

**Protokoll**  
**über den Expertenworkshop zum Einzelhandelsgutachtens**  
**am Donnerstag, den 28.10.2010**

Ort : Kollegiumssaal des Rathauses  
Beginn: 19:00 Uhr

Anwesende:           zahlreiche Vertreter des Einzelhandels Elmshorns  
                          Vertreter des Stadtverordnetenkollegiums

Podiumsmitglieder: Frau Scharpf (BulwienGesa AG)  
                          Herr Gustafsson (BulwienGesa AG)  
                          Frau Schroeder (Einzelhandelsverband Nord e. V.)  
                          Herr Grüter (Handelsverband VMG Nord e. V.)  
                          Herr Ramelow (Stadtmarketing Elmshorn e. V.)  
                          Herr Junge (Initiative Elmshorn)  
                          Herr Hatje (Stadttrat der Stadt Elmshorn)  
                          Frau Faber (Amtsleiterin des Amtes für Stadtentwicklung und  
                          Umwelt)

Stadtverwaltung:    Frau Dammann-Doench  
                          Frau Harder

Protokoll:            Frau Steenbock

### **Eröffnung des Expertenworkshops**

Herr Hatje begrüßt die Anwesenden und freut sich, dass ein Expertenworkshop zum Einzelhandelsgutachten zu Stande gekommen ist. Er hebt hervor, dass die Durchführung eines Workshops zu diesem Thema auf einer Idee des Stadtmarketings beruht, das diese Veranstaltung zusammen mit der Initiative und der Stadt organisiert und hierzu eingeladen hat. Eine solche Art der Zusammenarbeit hat es bisher nicht gegeben und ist deshalb besonders lobenswert.

Ferner berichtet Herr Hatje, dass in den nächsten 10 – 15 Jahren in der Innenstadt zahlreiche Veränderungen vorgenommen werden, bei denen unter anderem das vorliegende Einzelhandelsgutachten als Orientierung dient. Die Ergebnisse und Handlungsempfehlungen des Gutachtens wurden im Sommer dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt vorgestellt. Zudem wird es am 09.12.2010 eine weitere Einwohnerversammlung geben, um über den aktuellen Planungsstand des Rahmenplanes Krückau-Vormstegen zu informieren.

Für den heutigen Abend, zu dem Mitglieder des Stadtmarketings, der Initiative, des Wirtschaftsrates und der Politik eingeladen wurden, wünscht sich Herr Hatje abschließend intensive und anregende Diskussionen.

Anschließend stellen sich die Mitglieder des Podiums kurz wie folgt vor:

- Frau Scharpf – Verantwortlich für die Erstellung des Einzelhandelsgutachtens bei der BulwienGesa AG
- Herr Gustafsson – Bereichsleiter für den Einzelhandel bei der BulwienGesa AG
- Frau Schroeder – Bezirksgeschäftsführerin des Einzelhandelsverbandes Nord
- Herr Grüter – Hauptgeschäftsführer des Verbandes der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels in Hamburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern
- Herr Ramelow – Vertreter des Stadtmarketings sowie Einzelhändler und Grundeigentümer in der Innenstadt
- Herr Junge – Vertreter der Initiative Elmshorn
- Herr Hatje – Stadtrat des Stadt Elmshorn und zuständiger Dezernent für die Stadtentwicklung
- Frau Faber – Amtsleiterin des Amtes für Stadtentwicklung der Stadt Elmshorn.

Herr Hustedt, welcher die Veranstaltung moderiert, erläutert den Ablauf der Veranstaltung und verdeutlicht, dass die Teilnehmer des Workshops die Möglichkeit haben, die Inhalte mitzuprägen und Anregungen zu geben. Er weist darauf hin, dass das Protokoll zu der Veranstaltung anonymisiert im Internet zur Verfügung gestellt werden wird und dass Vertreter der Presse anwesend sind.

### **Erläuterung des Rahmenplanes**

Danach erläutert Frau Faber den aktuellen Planungsstand des Rahmenplanes Krückau-Vormstegen. Sie stellt dar, dass der Expertenworkshop wichtig für die weitere Ausgestaltung des Rahmenplanes und der damit verbundenen Aufwertung der Innenstadt ist, da der Einzelhandel der Motor der Innenstadt ist.

Die Entwicklung der Innenstadt ist ein langwieriger Prozess, welcher mit der Beantragung von Städtebaufördermitteln aus dem Programm Stadtumbau West begonnen wurde. Als Grundlage dient das Integrierte Stadtentwicklungskonzept, in dem unter anderem die Innenstadtstärkung, der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der Innenstadt und die Stärkung der städtischen Wirtschaft als Leitziele formuliert wurden.

Die Umgestaltung des Rahmenplangebietes ist erst mit der Fertigstellung der Hafenspange 2013 möglich, um die Handlungsempfehlungen des vorliegenden Verkehrskonzeptes umsetzen zu können.

Im Rahmenplangebiet ist vorgesehen, am Südufer der Krückau entlang des Probstendamms weitere Einzelhandelsflächen zu schaffen. Im südlichen Bereich sind sowohl Gewerbeansiedlungen als auch Dienstleistungen vorgesehen. Am Nordufer sollen Wohnflächen entstehen. Entlang der Krückau sollen fußläufige Verbindungen geschaffen werden und der Skulpturengarten ans Nordufer verlegt werden. Hinsichtlich des weiteren Verfahrens erläutert Frau Faber, dass Anfang des nächsten Jahres der Rahmenplan und dessen Zielsetzungen durch die Politik beschlossen werden soll.

Anhand von Leitfragen soll im weiteren Verlauf der Veranstaltung die Umsetzbarkeit des Rahmenplanes und die Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens diskutiert werden.

### **Vorstellung des Einzelhandelsgutachtens**

Anschließend stellt Frau Scharpf die Ergebnisse und Handlungsempfehlungen des Einzelhandelsgutachtens vor. Auf den Vortrag, der als Anlage 1 dem Protokoll beiliegt, wird verwiesen.

### **Meinungsbild der Podiumsmitglieder zum Einzelhandelsgutachten**

Frau Schröder erachtet die Entwicklung der Innenstadt als sinnvoll und zwingend notwendig. Die Einzelhandelsentwicklung am Grauen Esel ist in die Innenstadt zurückzuverlagern. Hierzu ist es erforderlich, dass die Stadt sich verbindlich dazu bekennt, um die Einzelhändler und Investoren entsprechend lenken zu können. Es ist dementsprechend wichtig, den Fokus auf das Rahmenplangebiet zu legen. Wichtig ist ferner, dass die Königsstraße in die Entwicklungen eingebunden wird und erhalten bleibt.

Herr Grüter macht auf die im Einzelhandelsgutachten genannten Zahlen zum Verhältnis der in Elmshorn vorhandenen Einzelhandelsfläche und des dazugehörigen Umsatzes aufmerksam und verdeutlicht, dass diese den Werten aus Mecklenburg-Vorpommern entsprechen würde. Dementsprechend ist die Entwicklung in den letzten Jahren beklagenswert. Die daraus gezogenen Schlussfolgerungen des Gutachtens hält er für richtig. Es ist wichtig, den Einzelhandel zu motivieren, die Innenstadt attraktiver zu gestalten, um die Umlandbewohner als Kunden zu gewinnen. Gerade in Hinblick auf den Ausbau von Dodenhof in Kaltenkirchen und dem geplanten Outlet-Center in Neumünster ist es wichtig, die Attraktivität der Innenstadt zu steigern. Herr Grüter unterstützt abschließend die Aussagen der sorgfältigen Analysen des Einzelhandelsgutachtens.

Herr Ramelow empfindet es ebenfalls als Warnsignal, dass der Kundenzulauf aus dem Umland abgenommen hat. Für ihn fehlen Ankerbetriebe, die Menschen aus dem Umland nach Elmshorn locken. Das das Modehaus Ramelow zur Zeit die stärkste Frequentierung in der Königstraße hat, ist seiner Auffassung nach nicht richtig, da dem Modehaus diese Rolle nicht zusteht. Es ist wichtig, größere Verkaufsflächen vorzuweisen, um größeren Einzelhandel nach Elmshorn zu bekommen. Entsprechende Entwicklungsflächen, wie sie südlich der Krückau bereits vorgesehen sind, sind deshalb zwingend notwendig. Außerdem sollte man die bestehende Struktur hinterfragen und als ansässiger Einzelhändler aktiv werden und Ideen zur Attraktivitätssteigerung entwickeln. Zudem befürwortet Herr Ramelow einen politischen Beschluss, aus dem eine Zeitachse ersichtlich ist. Dies dient dazu, Signale zu setzen, dass ein Prozess begonnen wird. Ein Handeln ist zwingend erforderlich, da man in den vergangenen Jahren davon profitiert hat, dass die Umlandgemeinden ebenfalls nicht optimal entwickelt sind.

Herr Junge ist ebenfalls von den Analysen und Aussagen des Einzelhandelsgutachtens überzeugt. Er ist schockiert über die dargestellten

Entwicklungen in Elmshorn und weist darauf hin, dass bei der Entwicklung des Einzelhandels Randbetriebe berücksichtigt werden sollten. Die Marktstraße und Mühlenstraße sollten mit einbezogen werden und einen Zielkundenverkehr zulassen. Nur so haben die dort ansässigen Betriebe eine Möglichkeit, bei der Entwicklung mitzuwirken.

Herr Gustafsson stellt dar, dass es viele Einzelhandelsgutachten gibt, die grundsätzlich langfristig anwendbar und gültig bleiben. Es ist allerdings zu hinterfragen, was der Wert solcher Gutachten ist. Sie helfen grundsätzlich, den eigenen Markt zu verstehen und daraus folgerichtige Entscheidungen zu treffen. Die Probleme in Bezug auf den Einzelhandel in Elmshorn sind bekannt. Aus dem Gutachten geht hervor, dass die Stadt Potentiale hat, die durch eine Erhöhung der Verkaufsfläche restauriert werden sollten. Um das Kaufkraftpotential der Stadt zu erreichen, ist mit der Hertie-Immobilie eine ausreichende Kapazität vorhanden. Herr Gustafsson weist darauf hin, dass die hierfür benötigten Ressourcen und Magnete nur einmal für die Stadt nutzbar sind, um den gewünschten Effekt der Aufwertung Innenstadt zu erlangen. Dementsprechend ist die effektive und sinnvolle Platzierung der Ressourcen notwendig, sodass die Leitlinien der Stadt konsequent verfolgt werden sollten. Würde man den Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens nicht folgen, wird dieses seinen Wert verlieren. Die Politik sollte deshalb konsequent an den Grundsätzen festhalten, wie es bereits Münster, Geesthacht oder Lüneburg vorgelebt haben. Um die bestehenden Planungen ferner umsetzen zu können, benötigt die Stadt Investoren, die ebenfalls verlässliche Entscheidungen der Politik einfordern werden.

## **Diskussion und Ergebnisse der Leitfragen**

Im Anschluss an die geäußerten Meinungen zum Einzelhandelsgutachten werden in vier Gruppen folgende Leitfragen diskutiert:

- (Wie) sollte die Stärkung der Innenstadt gestaltet werden?
- Welche Interessen oder Interessenskonflikte sind in der Diskussion um die Steuerung des Einzelhandels in Elmshorn stärker zu berücksichtigen?
- Was ist zu tun und welche Handlungsmöglichkeiten haben die einzelnen Akteure?

Folgende Anregungen werden zu den einzelnen Leitfragen vorgebracht:

### **a.) (Wie) sollte die Stärkung der Innenstadt gestaltet werden?**

- Leerstandsmanagement – Zusammenbringen von Eigentümern und Nachfragern
- Optimierung des Branchenmixes und Angebotsverbesserung – Installierung eines Magneten sowie Schaffung eines zusätzlichen Angebotes, Berücksichtigung von inhabergeführten Einzelhandel und Filialbetrieben, An siedlung von qualitativ hochwertigen Einzelhandel
- Stärkung der Stadtmitte, um im Nachwege auch den Randbereich der Innenstadt zu stärken – Vernetzung der Lagen, Anschluss des östlichen

Bereiches an den Innenstadtbereich halten, Anbindung des Wochenmarktes an die Innenstadt

- Vermehrtes Kulturangebot in der Innenstadt durch zum Beispiel ein Kino
- Frequenzstärkung – Installierung eines Magneten
- Nutzung des Buttermarktes als Frequenzbringer – Installierung eines kleineren Marktes im Bereich der Kirche
- Erhöhung der Verweilqualität - die Innenstadt als Erlebnis erfahren können
- Aufwertung der gesamten Königsstraße zur Flanierstraße bzw. -bereich – einheitliche Optik in Bezug auf die Gestaltung und das Mobiliar des Innenstadtbereiches und einer ansprechenden baulichen Struktur
- Ansiedlung von Gastronomie
- Stärkung der Endpunkte wie den Bahnhof und die Marktstraße
- Schaffung eines ausreichenden und qualifizierten Parkraumes – Notwendigkeit von ebenerdigen und preisgünstigen Parkplätzen in zentraler Lage mit einer guten Anbindung
- die Stärkung der Innenstadt ist im Zusammenhang mit der Stärkung des Gesamtstadt zu sehen
- Angebot von Wohnbebauung

**b.) Welche Interessen oder Interessenskonflikte sind in der Diskussion um die Steuerung des Einzelhandels in Elmshorn stärker zu berücksichtigen?**

- Gegenseitige Beeinflussung der Innenstadt und des Gebietes am Grauen Esel
- Vereinbarung der Interessen der Immobilieneigentümer und der der Mieter
- Planungssicherheit, um alle Beteiligten für die Ideen des Rahmenplanes zu gewinnen - Erforderlichkeit der langfristigen Bindung der Politik und der Verwaltung an den Leitlinien der Stadt unabhängig der politischen Mehrheit
- Berücksichtigung der Interessen aller Akteure, insbesondere der der Wirtschaftsakteure und der der Immobilienbesitzer sowie die Aktivierung der Grundeigentümer
- Berücksichtigung der Aufwertung der Grundstücke durch die vorgesehenen Umgestaltungen
- Lernen, Nein zu sagen – Ablehnung von Anfragen, wenn sie den Zielen der Stadt nicht entsprechen
- Konkurrenzschaffung durch Magneten
- Berücksichtigung des demographischen Wandels
- Definierung der Zielgruppe
- Beweisführung, dass der zentrenrelevante Ausschluss die Innenstadtentwicklung fördert

**c.) Was ist zu tun und welche Handlungsmöglichkeiten haben die einzelnen Akteure?**

- Entwicklung eines Masterplanes für die Innenstadtentwicklung inklusive entsprechender Zeitachsen
- Benennung der einzelnen Ziele mit den dazugehörigen Maßnahmen, um diese zu erreichen
- verlässliche Definition der städtebaulichen Ziele

- Formulierung von Handlungsempfehlungen auch für den Bestand
- Beschluss der Politik
- Konsequente Verfolgung der beschlossenen Ziele und Vorstellungen
- Verbesserung der Zusammenarbeit der einzelnen Akteure
- Weiterführung des Pact
- Zusammenschluss der Grundeigentümer
- Sicherung der Qualität durch den Einzelhandel
- Entwicklung von Gastronomie
- Vermietungsmanagement
- Verbesserung der Verkehrsführung und der verkehrlichen Anbindung bzw. Erreichbarkeit
- Beginn der Umgestaltung durch die Stadt, um als Vorbild zu fungieren
- zeitnahe Umsetzung
- Leerstandsmanagement
- Imagebesserung, da eine negative Presse über die momentane Situation nicht förderlich für mögliche Investoren ist

## **Einzelne Nachfragen**

Aus dem Publikum wird nachgefragt, warum der zentrale Versorgungsbereich an der Bahn aufhört. Vielmehr wird die Vernetzung der Mühlenstraße mit der Innenstadt für erforderlich gehalten. Zudem wird herausgestellt, dass seit dem ISEK gut und produktiv zusammengearbeitet wird. Dies sollte auch weiter betrieben werden.

Herr Gustafsson führt aus, dass der zentrale Versorgungsbereich schwer abzugrenzen und zu definieren ist. Nach der Rechtsprechung ist hierbei der Bereich zum einen flurstücksgenau zu beschreiben und zum anderen der Nutzungsmix entscheidend. Die Darstellung des Versorgungsbereiches im Einzelhandelsgutachten ist nach der Aussage von Herrn Gustafsson noch zu statisch und wird dem Begriff nicht gerecht. An der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches knüpfen ferner auch das Baurecht und die Frage der zulässigen Nutzungen an. Somit ist in diesem Zusammenhang nachzuarbeiten. Der Bereich östlich der Bahn könnte so als Mischgebiet als Teil des zentralen Versorgungsbereiches mit einbezogen werden.

Herr Hahn ergänzt, dass es mit dem Rahmenplan Krückau-Vormstegen und der Bahnhofsumgestaltung zwei Wettbewerbe gibt, um das Gebiet zu gestalten. Im letzteren ist unter anderem eine Öffnung des Bahnhofes zu beiden Seiten vorgesehen, sodass der Bereich östlich der Bahn an die Innenstadt angebunden wäre. Zudem ist eine weitere Öffnung des Steindamparkes möglich. Die Öffnung der Untertunnelung der Bahn für den Verkehr von der Schulstraße aus, ist aus technischen Gründen nicht möglich. Herr Hatje ergänzt, dass diese Option allerdings weiter im Auge behalten wird. Um den Tunnel jedoch attraktiver zu gestalten, wird von Herrn Junge angeregt, ihn zu beleuchten.

## **Fazit**

Frau Schroeder stellt positiv dar, dass die einzelnen Gruppenergebnisse gezeigt haben, dass im Grundtenor Einigkeit herrscht. Für die Innenstadtentwicklung ist es

für Frau Schroeder erforderlich, dass die Stadt Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung schafft. Zum einen sollte dies durch einen Beschluss und zum anderen durch städtebauliche Maßnahmen selbst erfolgen. Davon ausgehend sollten Signale an alle Beteiligten gegeben werden, dass diese sich vernetzen und kooperieren. Es zeigt sich, dass Dialoge und eine frühzeitige Einbindung der Beteiligten zu guten Ergebnissen führen können.

Für Herrn Grüter hat das Einzelhandelsgutachten eine aufrüttelnde Funktion, welches ein Umdenken bei der Stadt bewirkt hat. Es wird deutlich, dass der Willen der Akteure vorhanden ist, in die richtige Richtung zu handeln. Der Einzelhandel ist dabei der Kern der Innenstadt. Das Zusammengehörigkeitsgefühl der einzelnen Akteure und Einzelhändler sollte nicht nur formuliert sondern auch belebt werden. Auch er hält es für erforderlich, dass die Stadt zur Innenstadtentwicklung einen verlässlichen Rahmen vorgibt. Herr Grüter ist zuversichtlich, dass so die Entwicklung der Innenstadt erfolgreich sein wird.

Herr Ramelow hält das Einzelhandelsgutachten für gut und wünscht sich, dass hierzu ein Beschluss der Politik gefasst wird. Er verdeutlicht ferner, dass er die Entwicklung am Grauen Esel für Elmshorn angemessen empfindet, da somit direkt an der Autobahn die Größe von Elmshorn deutlich wird. Er ist allerdings auch der Auffassung, dass es Zeit ist, die Entwicklung der Innenstadt voran zu treiben. Es ist wichtig, dass man hiermit innerhalb der nächsten 3 Jahre anfängt, um Impulse zu setzen. Man sollte sich bemühen, Investoren zu finden.

Herr Junge schließt sich dem an. Er hält das Gutachten, welches den Zustand und die Missstände des Elmshorner Einzelhandels darstellt, für hervorragend. Er sieht gute Chancen, dass die Innenstadt verbessert werden kann und verdeutlicht, dass er den Expertenworkshop für eine gute Veranstaltung hält, welche das Zusammengehörigkeitsgefühl stärkt. Er wünscht sich zudem eine positive Presse.

Herr Gustafsson ist erfreut, über die deutlich gewordene Erschütterung über die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens. Er stellt dar, dass diese Erschütterung auf relativ hohem Niveau ist, da der Einzelhandel in Elmshorn nicht vollkommen dispositioniert ist. Es ist Substanz vorhanden, auf der man gut entwickeln kann. Zudem sind bereitwillige Akteure vorhanden, sodass man positiv in die Zukunft blicken kann. Er begrüßt es, dass die Entwicklung in den nächsten 5 – 10 Jahren umgesetzt werden soll. Danach ist die heutige Strategie zu evaluieren, um zu überprüfen, was erreicht wurde.

Frau Scharpf wünscht sich abschließend eine konstruktive und kontroverse Diskussion über die geplanten Entwicklungen und dass diese umgesetzt werden.

Anschließend stellt Frau Faber dar, wie das weitere Vorgehen sein wird. Die Umsetzung des Einzelhandelsgutachtens wird zeit- und arbeitsintensiv sein, worauf sich Frau Faber freut. Sie ist motiviert und gewillt, die bestehenden Pläne umzusetzen, um eine starke Innenstadt vorzuweisen.

Darüber hinaus wird es eine Aufbereitung der Workshopergebnisse in Form eines Protokolls geben. Zudem gibt es die Möglichkeit, auf ausgelegten Zetteln am Ausgang noch persönlich Stellung zum Einzelhandelsgutachten zu nehmen und Aspekte aufzugreifen.

Am 09.12.2010 wird es eine Einwohnerversammlung geben, um den Einwohnern der Stadt den aktuellen Planungsstand zum Rahmenplan, das Einzelhandelsgutachten und das Parkraumkonzept vorzustellen. In diesem Zusammenhang wird Anfang des nächsten Jahres ein Beschluss der Politik gefasst werden. Außerdem sind im Folgenden Gespräche mit potentiellen Investoren und Eigentümern zu führen. Zur Umsetzung des Rahmenplanes wird letztlich auch die Bauleitplanung anzupassen sein.

Abschließend verdeutlicht der Stadtrat, dass er sich über die vielen im Laufe der Veranstaltung vorgebrachten Ideen und Anregungen freut, welche den Willen zeigen, dass etwas für die Innenstadt getan werden soll. Er plädiert dafür, diesen Weg der Umsetzung und Entwicklung gemeinsam zu bestreiten.

Herr Hatje bedankt sich für die Organisation des Abends, dessen Nachbereitung und bei den Mitgliedern des Podiums, für deren Bereitschaft, sich aktiv an diesem Abend zu beteiligen und wünscht einen schönen Abend.

Steenbock