erdgeschosslagen



# Branchen- und Nutzungsmix

## Markencheck – Bekleidung



Der Markencheck prüft das Zentrum auf Ladenlokale mit filialisierten Markenbetrieben.

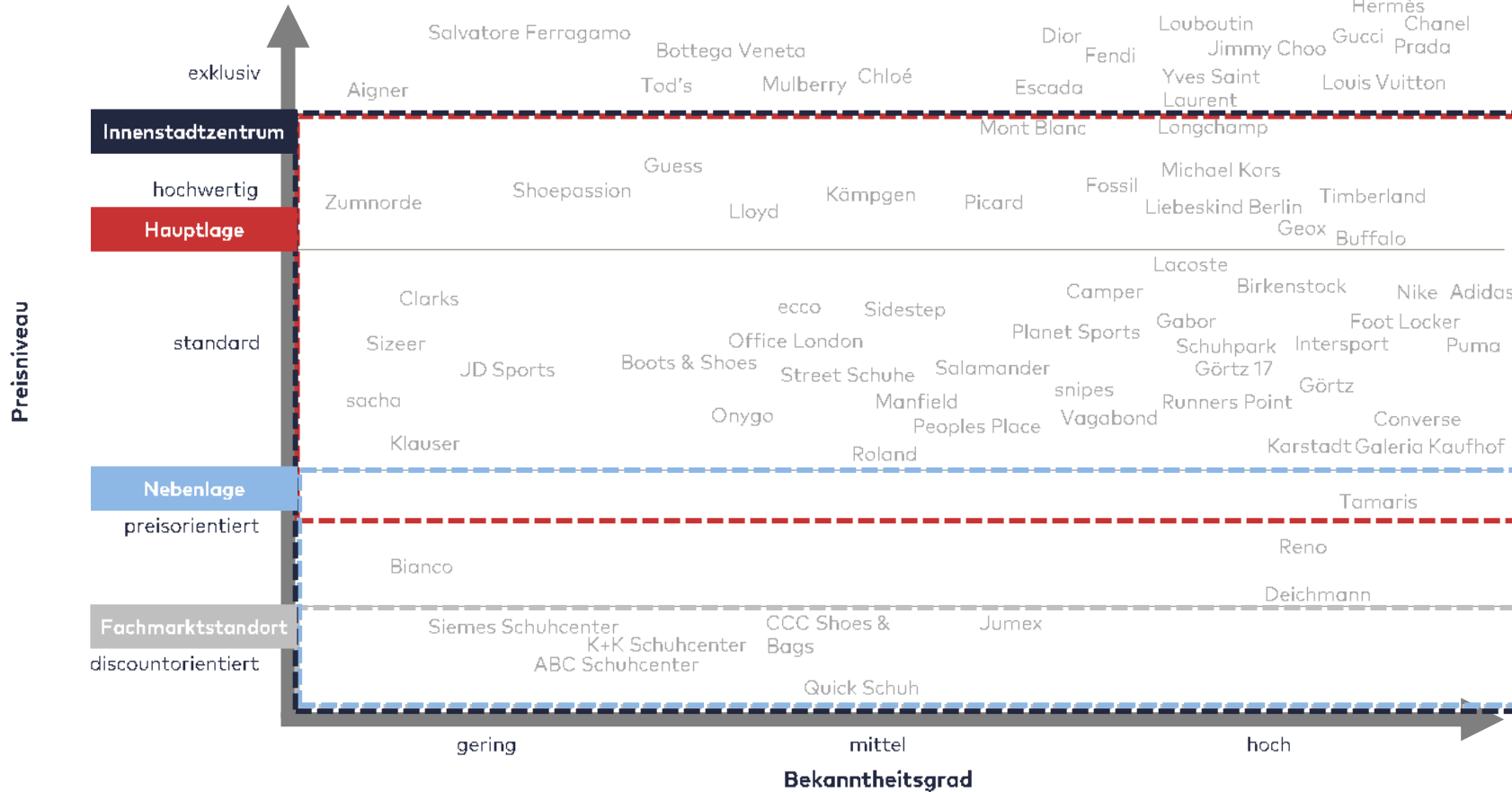
Im Bereich Bekleidung ist mit KiK eine Marke vorhanden.

Marke      Marke allgemein  
**Marke**      vorhanden im Zentrum



# Branchen- und Nutzungsmix

## Markencheck – Schuhe/Lederwaren



Im Sortiment Schuhe/Lederwaren sind keine filialisierten Markenbetrieben im Stadtteilzentrum vorhanden. Die Ansiedlungswahrscheinlichkeit von Marken oberhalb des discountorientierten Segments ist gering.

Marke  
Marke  
Marke allgemein  
vorhanden im Zentrum

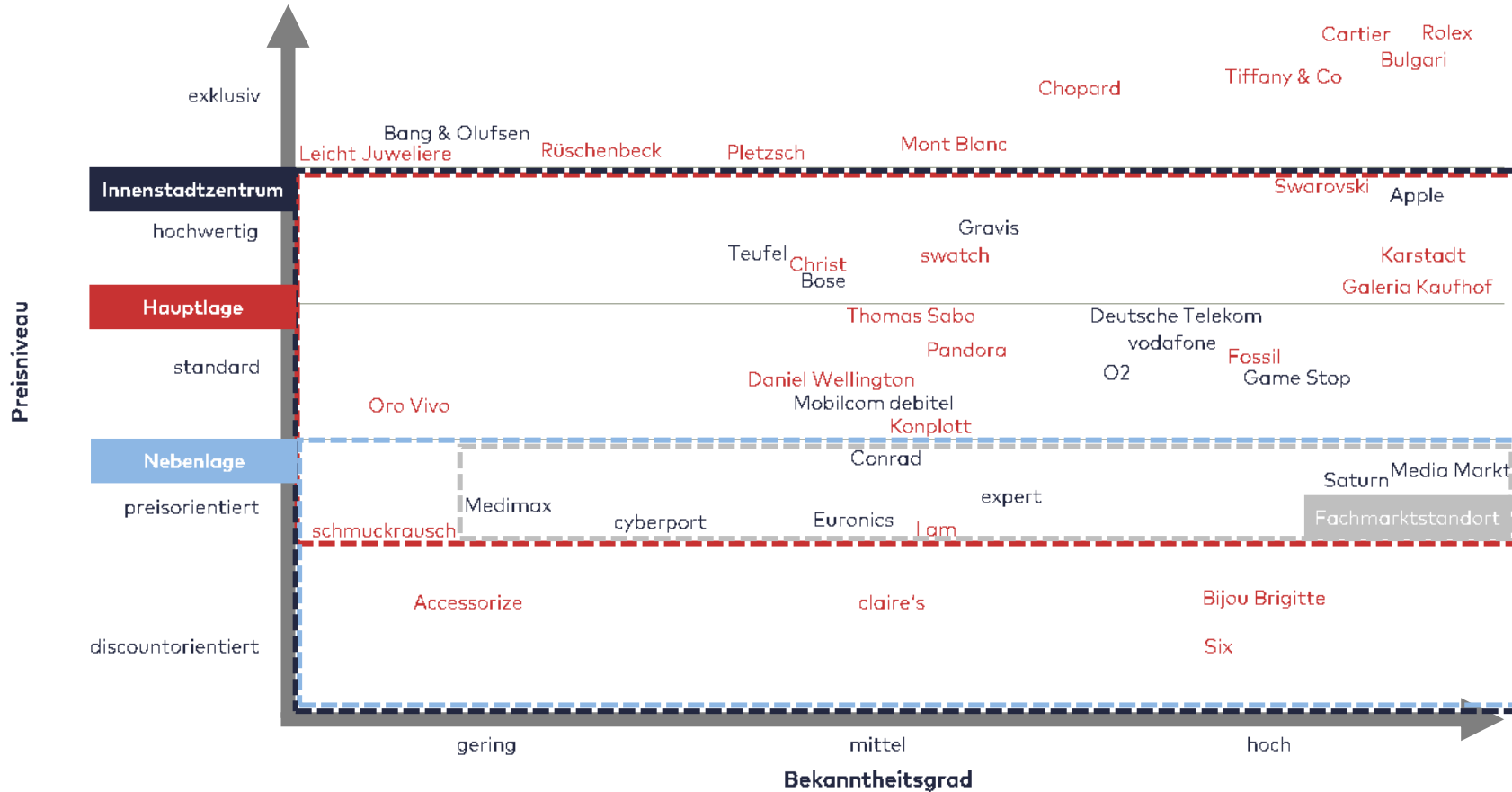
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2020. \*Erhebung in den Endgeschosslagen



# Branchen- und Nutzungsmix

## Markencheck der langfristigen Bedarfsstufe –

## Unterhaltungselektronik/ Schmuck



Es befinden sich keine filialisierten Markenbetrieben im Bereich Unterhaltungselektronik oder Uhren/Schmuck im Zentrum. Die Ansiedlungswahrscheinlichkeit für Marken im Stadtteilzentrum ist gering.

Marke/**Marke** Marke allgemein  
 Marke/**Marke** vorhanden im Zentrum

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2020. \*Erhebung in den Erdgeschosslagen



# Branchen- und Nutzungsmix

## Funktionsstruktur – Definitionen zu Gastronomiebetrieben

### Imbiss

Kleiner Gastronomiebetrieb mit wenigen Sitzmöglichkeiten und einfachen, küchenfertig vorbereiteten Speisen mit Getränkeausschank. Üblicherweise To-Go-Angebote.

### Kantine

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

### Schnellrestaurant

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

### Fast-Casual-Restaurant

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

### Restaurant

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

### Fine Dining Restaurant

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

### Eisdiele

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

### Café

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

### Bistro

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

### Resto-Bar

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

### Trinkhalle

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

### Kneipe

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

### Biergarten

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

### Bar

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

### Tanzlokal

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

### Shisha-Bar/Lounge

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



# Branchen- und Nutzungsmix

## Funktionsstruktur – Gastronomieangebot

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

Die verschiedenen Betriebstypen lassen sich in drei verschiedene Preisniveaus aufteilen. Aktuell sind keine hochwertigen Angebote im Stadtteilzentrum verortet.

Das Gastronomieangebot im Stadtteilzentrum ist imbiss- und preisorientiert.

- vorhanden
- nicht vorhanden
- Ausstattungsempfehlung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2020. \*Erhebung in den Erdgeschosslagen



# Branchen- und Nutzungsmix

## Funktionsstruktur – Gastronomieangebot

| Branche                       | Betriebstyp | relatives Preisniveau    |                                     |                          |
|-------------------------------|-------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
|                               |             | preisorientiert          | standard                            | hochwertig               |
| Schankwirtschaften            | Trinkhalle  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
|                               | Kneipe      | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                               | Biergarten  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Unterhaltungs-<br>gastronomie | Bar         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
|                               | Tanzlokal   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |

Schankwirtschaften und Betriebe der Unterhaltungsgastronomie erwirken vor allem in den Abendstunden eine Frequentierung des Zentrums. Hierzu tragen auch Resto-Bars (Hybride) bei. Die Ansiedlung dieser Betriebstypen kann allerdings in Nähe zu Wohnungen aufgrund von Lärmemissionen auch zu Interessenskonflikten führen.

Aus diesen Branchen ist eine Kneipe im Stadtteilzentrum vorhanden.

- vorhanden
- nicht vorhanden
- Ausstattungsempfehlung





# Branchen- und Nutzungsmix

## Funktionsstruktur – Zentrenergänzende Funktionen

| Funktion                       | Betriebsstruktur                                      | bereits vorhanden? |
|--------------------------------|---|--------------------|
| Banken & Post                  | Bankfiliale   | ■                  |
|                                | SB-Terminals  | ■                  |
|                                | Poststation   | □                  |
|                                | Postbank  | □                  |
| Ladenähnliche Dienstleistungen | Frisiersalon  | ■                  |
|                                | Reisebüro   | □                  |
|                                | Reinigung   | ◻                  |
|                                | Kosmetik-/Nagel-/Sonnenstudio                         | ■                  |
|                                | Schneiderei/Schusterei                                | ■                  |
|                                | Schlüsseldienst                                       | ◻                  |
|                                | Internetcafé, Call-Shop, reine Telefondienstleistende | □                  |
|                                | Ladenähnliches Versicherungsbüro                      | ◻                  |
|                                | Finanzdienstleistende                                 | ■                  |
|                                | Postagentur   | ◻                  |
| Immobilienmakler*in            | □   |                    |

Zentrenergänzende Funktionen stellen neben dem Einzelhandel und gastronomischen Nutzungen den dritten Bereich für Betriebstypen in den Stadtteilzentren dar.

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

Nicht alle empfohlenen Betriebe sind im Stadtteilzentrum vorhanden.

- vorhanden
- nicht vorhanden
- ◻ Ausstattungsempfehlung



# Branchen- und Nutzungsmix

## Funktionsstruktur – Zentrenergänzende Funktionen

| Funktion  | Betriebsstruktur                  | bereits vorhanden? |
|---|-----------------------------------|--------------------|
| Vergnügungsstätten                                    | Spielhalle                        | ■                  |
|   | Wettbüro                          | □                  |
|   | Multiplexkino                     | □                  |
|   | Disco                             | □                  |
|   | Bowlingcenter                     | □                  |
|   | Billardclubs                      | □                  |
|   | Varieté                           | □                  |
|   | Unterart Erotik                   | □                  |
| Beherbergungsbetriebe                                 | Hotel                             | □                  |
|   | Pension                           | □                  |
|   | Jugendherberge/Hostel             | □                  |
| Öffentliche und größere teilöffentliche Einrichtungen | Verwaltung                        | □                  |
|   | Bürgerbüro                        | □                  |
|   | (Bezirks-)Rathaus/Kreishaus       | □                  |
|   | Öffentliche Beratungsstellen      | □                  |
|   | Gericht                           | □                  |
|   | Polizei / (Freiwillige) Feuerwehr | □                  |

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

- vorhanden
- nicht vorhanden
- ▣ Ausstattungsempfehlung



# Branchen- und Nutzungsmix

## Funktionsstruktur – Zentrenergänzende Funktionen

| Funktion   | Betriebsstruktur                                   | bereits vorhanden?                  |
|--|--|-------------------------------------|
| Schulen, Bildungseinrichtungen, Kinderbetreuung      | Schulen  | <input type="checkbox"/>            |
|  | Hochschulen  | <input type="checkbox"/>            |
|  | Volkshochschulen                                   | <input type="checkbox"/>            |
|  | Musikschule  | <input type="checkbox"/>            |
|  | Kindertagesstätten (privat, kirchlich, öffentlich) | <input type="checkbox"/>            |
| Kirchliche Einrichtungen                             | Kindergärten                                       | <input type="checkbox"/>            |
|  | Kirchen  | <input type="checkbox"/>            |
|  | Kirchengemeindehaus<br>weitere Gebetshäuser        | <input type="checkbox"/>            |
| Gesundheitsdienstleistende und Heilmittelerbringende | Podologie/Medizinische Fußpflege                   | <input checked="" type="checkbox"/> |
|  | Physiotherapie/Massage                             | <input checked="" type="checkbox"/> |
|  | Ergotherapie                                       | <input type="checkbox"/>            |
|  | Logopädie/ Sprachtherapie                          | <input checked="" type="checkbox"/> |

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

Gesundheitsdienstleistende nutzen verstärkt Ladenlokale im Erdgeschoss. Gründe hierfür können Barrierefreiheit und bessere Auffindbarkeit sein.

Schulische, kirchliche oder gesundheitliche Betriebe sind im Stadtteilzentrum nicht vorhanden

- vorhanden
- nicht vorhanden
- Ausstattungsempfehlung



# Branchen- und Nutzungsmix

## Funktionsstruktur – Zentrenergänzende Funktionen

| Funktion                   | Betriebsstruktur       | bereits vorhanden?                  |
|----------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| Kultureinrichtungen        | Theater                | <input type="checkbox"/>            |
|                            | Kleinkunsthöhne        | <input type="checkbox"/>            |
|                            | Museen                 | <input type="checkbox"/>            |
|                            | Bibliotheken           | <input type="checkbox"/>            |
|                            | Stadhalle              | <input type="checkbox"/>            |
| Freizeiteinrichtungen      | Jugendzentrum          | <input type="checkbox"/>            |
|                            | Altenbegegnungsstätte  | <input type="checkbox"/>            |
|                            | Stadtteiltreff         | <input type="checkbox"/>            |
|                            | Tanzschule             | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                            | Kino                   | <input type="checkbox"/>            |
|                            | Fitnessstudio          | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                            | Schwimmbad             | <input type="checkbox"/>            |
| Medizinische Einrichtungen | Ärztliche Praxen       | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                            | Krankenhäuser          | <input type="checkbox"/>            |
|                            | Tageskliniken          | <input type="checkbox"/>            |
|                            | Alten- und Pflegeheime | <input type="checkbox"/>            |

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

Ärztliche Praxen sind vornehmlich in den Obergeschossen verortet. Entsprechend ist eine Aussage im Rahmen dieser Analyse nur eingeschränkt vorzunehmen. Allgemein fördern ärztliche Praxen die Besuchshäufigkeit der Zentren. Es können sich Kopplungseffekte mit Apotheken, Sanitätshäusern, Optikfachgeschäften und Heilmittelerbringenden ergeben. Auch präventive Gesundheitsangebote können den Medizinischen Bereich ergänzen und für Frequenzen sorgen.

Neben einer Tanzschule und einem Fitnessstudio, befinden sich mehrere ärztliche Praxen im Stadtteilzentrum Engelsby.

- vorhanden
- nicht vorhanden
- Ausstattungsempfehlung



# Marken- & Angebotsportfolio: Analyseergebnisse

Funktionale  
Qualität

## Marken- & 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



# Marken- & Angebotsportfolio: Entwicklungsempfehlungen

Funktionale  
Qualität

## Marken- & 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 Heilmittel-bringende durch Ansiedlung einer Logopädie/Sprachtherapie



# Marken- & Angebotsportfolio: Maßnahmen

Funktionale  
Qualität

## Marken- & Angebotsportfolio

- konsequente Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes
- proaktive Suche nach geeigneten Nutzungen für das Zentrum
- proaktive Begleitung bei der Suche von Nachnutzungen
- Aufstellung eines Vergnügungsstättenkonzeptes zur planerischen Steuerung von Vergnügungsstätten

## Funktionale Qualität

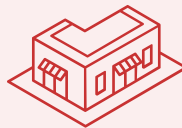
Funktionsstruktur &  
Ankernutzungen



Marken- &  
Angebotsportfolio



Nutzungs- &  
Immobilienqualitäten



## Städtebauliche Qualität

Stadtgestaltung &  
Städtebauliche Struktur



Erreichbarkeit &  
Orientierung



Nutzungs- &  
Flächenpotenziale



## Marken- qualität

Image & Marketing



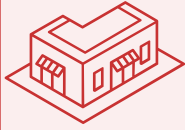
Digitale Sichtbarkeit



Quartiersprofilierung







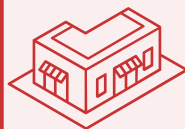
# Nutzungs- & Immobilienqualitäten



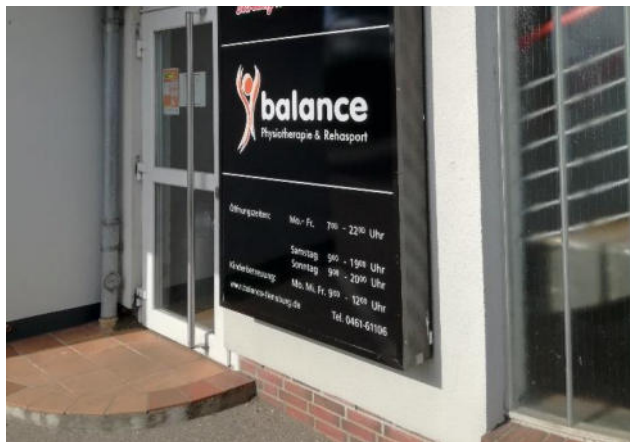
## Handelsfassaden



- Das Stadtteilzentrum kann bzgl. der Handelsfassaden in vier Bereiche eingeteilt werden:
  - Das zweigeschossige nicht mehr zeitgemäß erscheinende Einkaufszentrum mit einem Mix aus kleinen bis mittleren Ladenlokalen im Erdgeschoss und darüber liegenden ärztlichen Praxen und Wohnungen.
  - Die Fassadenfronten südlich an der Engelsbyer Str. entsprechen dem Erscheinungsbild von Einfamilien- bzw. Reihenhäusern und verfügen z. T. über Nutzungseinheiten im Erdgeschoss.
  - Der südliche Eingang zum Stadtteilzentrum ist durch mehrgeschossige Gebäude mit Ladenlokalen im Erdgeschoss geprägt.
  - Die Fassaden der Lebensmittelfachmärkte sind zeitgemäß und standardisiert.
- Die Ladenzeile entlang der Engelsbyer Straße ist nicht geschlossen, da diese teilweise durch Wohnnutzungen unterbrochen wird.
- Die häufig nicht mehr zeitgemäßen Handelsfassaden, vermitteln ein funktionales bis veraltetes Erscheinungsbild.



# Nutzungs- & Immobilienqualitäten



## Barrierefreiheit



- Einige Ladenlokale ermöglichen, aufgrund von Stufen im Eingangsbereich, keinen barrierefreien Zugang.
- Die meisten Zugänge sind allerdings ebenerdig gestaltet und ein Haus mit mehreren ärztlichen Praxen verfügt über eine barrierefreie Rampe zur Überwindung der Treppen.



# Nutzungs- & Immobilienqualitäten

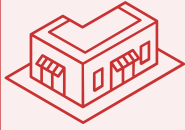


## Schaufenster & Werbegestaltung



- Die Schaufenstergestaltung ist überwiegend funktional gehalten und verfügt kaum über Erlebnisqualitäten.
- Schaufenster sind teilweise großflächig beklebt bzw. lassen keinen Blick in die Geschäftsräume zu. Schaufensterfronten wirken hierdurch abweisend.
- Die Werbegestaltung im Stadtteil wirkt insgesamt funktional und preisorientiert.
- Der Fachmarktstandort verfügt über eine zeitgemäße standardisierte Gestaltung.

Quelle: Fotos Stadt + Handel.



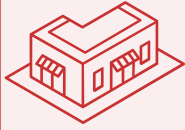
# Nutzungs- & Immobilienqualitäten



## Warenpräsentation



- Kaum Warenauslagen vorhanden.
- Vereinzelt werden Warenaufsteller verwendet.
- Insgesamt eher funktionale Warenauslage. Kaum Atmosphäre durch interessante Warenpräsentation.



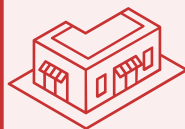
# Nutzungs- & Immobilienqualitäten



## Außergastronomie & Gastronomiegestaltung



- Ein Imbiss am südlichen Eingang zum Stadtteilzentrum, ein Imbiss im Einkaufszentrum Engelsby und ein Restaurant an der Engelsbyer Straße nutzen Außergastronomiepotenziale.
- Flächen für Freisitzflächen im übrigen Stadtteilzentrum werden kaum genutzt.
- Die Außergastronomieatmosphäre ist durch die Imbissorientierung und den Autoverkehr eingeschränkt vorhanden.



# Nutzungs- & Immobilienqualitäten

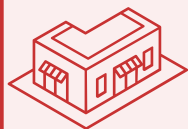


## Immobilienqualitäten



- Die Ein- und Mehrfamilienhäuser sind z. T. gut gepflegt.
- Insbesondere die angrenzenden Gebäude der Großwohnsiedlung Musikerviertel sind bzw. werden saniert.
- Einzelne Immobilien weisen einen augenscheinlichen Modernisierungsbedarf bzw. Gestaltungsbedarf auf.

Quelle: Fotos Stadt + Handel.



# Nutzungs- & Immobilienqualitäten: Analyseergebnisse

Funktionale  
Qualität

## Nutzungs- & 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



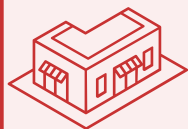
# Nutzungs- & Immobilienqualitäten: Entwicklungsempfehlungen

Funktionale  
Qualität

Nutzungs- &  
Immobilienqualitäten

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





# Nutzungs- & Immobilienqualitäten: Maßnahmen










Funktionale  
Qualität

Nutzungs- &  
Immobilienqualitäten

- Beratung zu hohen und offenen Fassaden, Fassadenanstrich, Schaufenstererneuerung
- Anreize setzen für private Investitionen in Immobilien
- Beratungs- und Workshop-Angebote zu Ladennutzung (Schaufenstergestaltung, Warenpräsentation, Marktauftritt, Saisonale Gestaltungselemente etc.)
- Beratung von Eigentümer\*innen und Gewerbetreibenden zur Herstellung der Barrierefreiheit
- Flächen für Außengastronomie planungsrechtlich zulassen
- Festlegung von Mindeststandards für Außengastronomiemobiliar

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

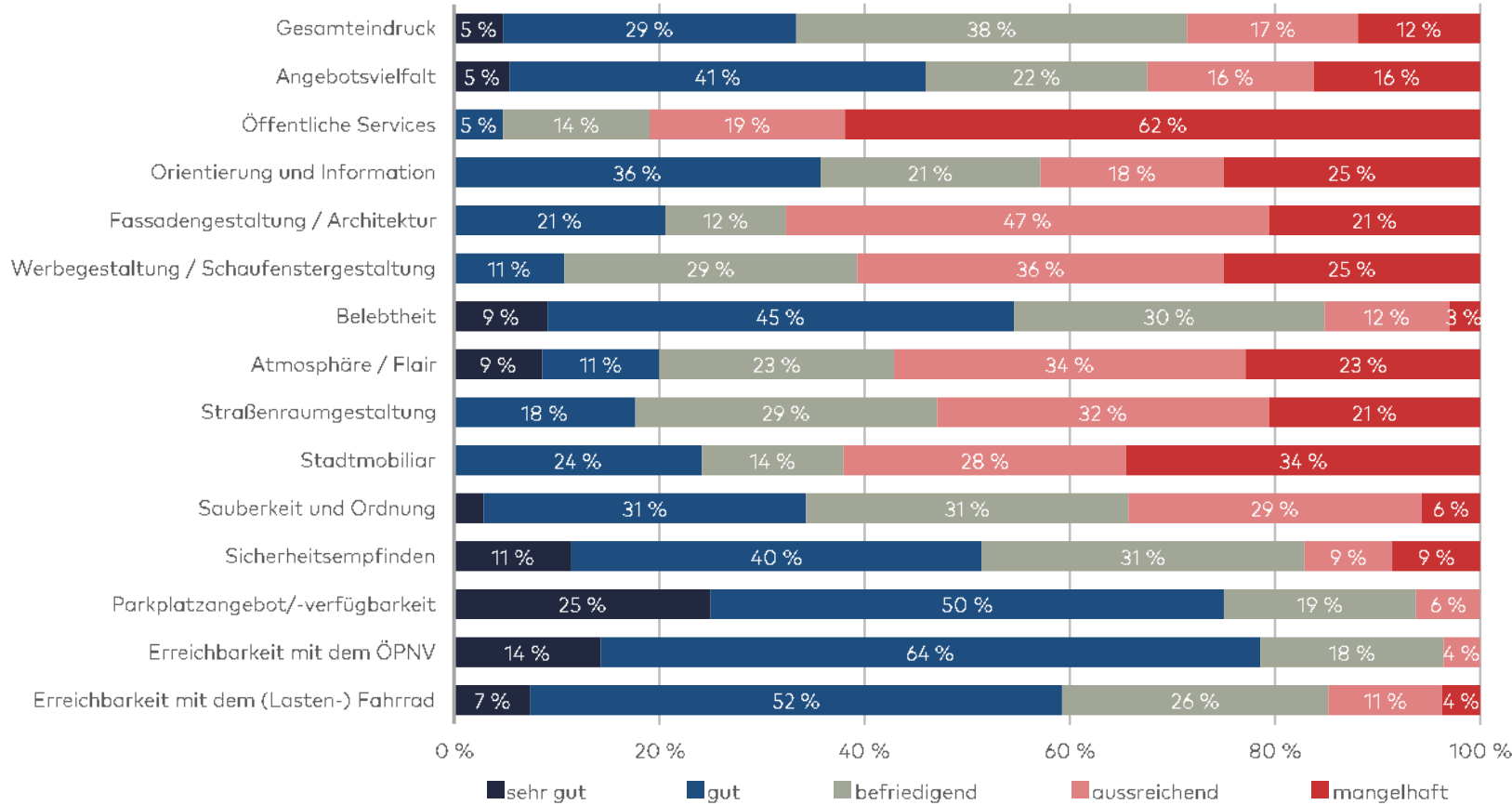
# Städtebauliche Qualitäten

| Funktionale Qualität  | Städtebauliche Qualität   | Markenqualität  |
|---|---|---|
| <p data-bbox="496 230 862 312">Funktionsstruktur &amp; Ankernutzungen</p>  | <p data-bbox="989 230 1423 312">Stadtgestaltung &amp; Städtebauliche Struktur</p>  | <p data-bbox="1560 230 1904 264">Image &amp; Marketing</p>   |
| <p data-bbox="512 559 852 642">Marken- &amp; Angebotsportfolio</p>         | <p data-bbox="1061 559 1350 642">Erreichbarkeit &amp; Orientierung</p>             | <p data-bbox="1548 559 1921 594">Digitale Sichtbarkeit</p>   |
| <p data-bbox="488 889 876 971">Nutzungs- &amp; Immobilienqualitäten</p>  | <p data-bbox="1042 889 1374 971">Nutzungs- &amp; Flächenpotenziale</p>           | <p data-bbox="1543 889 1921 923">Quartiersprofilierung</p>  |



# Stadtgestaltung & Städtebauliche Struktur

Ergebnisse der Haushalts- und Passant\*innenbefragung: „Wie würden Sie die unterschiedlichen Aspekte im Stadtteilzentrum bewerten?“



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Haushalts- und Passant\*innenbefragung Stadt + Handel 09/2020; Mehrfachnennungen möglich.



# Städtebau & Stadtgestaltung



## Sauberkeit, Ordnung & Sicherheit



- Der Straßenraum wirkt insgesamt aufgeräumt und sauber mit punktuellen Verschmutzungen rund um Abfallbehälter.
- Die Baumscheiben wirken teilweise ungepflegt und häufig wenig gestaltet.
- Das Stadtmobiliar wurde z. T. erneuert. Gleichzeitig entspricht es ebenso häufig nicht mehr einer zeitgemäßen Möblierung.
- Insgesamt ist tagsüber ein gutes subjektives Sicherheitsempfinden vorhanden. Die passive soziale Kontrolle kann durch fehlende Sichtbeziehungen zwischen den Lagen bzw. Nutzungseinheiten etwas eingeschränkt sein.



# Städtebau & Stadtgestaltung



## Städtebauliche Struktur



- Das Stadtteilzentrum weist unterschiedliche Gebäudetypen auf. Der südliche Teil ist überwiegend durch mehrgeschossige Wohngebäude mit teilweise Gewerbenutzung im Erdgeschoss geprägt. Im Nordwesten dominieren die großflächigen Dimensionen der Fachmärkte und im nordöstlichen Bereich sind es kleinteilige Einfamilienhäuser sowie das kleine Einkaufszentrum Engelsby.
- Die umliegende Bebauung des ZVB ist mehrheitlich durch Ein- oder Mehrfamilienhäuser unterschiedlichen Typs geprägt.
- Der Kreuzungsbereich Engelsbyer Straße/ Mozartstraße bildet das Haupteingangstor zum Stadtteilzentrum für den MIV.
- Im Stadtteilzentrum ist kein nennenswerter öffentlicher Freiraum vorhanden.



# Städtebau & Stadtgestaltung



## Ensemblewirkung



- Durch die verschiedenen Bauformen, Firsthöhen und Dimensionierungen entsteht kein zusammenhängendes Bild im Stadtteil.
- Die einzelnen Bereiche des Stadtteilzentrums u. a. an der Mozart-/ Beethovenstraße, der Fachmarktstandort im Nordwesten sowie der Geschäftsbereich im nordöstlichen Bereich der Engelsbyer Straße wirken aufgrund ähnlicher Materialien, architektonischer Baustile oder korrespondierender Fassadengestaltungen in sich geschlossen. Eine zusammenhängende Wirkung dieser drei Teilbereiche entsteht allerdings kaum.
- Sichtbeziehungen zwischen dem südlichem und nordöstlichem Teilbereich sind nicht vorhanden, sodass der städtebauliche Zusammenhang im Stadtteilzentrum an dieser Stelle eingeschränkt ist.



# Städtebau & Stadtgestaltung



## Aufenthaltsräume



- Aufenthaltsräume sind im Stadtteilzentrum kaum vorhanden.
- Stadtmobiliar (z. B. Bänke und Spielpunkte) zur Steigerung der Aufenthaltsqualität ist nur in geringer Zahl und eingeschränkter Attraktivität vorhanden.





# Städtebau & Stadtgestaltung



## Verkehrsräume & Parken



- Die Engelsbyer Straße und Mozartstraße stellen die Hauptdurchgangsstraßen des Stadtteilzentrums dar, wodurch das Stadtteilzentrum durch autoorientierte Verkehrsräume geprägt wird.
- Die Fachmärkte im Norden verfügen über ausreichend Stellplätze für den MIV. Weitere Parkplätze befinden sich vor einigen Ladeneinheiten an der Mozart- und Beethovenstraße sowie straßenbegleitend entlang der Engelsbyer Str.
- Frequenzen entstehen hauptsächlich durch den MIV. Die Höchstgeschwindigkeit für den MIV ist im südlichen Teil auf 30 km/h begrenzt.
- Die Infrastruktur für den NMIV ist durch einige öffentliche Fahrradstellplätze teilweise vorhanden. Zeitgemäße Fahrradwege hingegen sind im Stadtteilzentrum nicht vorhanden
- Die Engelsbyer Straße sowie die Mozartstraße stellen verkehrsräumliche Barrieren dar.
- Eine zeitgemäße Bushaltestelle befindet sich an der Ecke Mozartstraße/ Engelsbyer Straße. Damit ist der westliche Bereich des Zentrums gut mit dem ÖPNV erreichbar.

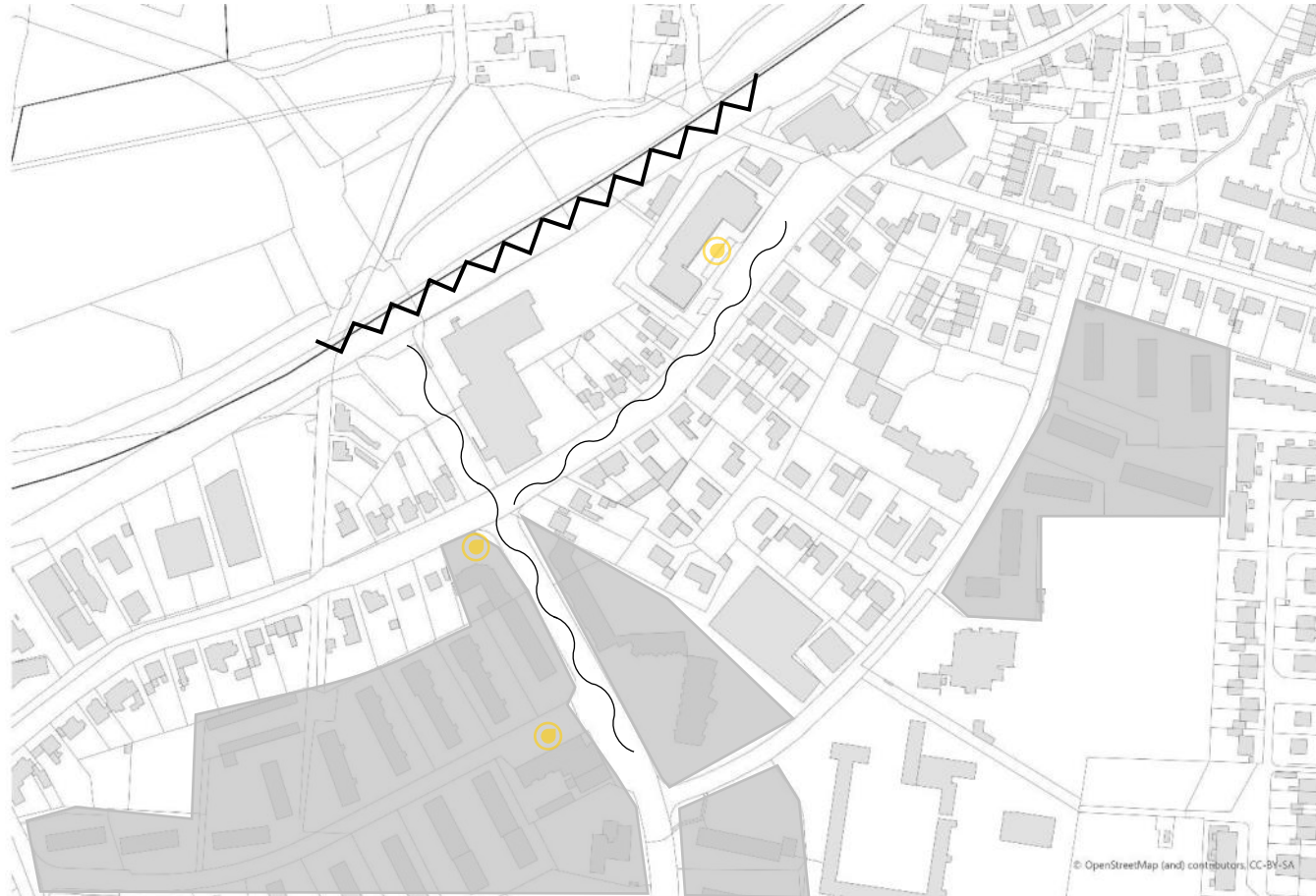


# Städtebau & Stadtgestaltung

## Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

- Aufenthaltspotenzial
- ⚡ Städtebauliche Barriere
- ~ Hohe PKW-Frequenz
- Grünfläche
- Geschosswohnungen



## Städtebau



- Autoorientierter Stadtteil mit HAUPTSCHLIEßUNG über Engelsbyer Straße und Mozartstraße.
- Keine Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum – überwiegend funktionale Gestaltung.
- Eingänge zum Stadtteilzentrum sind nicht definiert.
- In Sanierung befindliche Großwohnraumsiedlung im Südwesten des Stadtteilzentrums.



# Städtebau & Stadtgestaltung: Analyseergebnisse

## Städtebauliche Qualität

### Stadtgestaltung & 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



# Städtebau & Stadtgestaltung: Entwicklungsempfehlungen

Städtebauliche  
Qualität

## Stadtgestaltung & Städtebauliche Struktur

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



# Städtebau & Stadtgestaltung: Maßnahmen

Städtebauliche  
Qualität

## Stadtgestaltung & Städtebauliche Struktur

- Installation von Stadtmobiliar, Grünflächenelementen, Wasserspiel, Beschattung, Spielgeräten, Kommunikationsinseln
- Pflege und Gestaltung des Straßenbegleitgrüns und der vorhandenen Baumscheiben
- Sicht-/Wegebeziehung (wieder) herstellen durch Rückbau von Gebäuden, Elementen
- Prüfen, ob Vereinheitlichung des Straßenraums (Bodenbeläge, Stadtmobiliar, Straßenraumbegrenzung) möglich ist
- Prüfen der Möglichkeit zur Neuordnung des Verkehrsraums

## Funktionale Qualität

### Funktionsstruktur & Ankernutzungen



### Marken- & Angebotsportfolio



### Nutzungs- & Immobilienqualitäten



## Städtebauliche Qualität

### Stadtgestaltung & Städtebauliche Struktur



### Erreichbarkeit & Orientierung



### Nutzungs- & Flächenpotenziale



## Marken- qualität

### Image & Marketing



### Digitale Sichtbarkeit



### Quartiersprofilierung





# Erreichbarkeit & Orientierung



## Orientierung & Lesbarkeit



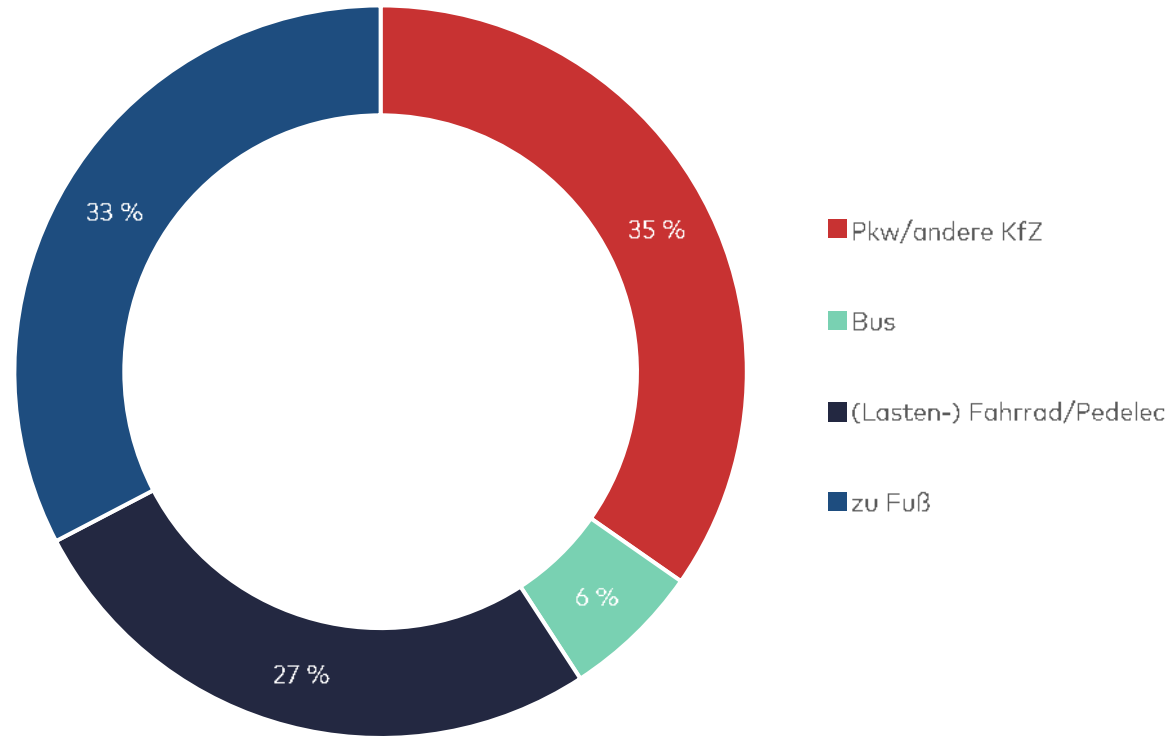
- Anfang und Ende des Stadtteilzentrums sind nicht klar definiert.
- Wenige Ausschreibungen oder Hinweise zur Wegführung.
- Keine nennenswerten Informationsboxen oder (historische) Informationen vorhanden.
- Die Lesbarkeit ist durch den fehlenden Zusammenhang zwischen den einzelnen Lagen eingeschränkt.

Quelle: Fotos Stadt + Handel.



# Erreichbarkeit & Orientierung

Ergebnisse der Haushalts- und Passant\*innenbefragung: „Welches Verkehrsmittel nutzen Sie üblicherweise, um ins Stadtteilzentrum zu gelangen?“







# Erreichbarkeit & Orientierung

## Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

- Bahnhof
- Bushaltestelle



## ÖPNV



- Im Zentrum des Stadtteilzentrums befindet sich eine Bushaltestelle. Diese wird von mehreren Buslinien angefahren, mit denen die Flensburger Innenstadt im 10 Minuten Takt und einer Fahrzeit von ca. 10 bis 15 Minuten zu erreichen ist.
- Eine weitere Bushaltestelle befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteilzentrums auf der B 199, von der die Flensburger Innenstadt stündlich mit einem Schnellbus erreichbar ist.
- An den Wochenenden fährt ein Nachtbus zwischen 1.00 Uhr und 3.00 Uhr von der Innenstadt nach Engelsby.
- Die beiden Bushaltestellen wurden neu gestaltet und sind zeitgemäß.



# Erreichbarkeit & Orientierung

## Administrative Grenzen

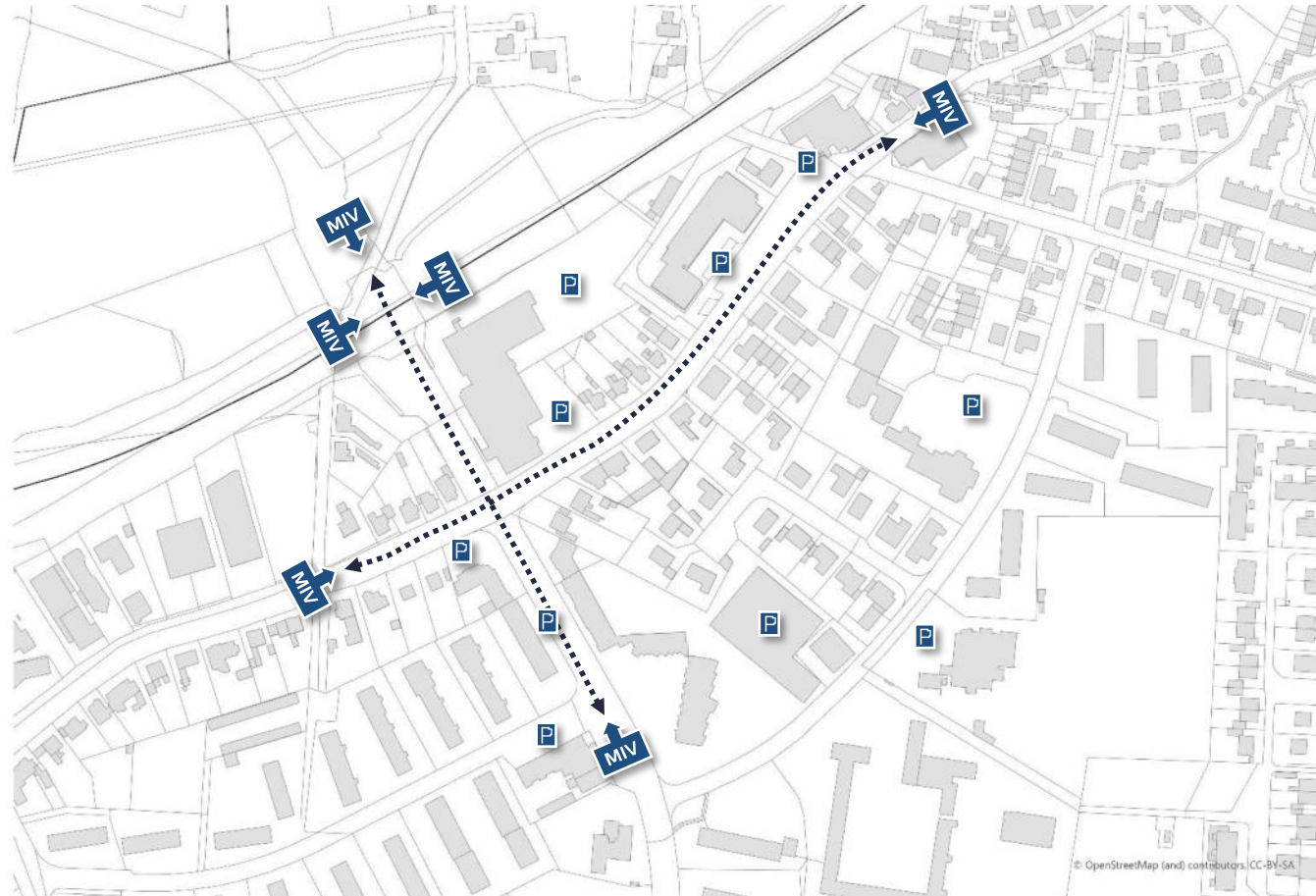
- Kommune
- Stadtteil

Parkplatz

Barriere

Hauptverkehrsachsen im STZ

Frequenzfluss motorisierter Individualverkehr



## MIV



- Das Stadtteilzentrum ist für den MIV über die Engelsbyer Straße und Mozartstraße gut erschlossen.
- Außerdem grenzt das Stadtteilzentrum im Norden an die B 199 an.
- Vor den Fachmärkten im Norden befinden sich größere Parkplätze.
- Weitere kleinere Kundschaftparkplätze befinden sich vor einigen Ladenlokalen sowie straßenbegleitend im Stadtteilzentrum.
- Die Verkehrssituation an der Kreuzung Mozartstraße/ Engelsbyer Straße ist aufgrund der hohen Belastung problematisch.

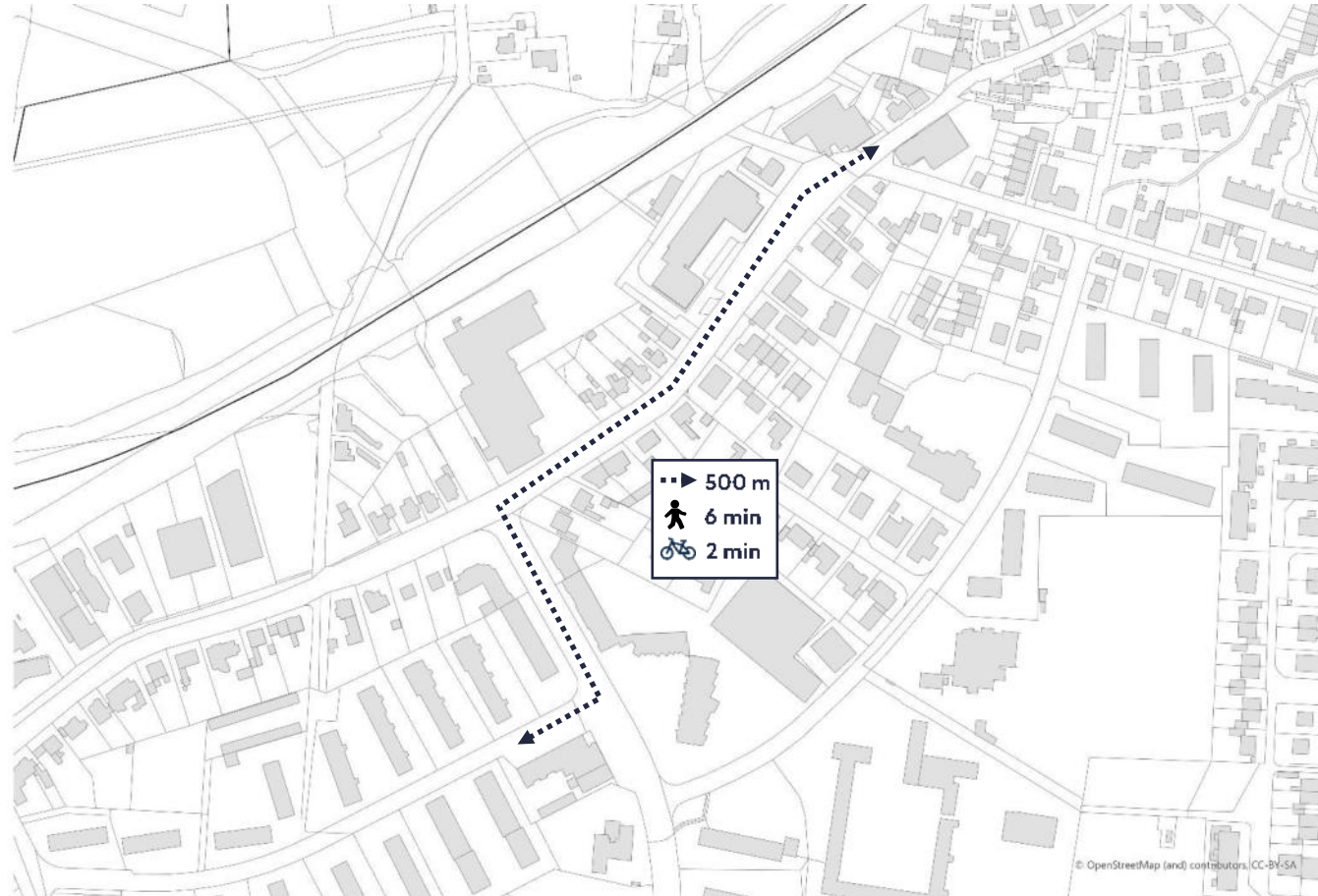
Quelle: Darstellung Stadt + Handel, Kartengrundlage: Stadt Flensburg.



# Erreichbarkeit & Orientierung

## Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil



## NMIV



- Zwischen dem südlichem und nordöstlichen Bereich des Stadtteilzentrums beträgt die Entfernung ca. 500 m.
- Der PKW-Verkehr prägt den Verkehrsraum im Stadtteilzentrum.
- Das Stadtteilzentrum verfügt über keine explizit ausgewiesenen Fahrrad-wege.
- Der Raum für zu Fuß Gehende auf den Bürgersteigen ist überwiegend angemessen. Allerdings schränken z. T. auf Gehwegen parkende PKW den Raum für den Fußverkehr ein.



## Erreichbarkeit & Orientierung: Analyseergebnisse

### Erreichbarkeit & Orientierung

- Eingänge des Stadtteilzentrums sind nicht klar definiert
- Wenig Ausschilderungen und Hinweise zur Wegführung 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



## Erreichbarkeit & Orientierung: Entwicklungsempfehlungen

Städtebauliche  
Qualität

### Erreichbarkeit & Orientierung










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



## Erreichbarkeit & Orientierung: Maßnahmen

### Erreichbarkeit & Orientierung

- Installation von Stelen, Tafeln, Schildern mit „Herzlich Willkommen“, Werbeflächen
- Installation einer einheitlichen Beschilderung/Wegeführung/großformatige Karte
- Installation von Informationsboxen mit Hinweisen zu aktuellen Geschehnissen und historischen Informationen zum Stadtteil
- Installation einer Mobil-Station
- Installation hochwertiger Fahrradabstellanlagen

| Funktionale Qualität   | Städtebauliche Qualität   | Markenqualität  |
|--|---|---|
| <p data-bbox="496 230 862 312">Funktionsstruktur &amp; Anker nutzungen</p>  | <p data-bbox="989 230 1423 312">Stadtgestaltung &amp; Städtebauliche Struktur</p>  | <p data-bbox="1560 230 1904 264">Image &amp; Marketing</p>   |
| <p data-bbox="512 559 852 642">Marken- &amp; Angebotsportfolio</p>          | <p data-bbox="1061 559 1350 642">Erreichbarkeit &amp; Orientierung</p>             | <p data-bbox="1548 559 1921 594">Digitale Sichtbarkeit</p>   |
| <p data-bbox="488 889 876 971">Nutzungs- &amp; Immobilienqualitäten</p>   | <p data-bbox="1042 889 1374 971">Nutzungs- &amp; Flächenpotenziale</p>           | <p data-bbox="1543 889 1921 923">Quartiersprofilierung</p>  |



# Nutzungs- & Flächenpotenziale



## Potenzialflächen



### Potenzialflächen (PF):

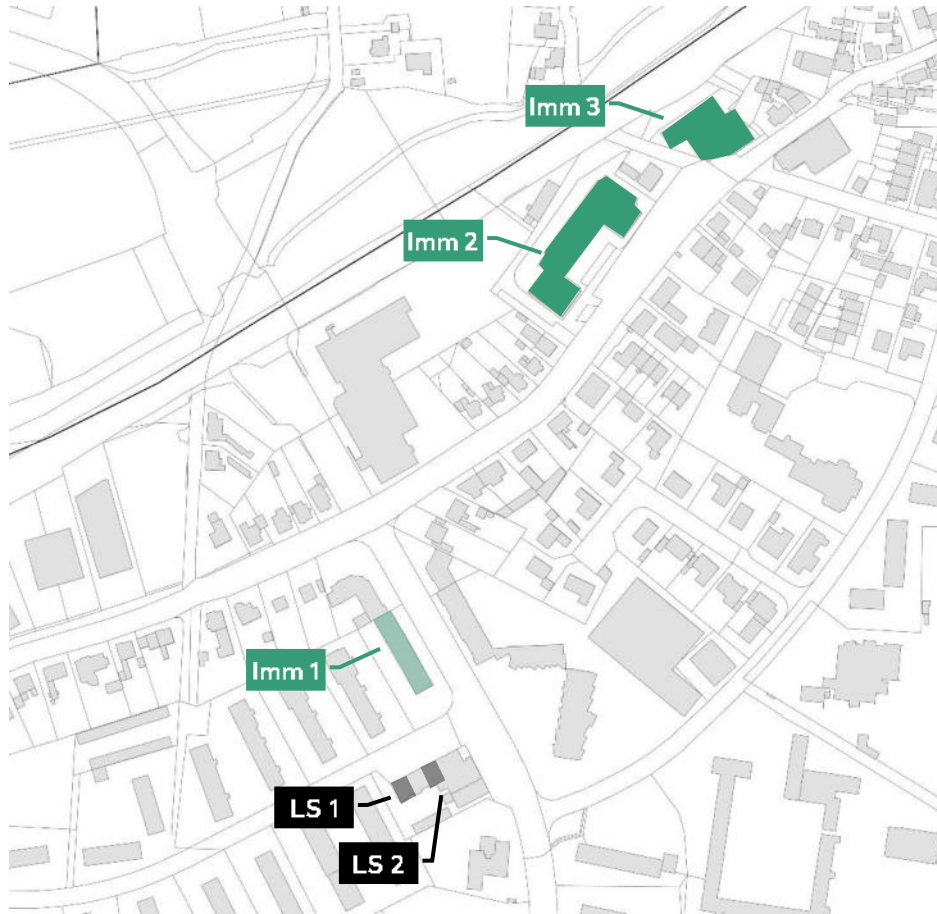
Es bestehen keine Potenzialflächen im Stadtteilzentrum.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel, Kartengrundlage: Stadt Flensburg.





# Nutzungs- & Flächenpotenziale



## Leerstände & Immobilienpotenziale



### Immobilienpotenziale (Imm):

**Imm 1:** Aktuelle Nutzungen als mehrgeschossige Wohngebäude mit sechs kleinteiligen Ladenlokalen im Erdgeschoss und Stellplätzen auf der Gebäuderückseite: Grundfläche ca. 550 m<sup>2</sup> (geschätzt); Prüfoption: Gestalterische Aufwertung der Handelsfassade.

**Imm 2:** Aktuelle Nutzung als kleines zweistöckiges Einkaufszentrum mit Wohnungen und Praxisräumen im ersten Obergeschoss: Grundfläche ca. 1.900 m<sup>2</sup> (geschätzt); Prüfoption: Langfristige Revitalisierung des Einkaufszentrums als ergänzendes Multi-Use-Objekt mit Drogeriemarkt und Gesundheitsangeboten (Apotheke, Heilmittelbringende und ärztliche Praxen), unter Einbeziehung der rückwertig gelegenen Flächen.

**Imm 3:** Aktuelle Nutzung als Fitnesscenter: Grundfläche ca. 750 m<sup>2</sup> (geschätzt); Prüfoption: Langfristige gestalterische Öffnung der Fassade; Weiterentwicklung als Multi-Use-Objekt mit Einzelhandels- oder Freizeitangeboten im Erdgeschoss und Fitness-Center in den Obergeschossen. Eine qualitative Aufwertung des gastronomischen Angebots ist in diesem Zusammenhang sinnvoll.

### Leerstände (LS):

**LS 1:** Ehemalige Eisdielen; rd. 90 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Prüfoption: Zwischen- oder Nachnutzung durch öffentliches Beratungsangebot oder Stadtteilcafé. Nachnutzung durch persönliche oder terminbezogene Dienstleistungen. Zusammenlegung von Nutzungseinheiten.

**LS 2:** Ehemaliger An- und Verkauf; rd. 90 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Prüfoption: Zwischen- oder Nachnutzung durch öffentliches Beratungsangebot oder Stadtteiltreff. Nachnutzung durch persönliche oder terminbezogene Dienstleistungen. Zusammenlegung von Nutzungseinheiten.



# Nutzungs- & Flächenpotenziale: Analyseergebnisse

Städtebauliche  
Qualität

## Nutzungs- & Flächenpotenziale

- keine Potenzialflächen innerhalb des Stadtteilzentrums
- vereinzelte 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



# Nutzungs- & Flächenpotenziale: Entwicklungsempfehlungen

Städtebauliche  
Qualität

## Nutzungs- & 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



# Nutzungs- & Flächenpotenziale: Maßnahmen

## Nutzungs- & Flächenpotenziale

- Beratung zu Zwischennutzung von Leerständen durch Kunst- und Kulturschaffende, Start-ups aus der Region, Schulen
- Prüfung der Möglichkeiten zur gestalterischen Aufwertung der Handelsfassaden entlang der Mozartstraße
- Machbarkeitsstudie zur Revitalisierung des Einkaufszentrums und des Fitnesscenters an der Engelsbyer Straße als Multi-Use-Objekte
- Prüfung der Möglichkeit zur Zwischen- oder Nachnutzung der bestehenden Leerstände durch öffentliche Beratungsangebote oder Dienstleistungen

# Markenqualitäten

## Funktionale Qualität

### Funktionsstruktur & Ankernutzungen



### Marken- & Angebotsportfolio



### Nutzungs- & Immobilienqualitäten



## Städtebauliche Qualität

### Stadtgestaltung & Städtebauliche Struktur



### Erreichbarkeit & Orientierung



### Nutzungs- & Flächenpotenziale



## Marken- qualität

### Image & Marketing



### Digitale Sichtbarkeit



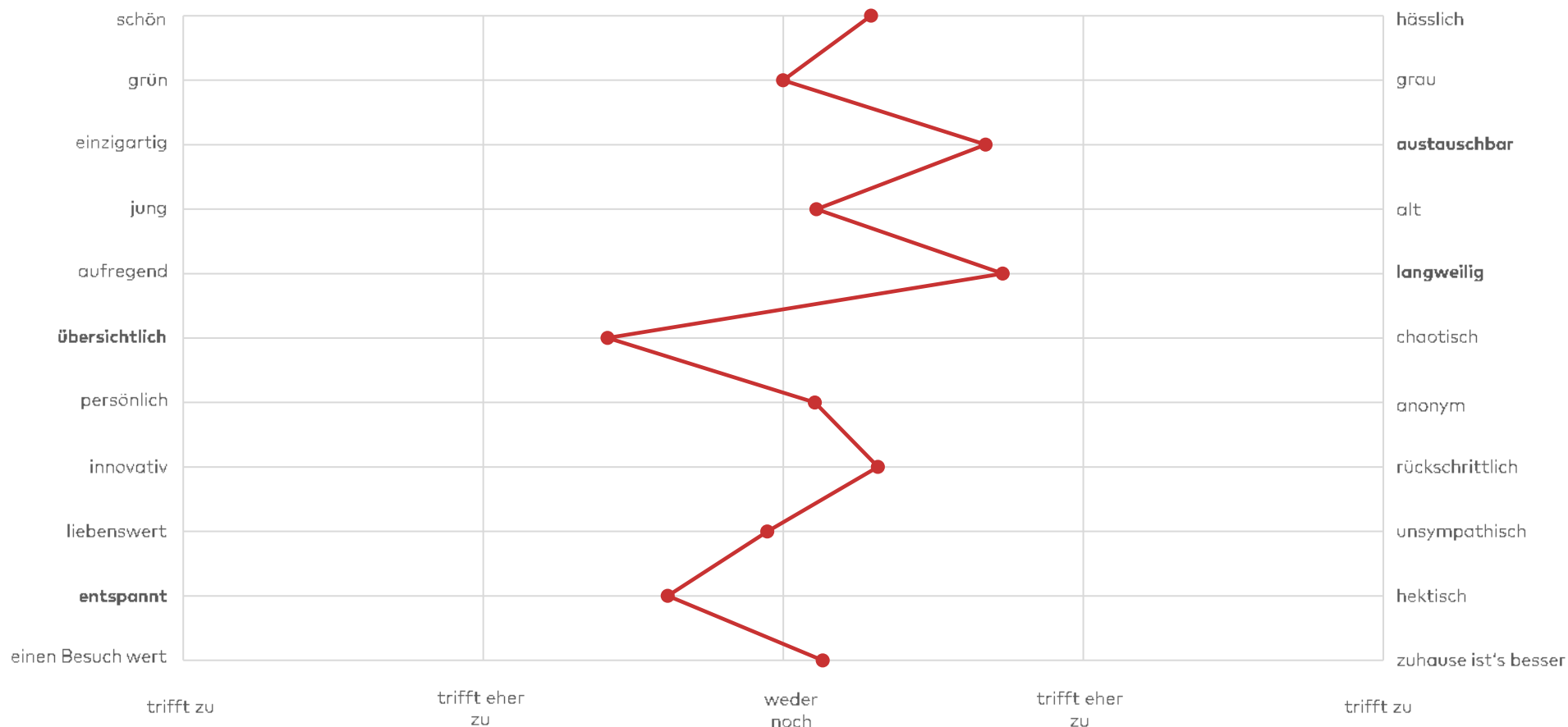
### Quartiersprofilierung





# Image & Marketing

Ergebnisse der Haushalts- und Passant\*innenbefragung: „Welche Eigenschaften verbinden Sie mit dem Stadtteilzentrum am ehesten gefühlsmäßig?“

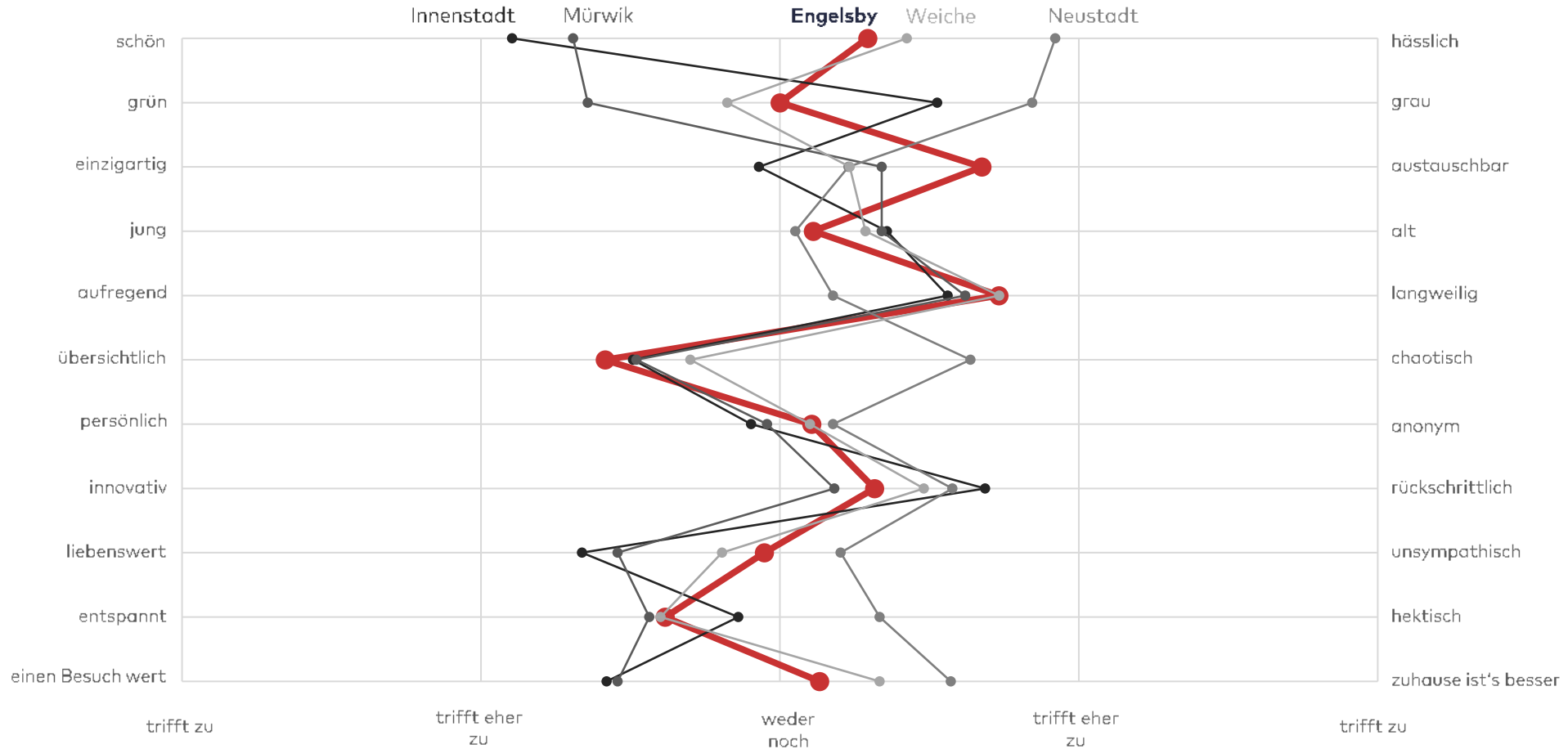


Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Haushalts- und Passant\*innenbefragung Stadt + Handel 09/2020; Mehrfachnennungen möglich.



# Image & Marketing

## Ergebnisse der Haushalts- und Passant\*innenbefragung: Wahrgenommene Eigenschaften des STZ Engelsby im Vergleich



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Haushalts- und Passant\*innenbefragung Stadt + Handel 09/2020; Mehrfachnennungen möglich.





# Image & Marketing

Ergebnisse der Haushalts- und Passant\*innenbefragung: „Welcher Begriff fällt Ihnen spontan ein, wenn Sie an das Stadtteilzentrum denken?“



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Haushalts- und Passant\*innenbefragung Stadt + Handel  
09/2020; n = 44.



# Image & Marketing

Ergebnisse der Haushalts- und Passant\*innenbefragung: „Was würden Sie im Stadtteilzentrum ändern, wenn Sie Bürgermeisterin bzw. Bürgermeister wären?“

## MEHR BEGRÜNUNG

Mehr Toiletten

Mehr Zusammenhalt

## Mehr Sitzmöglichkeiten

## Verkehrsberuhigung

## Mehr Veranstaltungen/Kultur

## Mehr Aufenthaltsqualität

Freiflächen erhalten

## STATUS QUO

ÖPNV verbessern

Gehwege sanieren

## BEIBEHALTEN

## Gastronomieangebot verbessern

Sauberkeit verbessern

Zentrum schaffen

## Radverkehrsförderung

## Einzelhandelsangebot verbessern

Mehr Polizeipräsenz



# Image & Marketing: Analyseergebnisse

## Markenqualitäten

### Image & 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



# Image & Marketing: Entwicklungsempfehlungen

Markenqualitäten

## Image & Marketing

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












# Image & Marketing: Maßnahmen

Markenqualitäten

## Image & Marketing

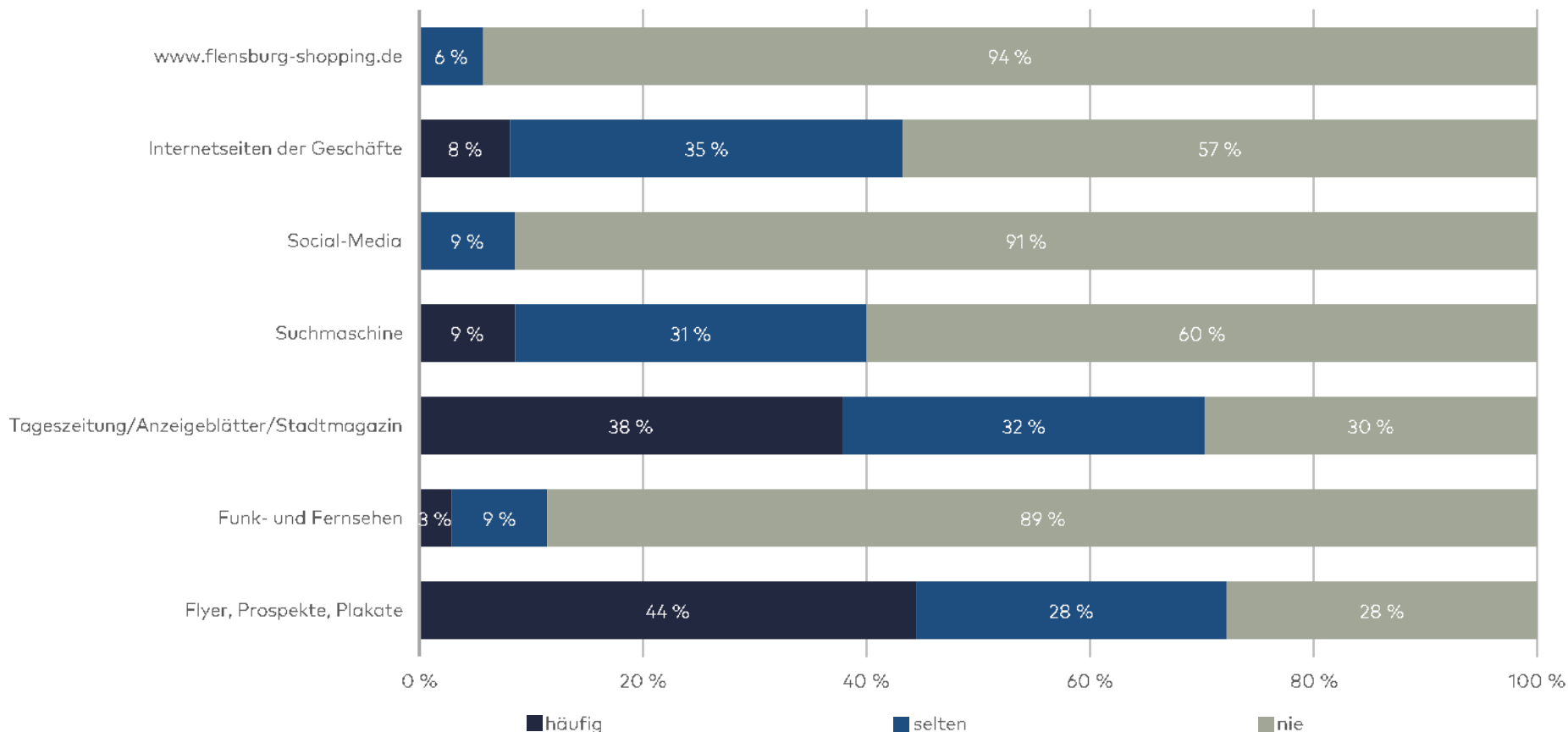
- Etablierung einer Taskforce „Stadtteilakteure“
- Etablierung einer Interessensgemeinschaft/ Immobilien-Standort-Gemeinschaft/ Werbegemeinschaft
- bei Konflikten z. B. durch Lärmbelästigung durch Gastronomie: Stammtisch aus Gastronomen und Anwohner\*innen
- Bewerbung des Zentrums für Investor\*innen und interessierte Händler\*innen durch Standortflyer und ein aktives Leerstandskataster

| Funktionale Qualität  | Städtebauliche Qualität   | Markenqualität  |
|---|---|---|
| <p data-bbox="496 230 862 312">Funktionsstruktur &amp; Ankernutzungen</p>  | <p data-bbox="989 230 1423 312">Stadtgestaltung &amp; Städtebauliche Struktur</p>  | <p data-bbox="1560 230 1904 264">Image &amp; Marketing</p>   |
| <p data-bbox="512 559 852 642">Marken- &amp; Angebotsportfolio</p>         | <p data-bbox="1061 559 1350 642">Erreichbarkeit &amp; Orientierung</p>             | <p data-bbox="1548 559 1921 594">Digitale Sichtbarkeit</p>   |
| <p data-bbox="488 889 876 971">Nutzungs- &amp; Immobilienqualitäten</p>  | <p data-bbox="1042 889 1374 971">Nutzungs- &amp; Flächenpotenziale</p>           | <p data-bbox="1543 889 1921 923">Quartiersprofilierung</p>  |



# Digitale Sichtbarkeit

Ergebnisse der Haushalts- und Passant\*innenbefragung: „Wie informieren Sie sich über aktuelle Angebote im Stadtteilzentrum?“

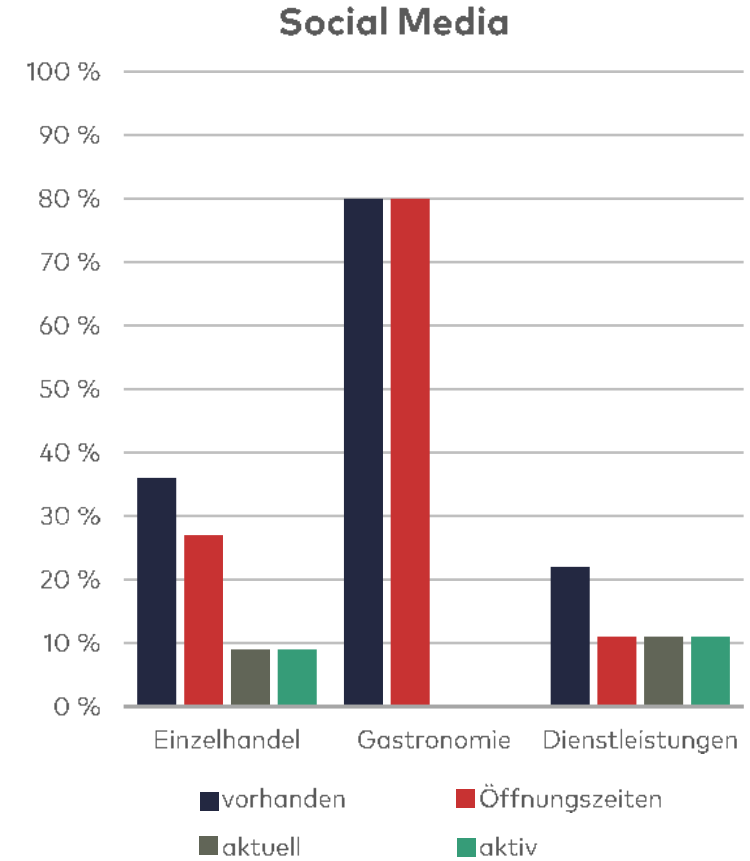
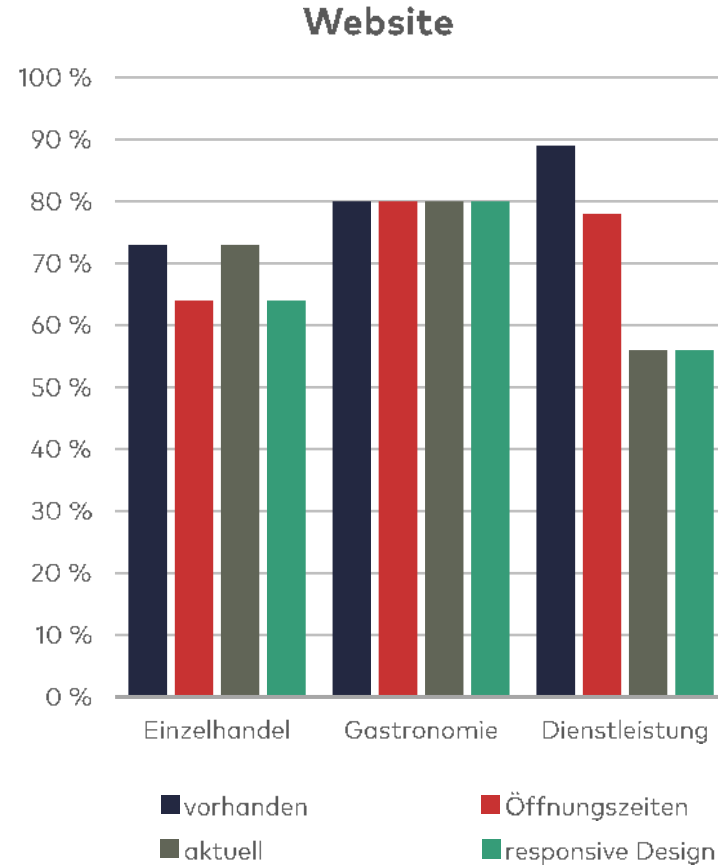
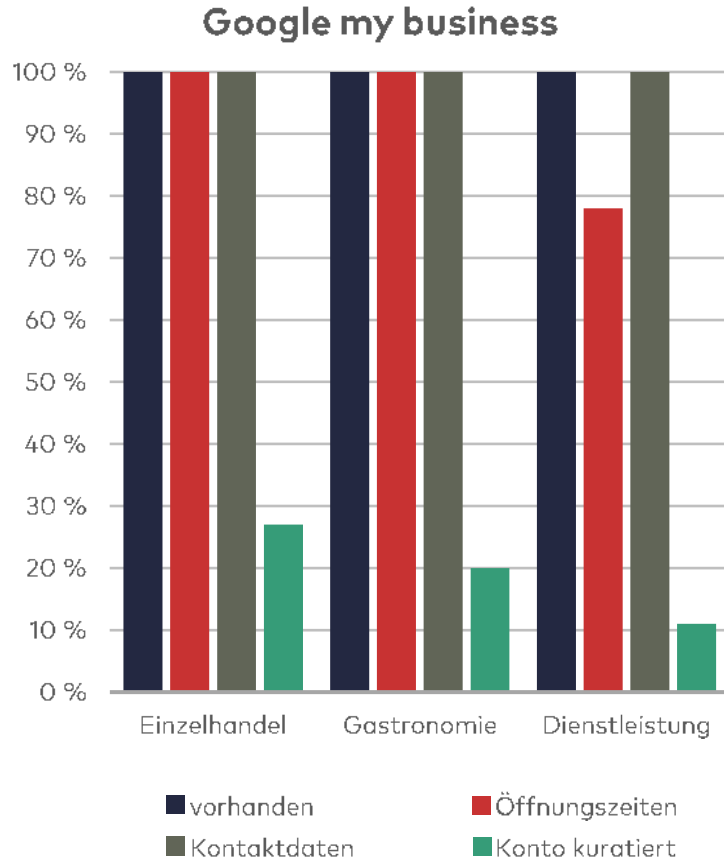


Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Haushalts- und Passant\*innenbefragung Stadt + Handel 08/2020; Mehrfachnennungen möglich.



# Digitale Sichtbarkeit

## Kommunikation über verschiedene digitaler Kanäle



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Google Suche, google.de, letzter Zugriff 18.11.2020





# Digitale Sichtbarkeit

## Online-Check

Anteil der Betriebe mit ...

Einzelhandel

Dienstleistung

Gastronomie

... Verknüpfung zu Social-Media-Kanälen

 Facebook



4 (36 %)



2 (22 %)



4 (80 %)

 Instagram

–

0 (0 %)

–

0 (0 %)



1 (20 %)

 YouTube

–

0 (0 %)

–

0 (0 %)

–

0 (0 %)

 Twitter

–

0 (0 %)

–

0 (0 %)

–

0 (0 %)

 WhatsApp-Newsletter

–

0 (0 %)

–

0 (0 %)

–

0 (0 %)

 Tik Tok

–

0 (0 %)

–

0 (0 %)

–

0 (0 %)



## Digitale Sichtbarkeit

Ergebnisse „Google-Suche“ - Themen für das STZ Engelsby

Freiwillige Feuerwehr Flensburg-Engelsby

Immobilien

# Hotels und Unterkünfte

Engelsby

Postleitzahl Engelsby

Ärzte

Ev.-Luth. Kirchengemeinde Engelsby



# Digitale Sichtbarkeit

## Google-Trends-Ergebnisse für „Flensburg Engelsby“ alle Kategorien

### Suchinteresse im zeitlichen Verlauf (2015-2020)



### Größtes Suchinteresse nach Unterregion (2015-2020)



### Top 5 Verwandte Themen (2015-2020)



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Google Trends, google.de/trends, letzter Zugriff 16.11.2020



# Digitale Sichtbarkeit

## Google-Trends-Ergebnisse für „Flensburg Engelsby“ alle Kategorien

### Suchinteresse im zeitlichen Verlauf (1 Jahr)



### Größtes Suchinteresse nach Unterregion (1 Jahr)

1 Schleswig-Holstein 100

### Top 5 Verwandte Themen (1 Jahr)

- |   |   |     |
|---|---|-----|
| 1 | Flensburg - Stadt in Schleswig-Holstein | 100 |
| 2 | Engelsby - Thema                        | 82  |
| 3 | Aldi - Unternehmen                      | 9   |
| 4 | Metzger - Beruf                         | 9   |
| 5 | Facharzt für Allgemeinmedizin - Beruf   | 6   |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Google Trends, google.de/trends, letzter Zugriff 16.11.2020



# Digitale Sichtbarkeit

## Top 5-Betriebe bei Instagram und Facebook

### Top 5-Betriebe Facebook „gefällt mir“

| Betriebe                 | „gefällt mir“ Angaben |
|--------------------------|-----------------------|
| 1. <i>Eisdiele Flora</i> | 1.022                 |
| 2. Fleischerei Clausen   | 882                   |
| 3. Förde-Reefer          | 390                   |
| 4. Sunnyboy vs. Chica    | 287                   |
| 5. Korfu Grill           | 283                   |

### Top Betriebe Instagram „Abonnenten“

| Betriebe               | „Abonnenten“ |
|------------------------|--------------|
| 1. Alany Pizza & Döner | 47           |



# Digitale Sichtbarkeit

## W-LAN Hotspots

### Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

### Betriebe

- Einzelhandel
- Zentrenergänzende Funktion

### Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2015



Hotspot



- Im Stadtteilzentrum Engelsby ist kein öffentlicher W-LAN Hotspot vorhanden.



# Digitale Sichtbarkeit: Analyseergebnisse

Markenqualitäten

## Digitale Sichtbarkeit

- Printmedien spielen eine übergeordnete Rolle bei der Kundschaftsinformation 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



# Digitale Sichtbarkeit: Entwicklungsempfehlungen

Markenqualitäten

## Digitale Sichtbarkeit

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














# Digitale Sichtbarkeit: Maßnahmen

## Markenqualitäten

### Digitale Sichtbarkeit

- Beratung der Händler\*innen, Dienstleister\*innen und Gastronom\*innen zu Möglichkeiten über die Nutzung von Social Media-Plattformen
- Erhöhung der digitalen Sichtbarkeit durch eine gemeinsame Dachmarke
- Installation von öffentlichen W-LAN Hotspots und Hinweise zum Vorhandensein
- E-Commerce aufgreifen (gemeinsamer Online-Shop)
- Etablierung eines Stadtteilblog (Storytelling, Vorstellung der Betriebe und Angebote)

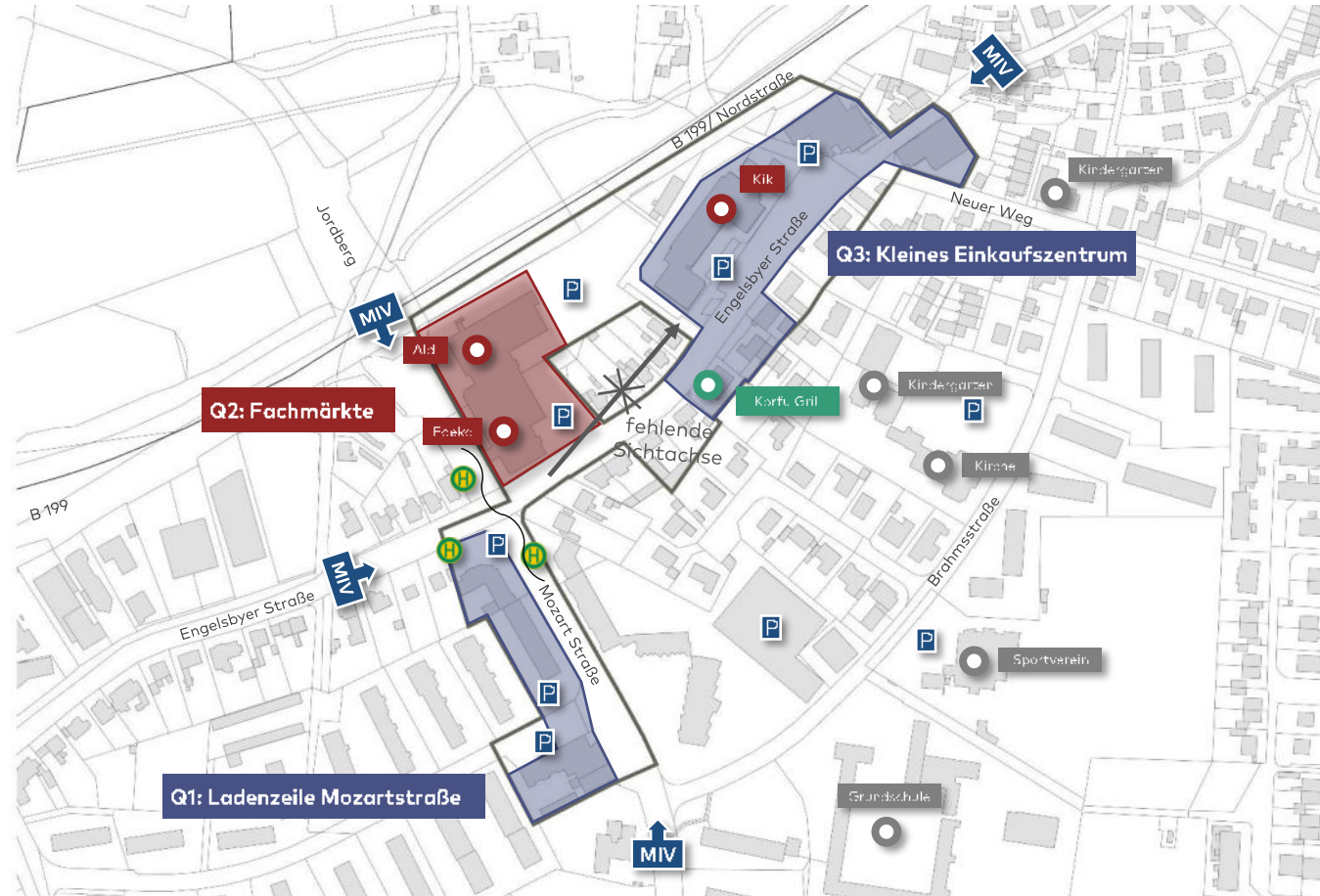
| Funktionale Qualität   | Städtebauliche Qualität   | Markenqualität  |
|--|---|---|
| <p data-bbox="496 230 862 312">Funktionsstruktur &amp; Anker nutzungen</p>  | <p data-bbox="989 230 1423 312">Stadtgestaltung &amp; Städtebauliche Struktur</p>  | <p data-bbox="1560 230 1904 264">Image &amp; Marketing</p>   |
| <p data-bbox="512 559 852 642">Marken- &amp; Angebotsportfolio</p>          | <p data-bbox="1061 559 1350 642">Erreichbarkeit &amp; Orientierung</p>             | <p data-bbox="1548 559 1921 594">Digitale Sichtbarkeit</p>   |
| <p data-bbox="488 889 876 971">Nutzungs- &amp; Immobilienqualitäten</p>   | <p data-bbox="1042 889 1370 971">Nutzungs- &amp; Flächenpotenziale</p>           | <p data-bbox="1543 889 1921 923">Quartiersprofilierung</p>  |



# Quartiersprofilierung

## Quartierskarte






- starkes** Potenzial durch Einzelhandel
- mittleres** Potenzial durch Einzelhandel
- schwaches** Potenzial durch Einzelhandel
- starkes** Potenzial durch Gastronomie
- mittleres** Potenzial durch Gastronomie
- schwaches** Potenzial durch Gastronomie
- starkes** Potenzial durch Dienstleistung
- mittleres** Potenzial durch Dienstleistung
- schwaches** Potenzial durch Dienstleistung
- grau** Nutzungsschwerpunkt Wohnen
- rot** Magnetnutzung Einzelhandel
- grün** Magnetnutzung Gastronomie
- blau** Magnetnutzung Dienstleistung
- schwarz** Sonstige Magnetnutzung
- H** Bushaltestelle
- P** Parkplatz/-haus
- ~** Hohe PKW-Frequenz
- MIV** Frequenzzufluss motorisierter Individualverkehr
- ZVB-Abgrenzung EHK 2015

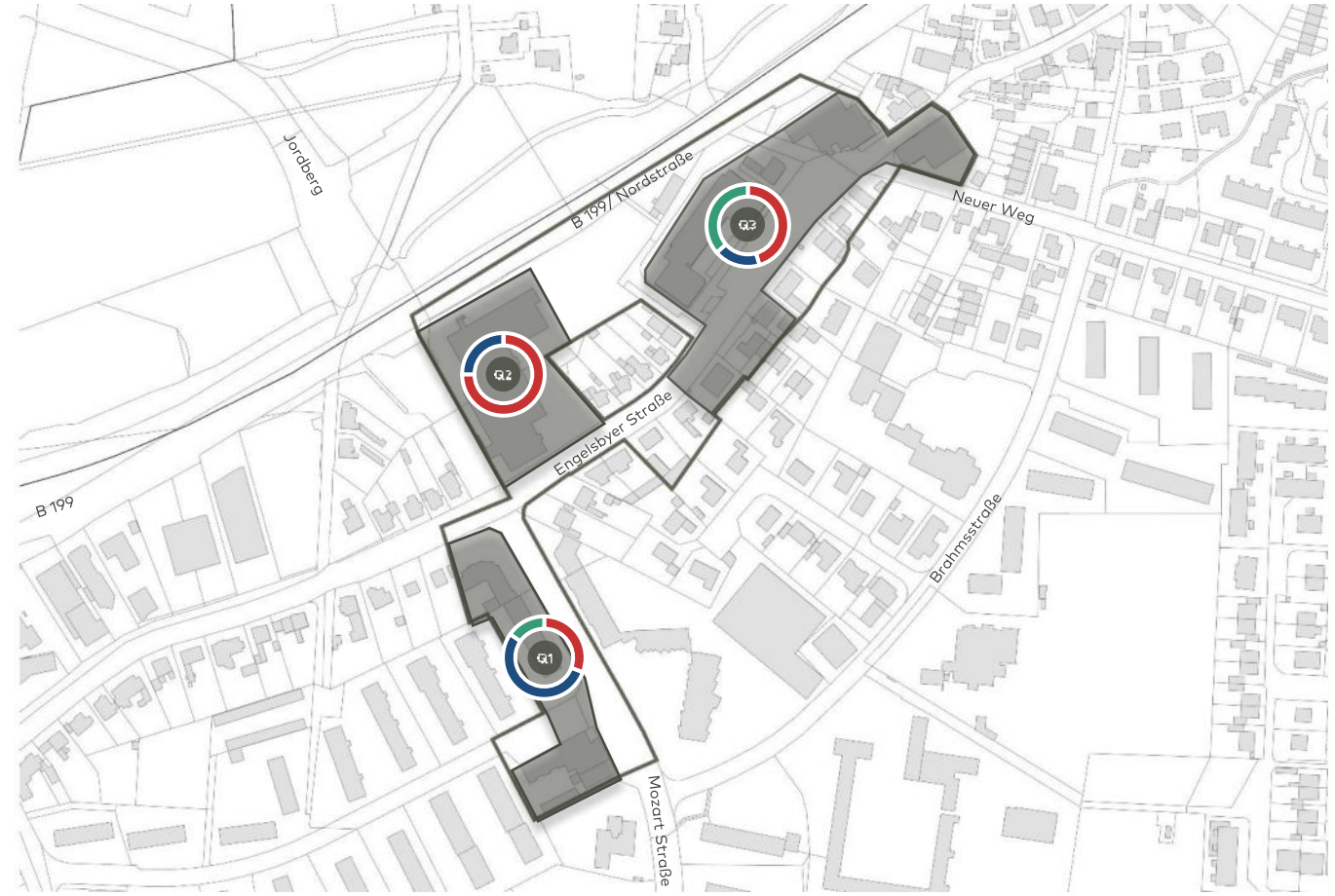




# Quartiersprofilierung

## Nutzungsanteile im Quartier

-  Einzelhandelsnutzungen
-  Gastronomische Nutzungen
-  Weitere zentrenergänzende Funktionen
-  ZVB-Abgrenzung EHK 2015
-  Quartiere








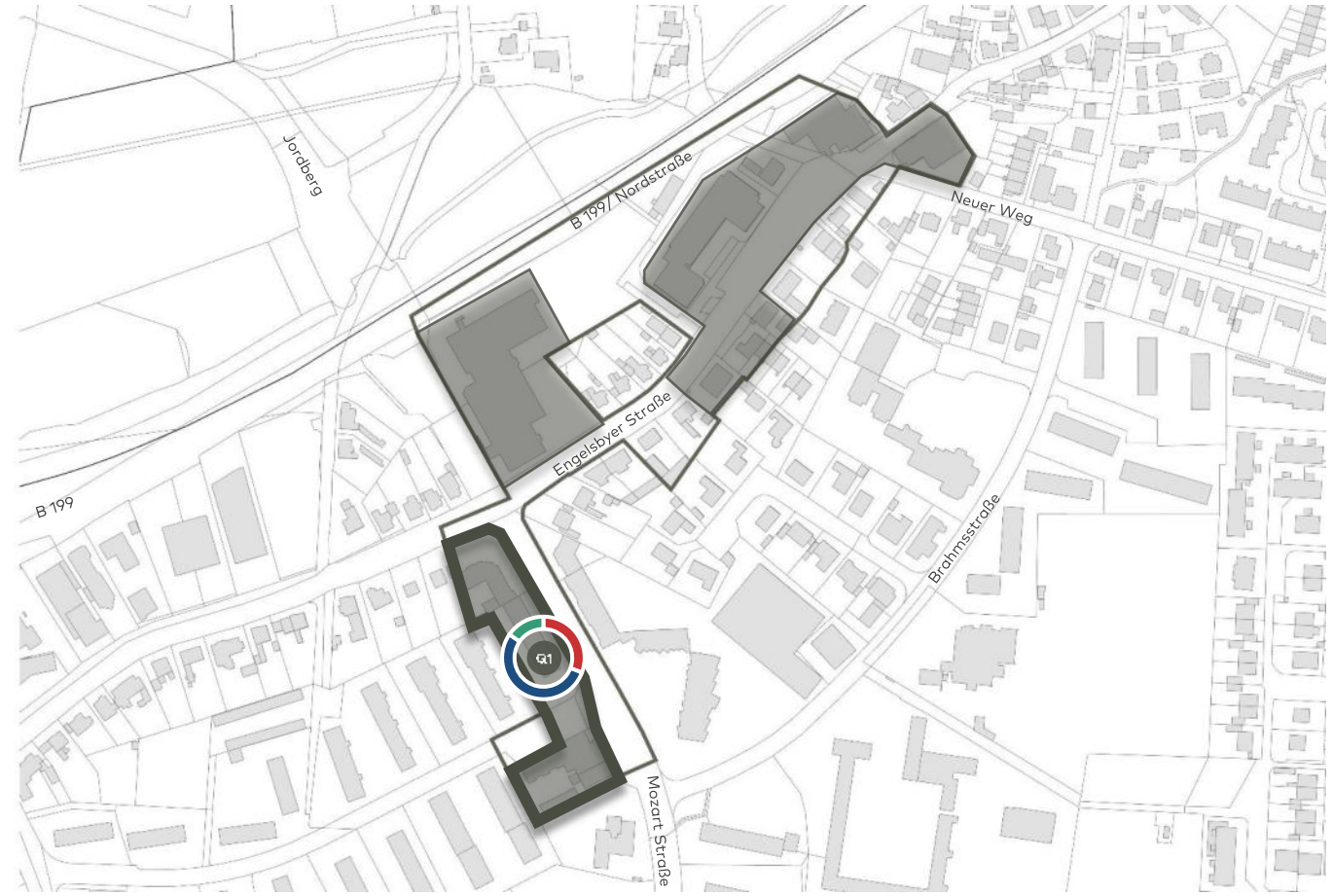
Quelle: Darstellung Stadt + Handel, Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2020; Kartengrundlage: Stadt Flensburg.



# Quartiersprofilierung

## Nutzungsanteile im Quartier

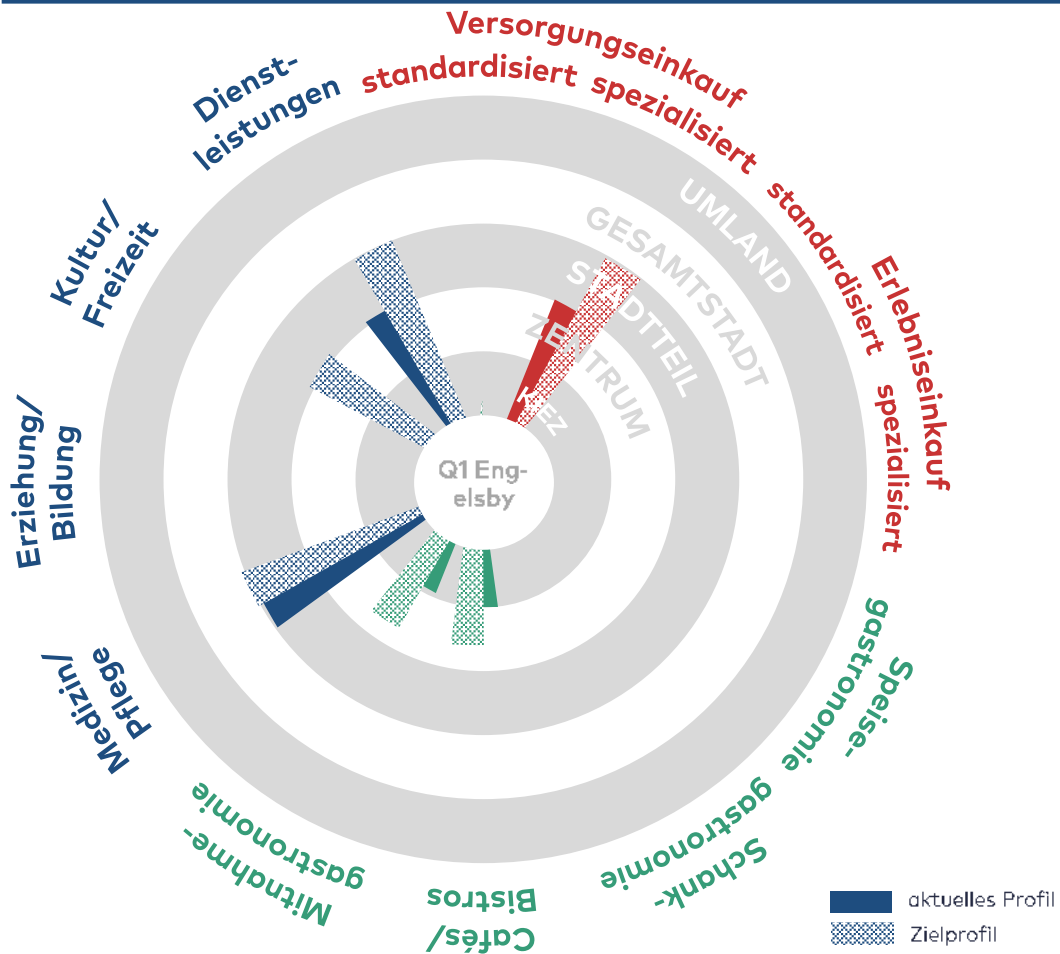
-  Einzelhandelsnutzungen
-  Gastronomische Nutzungen
-  Weitere zentrenergänzende Funktionen
-  ZVB-Abgrenzung EHK 2015
-  Quartiere





# Quartiersprofilierung

## Strahlkraft des Quartiers 1



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Erhebung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2020



# Quartiersprofilierung

## Quartierskarte für Quartier 1

- starkes Potenzial durch Einzelhandel
- mittleres Potenzial durch Einzelhandel
- schwaches Potenzial durch Einzelhandel
- starkes Potenzial durch Gastronomie
- mittleres Potenzial durch Gastronomie
- schwaches Potenzial durch Gastronomie
- Potenzial durch Dienstleistung
- Nutzungsschwerpunkt Wohnen
- Magnetnutzung Einzelhandel
- Magnetnutzung Gastronomie
- Magnetnutzung Dienstleistung
- Sonstige Magnetnutzung
- Bushaltestelle
- Parkplatz/-haus
- Hohe PKW-Frequenz
- Frequenzfluss motorisierter Individualverkehr
- ZVB-Abgrenzung EHK 2015





# Quartiersprofilierung

## Quartierssteckbrief für Quartier 1 „Ladenzeile Mozartstraße“

### Städtebauliche Einflussfaktoren

|   |  |
|---|--|
| <b>Barrieren</b>                            | -  |
| <b>Frequenzfluss/<br/>Zäsuren</b>           | Frequenzfluss durch PKW-Verkehr und ÖPNV-Haltestelle an der Ecke Mozartstraße/ Engelsbyer Straße. Fußverkehrzufluss aus umliegender Großwohnraumsiedlung   |
| <b>Plätze/Freiflächen/<br/>Sichtbarkeit</b> | Stellplätze befinden sich vor Ladenlokalen; Grünstreifen vor Ladenlokalen schaffen kleine Platzsituationen mit geringer Aufenthaltsqualität; Sichtbeziehungen zur einseitigen Ladenzeile in der Beethovenstraße sind eingeschränkt |
| <b>Erscheinungsbild</b>                     | Einheitlicher Baustil der Großwohnraumsiedlung; eher funktionales Straßenbild; z. T. vernachlässigte Grünstreifen; veraltetes Erscheinungsbild mit punktueller „Vermüllung“  |

### Funktionale Einflussfaktoren

|  |  |
|--|--|
| <b>Kristallisations-<br/>punkte</b>    | Ethnischer Supermarkt  |
| <b>Frequenzstärke</b>                  | Hohe Frequenzstärke des MIV und ÖPNV-Haltestelle   |
| <b>Branchenmix im<br/>Einzelhandel</b> | Lebensmittel, zoologischer Bedarf und Hörakustik/Optik   |
| <b>Multifunktionalität</b>             | Lebensmitteleinzelhandel, Imbiss, ladenähnliche Dienstleistungen, ärztliche Praxen in den Obergeschossen und einem Wohnnutzungsschwerpunkt |

### Stärken

- Gute PKW und ÖPNV-Erreichbarkeit sowie 30er Zone
- Straßenbegleitgrün
- Medizinische Angebote
- Mix aus Dienstleistungen, Einzelhandel und Gastronomie

### Schwächen

- Eingeschränkte Sichtbeziehungen zu Einzelhandellankern
- Leerstände
- Eingeschränkte Aufenthaltsqualität
- Veraltetes Erscheinungsbild

### Profilierungsempfehlung

#### Quartierstreiffpunkt und persönliche Beratung

### Entwicklungsempfehlungen






- Fokusbereich für Medizin/Pflege, Dienstleistungen und spezialisierten Einzelhandel
- Etablierung eines sozialen Treffpunkts bzw. Jugendzentrums in Form eines inklusiven, multikulturellen, generationsübergreifenden und nachbarschaftsstärkenden Gemeinschaftshauses
- Ankommens- und Orientierungsqualität erhöhen und Stadtteileingang klarer definieren
- Leerstand zwischen- bzw. nachnutzen
- Aufwertung des Straßenraums durch Stadtmobiliar und Begrünungselemente
- Installation von Hinweisschildern, die auf Angebote in den Nachbarlagen hinweisen

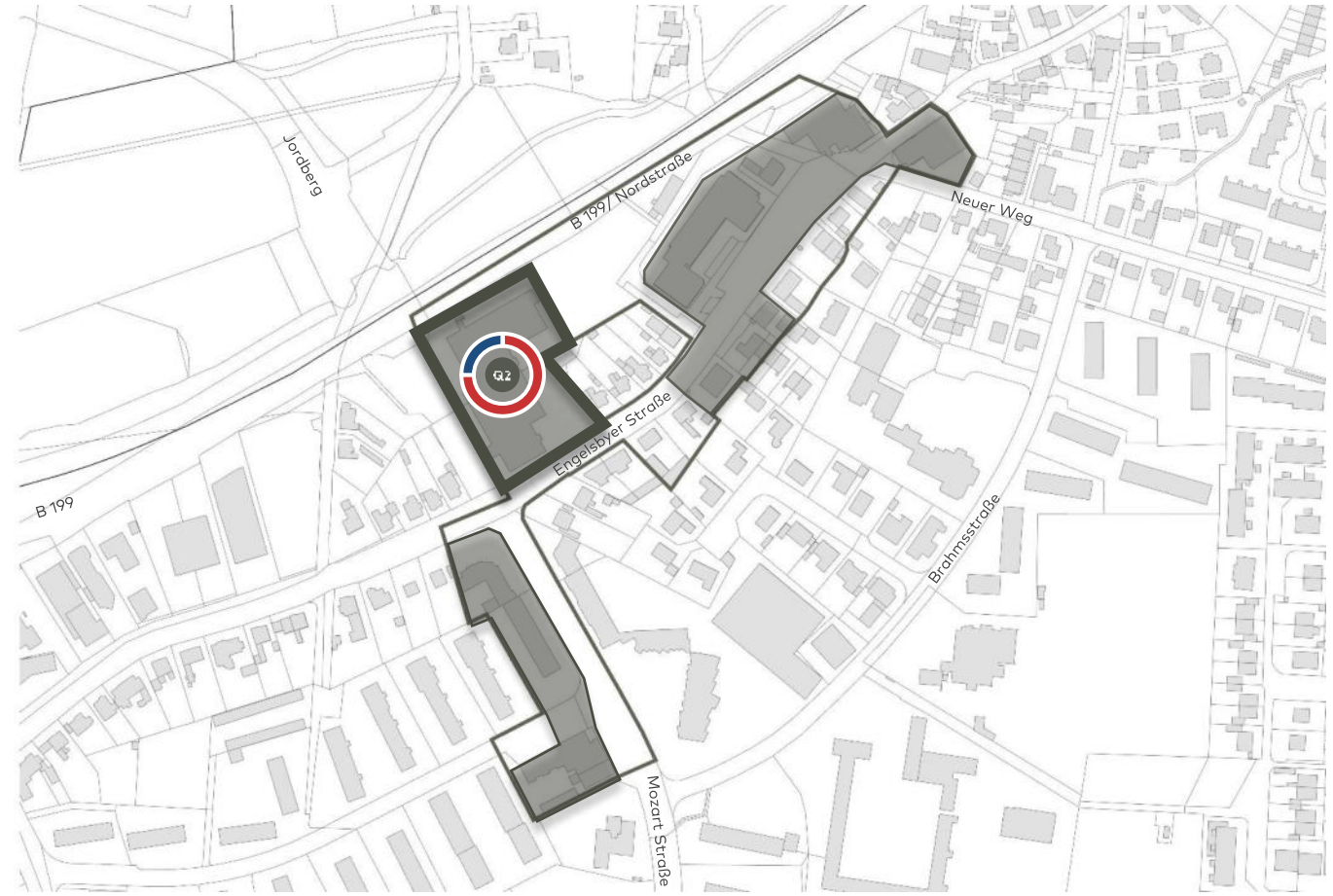




# Quartiersprofilierung

## Nutzungsanteile im Quartier

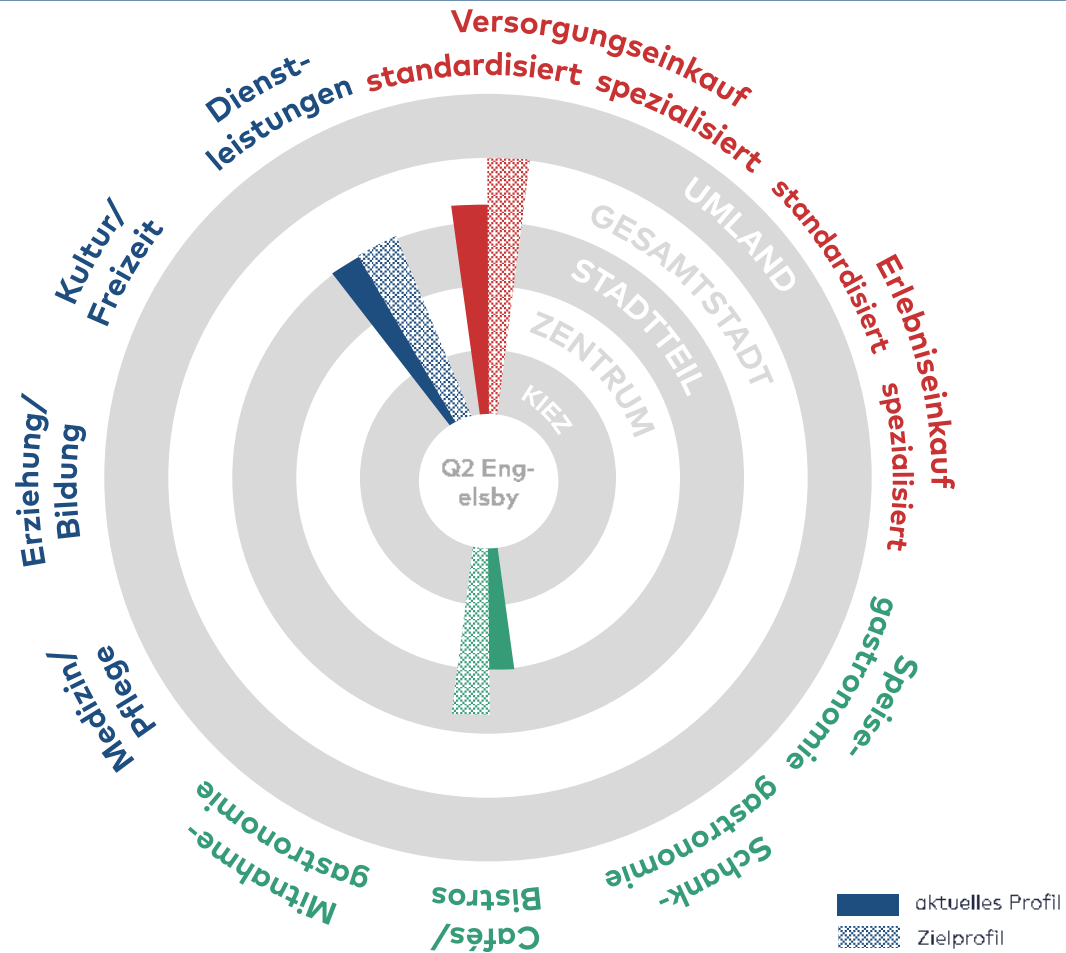
-  Einzelhandelsnutzungen
-  Gastronomische Nutzungen
-  Weitere zentrenergänzende Funktionen
-  ZVB-Abgrenzung EHK 2015
-  Quartiere





# Quartiersprofilierung

## Strahlkraft des Quartiers 2





# Quartiersprofilierung

## Quartierskarte für Quartier 2

- starkes Potenzial durch Einzelhandel
- mittleres Potenzial durch Einzelhandel
- schwaches Potenzial durch Einzelhandel
  
- starkes Potenzial durch Gastronomie
- mittleres Potenzial durch Gastronomie
- schwaches Potenzial durch Gastronomie
  
- Potenzial durch Dienstleistung
- Nutzungsschwerpunkt Wohnen
  
- Magnetnutzung Einzelhandel
- Magnetnutzung Gastronomie
- Magnetnutzung Dienstleistung
- Sonstige Magnetnutzung
  
- Bushaltestelle
- Parkplatz/-haus
- Hohe PKW-Frequenz
- Frequenzzufluss motorisierter Individualverkehr
- ZVB-Abgrenzung EHK 2015



Quelle: Darstellung Stadt + Handel, Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2020; Kartengrundlage: Stadt Flensburg.



# Quartiersprofilierung

## Quartierssteckbrief für Quartier 2 „Fachmärkte“

### Städtebauliche Einflussfaktoren

|   |  |
|---|--|
| <b>Barrieren</b>                        | Kreuzung Engelsbyer Straße/ Mozartstraße sowie B 199 als verkehrsräumliche Barrieren   |
| <b>Frequenzfluss/ Zäsuren</b>           | Passant*innenfrequenz durch ÖPNV-Haltepunkte und PKW-Verkehr über B 199, Mozartstraße und Engelsbyer Straße; Wohnhäuser zwischen Einzelhandelslagen als Zäsur in der Funktionsstruktur |
| <b>Plätze/Freiflächen/ Sichtbarkeit</b> | Hohe Anzahl an Stellplätzen vor den Fachmärkten; Sichtachse zu weiteren Einkaufslagen stark eingeschränkt bis nicht vorhanden  |
| <b>Erscheinungsbild</b>                 | Standardisiertes, funktionales und durch Parkplätze geprägtes Erscheinungsbild   |

### Funktionale Einflussfaktoren

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>Kristallisationspunkte</b>      | Lebensmittelmärkte und Sparkassenfiliale |
| <b>Frequenzstärke</b>              | Hohe Frequenzstärke des MIV              |
| <b>Branchenmix im Einzelhandel</b> | Nahrungs- und Genussmittel               |
| <b>Multifunktionalität</b>         | Lebensmittelfachmärkte und Bank          |

### Stärken

- Gute PKW Erreichbarkeit
- Hohe Stellplatzanzahl
- Sparkasse als Dienstleistungsanker
- Zeitgemäßes Erscheinungsbild der Lebensmittelmärkte

### Schwächen

- Kaum Aufenthaltsqualität
- Standardisierte und funktionale Prägung des Quartiers
- Eingeschränkte Sichtbeziehungen zu Nachbarlagen

### Profilierungsempfehlung

#### Versorgungs- und Frequenzanker für das Stadtteilzentrum






#### Entwicklungsempfehlungen

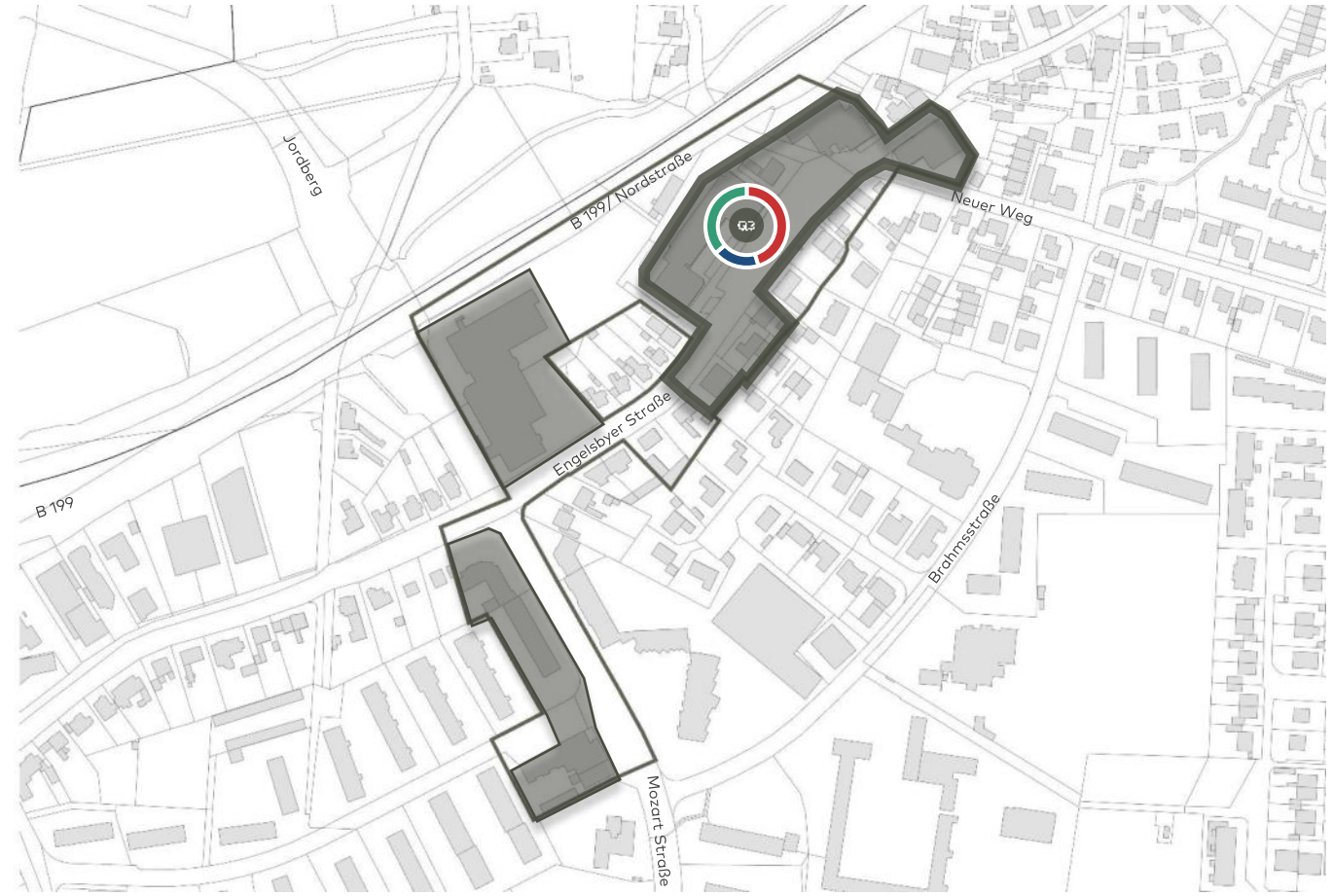
- Fokusbereich für Lebensmittelfachmärkte
- Sicherung und Erhalt der Versorgungsfunktion
- Sicherung der Sparkasse als Dienstleistungsanker
- Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Stadtmobiliar
- Installation von Informationsboxen mit aktuellen und historischen Informationen zum Stadtteil
- Installation von Hinweisschildern, die auf Angebote in den Nachbarlagen hinweisen



# Quartiersprofilierung

## Nutzungsanteile im Quartier

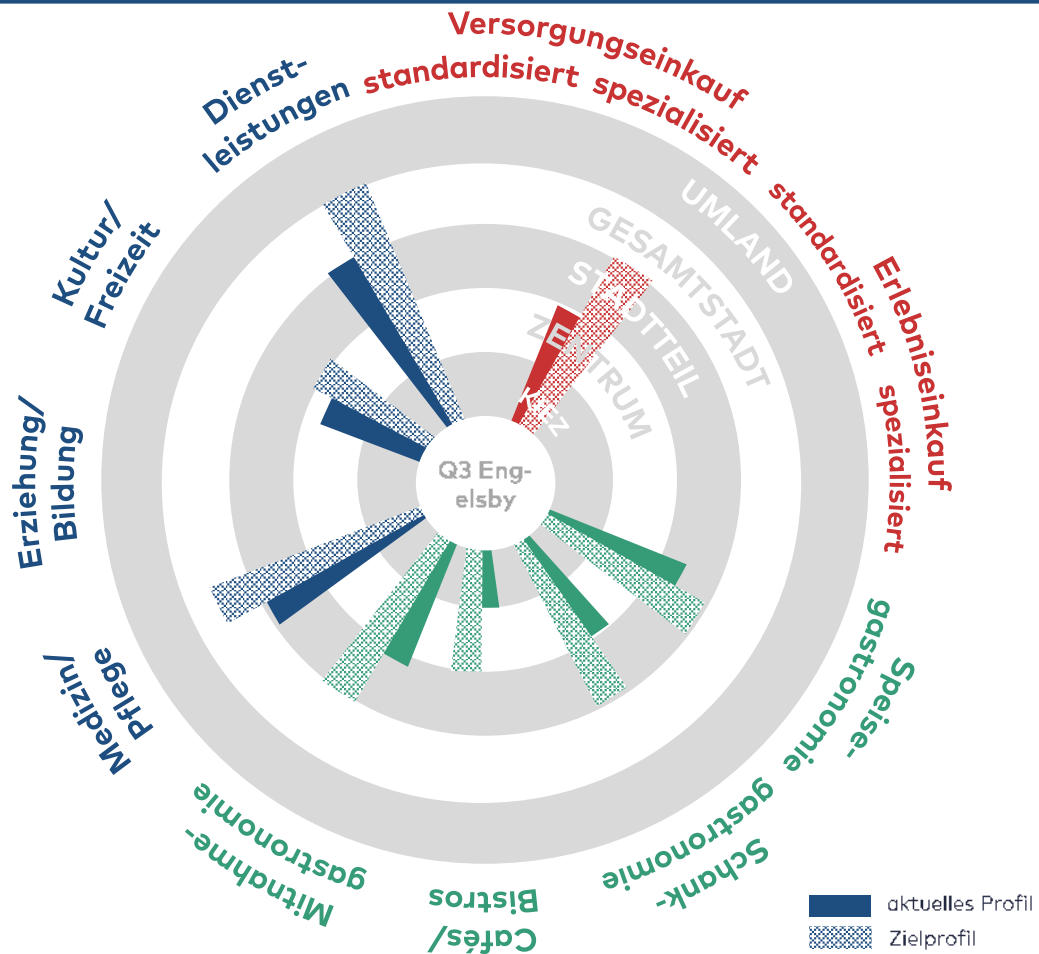
-  Einzelhandelsnutzungen
-  Gastronomische Nutzungen
-  Weitere zentrenergänzende Funktionen
-  ZVB-Abgrenzung EHK 2015
-  Quartiere





# Quartiersprofilierung

## Strahlkraft des Quartiers 3





# Quartiersprofilierung

## Quartierskarte für Quartier 3

- starkes Potenzial durch Einzelhandel
- mittleres Potenzial durch Einzelhandel
- schwaches Potenzial durch Einzelhandel
- starkes Potenzial durch Gastronomie
- mittleres Potenzial durch Gastronomie
- schwaches Potenzial durch Gastronomie
- Potenzial durch Dienstleistung
- Nutzungsschwerpunkt Wohnen
- Magnetnutzung Einzelhandel
- Magnetnutzung Gastronomie
- Magnetnutzung Dienstleistung
- Sonstige Magnetnutzung
- 🚏 Bushaltestelle
- 🅑 Parkplatz/-haus
- ~ Hohe PKW-Frequenz
- 🚗 Frequenzfluss motorisierter Individualverkehr
- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2015



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Erhebung Stadt + Handel 08/2020; Kartengrundlage: Stadt Flensburg.



# Quartiersprofilierung

## Quartierssteckbrief für Quartier 3 „Altes Einkaufszentrum“

### Städtebauliche Einflussfaktoren

|   |  |
|---|--|
| <b>Barrieren</b>                            | B 199 mit Schallschutzwand als Barriere in Richtung Norden   |
| <b>Frequenzfluss/<br/>Zäsuren</b>           | PKW-Orientierter Standort; Fußläufige- und Radverkehrsfrequenzen insbesondere aus angrenzenden Wohngebieten möglich  |
| <b>Plätze/Freiflächen/<br/>Sichtbarkeit</b> | Stellplätze vor Ladenlokalen vorhanden; Platzsituation vor Ladenlokalen mit Außengastronomie, Sichtbarkeit der Ladenlokale durch U-förmige Anordnung z. T. eingeschränkt; keine Sichtbeziehungen zu benachbarten Lagen |
| <b>Erscheinungsbild</b>                     | Nicht mehr zeitgemäßes Erscheinungsbild eines kleinteiligen Einkaufszentrums; Stellenweise vernachlässigtes Erscheinungsbild insbesondere im Obergeschoss; Discountorientierte Werbegestaltung                         |

### Funktionale Einflussfaktoren

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Kristallisationspunkte</b>      | KIK, Metzgerei mit Mittagstisch und Gesundheitsangebote   |
| <b>Frequenzstärke</b>              | Hohe Frequenzstärke des MIV durch Stellplätze vor den Ladenlokalen; Fahrrad- und zu Fußgänger*innenfrequenzen untergeordnet möglich |
| <b>Branchenmix im Einzelhandel</b> | Bekleidung, Apotheken und Lebensmittel  |
| <b>Multifunktionalität</b>         | Einzelhandel, ladenähnliche Dienstleistungen, Gesundheitsangebote und Wohnen  |

### Stärken

- Gute PKW-Erreichbarkeit
- Hoher Angebotsmix
- KIK als Frequenzbringer des Einkaufszentrums

### Schwächen

- Nicht mehr zeitgemäßes Erscheinungsbild und insgesamt geringe Nutzungsqualität
- Kleinteilige Nutzungseinheiten
- Eingeschränkte Aufenthaltsqualität
- Fehlende Sichtbeziehungen zu den Nachbarlagen
- Zäsuren in der Nutzungsstruktur

### Profilierungsempfehlung

#### Relaunch des Einkaufszentrums als multifunktionale Ergänzung zu den Lebensmittelfachmärkten

#### Entwicklungsempfehlungen

- Fokusbereich für Medizin/Pflege, Dienstleistungen und Gastronomie
- Ergänzung der Fachmärkte durch spezialisierten Einzelhandel
- Neugestaltung des Einkaufszentrums
- Prüfung der Möglichkeit zur Zusammenlegung kleinteiliger Nutzungseinheiten zur Schaffung marktadäquater Flächen
- Aufwertung des Straßenraums durch Stadtmobiliar und Begrünungselemente
- Installation von Hinweisschildern, die auf Angebote in den Nachbarlagen hinweisen



# Schlüsselprojekte

# Schlüsselprojekte

## Beratung von Eigentümer\*innen und Gewerbetreibenden zur Herstellung der Barrierefreiheit



|                             |  |        |
|-----------------------------|--|--------|
| Entwicklungsziel            | Herstellung der Barrierefreiheit   |        |
| Maßnahme/Projekt            | Beratung von Eigentümer*innen und Gewerbetreibenden zur Herstellung der Barrierefreiheit   | Nr. 1a |
| Beschreibung                | <p>Barrierefrei gestaltete Geschäfte sind eine zentrale Voraussetzung, um die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit aller Kund*innen zu gewährleisten. Im Rahmen einer Beratung werden die Gewerbetreibenden dahingehend sensibilisiert, welche Aspekte und Kriterien zur Herstellung der Barrierefreiheit zu beachten sind. Verschiedene Lösungsmöglichkeiten werden aufgezeigt, die auch mit finanziell geringen Aufwänden zu realisieren sind, wie bspw. Lego-Rampen. Anschließend werden gemeinsam konkrete Lösungsmöglichkeiten erarbeitet.</p> |        |
| Verortung                   | gesamtes Innenstadtzentrum   |        |
| Initiator                   | Stadtverwaltung  |        |
| Akteure/<br>Verantwortliche | Stadtverwaltung, Innenstadtmanagement, Gewerbetreibende  |        |
| Zeithorizont                | ■ □ □  |        |
| Aufwand                     | ■ □ □  |        |
| Dringlichkeit               | ■ ■ □  |        |



Mobile Lego-Rampen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

# Schlüsselprojekte



Beratungs- und Workshop-Angebote zu Ladennutzung (Schaufenstergestaltung, Warenpräsentation, Marktauftritt, Saisonale Gestaltungselemente etc.)

|                                 |  |        |
|---------------------------------|--|--------|
| <b>Entwicklungsziel</b>         | Attraktive Gestaltung von Werbe- und Außenanlagen  |        |
| <b>Maßnahme/Projekt</b>         | Beratungs- und Workshop-Angebote zu Ladennutzung (Schaufenstergestaltung, Warenpräsentation, Marktauftritt, Saisonale Gestaltungselemente etc.)  | Nr. 1b |
| <b>Beschreibung</b>             | Veranstaltung eines Workshops für Gewerbetreibende mit Ladenlokalen oder ladenähnlichen Dienstleistungen zur Verbesserung der Qualität von Schaufenster- und Werbegestaltung; ggf. kombiniert mit der Erstellung einer Gestaltungssatzung (verbindlich) oder eines Gestaltungshandbuchs (unverbindlich). |        |
| <b>Verortung</b>                | gesamtes Stadtteilzentrum  |        |
| <b>Initiator</b>                | Stadtverwaltung  |        |
| <b>Akteure/ Verantwortliche</b> | Gewerbetreibende, Wirtschaftsförderung, externe Dienstleister*innen  |        |
| <b>Zeithorizont</b>             | ■ □ □  |        |
| <b>Aufwand</b>                  | ■ □ □  |        |
| <b>Dringlichkeit</b>            | ■ ■ □  |        |



Beispiel einer attraktiven Warenpräsentation

# Schlüsselprojekte



## Machbarkeitsstudie zur Revitalisierung des Einkaufszentrums und des Fitnesscenters an der Engelsbyer Straße als Multi-Use-Objekte

|                                 |  |        |
|---------------------------------|--|--------|
| <b>Entwicklungsziel</b>         | Langfristige Revitalisierung des Einkaufszentrums und des Fitnesscenters an der Engelsbyer Straße  |        |
| <b>Maßnahme/Projekt</b>         | Machbarkeitsstudie zur Revitalisierung des Einkaufszentrums und des Fitnesscenters an der Engelsbyer Straße als Multi-Use-Objekte  | Nr. 2a |
| <b>Beschreibung</b>             | Das ehemalige Einkaufszentrum sowie das Fitnesscenter an der Engelsbyer Straße bieten Immobilienpotenziale, die durch eine Revitalisierung als Multi-Use-Objekt das Stadtteilzentrum sinnvoll ergänzen können. Aufgrund des heutigen Erscheinungsbildes und des Nutzungsmix, sind das Einkaufszentrum und der Fitnesscenter aktuell nicht sachgerecht in die Strukturen des Zentrums eingebunden. Daher sollten Möglichkeiten zur Entwicklung und Revitalisierung geprüft werden. Eine dezidierte Prüfung der Chancen und Risiken wie auch der Möglichkeiten zur Umgestaltung des Einkaufszentrums und des Fitnesscenters können Anstöße zur räumlich-funktionalen Einbindung in das Stadtteilzentrum aufzeigen. |        |
| <b>Verortung</b>                | Einkaufszentrums und Fitnesscenter an der Engelsbyer Straße  |        |
| <b>Initiator</b>                | Stadtverwaltung  |        |
| <b>Akteure/ Verantwortliche</b> | Gutachter*innen, Immobilieneigentümer*innen  |        |
| <b>Zeithorizont</b>             | ■ ■ □  |        |
| <b>Aufwand</b>                  | ■ ■ ■  |        |
| <b>Dringlichkeit</b>            | ■ ■ ■  |        |



**Einkaufszentrum an der Engelsbyer Straße**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

# Schlüsselprojekte

## Pflege und Gestaltung des Straßenbegleitgrüns und der vorhandenen Baumscheiben



|                                 |   |        |
|---------------------------------|---|--------|
| <b>Entwicklungsziel</b>         | Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Schaffung von Verweilsituationen   |        |
| <b>Maßnahme/Projekt</b>         | Pflege und Gestaltung des Straßenbegleitgrüns und der vorhandenen Baumscheiben  | Nr. 2b |
| <b>Beschreibung</b>             | Pflege und Gestaltung der vorhandenen Grünflächen im Straßenraum zur Herstellung eines ansprechenden Erscheinungsbildes. Durch eine attraktive Gestaltung des Straßenraums kann die Aufenthaltsdauer im Stadtteilzentrum erhöht und die Verweildauer verlängert werden. |        |
| <b>Verortung</b>                | gesamtes Stadtteilzentrum   |        |
| <b>Initiator</b>                | Stadtverwaltung   |        |
| <b>Akteure/ Verantwortliche</b> | Stadtverwaltung, externe Dienstleister*innen  |        |
| <b>Zeithorizont</b>             | ■ ■ □   |        |
| <b>Aufwand</b>                  | ■ □ □   |        |
| <b>Dringlichkeit</b>            | ■ □ □   |        |



**Straßenbegleitgrün an der Mozartstraße**

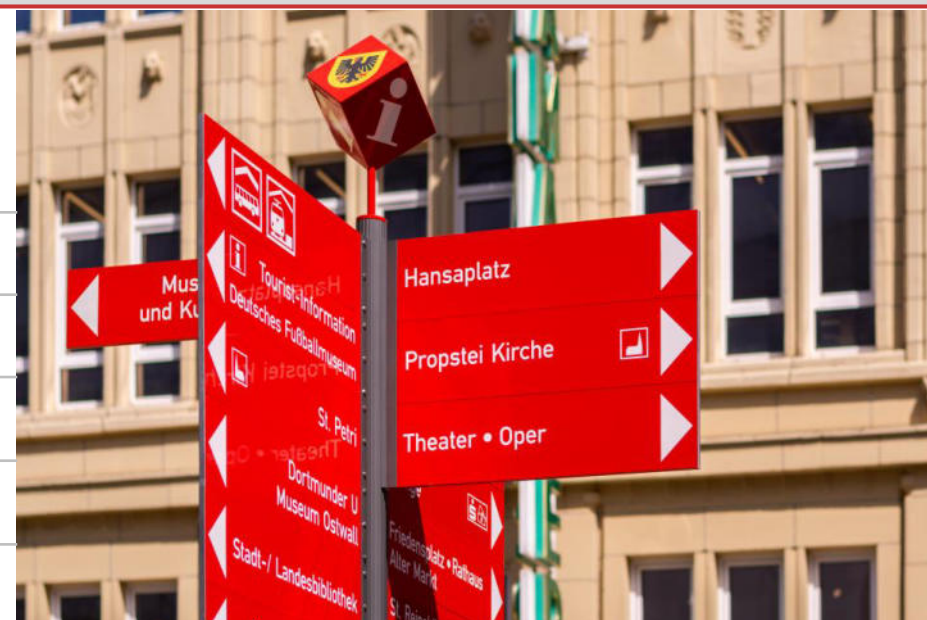
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

# Schlüsselprojekte

## Installation eines Informations-Leitsystems durch das Zentrum



|                                 |  |        |
|---------------------------------|--|--------|
| <b>Entwicklungsziel</b>         | Verbesserung der Orientierung innerhalb des Stadtteilzentrums  |        |
| <b>Maßnahme/Projekt</b>         | Installation eines Informations-Leitsystems durch das Zentrum  | Nr. 2c |
| <b>Beschreibung</b>             | Die Installation eines Informations-Leitsystems steigert die Lesbarkeit des Stadtteilzentrums. Durch die Hinweisschilder kann auf Angebote im Stadtteil hingewiesen werden, auch wenn die Sichtbeziehungen und Lauflagen eingeschränkt sind. |        |
| <b>Verortung</b>                | gesamtes Stadtteilzentrum  |        |
| <b>Initiator</b>                | Stadtverwaltung  |        |
| <b>Akteure/ Verantwortliche</b> | Stadtverwaltung  |        |
| <b>Zeithorizont</b>             | ■ □ □  |        |
| <b>Aufwand</b>                  | ■ ■ □  |        |
| <b>Dringlichkeit</b>            | ■ ■ ■  |        |



**Leitsystem für Fußgänger\*innen**

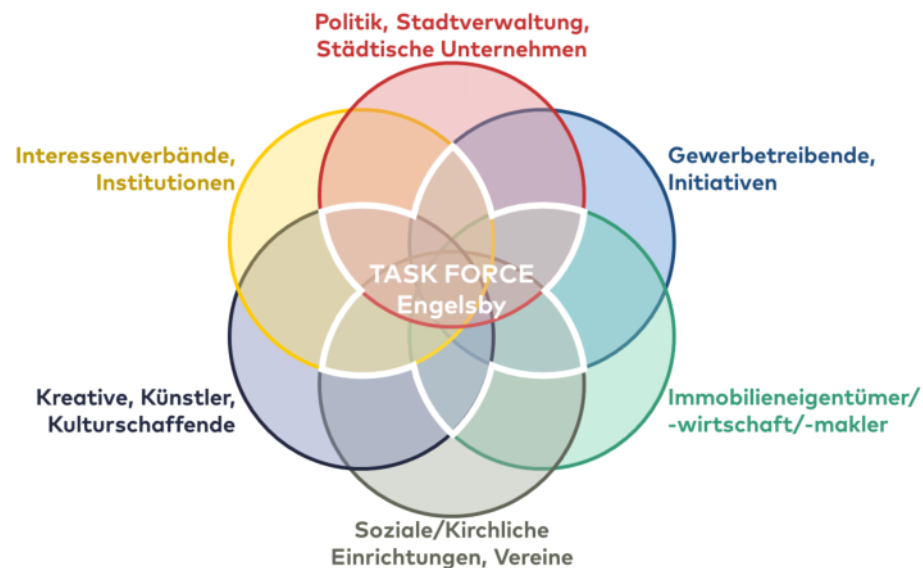
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

# Schlüsselprojekte

## Ausgründung einer Taskforce „Stadtteilakteure“

|                         |                         |                       |
|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Planung                 | Entwicklung             | Marketing             |
| Strategie & Zielsetzung | Struktur & Organisation | Image & Marketing     |
| Maßnahmen & Umsetzung   | Maßnahmen & Umsetzung   | Maßnahmen & Umsetzung |
| Maßnahmen & Umsetzung   | Maßnahmen & Umsetzung   | Maßnahmen & Umsetzung |

|                                 |  |        |
|---------------------------------|--|--------|
| <b>Entwicklungsempfehlung</b>   | Angebote für unterschiedliche Zielgruppen fördern und vermarkten   |        |
| <b>Maßnahme/Projekt</b>         | Ausgründung einer Taskforce „Stadtteilakteure“   | Nr. 3a |
| <b>Beschreibung</b>             | Ausgründung eines Netzwerks, um die Akteure im Stadtteil zu vernetzen. Im Stadtteilzentrum Neustadt sind die relevanten Akteure neben der Stadtplanung v. a. Immobilieneigentümer*innen und Gewerbetreibende. Ziel ist die Veranstaltung eines regelmäßigen Austauschtreffens und die Planung gemeinsamer Aktionen zur Unterstützung schon bestehender Netzwerke und der Entwicklung digitaler Darstellungsplattformen; Aufteilung der Taskforce in kleinere Arbeitskreise zu verschiedenen Bereichen. |        |
| <b>Verortung</b>                | gesamtes Stadtteilzentrum  |        |
| <b>Initiator</b>                | Stadtverwaltung  |        |
| <b>Akteure/ Verantwortliche</b> | Stadtverwaltung, Gewerbetreibende, Initiativen, Immobilieneigentümer*innen, Vereine, Jugendeinrichtungen, Bildungseinrichtungen, kirchliche Einrichtungen, Kreative, halb-öffentliche Träger   |        |
| <b>Zeithorizont</b>             | ■ □ □  |        |
| <b>Aufwand</b>                  | ■ ■ □  |        |
| <b>Dringlichkeit</b>            | ■ ■ ■  |        |



Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

# Schlüsselprojekte

Etablierung einer Interessensgemeinschaft, Immobilien-Standort-Gemeinschaft, Werbegemeinschaft etc.



|                             |   |        |
|-----------------------------|---|--------|
| Entwicklungsziel            | Herstellung einer Corporate Identity  |        |
| Maßnahme/Projekt            | Etablierung einer Interessensgemeinschaft, Immobilien-Standort-Gemeinschaft, Werbegemeinschaft etc.   | Nr. 3b |
| Beschreibung                | <p>Über die enge Zusammenarbeit der Akteure vor Ort können die Werte des Stadtteilzentrums durch gezielte Maßnahmen umgesetzt werden. Über die strategische Vermarktung und Optimierung der Gestaltung des Stadtteilzentrums können die Alleinstellungsmerkmale als Standortfaktor für das Zentrum genutzt und gezielt vermarktet werden. Die Außenwirkung des Stadtteilzentrums kann durch eine klare Profilierung positiv begleitet werden.</p> |        |
| Verortung                   | gesamtes Stadtteilzentrum   |        |
| Initiator                   | Stadtverwaltung   |        |
| Akteure/<br>Verantwortliche | Stadtverwaltung, Quartiersmanagement, Gewerbetreibende, Immobilieneigentümer*innen  |        |
| Zeithorizont                | ■ □ □   |        |
| Aufwand                     | ■ □ □   |        |
| Dringlichkeit               | ■ ■ ■   |        |

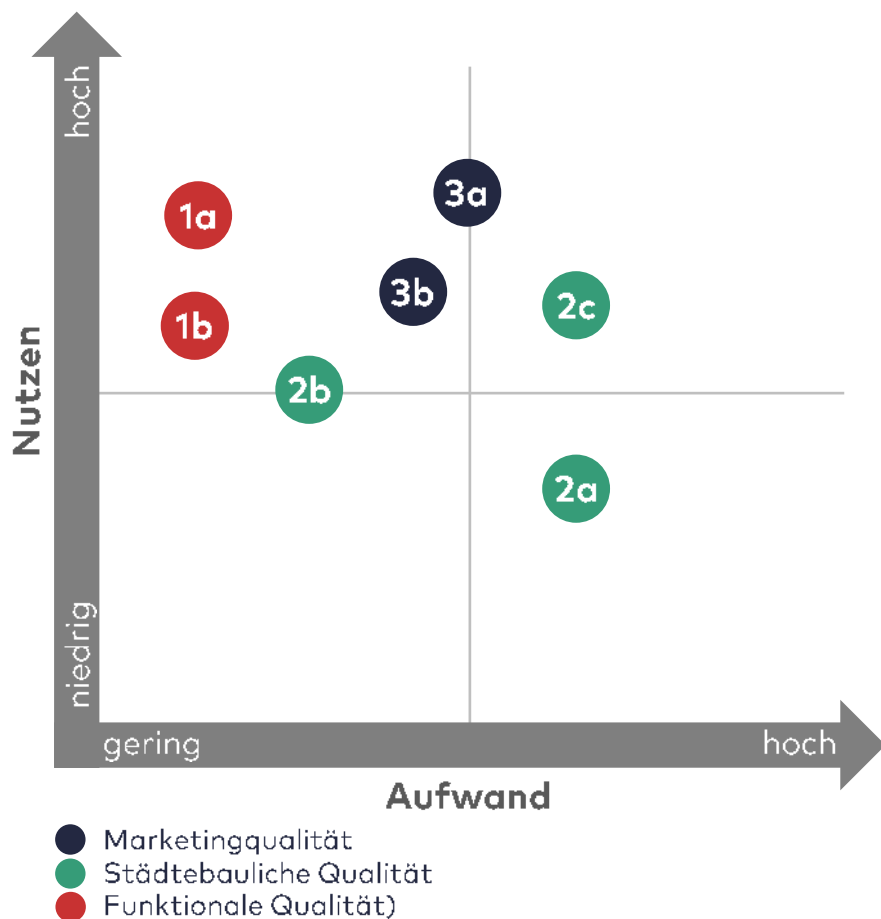


**Flensburas Schmuckkästchen**  
**Interessengemeinschaft Rote Straße**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; https://rotestrasse.de/der-verein/



# Schlüsselprojekte für Flensburg Engelsby



## Funktionale Qualität

- 1a Beratung zur Herstellung der Barrierefreiheit
- 1b Schaufenster- und Werbeworkshop

## Städtebauliche Qualität

- 2a Revitalisierung Einkaufszentrum und Fitnesscenter
- 2b Pflege und Gestaltung Straßenbegleitgrün
- 2c Installation eines Informations-Leitsystems

## Markenqualität/Marketing

- 3a Taskforce Stadtteilakteure
- 3b Etablierung Interessensgemeinschaft

# Zielprofil

# Stadtteilzentrum Engelsby

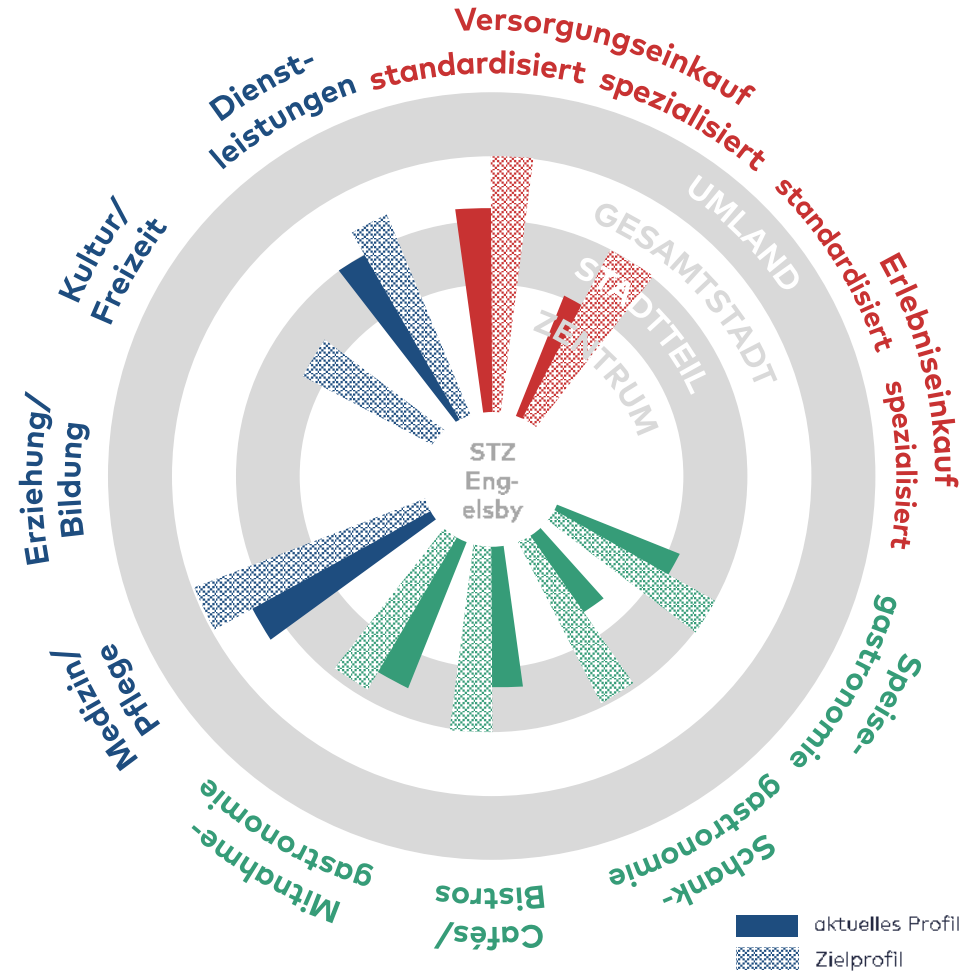
## Zielprofil

„Feierabend in Engelsby“

### Zielprofil

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, sodass hier bequem und zeiteffizient ein Feierabend zwischen Erledigungen (z. B. Einkaufen, Besuch von ärztlichen Praxen und Massage) verbracht werden kann.



# Finanzierungs- und Förderprogramme

# Finanzierungs- und Förderprogramme

## Lebendige Zentren

### Allgemeines:

- Städtebauförderung des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat seit 2020
- Förderprogramm bündelt die bisherigen Städtebauförderprogramme „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“
- Im Jahr 2021 stehen insgesamt 300 Mio. Euro an Fördermitteln zur Verfügung

### Förderziel:

- Stadt- und Ortsteilzentren sollen attraktiv weiterentwickelt werden und zu identitätstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur werden

### Förderfähige Handlungsfelder:

- Anpassung an innerstädtischen Strukturwandel
- Sicherung der Versorgungsstruktur zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge
- Sicherung und Sanierung historischer Gebäude, Wiederherstellung des historischen Stadtbildes
- Erhalt und Weiterentwicklung des innerstädtischen öffentlichen Raums
- Verbesserung der städtischen Mobilität, Optimierung der Fußgängerfreundlichkeit
- Quartiers- und Citymanagement

# Finanzierungs- und Förderprogramme

## Sozialer Zusammenhalt

### Allgemeines:

- Städtebauförderung des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat seit 2020
- Förderprogramm führt bisheriges Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ fort und entwickelt dieses weiter
- Im Jahr 2021 stehen insgesamt 200 Mio. Euro an Fördermitteln zur Verfügung

### Förderziel:

- Steigerung der Wohn- und Lebensqualität sowie Nutzungsvielfalt in den Quartieren
- Unterstützung der Integration aller Bevölkerungsgruppen
- Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts

### Förderfähige Handlungsfelder:

- Aufwertung und Anpassung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes
- Bereitstellung und Erweiterung des kulturellen Angebots
- Verbesserung der kinder-, familien- und altengerechten sozialen Infrastruktur
- Stärkung der Bildungschancen und der lokalen Wirtschaft
- Verbesserung der Integration und Inklusion benachteiligter Bevölkerungsgruppen und von Menschen mit Migrationshintergrund
- Quartiersmanagement

# Finanzierungs- und Förderprogramme

## Wachstum und nachhaltige Erneuerung

### Allgemeines:

- Städtebauförderung des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat seit 2020
- Förderprogramm führt bisheriges Städtebauförderprogramm „Stadtumbau“ fort und entwickelt dieses weiter
- Im Jahr 2021 stehen insgesamt 290 Mio. Euro an Fördermitteln zur Verfügung

### Förderziel:

- Unterstützt Kommunen bei Bewältigung des wirtschaftlichen und demografischen Wandels
- Unterstützt dabei, die baulichen Strukturen und den öffentlichen Raum an neue und sich ändernde Bedarfe anzupassen

### Förderfähige Handlungsfelder:

- Städtebauliche Anpassungsmaßnahmen an Schrumpfungs- und Wachstumsentwicklungen
- Städtebauliche Neuordnung und Wieder- bzw. Zwischennutzung von Industrie- und Verkehrsbrachen
- Brachenentwicklung zur Unterstützung des Wohnungsbaus
- Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfeld und der privaten Freiflächen
- Anpassung und Transformation der städtischen Infrastruktur einschließlich Grundversorgung
- Aufwertung und Umbau des Gebäudebestandes
- Maßnahmen der wassersensiblen Stadt- und Freiraumplanung und zur Reduzierung des Wärmeinselleffektes
- Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude

# Finanzierungs- und Förderprogramme

## Programm zur Förderung der städtischen Logistik

### Allgemeines:

- Förderung des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur seit 2019
- Bis zum Jahr 2021 stehen Haushaltsmittel in Höhe von 11 Mio. Euro zur Verfügung

### Förderziel:

- Reduzierung der durch städtische Lieferverkehre verursachten Emissionen und Verbesserung des Verkehrsflusses

### Förderfähige Handlungsfelder:

- Erstellung städtischer Logistikkonzepte
- Erstellung von Machbarkeitsstudien zu konkreten Einzelvorhaben im Bereich der städtischen Logistik
- Umsetzung konkreter Einzelvorhaben im Bereich der städtischen Logistik



# Finanzierungs- und Förderprogramme

## Kulturförderung „Freie Szene“ des Landes Schleswig-Holsteins

### Förderziel:

- Investitionsförderung für die freie Kulturszene und kleine Kultureinrichtungen
- Förderung und nachhaltige Stärkung der kulturellen Infrastruktur im Land
- Gefördert werden Investitionen mit einer Zuschusshöhe ab 3.000 Euro bis zu 50.000 Euro, insgesamt stehen im Jahr 2021 376.000 Euro zur Verfügung

### Förderfähige Handlungsfelder:

- Gefördert werden Kulturschaffende der freien Szene außerhalb öffentlich-rechtlicher Trägerschaften
- Gefördert werden der Erwerb von Ausstattungsgegenständen und Baumaßnahmen
- Ausgenommen von einer Förderung sind Finanzierungen von Krankenhäusern, sonstigen kommunalen Einrichtungen des Gesundheitswesens und Pflegedienstes, des öffentlichen Personennahverkehrs, Kraftwerksanlagen zur Energie- und Wärmeversorgung sowie Ausstattung, Fahrzeuge und Maschinen

# Finanzierungs- und Förderprogramme

## Gründung und Nachfolge in Schleswig-Holstein

### Allgemeines:

- Förderung der Investitionsbank Schleswig-Holstein und Bürgschaftsbank Schleswig-Holstein

### Förderziel:

- Unterstützung von Existenzgründungen und Unternehmensnachfolgen sowie Unternehmensfestigungen innerhalb von fünf Jahren nach Gründung bzw. Übernahme

### Förderfähige Handlungsfelder:

- Förderung von Existenzgründer\*innen und kleinen bis mittleren Unternehmen mit Firmensitz in Schleswig-Holstein
- Förderung von Investitionen und/oder Betriebsmittel

**Neue Wege.**  
**Klare Pläne.**

# STADT+HANDEL

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

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

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

Amtsgericht Essen  
Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496  
Hauptsitz Dortmund

**Standort Dortmund**

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

**Standort Hamburg**

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

**Standort Karlsruhe**

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

**Standort Leipzig**

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