

Protokoll
über die öffentliche Erörterung des Einzelhandels- und
Nahversorgungskonzeptes 2011 der Stadt Elmshorn
am Dienstag, den 04.10.2011

Ort : Kollegiumssaal des Rathauses
Beginn: 19:30 Uhr

Anwesende: ca. 20 Vertreter des Einzelhandels Elmshorns
Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt
Seniorenrätin Frau Kleinert

Stadtverwaltung: Stadtrat Herr Hatje
Frau Faber
Frau Dammann-Doench

Protokoll: Frau Steenbock

Zu Beginn der öffentlichen Erörterung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes, welches im Dezember beschlossen werden soll, erinnert Herr Hahn an den Entwicklungsprozess der Entstehung des Konzeptes. Ziel dieses Termins ist es, die Argumente der Öffentlichkeit zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes zu erfahren. Er stellt heraus, dass jeder Beitrag wichtig für den weiteren Prozess ist und dass jeder Beitrag abgewogen werden wird.

Anschließend stellt Frau Dammann-Doench das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept kurz vor. Der Vortrag ist als Anlage 1 dem Protokoll beigelegt.

In der folgenden Diskussion über das Konzept fragt Herr Soest, ob es wie mit Edeka und Aldi im Lebensmittelbereich auch weitere **Symbiosen** im Einzelhandel gibt. Er fragt, ob diese Symbiose gegebenenfalls ebenfalls ein Magnet für die Innenstadt darstellen und Bedarfe wecken könnte.

Herr Ramelow bestätigt, dass es ein sich ergänzendes Kaufverhalten gibt. Er unterscheidet hierbei zwischen preisorientierten und qualitätsorientierten Fachmärkten. Er und die bisherigen Einzelhandelsgutachten sind in diesem Zusammenhang der Auffassung, dass es an einem **verdichteten Fachmarktzentrum** in Elmshorn fehlt, aus dem sich Symbiosen ergeben könnten. Ein solches Fachmarktzentrum wurde im preisorientierten Bereich im Vormstegen empfohlen und würde so eine Nähe der bisher im Stadtbereich verstreuten Fachmärkte schaffen. Wichtig ist ferner, dass das Fachmarktzentrum in der Nähe der Innenstadt angesiedelt ist, da Zentren in der Peripherie die Kaufkraft in der Innenstadt abziehen. Neben dem Schaffen eines innenstadtnahen Fachmarktzentums sah das Gutachten der BulwienGesa AG außerdem die Installation eines **Ankers** in der Innenstadt vor. Mit der Media-Markt-Entscheidung wurde dies konterkariert.

Er macht in diesem Zusammenhang darauf aufmerksam, dass die Aussage, dass ein Media Markt nicht in der Innenstadt ansiedelbar ist, nicht haltbar ist. Schleswig beweist hierbei das Gegenteil. Herr Ramelow zeigt ferner auf, dass es an **qualifizierter Verkaufsfläche** fehlt. Die Reaktivierung der Hertie-Immobilie füllt zwar den Leerstand, stellt aber keine Weiterentwicklung dar. Eine Nachfrage für weitere Einzelhandelsflächen existiert, sodass eine **Angebotserweiterung** möglich sein sollte.

Hinsichtlich einer Nachfrage zur **Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches** im Bereich des Bauerweges/Lindenhof, wird erklärt, dass diese Fragestellung noch geklärt und abgewogen wird.

Herr Nawratil ist der Auffassung, dass zum einen die **Parkplatzsituation** verbessert werden muss und zum anderen, dass es an Grünflächen fehlt, damit diese zum Aufenthalt verleiten. Er fragt deshalb, ob **attraktivere Grünflächen** Anlass zur Wiederbelebung geben könnten?

Frau Faber gibt an, dass die Aktivierung von Grünflächen ein Kernthema der Stadtentwicklung und Bestandteil des Umbaus und Erweiterung der Innenstadt ist. Hierbei sind allerdings auch die Nutzungen zu berücksichtigen und die letztlich als Ziel gesetzte Stärkung des Einzelhandels.

Auch Herr Rothmar bemängelt die **Parkplatzsituation** in Elmshorn, da es an langfristigen Parkmöglichkeiten fehlt. Der Stadtrat widerspricht dem, da der Buttermarkt zentrennah ist und viele Personen die Parkplätze dort nutzen. Aufgrund dessen, dass auf dem Buttermarkt die erste Stunde kostenfrei geparkt werden kann, besteht eine sehr großzügige Regelung. Für jede weitere Stunde entstehen ebenfalls nur geringer Gebühren. Der Stadtrat räumt in diesem Zusammenhang ferner ein, dass es für Kunden, die aus Richtung Norden kommen, schwierig ist, die Stadt zu erreichen. Trotzdem stehen genügend Parkflächen zur Verfügung wie beispielsweise der Hayunga-Parkplatz. Dementsprechend hält er fest, dass Parkplätze ausreichend zur Verfügung stehen. Problematisch ist hingegen, dass die Kunden kostenfreie und sehr zentrale Parkplätze wünschen.

In diesem Zusammenhang macht Herr Rothmar auf die älteren Menschen aufmerksam, die keine Möglichkeit haben, längere Strecken bis zur Innenstadt zu bewältigen.

Herr Hemm sieht die Problematik eher in Hinblick auf die **Anfahrbarkeit der Innenstadt**. Aufgrund dessen das man an fast allen Ampeln halten muss, schreckt dieses ab. Auch Nutzer der öffentlichen Verkehrsmittel erhalten am **Bahnhof** ein wenig attraktives erstes **Erscheinungsbild**.

Der Stadtrat macht deutlich, dass das subjektive Gefühl eine Verschlimmerung der **Ampelschaltung** suggeriert. Die Verkehrsplaner treffen allerdings eine andere Aussage. Da die Taktung gleichbleibend ist, werden die genannten Probleme vielmehr durch die Zunahme des Durchgangsverkehr verursacht.

Um die Ampelsituation zu verbessern, schlägt Herr Hemm vor, die Bedarfsampeln an der Hamburger Straße zu takten. Außerdem hinterfragt er eine Lösung in Bezug auf die Verkehrsbelastung in der Badewanne.

Herr Hatje verdeutlicht, dass gerade die momentane Verkehrssituation bzw. – führung ein Argument war, den Media Markt am Franzosenhof anzusiedeln. Eine Entwicklung der Innenstadt setzt voraus, dass der Durchgangsverkehr aus ihr herausgezogen wird. Herr Hahn stellt ergänzend dar, dass durch die Verdreifachung des Zuschusses des öffentlichen Personennahverkehrs viel für eine alternative Anbindung der Innenstadt getan wurde. Der ÖPNV wird verstärkt genutzt, teilweise fahren Busse alle 15 Minuten. Zudem wurde die Vorrangampelschaltung der Busse zu Lasten des Individualverkehrs eingerichtet.

Hinsichtlich des Bahnhofes berichtet Frau Faber, dass die Attraktivitätssteigerung des Geländes ein wichtiges Thema der Stadtentwicklung ist. Zurzeit wird nach der Durchführung des EUROPAN-Wettbewerbes das Projekt strukturiert. Der Bahnhof zeigt allerdings nicht nur gestalterische Defizite auf. Der Stadtrat ergänzt die Ausführungen, in dem er berichtet, dass die Verhandlungen mit der Bahn extrem schwierig sind. Aus Sicht der Bahn fehlt die Notwendigkeit, aktiv zu werden und den Bahnhof aufzuwerten. Darüber hinaus gibt er zu bedenken, dass selbst bei einer Aufwertung des Bahnhofsgebäudes sich weiterhin Randständige dort aufhalten werden. Diese Personengruppe, welche ebenfalls ein Teil unserer Gesellschaft ist, ist auch in anderen Städten präsent und hält sich insbesondere dort auf, wo etwas passiert. Um die Situation zu verbessern, setzt sich der städtische Streetworker mit den Randständigen auseinander. Außerdem ist die Polizei in diesem Bereich vermehrt präsent. Herr Hahn verdeutlicht in diesem Zusammenhang, dass es unglücklich ist, dass die Randständigen am Bahnhof präsent sind, da hierdurch der erste Eindruck der Stadt geprägt wird. Ein anderer Standort wäre deshalb wünschenswerter.

Bei der Umgestaltung des Bahnhofes bittet Frau Kleinert einen Aufzug auf Gleis 1 vorzusehen.

Anschließend fragt Herr Soest, in wieweit die Realisierung des Bahnhofes bereits durchgeplant ist. Der Zugang zur Mühlenstraße sollte seiner Meinung nach kameraüberwacht sein und hell erleuchtet werden, damit der Tunnel nicht als Angstraum bestehen bleibt. Die weitere Planung ist hierbei abzuwarten.

Herr Ramelow macht deutlich, dass es positiv ist, dass die Stadt Elmshorn ein Konzept für den Einzelhandel entwickelt. Er sieht die **Unverbindlichkeit des Konzeptes** jedoch als kritisch an. Aus seiner Sicht fehlen konkrete Ideen, wie die Innenstadt und welche konkreten Bereiche, entwickelt werden soll bzw. sollen. Er benennt hierbei beispielhaft die Fragen, in wieweit der Bereich Vormstegen entwickelt und wie die Leerstände in der Schulstraße und Königstraße behoben werden sollen. Durch eine solche Konkretisierung würde eine bessere **Planungssicherheit** geboten werden. Das Konzept lässt einen zu großen Raum, sodass Herr Ramelow befürchtet, dass eine Entwicklung nicht einsetzen wird. Dementsprechend empfiehlt er, das Gutachten der BulwienGesa AG und dessen konkrete Maßnahmen zu hinterfragen und in das Einzelhandelskonzept einzuarbeiten.

Frau Faber zeigt auf, dass das Gutachten der BulwienGesa AG mit dem Beschluss zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept zur Kenntnis genommen werden wird. Sie erinnert daran, dass die BulwienGesa AG ursprünglich beauftragt wurde, um zu prüfen, ob weitere Einzelhandelsflächen im Bereich des Rahmenplanes

möglich sind. Daraus entwickelte sich ein Konzept, welches für den Schutz des Zentrums erforderlich ist. Das in Aufstellung befindliche Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept bildet nun die Essenz aus dem Gutachten der BulwienGesa AG, welches die anerkannte Basis hierzu darstellt. Der einzige Unterschied der beiden Konzepte liegt in der Sortimentsliste, nach der Elektronikartikel kein zentrenrelevantes Sortiment mehr darstellen. Die konkreten Ideen des Konzeptes der BulwienGesa AG bleiben somit allerdings bestehen.

Außerdem stellt Frau Faber dar, dass sie über einen Media Markt in der Innenstadt glücklich gewesen wäre, sich aber eine anderweitige Entwicklung gezeigt hat. Außerdem erinnert sie daran, dass in diesem Bereich zunächst im Rahmenplan ein Parkplatz vorgesehen war und sich erst im Prozess der Gedanke eines Elektronikfachmarktes ergeben hat.

Herr Golz macht ferner darauf aufmerksam, dass das Gutachten der BulwienGesa AG lediglich die Ansiedlung eines Ankerbetriebes vorgesehen hat und der Elektronikfachmarkt nur als Beispiel genannt wurde. Außerdem macht er darauf aufmerksam, dass man keinen Einfluss darauf hat, wer sich in der Innenstadt ansiedelt. Eine entsprechende Frage der Einzelhändler ist deshalb deplaziert. Außerdem benennt er einen Fall, bei dem schnell eine Abrissgenehmigung erteilt werden sollte, eine Nutzung des Gebäudes aber bis heute nicht realisiert wurde.

Herr Ramelow erwidert, dass die Idee der **Installierung eines Ankerbetriebes** sehr lange bestanden hat und fragt, welcher Anker alternativ in Betracht kommt. Die Reaktivierung der Hertie-Immobilie wird aus seiner Sicht lediglich eine Ergänzung des Angebotes darstellen können. Herr Ramelow hält es ferner für wichtig, einen namenhaften Ankerbetrieb vorzuweisen, damit eine Grundfrequenz erhalten wird. Es bestehen Nachfragen interessanter Anbieter, die aber nicht die Verkaufsfläche eines eigentlichen Magneten aufweisen. Vielmehr handelt es sich um Einzelhandel, der das vorhandene Sortiment abrundet wie beispielsweise das Depot.

Herr Schumacher erläutert ergänzend, dass kleinflächiger Einzelhandel mit bis zu 200 m² Verkaufsfläche weitere Probleme für die Innenstadt verursachen würde, da letztlich lediglich eine Umsatzverteilung erreicht werden würde. Ein Ankerbetrieb, mit einem nicht vergleichbaren Angebot, um Kunden anzulocken und Umsatz zu generieren, wird hierdurch nicht gewonnen. Der Media Markt hätte hierbei eine gute Chance geboten.

Herr Hatje macht anschließend deutlich, dass eine Entscheidung bezüglich des Media-Marktes getroffen wurde und diese nicht mehr änderbar ist. Er berichtet, dass es Interessenten anderer Art gibt und Investorengespräche geführt werden. Konkrete Namen möchte er nicht benennen.

Hinsichtlich des angesprochenen Abrisses eines Gebäudes bestätigt Herr Ramelow, dass er einen Abriss vorgesehen hatte. Da allerdings erhebliche Probleme mit dem Nachbareigentümer vorhanden sind, ist die Umsetzung seines Vorhabens ins Stocken geraten. Ihm ist bewusst, dass er seinen Teil zum momentanen Leerstand in der Königstraße beiträgt. Allerdings würde man in dieses Gebäude aufgrund des nicht barrierefreien Zugangs keine attraktive Nutzung bekommen. Er macht noch einmal darauf aufmerksam, dass für eine Innenstadtentwicklung Investitionen getätigt werden müssen, es dafür aber einer **Planungssicherheit** für die möglichen Mieter bedarf.

Auch Herr Naske gibt die von Herrn Golz angesprochenen beschränkten Einflussmöglichkeiten zu bedenken. Er fragt vielmehr, was unter der Planungssicherheit zu verstehen ist.

Herr Ramelow würde es in diesem Zusammenhang als hilfreich empfinden, wenn benannt wird, wo Bedarfe sind und welche Branchen sich in welchen Gebieten und welchen Größenordnungen ansiedeln sollten.

Herr Hildebrandt stellt dar, dass aus seiner Sicht in Bezug auf die Planungssicherheit viel erwartet wird. Es ist jedem bekannt, was nach dem bestehenden Baurecht möglich ist und was nicht. Gegebenfalls muss man deshalb auch Dinge genehmigen, die man eigentlich nicht will.

Unabhängig davon fragt Herr Nawratil, ob es Ideen gibt, welche **Alternativangebote in der Innenstadt** sinnvoll wären, da der Franzosenhof mit seinem Angebot immer attraktiver wird.

Herr Schumacher von BIG Deal fragt außerdem, wie die **Weiterentwicklung des Standortes an der Kleiststraße** mit dem Schutz der Innenstadt in Zusammenhang gebracht werden kann.

Frau Faber erläutert, dass das Einzelhandelsgutachten der BulwienGesa AG in diesem Bezug gegenüber einer Weiterentwicklung des Standortes sehr kritisch ist. Die jetzige Nutzung hat allerdings Bestandschutz. Dies bedeutet auch, dass statt eines Lebensmitteldiscounters ein Schuhladen angesiedelt werden könnte. Eine zukünftige Ausweitung des Standortes sollte allerdings eingeschränkt werden. Dementsprechend ist der Zentrale Versorgungsbereich bewusst nicht mit auf der östlichen Seite der Bahnlinie angesiedelt. Lediglich im Bereich der Mühlenstraße ist eine Ausweitung des Versorgungsbereiches durch die vorhandene und gewollte Querung angedacht. Die bisherigen Verkaufsflächen in der Kleiststraße sind im Gutachten entsprechend berücksichtigt.

Herr Grüter, Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e.V., ist der Auffassung, dass das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept sehr schlank ist. Eine **wirtschaftliche Begründung** fehlt, welche aus dem Gutachten der BulwienGesa AG gezogen werden kann und wichtig für die Investoren ist, zumal um diese mit dem Konzept geworben wird. Das Einzelhandelskonzept stellt eine politische Selbstverpflichtung dar, um die Planungssicherheit für Investoren zu gewährleisten. Das Konzept muss dementsprechend **Bestand** haben. Die Entscheidung über die Ansiedlung des Media Marktes am Franzosenhof erschüttert jedoch diese Verlässlichkeit und stärkt nicht das Vertrauen. Die Begründung für die Ansiedlung des Media Marktes, Mitnahmeeffekte für anliegende Geschäfte am Franzosenhof generieren zu wollen, ist nicht im Interesse der Innenstadt. Herr Grüter ist ferner der Auffassung, dass es außer dem Angebot von Mode keine **alternativen Sortimente** gibt, die großflächig angesiedelt werden könnten. Nur solche Großflächen können zudem ein **Anziehungspunkt** für potentielle Kunden sein. Ihm persönlich fällt darüber hinaus zum Media Markt kein adäquater Ersatzanbieter als Ankerbetrieb ein.

Herr Hahn gibt Herrn Grüter Recht, dass die Entscheidung über die Ansiedlung des Media Marktes das Vertrauen nicht gefördert hat. Dies muss sich die Politik anlasten. Es war jedoch jedem klar, dass der Media Markt sich nicht in der Innenstadt angesiedelt hätte und somit eine Entscheidung zwischen Media Markt ja oder nein getroffen wurde. Um den Elmshornern den Media Markt vor Ort zu ermöglichen, wurde sich für dessen Ansiedlung ausgesprochen. Saturn hätte sich darüber hinaus nicht in Elmshorn niedergelassen. Hätte man außerdem, wie bisher vorgesehen, am Franzosenhof einen Sportfachmarkt angesiedelt, so hätte dieser eine Konkurrenz zu den innerstädtischen Fachmärkten gebildet. Eine innerstädtische Konkurrenz im Bereich Elektronik existiert hingegen nicht. Er findet es interessant, dass die Einzelhandelsverbände diese Argumentation nicht führen, wo sie doch auch die Interessen der Sportfachmärkte vertreten.

Herr Grüter erwidert in diesem Zusammenhang, dass es sich bei der Ansiedlung eines Sportfachmarktes am Franzosenhof um eine Phantomplanung gehandelt hat. Herr Ramelow schließt sich dem an.

Unabhängig davon räumt Herr Lenk ein, dass die Entscheidung über den Media Markt nicht mit dem Subzentrumsbeschluss vereinbar gewesen ist und er in diesem Fall aufgehoben wurde. Er sieht allerdings, dass als Ergebnis um die Diskussion „Media Markt“ die Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes hervorgerufen wurde, welches ein verlässlicheres Instrument darstellt als der Subzentrumsbeschluss. Darüber hinaus macht Herr Lenk für die SPD-Fraktion deutlich, dass er das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept gerne mit Leben füllen möchte. Hierfür braucht es aber die Informationen des Einzelhandels. Aus seiner Sicht könnte ein **Fachmarktzentrum** auch ein **Magnet** darstellen. Außerdem sieht die Umgestaltung des Gebietes Vormstegen nicht nur die Einzelhandelserweiterung vor sondern auch eine Wohnbebauung. Um dort auch für ältere Menschen attraktiv zu sein, wäre es sinnvoll, **alltägliche Angebote** wie Lebensmittel vorzusehen. Außerdem macht er darauf aufmerksam, dass das Rathaus, wenn es im Vormstegen angesiedelt werden sollte, ebenfalls Publikumsverkehr anzieht. Das Rathaus reduziert somit keine Verkaufsfläche sondern könnte ebenfalls ein Magnet darstellen.

Herr Hahn erinnert anschließend daran, dass die Rahmenplanarchitekten den Wettbewerb gewonnen haben, da sie allein Einzelhandelsflächen unmittelbar an die Königstraße anschließend vorgesehen haben. Darüber hinaus bietet diese Erweiterung die Möglichkeit, die Entfernung zu den Parkflächen zu verringern. Unabhängig davon zeigt Herr Hahn auf, dass durch die Reaktivierung der Hertie-Immobilie ein gutes Beispiel der Vermeidung von Leerstand besteht und lobt die gute Arbeit der Verwaltung in dieser Angelegenheit.

Herr Ramelow stimmt Herrn Lenk zu und macht deutlich, dass gerade eine Anbindung des Gebiets Vormstegen an die Innenstadt sehr wichtig ist, um Effekte erzielen zu können.

Hinsichtlich des **Innenstadtangebotes** merkt Herr Soest an, dass ihm ein Möbelhaus, in dem Geschirr und Porzellan des gehobenen Genres angeboten wird, fehlt. Auch ein kleines Kaufhaus wäre denkbar. Wichtig ist dabei, dass Bedarfe bei den Kunden geweckt werden. Auch Frau Kleinert fehlen Kaufhaussortimente wie Papierbedarf und Stoffe. Herr Rothmar kann sich darüber hinaus ein Aktionshaus vorstellen.

Unabhängig davon macht Frau Kleinert deutlich, dass Elmshorn aus ihrer Sicht eine **Einheit** darstellt. Alle sollten sich dementsprechend gegenseitig befruchten und Interesse haben, Umsatz zu generieren. Sie ist der Auffassung, dass auch ein Media Markt am Franzosenhof Kunden in die Innenstadt lockt, sodass diese beiden Zentren beispielsweise durch einen Shuttle verbunden werden sollten. Auch eine gute Ausweisung der Innenstadt könnte förderlich sein.

Abschließend dankt Herr Hahn für die einzelnen Diskussionsbeiträge, welche in die folgende Abwägung mit einfließen werden. Im Verlauf der Diskussion ist der Wunsch deutlich hervorgekommen, dass das Einzelhandelskonzept konkreter sein und eine wirtschaftliche Begründung ergänzt werden sollte.

Ferner sagt er zu, sich mit dem Beschluss über das Einzelhandelskonzept selbst zu verpflichten und sich entsprechend an die formulierten Grundsätze zu binden. Er hofft auf ein Wiedersehen zur Beschlussfassung des Konzeptes am 08.12.2011 und wünscht einen guten Heimweg.

Steenbock