



München Stuttgart Forchheim Köln  
Leipzig Berlin **Lübeck** Ried(A)

# Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Itzehoe

CIMA Beratung + Management GmbH  
Glashüttenweg 34 23568 Lübeck  
T 0451-389 680  
F 0451-389 6828  
[www.cima.de](http://www.cima.de)

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Ihr Ansprechpartner:  
Julia Lemke (Projektleiterin)

Lübeck, 11.10.2018

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Auftrag und Ausgangslage</b> .....	<b>4</b>
1.1 Aufgaben des Einzelhandelskonzeptes .....	4
1.2 Hintergrund der Teilfortschreibung .....	4
<b>2 Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes</b> .....	<b>6</b>
2.1 Zentrale Versorgungsbereiche in Itzehoe .....	7
2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Itzehoe .....	8
2.1.2 Nahversorgungszentrum Hanseatenplatz .....	10
2.1.4 Nahversorgungszentrum Ostlandplatz .....	12
2.1.6 Nahversorgungszentrum Kamper Weg .....	14
2.2 Ergänzende Nahversorgungsstandorte .....	16
2.2.1 Ergänzende integrierte Nahversorgungsstandorte .....	16
2.2.2 Ergänzende nicht-integrierte Nahversorgungsstandorte .....	17
2.3 Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels .....	17
2.2.3 Sonderstandort Edendorf .....	18
2.2.4 Sonderstandort Sude .....	19
2.2.6 Sonderstandort Alsen .....	21
2.3 Fortschreibung des Zentrenkonzeptes im Überblick .....	22

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Änderung der Zentrenstruktur der Stadt Itzehoe im Überblick.....	7
Abb. 2: Aktive Einzelhandelsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.....	9
Abb. 3: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt – Kartierung Einzelhandel und ergänzende Nutzungen	9
Abb. 4: Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Auswahl).....	10
Abb. 5: Aktive Einzelhandelsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Hanseatenplatz.....	10
Abb. 6: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Hanseatenplatz – Kartierung Einzelhandel und ergänzende Nutzungen.....	11
Abb. 7: Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Hanseatenplatz (Auswahl).....	11
Abb. 8: Aktive Einzelhandelsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Ostlandplatz.....	12
Abb. 9: Zentraler Versorgungsbereich Ostlandplatz – Kartierung Einzelhandel und ergänzende Nutzungen.....	13
Abb. 10: Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Ostlandplatz (Auswahl).....	13
Abb. 11: Planvorhaben Nahversorgungszentrum Kamper Weg.....	14
Abb. 12: Abgrenzung perspektivisches Nahversorgungszentrum Kamper Weg.....	15
Abb. 13: Sonderstandort Edendorf.....	18
Abb. 14: Einzelhandel am Sonderstandort Edendorf (Auswahl).....	19
Abb. 15: Sonderstandort Sude.....	20
Abb. 16: Einzelhandel am Sonderstandort Sude (Auswahl).....	20
Abb. 17: Sonderstandort Alsen.....	21
Abb. 18: Einzelhandel am Sonderstandort Alsen (Auswahl).....	22
Abb. 19: Zentrenstruktur der Stadt Itzehoe im Überblick.....	23

# 1 Auftrag und Ausgangslage

## 1.1 Aufgaben des Einzelhandelskonzeptes

Zur Einordnung der nachfolgenden Empfehlungen zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Itzehoe ist es zunächst noch einmal notwendig, die Aufgaben eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes herauszustellen.

Der Einzelhandel hat für den Städtebau und die Stadtentwicklung eine hohe Bedeutung. Als Mittelzentrum übernimmt die Stadt Itzehoe nicht nur eine Versorgungsaufgabe für die eigene Bevölkerung, sondern darüber hinaus für ein raumordnerisch zugewiesenes Umland. Daher ist die Sicherung der lokalen Versorgungsstrukturen von besonderer Bedeutung. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des Strukturwandels im Handel und der Verlagerung der Handelsstandorte an die Peripherie.

Der Gesetzgeber hat den Kommunen umfangreiche Möglichkeiten eingeräumt, die Entwicklung des Einzelhandels planungsrechtlich zu steuern. Darüber hinaus definiert das Land Schleswig-Holstein Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung. Ziele der Landesplanung sind u.a. die Erhaltung und die Weiterentwicklung der gewachsenen Zentren und die Sicherstellung qualifizierter und wohnungsnaher Angebote mit Waren des täglichen Bedarfs. Vorhaben an nicht-integrierten Standorten, die dieser Zielsetzung widersprechen, können von den Kommunen bei Einsatz der entsprechenden planungsrechtlichen Instrumente abgelehnt werden.

Dennoch ist zu berücksichtigen, dass grundsätzlich alle Investitions- und Sachentscheidungen im Einzelhandel in privater Hand liegen. Die Stadt Itzehoe kann nur die Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung als Planungsgrundlage vorgeben. Steuernd darf die Kommune mit den ihr zur Verfügung stehenden, planungsrechtlichen Mitteln nur dann eingreifen, wenn anderenfalls negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu befürchten sind.

Unternehmerische Initiativen aus einer Stadt zu vertreiben, Konkurrenzen einzudämmen oder gar zu vermeiden gehört hingegen eindeutig nicht zu den Aufgaben eines Einzelhandelskonzeptes. Vielmehr soll es zu einer „gesunden“ Konkurrenz der Unternehmen untereinander kommen und nicht zu einer Konkurrenz der Standorte innerhalb der Gesamtstadt.

## 1.2 Hintergrund der Teilfortschreibung

Das Einzelhandelskonzept (cima) der Stadt Itzehoe besteht seit dem Jahr 2011 und ist seither Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet. Neben strategischen Zielen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes insgesamt legt das politisch beschlossene Konzept einen besonderen Fokus auf die Stärkung der Innenstadt als attraktiven Einkaufsstandort.

- Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Itzehoe
- Sicherung und Stärkung der Handelszentralität der Innenstadt
- Sicherung und Stärkung der qualitativen Funktionsvielfalt der Innenstadt
- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung innerhalb der Gesamtstadt
- Sicherung und Entwicklung von Flächen für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel in der Gesamtstadt
- Schaffung von Investitionssicherheit und Planungssicherheit

Eine inhaltliche Veränderung oder Anpassung dieser Ziele und Grundsätze ist nicht Bestandteil dieser Teilfortschreibung. Auch weiterhin soll der Einzelhandel aufbauend auf den Zielvorstellungen 2011 einen wichtigen Beitrag zu einer raumordnerisch, stadtplanerisch, städtebaulich und zugleich wirtschaftlich wünschenswerten Gesamtentwicklung von Itzehoe leisten.

Als Mittelzentrum übernimmt der Einzelhandel in der Stadt Itzehoe nicht nur eine Versorgungsaufgabe für die eigene Bevölkerung, sondern darüber hinaus für ein raumordnerisch zugewiesenes Umland. Der Einzelhandel hat für die Stadt Itzehoe somit eine zweifelsfrei hohe Bedeutung. Neben seiner Versorgungsfunktion trägt der Einzelhandel entscheidend zur Belebung, Gestaltung und Funktion der Stadt bei. Daher ist auch die Sicherung der integrierten Versorgungsstrukturen so wichtig.

Trotz der planerischen Bemühungen, die Innenstadt von Itzehoe zu stärken, wird der allgemeine Strukturwandel im Einzelhandel insbesondere hier besonders stark sichtbar; leerstehende Einzelhandelsimmobilien und Mängel in der Aufenthaltsqualität und der städtebaulichen Struktur beeinflussen das Stadtbild.

Ende 2014 wurde die Stadt Itzehoe in das Städtebauförderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren aufgenommen. Als Grundlage für die Vorbereitung und Durchführung der geplanten Sanierungsmaßnahmen in der Innenstadt wurde das Einzelhandelskonzept der Stadt Itzehoe durch das Büro Dr. Lademann & Partner im Jahr 2016 aktualisiert und ergänzt. Der Fokus der Aktualisierung lag dabei auf der Innenstadt.

Doch auch außerhalb der Innenstadt ist der Einzelhandelsstandort Itzehoe durch starke Veränderungen geprägt. Während die großflächigen Fachmarktlagen in den vergangenen Jahren weiter an Bedeutung gewonnen haben, betrifft der Strukturwandel die Nahversorgungszentren und die ergänzenden, wohnortnahen Nahversorgungsstandorte im Itzehoer Stadtgebiet besonders stark.

Derzeit wird in der Stadt Itzehoe das Planvorhaben zur Neuansiedlung eines Nahversorgungszentrums im Stadtteil Wellenkamp (Kamper Weg) diskutiert. Planungsinhalt ist die Standortverlagerung des Lebensmittelfrischemarktes SKY (heute Kamper Weg/Alsenskamp)<sup>1</sup> und des Lebensmitteldiscounters ALDI (heute Lübscher Kamp) an einen gemeinsamen Verbundstandort am Kamper Weg.

Während der ALDI Altstandort am Lübscher Kamp gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Itzehoe als ein solitärer Nahversorgungsstandort definiert ist, ist der SKY Markt dem zentralen Versorgungsbereich Alsenskamp zugeordnet. Dem Planvorhabenstandort am Kamper Weg ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Itzehoe (cima 2011) keine bedeutende Nutzung oder Versorgungsfunktion zugewiesen.

Mit der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Itzehoe aus dem Jahr 2011 ist somit die Frage zu beantworten, ob in Folge der Standortverlagerung des Lebensmittelfrischemarktes SKY als wichtigster Frequenzbringers der Verlust der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums droht. Bereits heute ist die Angebotsstruktur des zentralen Versorgungsbereiches nur noch rudimentär.

Darüber hinaus ist die Frage zu beantworten, welche Versorgungsfunktion der Planvorhabenstandort am Kamper Weg planerisch übernehmen soll. Der neu geplante Verbundstandort würde zukünftig eine wichtige Nahversorgungsaufgabe für den Stadtteil Wellenkamp übernehmen können. Hier ist die Frage zu beantworten, ob ausreichend Merkmale zur Neuabgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches vorliegen.

Da in den vergangenen Jahren auch an anderen Standorten im Stadtgebiet Veränderungen im Einzelhandelsbestand umgesetzt wurden, beabsichtigt die Stadt Itzehoe diesen Zeitpunkt zu nutzen, um nicht nur die Zentrenstruktur im Stadtteil Wellenkamp neu zu fassen, sondern darüber hinaus das Zentrenkonzept für die Gesamtstadt fortzuschreiben.

---

<sup>1</sup> Der Lebensmittelfrischemarkt wird als REWE Markt neu eröffnen.

Grundlage für die Fortschreibung des Zentrenkonzeptes ist eine vollständige Einzelhandelsbestandserhebung in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Itzehoe. Die Erfassung des Einzelhandels erfolgt durch das Aufsuchen eines jeden Unternehmens; leerstehende Einzelhandelsbetriebe wurden nicht berücksichtigt. Für jeden Einzelhandelsbetrieb wird die aktiv genutzte Verkaufsflächengröße ermittelt und die Sortimentsstruktur erfasst. Die tatsächlichen Verkaufsflächen weichen in der Regel von den genehmigten Flächen gemäß Bebauungsplan ab; eine Vergleichbarkeit mit der städtischen Verkaufsflächenmatrix besteht somit nicht. Darüber hinaus beinhaltet die cima Bestandserhebung keine Nutzflächen durch Gastronomie oder Dienstleistung.

## 2 Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

Die hier vorgelegte Teilfortschreibung des Zentrenkonzeptes der Stadt Itzehoe wurde auf Basis der aktuellen rechtlichen und landesplanerischen Rahmenbedingungen erarbeitet. Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes berücksichtigt die vorliegenden Einzelhandelsuntersuchungen aus den Jahren 2011 (cima) und 2016 (Dr. Lademann und Partner). Abweichungen resultieren aus Veränderungen im Einzelhandelsbestand und in Kenntnis konkreter Planungen.

Mit Hilfe der relevanten Strukturkennziffern (Verkaufsfläche in m<sup>2</sup>, Anzahl der Betriebe, Umsatz) wird die Bedeutung der Einzelhandelsstandorte für die Nahversorgung und darüber hinaus dargestellt.

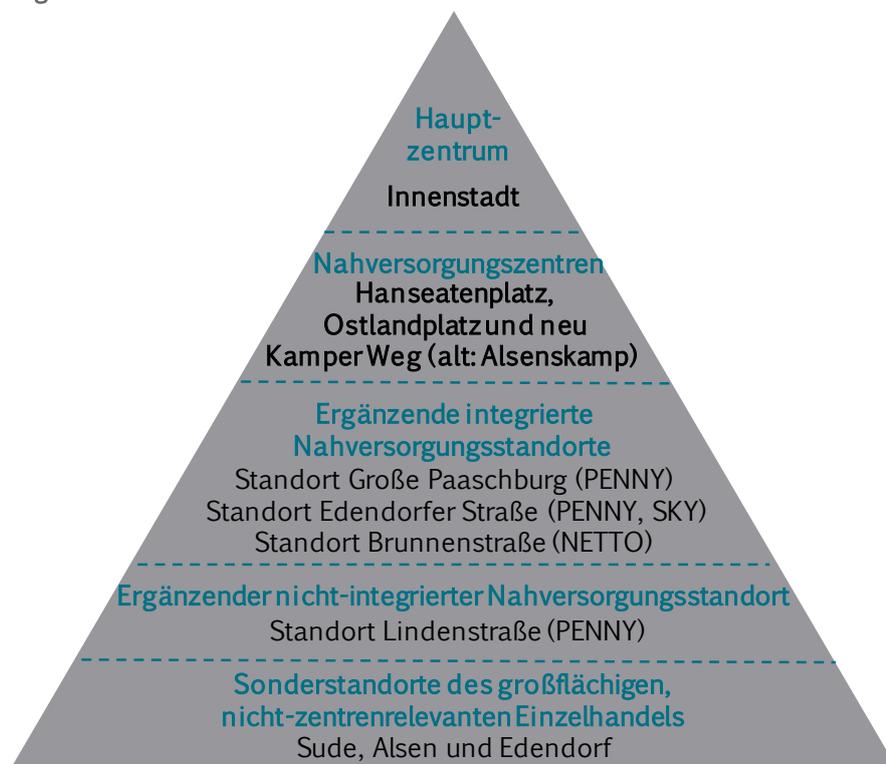
Die Zentrenstruktur der Stadt Itzehoe umfasst die folgenden zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte:

- Die **Innenstadt ist Hauptzentrum und wichtigster Versorgungsstandort** für alle nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrung und Genussmittel, Drogeriewaren, Blumen, Arzneimittel etc.) und zentrenrelevanten Angebote (u.a. Bekleidung, Schuhe, Optik, Uhren und Schmuck, Bücher) sowie für viele Dienstleistungsangebote. Der als zentraler Versorgungsbereich definierte Bereich soll eine Versorgungsfunktion sowohl für das eigene Stadtgebiet als auch die Umlandgemeinden übernehmen. Eine Erweiterung der Angebote wird sowohl bei den Waren des täglichen als auch des aperiodischen Bedarfs befürwortet. Die kleinräumige Abgrenzung der Innenstadt wird in Kap. 2.1.1 ausführlich erläutert.
- Die **Nahversorgungszentren Hanseatenplatz, Ostlandplatz und neu Kamper Weg (alt: Alsenskamp)** dienen fast ausschließlich der Nahversorgung und halten darüber hinaus nur ein sehr eingeschränktes Angebot an Gütern des aperiodischen Bedarfsbereiches vor.
- Die **ergänzenden integrierten Nahversorgungsstandorte** stellen einen Lebensmitteldiscounter und/oder einen Frischemarkt, bestenfalls mit einem kleinteiligen Ergänzungsangebot mit Gütern des täglichen Bedarfs bereit. Als ergänzende Nahversorgungsstandorte in integrierter Lage wurden die Standorte Große Paaschburg (PENNY), Edendorfer Straße (PENNY, SKY) und Brunnenstraße (NETTO) ausgewiesen.
- **Solitäre Nahversorgungsstandorte in nicht-integrierter Lage** sind Standorte eines Lebensmitteldiscounters oder Frischemarktes ohne einen direkten Wohngebietsbezug. Die Standorte sind primär auf den Pkw orientiert. Als ein solitärer Nahversorgungsstandort in nicht-integrierter Lage ist der PENNY Markt in der Lindenstraße definiert.

- Die **Sonderstandorte Edendorf, Sude und Alsen** sind Einzelhandelsagglomerationen, die eine überörtliche Versorgungsfunktion wahrnehmen, jedoch als nicht-integrierte Standortlagen aufzufassen sind. Mittels einer baurechtlichen Absicherung der Bestandsstrukturen vorhandener Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, sollte die Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche verhindert werden. Eine ausführliche Beschreibung der Sonderstandorte liefert Kap. 2.3

Wenn es in Itzehoe auch weiterhin gelingt, sich an diesem Zentrenkonzept zu orientieren, bedeutet dies nicht zuletzt auch Planungs- und Investitionssicherheit für (gewünschte) innerstädtische Entwicklungen und Spielräume in den festgelegten Nahversorgungszentren und Fachmarkttagglomerationen.

Abb. 1: Änderung der Zentrenstruktur der Stadt Itzehoe im Überblick



Bearbeitung: cima 2018

In den folgenden Kapiteln wird die aktuelle Zentrenstruktur der Stadt Itzehoe dargestellt und die unterschiedlichen zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte beschrieben.

## 2.1 Zentrale Versorgungsbereiche in Itzehoe

In die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind vorhandene Einzelhandelsnutzungen sowie bedeutende komplementäre Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Verwaltung, Kultur, Kindergärten etc.) eingegliedert, wenn sich diese funktional in das Gebiet einfügen. Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche orientiert sich am vorliegenden Einzelhandelskonzept der Stadt Itzehoe (cima, 2010) sowie der vorliegenden Einzelhandelsuntersuchung zur Innenstadt (Dr. Lademann und Partner, 2016). Abweichungen resultieren aus Veränderungen im Einzelhandelsbestand und in Bezug auf die erfassten ergänzenden Dienstleistungsunternehmen, konkrete räumliche und funktionale Gegebenheiten vor Ort sowie unter Berücksichtigung von konkreten Planvorhaben.

### 2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Itzehoe

Die Innenstadt übernimmt die Funktion des Hauptzentrums der Stadt Itzehoe. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt folgt den räumlich-funktionalen Nutzungen.

Der zentrale Versorgungsbereich umfasst die Straße Feldschmiede sowie die Breite Straße, die Kirchenstraße, die Bekstraße und der Oelmühlengang als Haupteinkaufsbereiche der Innenstadt.

Im Süden begrenzt der Störgang den zentralen Versorgungsbereich. Im Norden bildet das Holstein-Center den handelsspezifischen Abschluss des zentralen Versorgungsbereiches. Im Westen stellt die Breite Straße zwischen Störgang und Kirchenstraße sowohl funktional als auch räumlich die Innenstadtbegrenzung dar. Die westliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird entlang der Flurstücksgrenzen im Bereich der sogenannten „Unteren Feldschmiede“ gezogen. Die nördliche Abgrenzung verläuft entlang der Grundstücksgrenzen des Holstein-Centers.

Im Unterschied zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt 2011 ist der westliche Bereich der Straße Feldschmiedekamp, die sogenannte „Obere Feldschmiede“ nicht mehr in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Die „Obere Feldschmiede“ ist zwar auch noch heute durch einen dichten Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen geprägt. Die Aktualisierung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt durch das Unternehmen Lademann & Partner 2016 verkleinert die Innenstadt jedoch auf den hier beschriebenen Bereich. Mit der räumlichen Verkleinerung des zentralen Versorgungsbereiches sollen die zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen stärker auf den Kernbereich der Innenstadt konzentriert werden.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt beherbergt 89 aktive Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 16.935 m<sup>2</sup> (ohne leerstehende Verkaufsflächen) Einzelhandelsnahe Dienstleistungen (Kreditinstitute, Gastronomie, Ärzte etc.) runden das innenstädtische Einzelhandelsangebot ab, diese sind jedoch kein Bestandteil der Untersuchung.

Die warengruppenspezifische Differenzierung des Einzelhandelsbesatzes ist in der nebenstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden kartografischen Darstellungen des Hauptzentrums der Stadt Itzehoe dokumentiert.

In Folge der Schließung des MARKTKAUF Lebensmittelverbrauchermarktes im Holstein-Center ist in der Innenstadt kein qualifiziertes Lebensmittelangebot mehr vorhanden.<sup>2</sup> Ausschließlich ein Reformhaus, kleinere Spezialgeschäfte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker/Fleischer) sowie Drogeriemärkte und Apotheken bilden das Angebot im periodischen Bedarfsbereich.

Der Handelsschwerpunkt des innerstädtischen Einzelhandels liegt im aperiodischen Bedarfsbereich, insbesondere im persönlichen Bedarf. Maßgebliche Anker sind das leistungsstarke Bekleidungskaufhaus B&H sowie die Filialisten S-OLIVER, UNITO, ORSAY, BONITA, NEW YORKER etc. Weitere Betriebe des Facheinzelhandels sowie ergänzende Fachmarktkonzepte im niedrigpreisigen Segment (KIK, C&A, ERNSTINGS FAMILY) sprechen auch den preisbewussten Konsumenten an. Weitere wichtige Frequenzbringer sind beispielhaft die Schuhfachmärkte DEICHMANN und SCHUHKAY, die Buchhandlung HEYMANN und DEPOT als Anbieter für Dekorations- und Hausratartikel im Holstein-Center.

Insgesamt wurden 42 leerstehende Ladenlokale in der Itzehoer Innenstadt erfasst. Grundsätzlich sind Leerstände nicht allein ein Problem des Immobilieneigentümers, denn sie führen in aller Regel zu Frequenzverlusten und ziehen ihr Umfeld optisch in Mitleidenschaft. Oberste Priorität sollte daher der Abbau der bestehenden Leerstände in den Hauptfrequenzlagen der Innenstadt haben. Dies betrifft maßgeblich das heute weitestgehend leerstehende Holstein-Center.

Die Entwicklung des Holstein-Centers gilt als Schlüsselprojekt der Itzehoer Einzelhandelsentwicklung in den kommenden Jahren. Neben einer qualitativen Ergänzung des innenstädtischen

---

<sup>2</sup> Der MARKTKAUF Lebensmittelverbrauchermarkt hat im November 2017 den Betrieb aufgegeben.

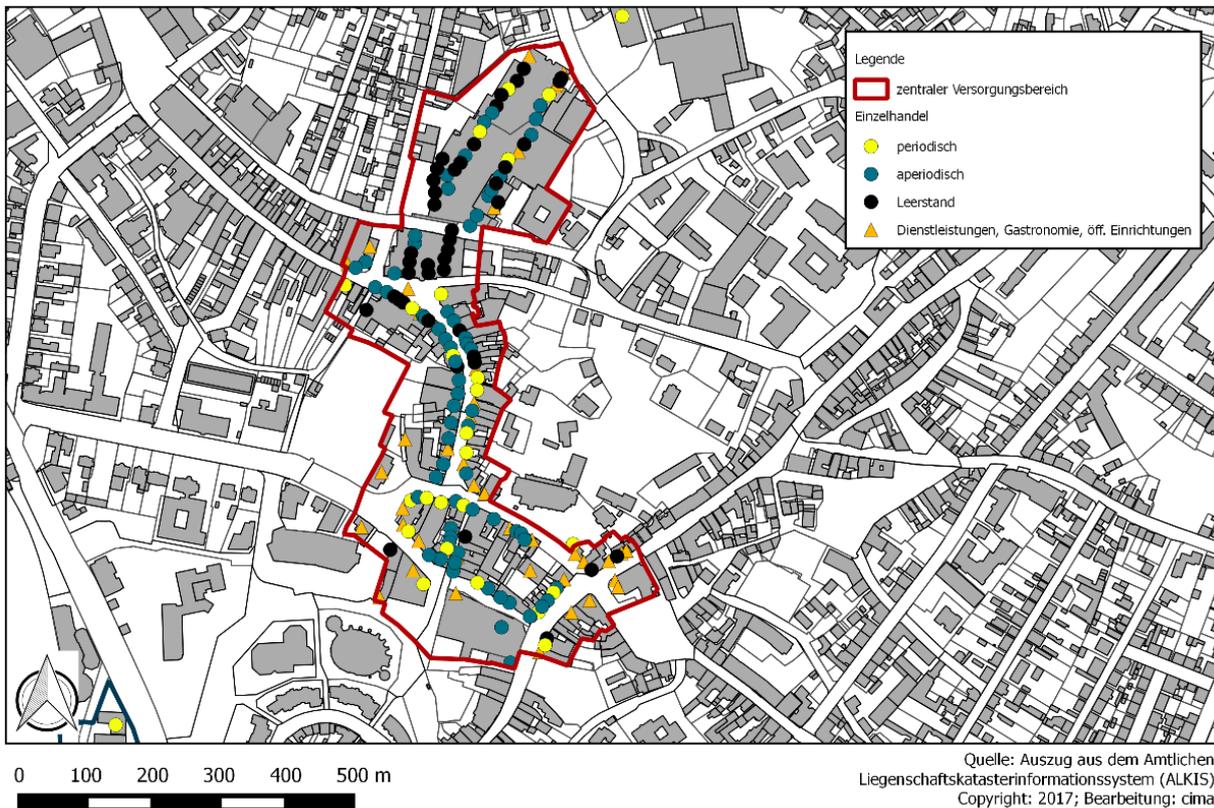
Einzelhandelsangebotes und der städtebaulichen Attraktivierung des Mikrostandortes stellt die Neuaufstellung des Holstein-Centers auch eine quantitative Entwicklungsperspektive innerhalb der Innenstadt dar.

Abb. 2: Aktive Einzelhandelsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Itzehoe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>24</b>	<b>1.910</b>	<b>17,9</b>
Nahrung und Genussmittel	12	610	3,4
Gesundheit und Körperpflege	9	1.175	14,1
Schnittblumen, Zeitschriften	3	125	0,5
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>65</b>	<b>15.025</b>	<b>41,0</b>
Bekleidung, Wäsche	18	8.530	21,7
Schuhe, Lederwaren	7	1.905	5,5
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	5	420	3,1
Uhren, Schmuck	8	325	2,1
Bücher, Schreibwaren	2	545	1,4
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	10	510	1,8
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	5	1.230	1,6
sonstiger aperiodischer Bedarf	10	1.560	3,7
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>89</b>	<b>16.935</b>	<b>58,9</b>

Quelle: cima 2018

Abb. 3: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt – Kartierung Einzelhandel und ergänzende Nutzungen



Kartengrundlage: Stadt Itzehoe  
Bearbeitung: cima 2018

Abb. 4: Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Auswahl)



Fotos: circa 2018

### 2.1.2 Nahversorgungszentrum Hanseatenplatz

Der zentrale Versorgungsbereich Hanseatenplatz übernimmt die Funktion eines ergänzenden Nahversorgungszentrums.

Das Nahversorgungszentrum Hanseatenplatz wird durch den Lebensmittelfrischemarkt EDEKA und den Lebensmitteldiscounter ALDI geprägt. Eine Bäckerei, ein Blumengeschäft und eine Apotheke ergänzen das nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebot. Der Sonderpostenfachmarkt ACTION ist dem aperiodischen Bedarfsbereich zuzuordnen. Einzelhandelsnahe Dienstleistungen sind zudem am Standort vorhanden.

Abb. 5: Aktive Einzelhandelsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Hanseatenplatz

Zentraler Versorgungsbereich Hanseatenplatz	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>7</b>	<b>3.305</b>	<b>18,1</b>
Nahrung und Genussmittel	4	2.950	15,1
Gesundheit und Körperpflege	1	280	2,6
Schnittblumen, Zeitschriften	2	75	0,3
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>1</b>	<b>1.210</b>	<b>2,4</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>8</b>	<b>4.515</b>	<b>20,5</b>

Quelle: circa 2018

Anmerkung: Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen Verkaufsfläche und Umsatz erst ab mind. drei Betrieben je Warengruppe ausgewiesen werden. In Einzelfällen sind Randsortimente in den summierten Umsätzen und Verkaufsflächen enthalten, sodass eine Dokumentation dennoch möglich wird. Die warengruppenspezifische Anzahl der Betriebe bezieht sich nur auf das Hauptsortiment.

Das Nahversorgungszentrum Hanseatenplatz ist insgesamt modern und leistungsfähig. Der EDEKA Lebensmittelfrischemarkt hat in den vergangenen Jahren umfangreiche Modernisierungs- und Erweiterungsplanungen umgesetzt. Die Abgrenzung berücksichtigt bereits die Erweiterung und Modernisierung des Lebensmittelfrischemarktes EDEKA sowie die Neuansiedlung des Lebensmitteldiscounters ALDI. Die Kartendarstellung verortet dabei den Verbundstandort ALDI und EDEKA am aktuellen Standort.

Die nachfolgende kartografische Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches dokumentiert sowohl die einzelhandelsrelevanten Nutzungen als auch die komplementären Nutzungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

Abb. 6: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Hanseatenplatz – Kartierung Einzelhandel und ergänzende Nutzungen



Kartengrundlage: Stadt Itzehoe  
Bearbeitung: cima 2018

Abb. 7: Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Hanseatenplatz (Auswahl)



Fotos: cima 2018

## 2.1.4 Nahversorgungszentrum Ostlandplatz

Das Nahversorgungszentrum Ostlandplatz befindet sich im Kreuzungsbereich Alte Landstraße/Am Lehmwohld.

Aufgrund der fast ausschließlich auf den periodischen Bedarf bezogenen Angebotsstruktur und der verhältnismäßig geringen absoluten Verkaufsfläche wird dieser Einzelhandelsstandort ebenfalls als Nahversorgungszentrum klassifiziert. Der wichtigste Einzelhandelsbetrieb ist ein EDEKA Lebensmittelfrischemarkt. Eine Bäckerei, eine Parfümerie und ein Blumenladen ergänzen das Nahversorgungsangebot. Angebote aus dem Dienstleistungsbereich sind u.a. ein Restaurant, eine Poststelle, eine Bankfiliale, ein Frisör sowie medizinische Angebote.

Trotz der nur sehr kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen und der nur geringen absoluten Anzahl an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen ist der Nahversorgungsstandort aus Sicht der cima auch weiterhin grundsätzlich geeignet die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches zu übernehmen.

Der zentrale Versorgungsbereich findet sich integriert in Wohngebiete und übernimmt für die Bewohner der umgebenden Wohnbebauung und in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen eine bedeutende Versorgungsfunktion. In den umliegenden Wohngebieten ist nur ein geringer Besitz an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden. Aufgrund der städtebaulichen Integration ist das Nahversorgungszentrum fußläufig gut erreichbar.

Aus Sicht der cima sollte eine Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes am Ostlandplatz grundsätzlich unterstützt werden. Weitere (kleinteilige) Einzelhandelsnutzungen sowie ergänzende Komplementärnutzungen sind hier wünschenswert. Modernisierungsabsichten des vorhandenen EDEKA Marktes mit dem Ziel der Standortsicherung sollten von der Stadt Itzehoe gefördert werden. Dabei sind auch Standortverlagerungen in die Diskussion mit einzubeziehen.

Abb. 8: Aktive Einzelhandelsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Ostlandplatz

Zentraler Versorgungsbereich Ostlandplatz	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>4</b>	<b>465</b>	<b>2,4</b>
Nahrung und Genussmittel	2	360	1,8
Gesundheit und Körperpflege	1	85	0,5
Schnittblumen, Zeitschriften	1	20	0,1
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>0</b>	<b>75</b>	<b>0,2</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>4</b>	<b>540</b>	<b>2,6</b>

Quelle: cima 2018

Anmerkung: Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen Verkaufsfläche und Umsatz erst ab mind. drei Betrieben je Warengruppe ausgewiesen werden. In Einzelfällen sind Randsortimente in den summierten Umsätzen und Verkaufsflächen enthalten, sodass eine Dokumentation dennoch möglich wird. Die warengruppenspezifische Anzahl der Betriebe bezieht sich nur auf das Hauptsortiment.

Abb. 9: Zentraler Versorgungsbereich Ostlandplatz – Kartierung Einzelhandel und ergänzende Nutzungen



Kartengrundlage: Stadt Itzehoe  
Bearbeitung: cima 2018

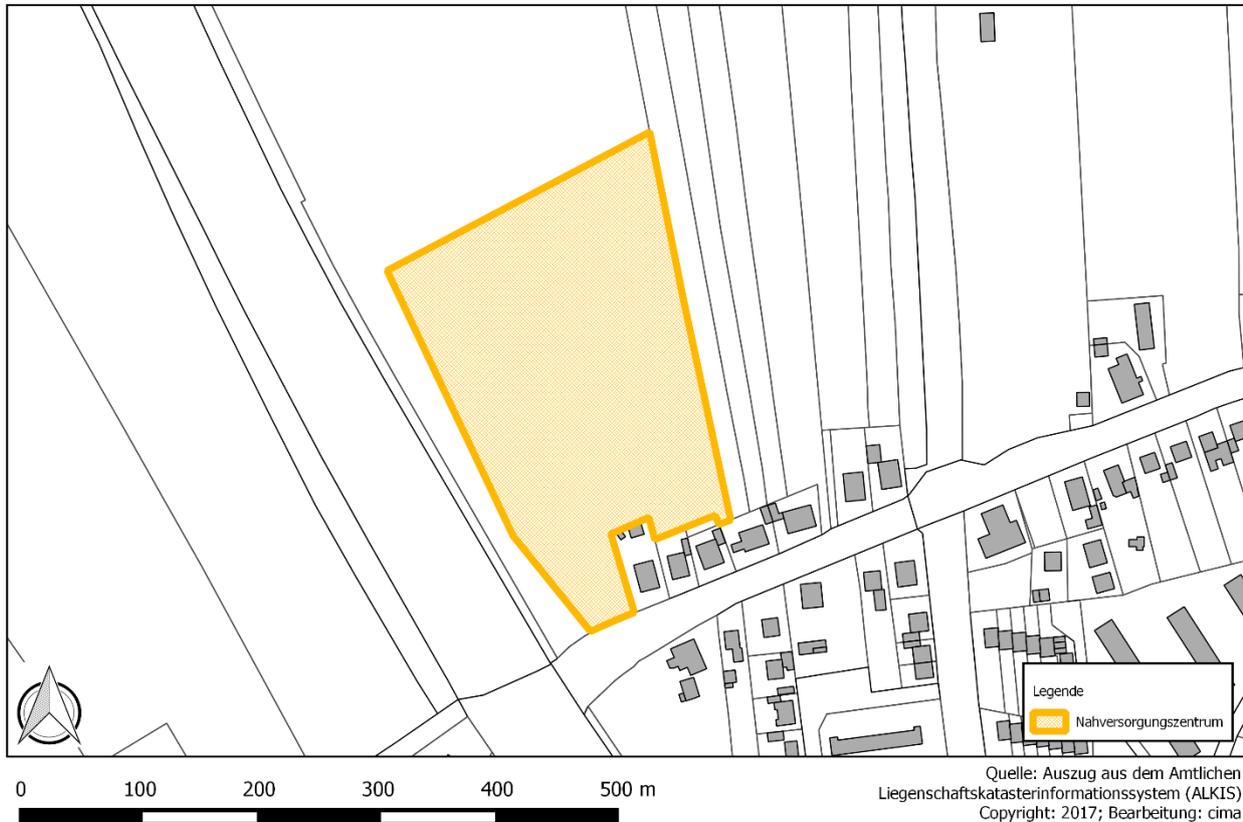
Abb. 10: Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Ostlandplatz (Auswahl)



Fotos: cima 2018



Abb. 12: Abgrenzung perspektivisches Nahversorgungszentrum Kamper Weg



Kartengrundlage: Stadt Itzehoe  
Bearbeitung: cima 2018

Für die Umsetzung des Planvorhabens ist weiterhin zu beachten, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt Itzehoe 2011 für zentrale Versorgungsbereiche in der Funktion eines Nahversorgungszentrums z.T. sehr restriktive Ansiedlungsleitlinien festlegt. Für dieses hier konkret geplante Vorhaben sind folgende Aussagen relevant:

- Uneingeschränkte Ansiedlung und Erweiterung nahversorgungsrelevanter Sortimente möglich (ggf. Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich)
- Beschränkung zentrenrelevanter Sortimente im Randsortiment bei Neuansiedlungen und Erweiterungen auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche (bzw. maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche absolut)

Auch wenn eine inhaltliche Veränderung oder Anpassung dieser Ansiedlungsstrategien keine Bestandteile dieser Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sind, empfehlen wir dennoch eine Anpassung dieser Leitlinien aus dem Jahr 2011. Ein Anteil von 10 % an der Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente entspricht nicht der marktüblichen Sortiments- und Verkaufsflächenstruktur eines modernen und leistungsfähigen Lebensmittelmarktes.

Die Ansiedlungsleitlinien für **Nahversorgungszentren** zur Beschränkung zentrenrelevanter Sortimente im Randsortimente werden wie folgt geändert: „Durch die Festsetzung des Betriebstyps (hier: Lebensmittelmarkt) sollte sichergestellt sein, dass die zentrenrelevanten Randsortimente nicht ausufern, sondern tatsächlich Randsortimente bleiben. Zentrenrelevante Randsortimente sollten zudem nur zulässig sein, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Itzehoe zu befürchten sind. Mittels einer Einzelfallprüfung ist die Verträglichkeit der zentrenrelevanten Randsortimente sicherzustellen.“

## Aufhebung des zentralen Versorgungsbereiches Alsenkamp und des Nahversorgungsstandortes Lübscher Kamp

Durch den geplanten Umzug des SKY Lebensmittelmarktes<sup>3</sup> in das neue Nahversorgungszentrum Kamper Weg wird der Altstandort des SKY Marktes leerfallen. Aus Sicht der cima verliert der zentrale Versorgungsbereich Alsenkamp in Folge der Standortverlagerung des Lebensmittelfrischemarktes SKY die Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums. Bereits heute ist die Angebotsstruktur des zentralen Versorgungsbereiches nur noch rudimentär. Zukünftig würden nur noch zwei Einzelhandelsbetriebe am Standort verbleiben: einerseits eine Bäckerei und andererseits eine Apotheke.

Bedingt durch die Nähe zum perspektivischen zentralen Versorgungsbereich Kamper Weg und zum großflächigen Fachmarktstandort Alsen erscheinen die Chancen zur Nachnutzung des leer fallenden SKY Marktes durch einen anderen Lebensmittelfrischemarkt aus heutiger Perspektive nur wenig wahrscheinlich. In vergleichbaren Immobilien siedeln jedoch z.T. Lebensmitteldiscountkonzepte (beispielhaft sind die Unternehmen PENNY, NORMA, NETTO zu nennen) oder kleinere und spezialisierte Lebensmittelanbieter an, deren Verkaufsflächen oftmals unterhalb der Großflächigkeit (d.h. < 800<sup>0</sup>m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) liegen und die dementsprechend nur eine eingeschränkte Auswahl bzw. ein sehr spezialisiertes Grundsortiment anbieten (z.B. türkische oder asiatische Lebensmittelmärkte). Dennoch suchen auch diese Betriebstypen in der Regel die räumliche Nähe zu anderen Einzelhandelsbetrieben, bevorzugt von weiteren Lebensmittelmärkten, um von deren Kundenfrequenzen zu profitieren und Synergien zu schaffen.

## 2.2 Ergänzende Nahversorgungsstandorte

Neben den beschriebenen zentralen Versorgungsbereichen wurden im Stadtgebiet von Itzehoe ergänzende Nahversorgungslagen identifiziert, die entweder in siedlungsräumlich integrierter Lage eine ergänzende Nahversorgungsfunktion übernehmen oder in Standortlagen ohne einen funktionalen Bezug zu umliegenden Wohnbereichen adressiert sind. Die cima hat sich im Rahmen von Vor-Ort-Begehungen intensiv mit den Voraussetzungen dieser Standorte auseinandergesetzt.

Das Netz an ergänzenden Nahversorgungsstandorten hat sich seit dem Jahr 2011 z.T. deutlich verändert. Während einzelne Lebensmittelmärkte - die nicht mehr den aktuellen Standards entsprechen haben - vollständig vom Markt gegangen sind, haben andere Betriebe innerhalb der Stadt Itzehoe den Standort verlagert und neue und moderne Ladenlokale eröffnet.

### 2.2.1 Ergänzende integrierte Nahversorgungsstandorte

Die ergänzenden integrierten Nahversorgungsstandorte nehmen eine bedeutende Versorgungsaufgabe im Nahbereich wahr und sollten nach Möglichkeit erhalten und/oder in ihrer Funktion als ergänzende Nahversorgungsstandorte gestärkt werden. Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels übernehmen diese Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion. „Kurze Wege“ werden in der nahen Zukunft ein immer wichtiger werdendes Kriterium für eine intakte Versorgungsfunktion mit Waren des täglichen Bedarfs sein.

Als ergänzende Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage wurden auf Grundlage der aktuellen Einzelhandelsbestandserhebung folgende Standortbereiche definiert:

---

<sup>3</sup> Der Lebensmittelfrischemarkt wird als REWE Markt neu eröffnen.

- Große Paaschburg (PENNY)
- Edendorfer Straße (PENNY)
- Edendorfer Straße (SKY)
- Brunnenstraße (NETTO)

Die ergänzenden Nahversorgungslagen verfügen über kein erhöhtes baurechtliches Schutzbedürfnis entsprechend der eindeutig definierten zentralen Versorgungsbereiche. Dennoch sollten die wohnortnahen Nahversorgungsbereiche bei zukünftigen Planungen berücksichtigt werden. Als Nahversorgungsstandorte sind sie als Standorte zu sichern.

## 2.2.2 Ergänzende nicht-integrierte Nahversorgungsstandorte

Neben den Nahversorgern in integrierter Wohngebietslage ist im Itzehoer Stadtgebiet der PENNY Markt an der Lindenstraße in einer nicht-integrierte Standortlage adressiert, d.h. ohne eine unmittelbare Anbindung und Nähe zu Wohngebieten.

Nahversorgungsstandorte in nicht-integrierter Lage erschweren die Entwicklung und den Erhalt von Lebensmittelbetrieben im Itzehoer Stadtgebiet, die der direkten wohnortnahen Versorgung dienen. Diese Standorte schränken die Gestaltungsspielräume zur Absicherung einer wohnungsnahen Grundversorgung ein.

Der definierte nicht-integrierte Nahversorgungsstandort sollte keinen Ansatz für einen weiteren Ausbau der Nahversorgung bieten.

## 2.3 Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels

Die Zentrenstruktur der Stadt Itzehoe beinhaltet neben dem Netz zentraler Versorgungsbereiche und der ergänzenden Nahversorgungslagen insgesamt drei Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels. Die Sonderstandorte zeichnen sich durch eine eindeutige Orientierung auf Verkehrsachsen aus und binden überörtlich Kaufkraft.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept der Stadt Itzehoe (cima 2011) formuliert Ziele und Grundsätze zum bau- und planungsrechtlichen Umgang mit diesen Sonderstandorten des großflächigen Einzelhandels:

- An den Sonderstandorten Sude, Alsen und Edendorf sollte grundsätzlich keine Weiterentwicklung mit zentrenrelevanten Sortimenten umgesetzt werden.
- Für den großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind für bestehende Betriebe Arrondierungen im Sinne der Bestandssicherung möglich, Neuansiedlungen sind hingegen ausgeschlossen.
- Weiteres Gestaltungspotenzial besteht für den großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Die Begrenzung der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Randsortimente ist dabei jedoch stets zu beachten.

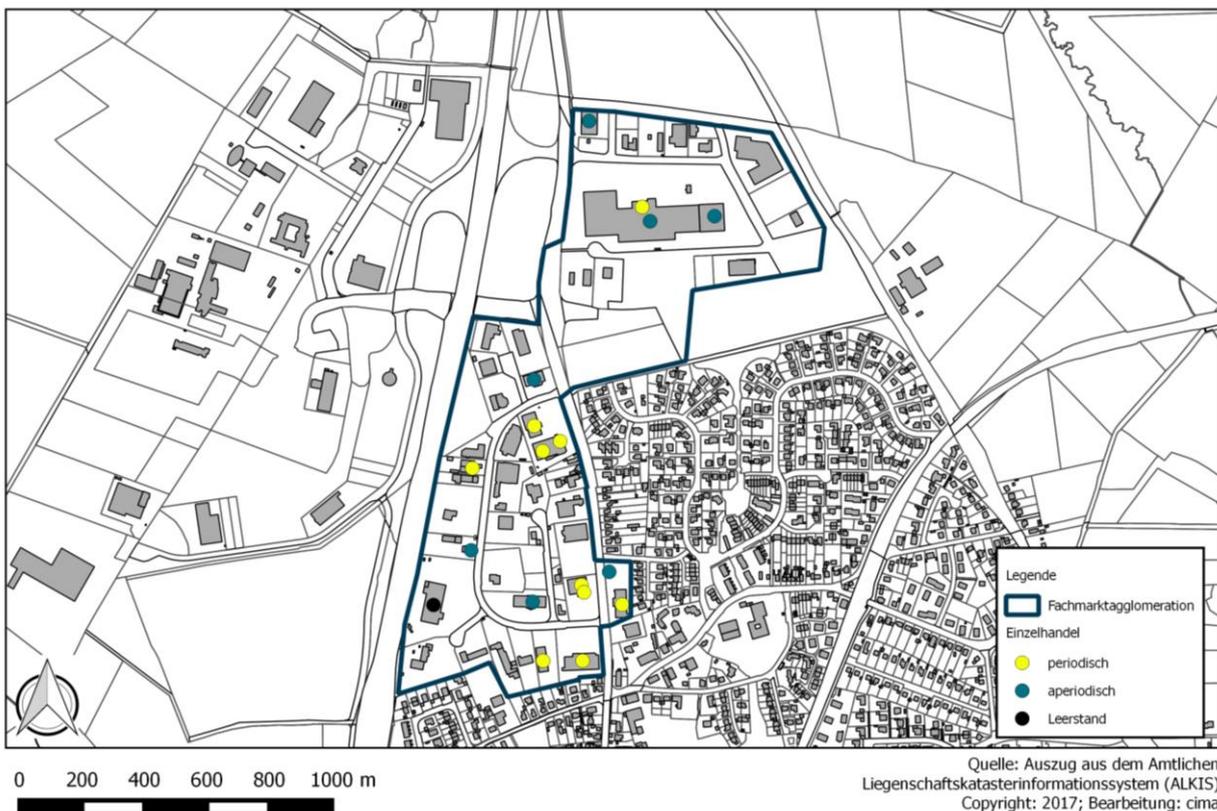
Die Abgrenzung der Sonderstandorte ist auf Basis von Ortsbegehungen erfolgt. Sie stellt keine Rechtsverbindlichkeit dar, sondern einen empfohlenen Handlungsraum, in dem das Baurecht entsprechend der Grundsätze und Ziele gestaltet wird. In Bezug auf die Bauleitplanung gilt es, den großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten in den Sonderstandorten zu steuern, dass keine Neuansiedlungen mehr möglich sind.

### 2.2.3 Sonderstandort Edendorf

Der Sonderstandort Edendorf befindet sich im nördlichen Stadtgebiet. Im Standortbereich Emmy-Noether-Straße sind das Bauzentrum SCHRÖDER und der Bau- und Gartenfachmarkt HAGEBAU mit unmittelbarer Anbindung an die A23 vorhanden. Südlich der Autobahnanschlussstelle Itzehoe-Nord findet sich entlang der Lise-Meitner-Straße eine weitere gewerblich und durch großflächige Einzelhandelsnutzungen geprägte Lage. Der Angebotsschwerpunkt liegt hier in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Im Norden der Lise-Meitner-Straße sind der Lebensmittelfrischemarkt SKY und der Lebensmitteldiscounter ALDI an einem Verbundstandort vorhanden. Ferner sind im Süden der Lise-Meitner-Straße die Lebensmitteldiscounter LIDL und NETTO sowie der Drogeriefachmarkt DM zu finden. Ein großflächiger Getränkemarkt ist ergänzend an der Schenefelder Straße adressiert. Anbieter für KFZ-Teile und -Zubehör sowie Campingbedarf und ein Tierfutterfachmarkt sind dem aperiodischen Bedarfsbereich zuzurechnen.

Die verkehrliche Erschließung der großflächigen Einzelhandelsbereiche entlang der Emmy-Noether-Straße im Norden und der Lise-Meitner-Straße im Süden der Autobahnanschlussstelle erfolgt über die Schenefelder Chaussee. Die beiden Einzelhandelsstandorte sind aufgrund der räumlichen Nähe und des funktionalen Ergänzungscharakters dennoch als ein großflächiger Sonderstandort zu betrachten.

Abb. 13: Sonderstandort Edendorf



Kartengrundlage: Stadt Itzehoe  
 Bearbeitung: cima 2018

Abb. 14: Einzelhandel am Sonderstandort Edendorf (Auswahl)



Fotos: circa 2018

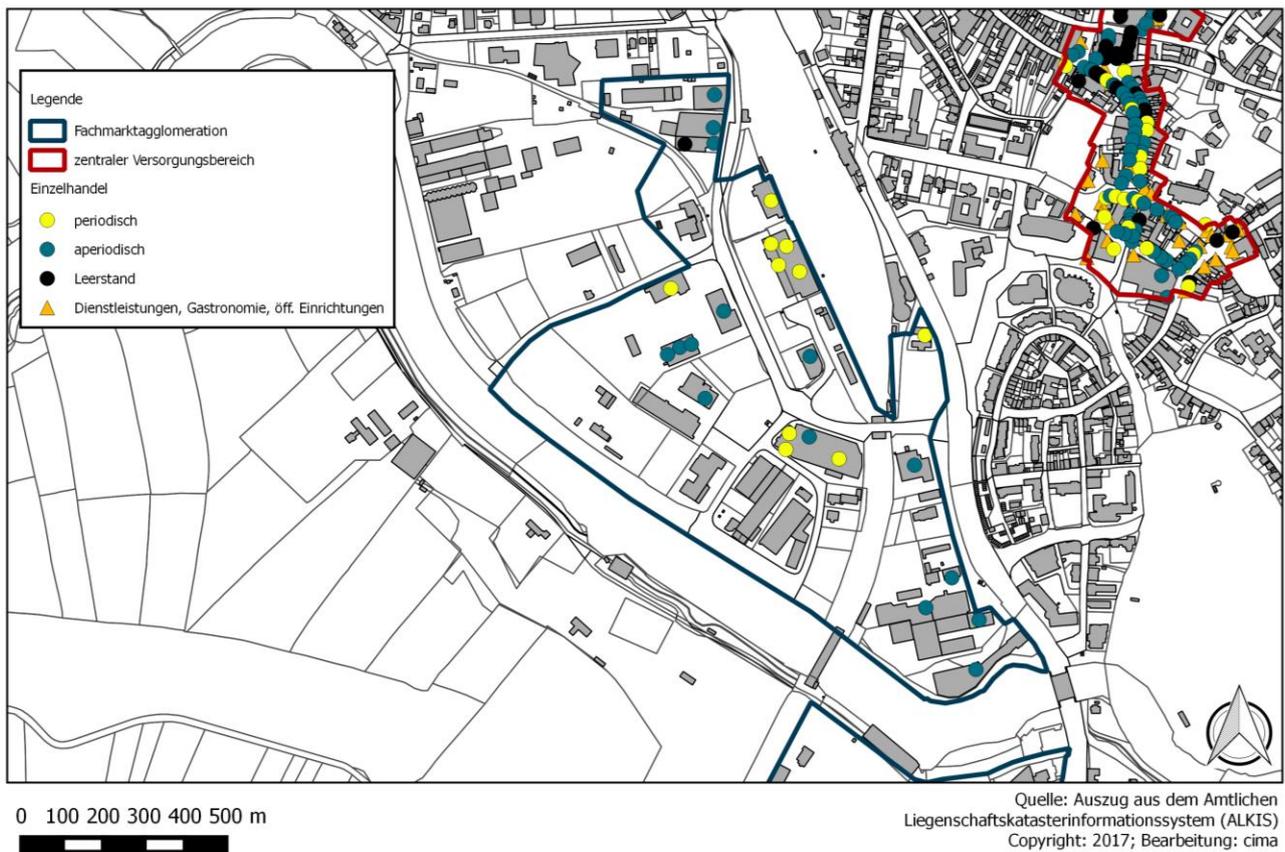
## 2.2.4 Sonderstandort Sude

Der Sonderstandort Sude erstreckt sich entlang der Konsul-Rühmann-Straße und Leuenkamp in Nord-Süd-Ausrichtung sowie der Standortbereiche Carl-Zeiss-Straße, Rotenbrook und Rudolf-Diesel-Straße. Im Osten der Bahntrasse ist zudem der Lagebereich Am Brookhafen dem Sonderstandort Sude zugeordnet.

Der Sonderstandort Sude beherbergt die modernen und leistungsfähig aufgestellten Lebensmittelverbrauchermärkte EDEKA und KAUFLAND sowie die Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL. Darüber sind die beispielhaft aufgeführten Fachmarktkonzepte am Standort vorhanden: KIK Textilfachmarkt, K+K Schuhfachmarkt, TEDI Sonderpostenfachmarkt, Möbelfachmärkte DÄNISCHES BETTENLAGER und TEJOS, Tierfutterfachmarkt ZOO & CO, Büroausstatter HENNECKE etc.

Die Auflistung der ausgewählten Unternehmen und die nachfolgende Kartierung weist nach, dass der Sonderstandort Sude durch nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel dominiert wird.

Abb. 15: Sonderstandort Sude



Kartengrundlage: Stadt Itzehoe  
Bearbeitung: cima 2018

Abb. 16: Einzelhandel am Sonderstandort Sude (Auswahl)

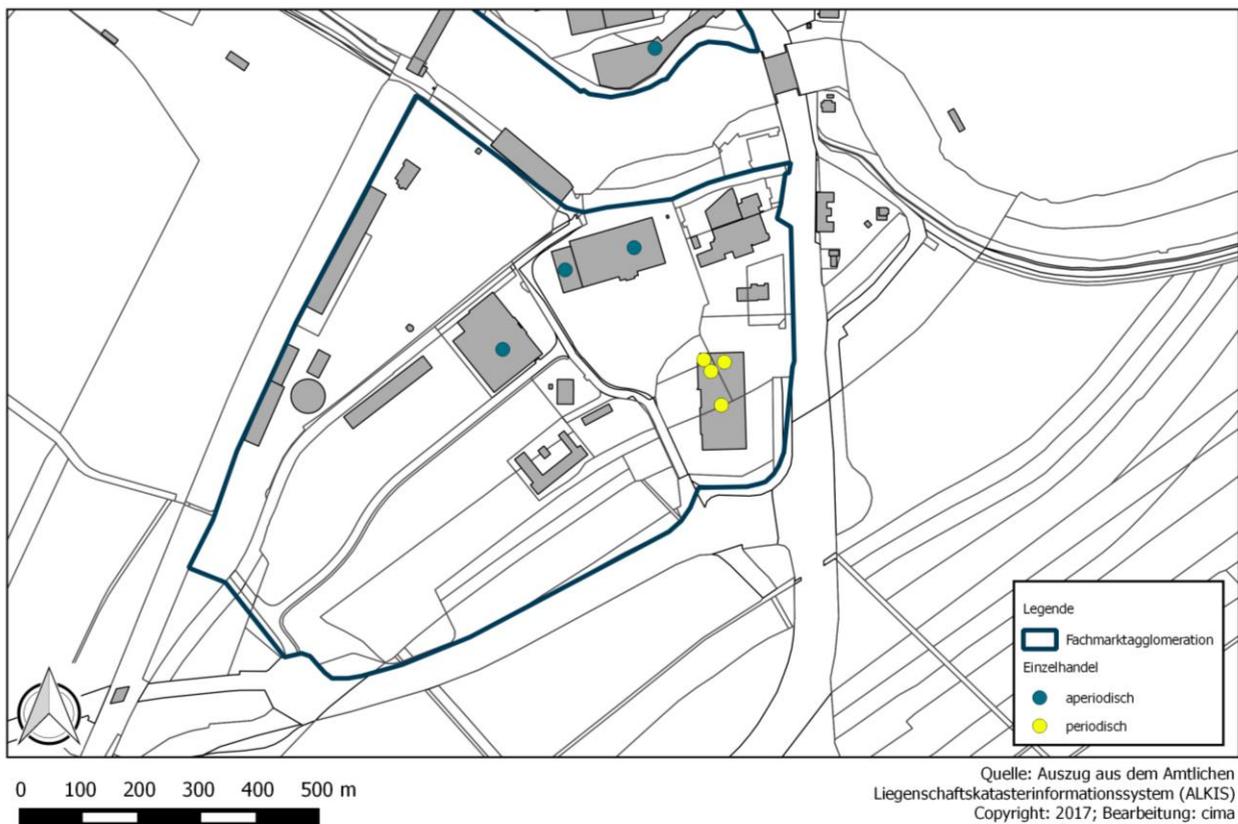


Fotos: cima 2018

## 2.2.6 Sonderstandort Alsen

Der Sonderstandort Alsen befindet sich in verkehrsorientierter Lage im südlichen Stadtgebiet von Itzehoe mit direkter Anbindung an die B 77. Der Sonderstandort beherbergt sieben Einzelhandelsbetriebe, die eine Gesamtverkaufsfläche von mehr als 10.000 m<sup>2</sup> darstellen. Hauptfrequenzbringer sind der Fachmarkt für Elektroartikel und Unterhaltungselektronik MEDIA MARKT, das Möbelhaus KNUTZEN und der Lebensmittelverbrauchermarkt FAMILA, die eine überregionale Kaufkraftbindung erzielen und maßgeblich für die Kaufkraftzuflüsse nach Itzehoe verantwortlich sind. Ergänzend ist der Tierfuttermachmarkt DAS FUTTERHAUS sowie kleinteilige Nutzungen in der Konzessionärszone des FAMILA Marktes<sup>4</sup> am Standort vorhanden.

Abb. 17: Sonderstandort Alsen



Kartengrundlage: Stadt Itzehoe  
Bearbeitung: cima 2018

<sup>4</sup> Das Unternehmen Bartels-Langness beabsichtigt den FAMILA Markt in Itzehoe im Herbst 2018 zu schließen.

Abb. 18: Einzelhandel am Sonderstandort Alsen (Auswahl)



Fotos: cima 2018

## 2.3 Fortschreibung des Zentrenkonzeptes im Überblick

Ein Einzelhandelskonzept dient der Bauleitplanung als eine rechtssichere Begründung und liefert damit Steuerungs- und Lenkungsmöglichkeiten. Um die Rechtssicherheit zu erhalten, muss ein Einzelhandelskonzept jedoch fortgeschrieben werden, wenn es nicht mehr aktuell ist.

Da in den vergangenen Jahren an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet Veränderungen im Einzelhandelsbestand umgesetzt wurden und darüber hinaus aktuell die Neuansiedlung eines Nahversorgungszentrums im Stadtteil Wellenkamp (Kamper Weg) diskutiert wird, hat die Stadt Itzehoe den Beschluss gefasst, das Zentrenkonzept als Teilfortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes zu überarbeiten. Die Fortschreibung des Zentrenkonzeptes für die Stadt Itzehoe bietet die Möglichkeit zur Umsetzung des Planvorhabens am Kamper Weg aus städtebaulicher Perspektive.

Auf Grundlage der beschriebenen Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Itzehoe lässt sich das folgende räumliche Zentrenkonzept ableiten.

Abb. 19: Zentrenstruktur der Stadt Itzehoe im Überblick

