Einzelhandelskonzept
Stadt Eutin

Protokoll zur 2. Arbeitskreissitzung

16.03.2012

Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg, Dresden, Hamburg, Köln, München
Poststraße 25 20354 Hamburg 040 / 30 99 77 78-0
katharina.staiger@gma.biz

Das Dokument ist urheberechtlich geschützt. Die Rechte liegen bei der GMA. Das Dokument ist Bestandteile der Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig.

Abgrenzung des Marktgebietes des Eutiner Einzelhandels

Eine zweite **Erhebung der Kundenwohnorte** wird im Mai durchgeführt. Damit können die Ergebnisse der ersten Erhebung (Februar 2012) überprüft werden (z. B. Ahrensbök).

Als **Marktgebiet** wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher überwiegend zum Einkauf auf einen Einzelhandels-standort orientieren. Zur Abgrenzung des Marktgebietes wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Wohnorterhebungen in der Innenstadt und vor den Lebensmittelmärkten Famila, Lidl (Plöner Str.), Sky / Aldi, Rewe, Norma
- Ergebnisse der persönlichen Befragungen in Eutiner Einzelhandelsbetrieben
- die Angebotssituation in Eutin und im Umland
- die Verkehrserschließung / Siedlungsstruktur in Eutin bzw. im Umland.

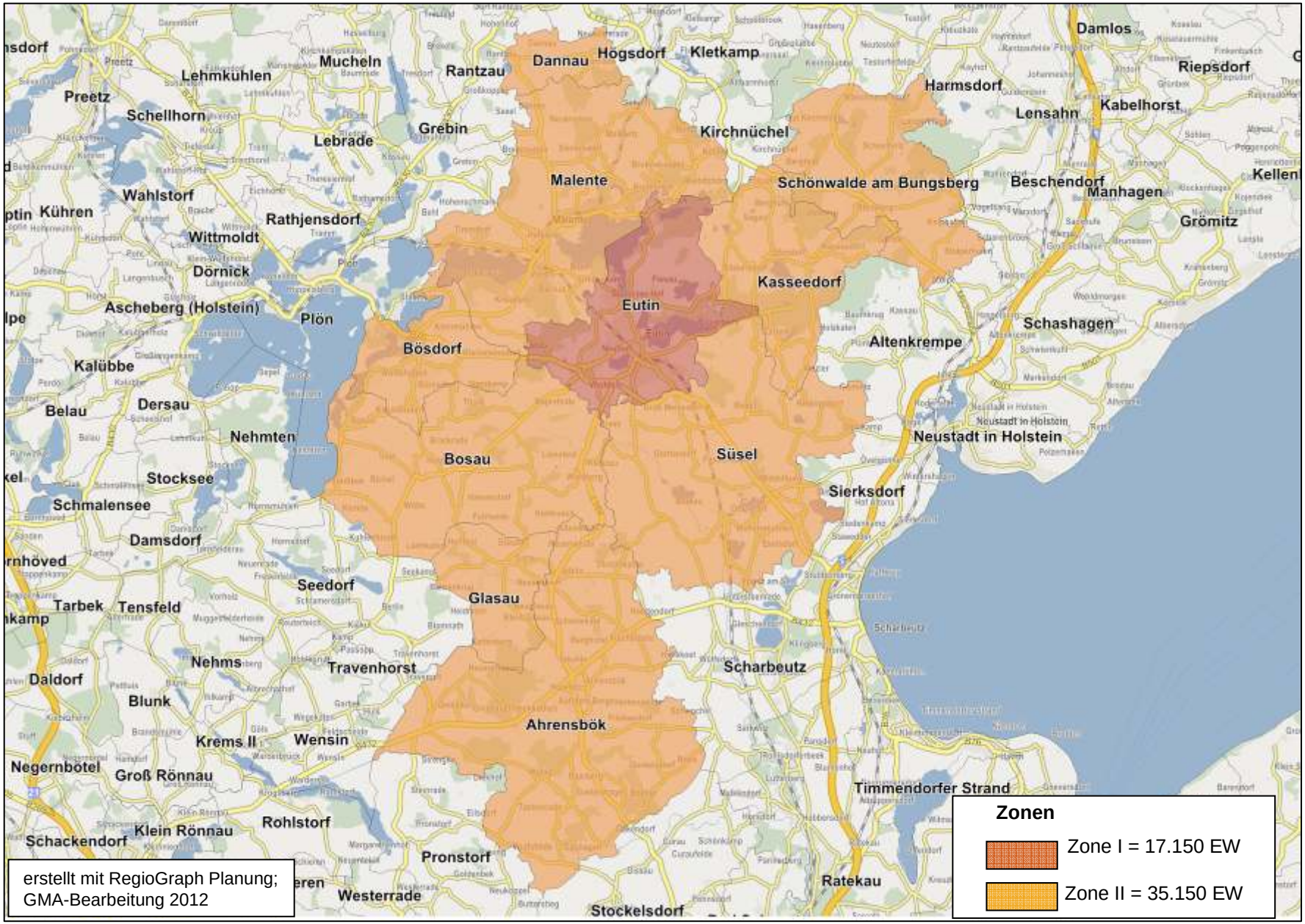
Zum übergemeindlichen Marktgebiet des Eutiner Einzelhandels werden Süßel, Malente, Kassedorf, Bosau, Glasau, Schönwalde, Dannau, Bösdorf und Ahrensbök mit etwa 35.150 Einwohner gezählt. Einschließlich der Stadt Eutin leben etwa 52.300 Einwohner im Marktgebiet.

Einzelne Betriebe weisen ein spezifisches Einzugsgebiet auf, welches über das Marktgebiet hinaus geht. Die Abgrenzung des Marktgebietes wurde von an anwesenden Einzelhändlern bestätigt.

Obwohl in den letzten Jahren verschiedene Betriebe, insbesondere Lebensmittel-Discounter in Eutin neu entstanden sind, hat sich das Marktgebiet räumlich nicht vergrößert.

Das Dokument ist urheberechtlich geschützt. Die Rechte liegen bei der GMA. Das Dokument ist Bestandteile der Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig.

Das Marktgebiet des Eutiner Einzelhandels

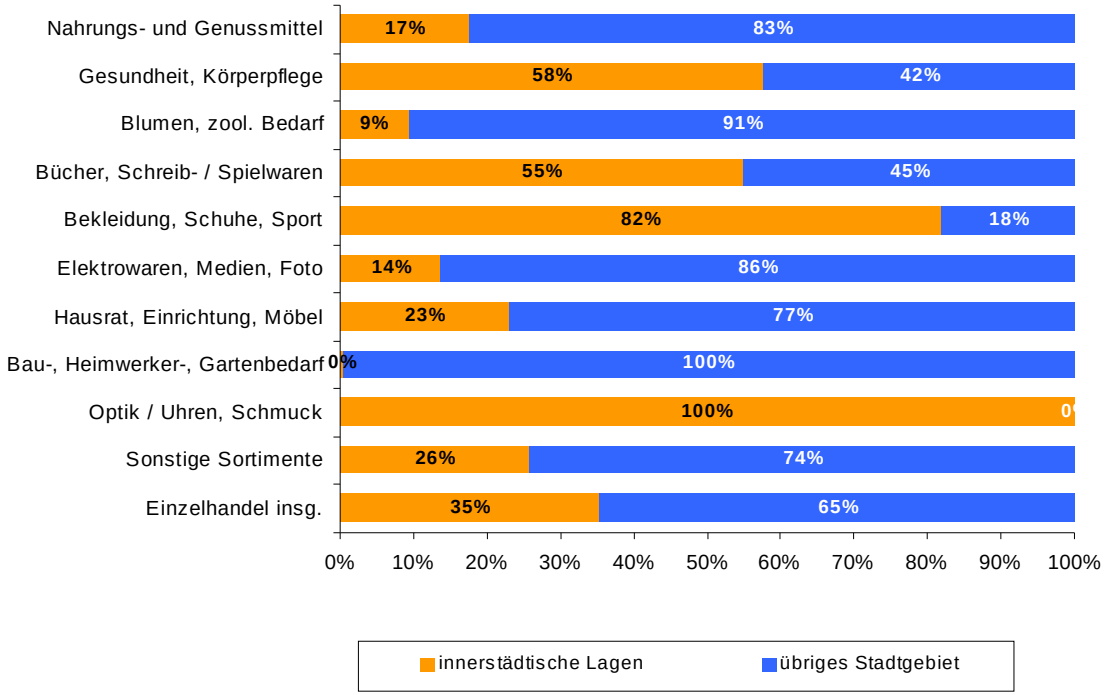


Das Dokument ist urheberechtlich geschützt. Die Rechte liegen bei der GMA. Das Dokument ist Bestandteile der Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig.

Verkaufsfläche nach Hauptbranchen

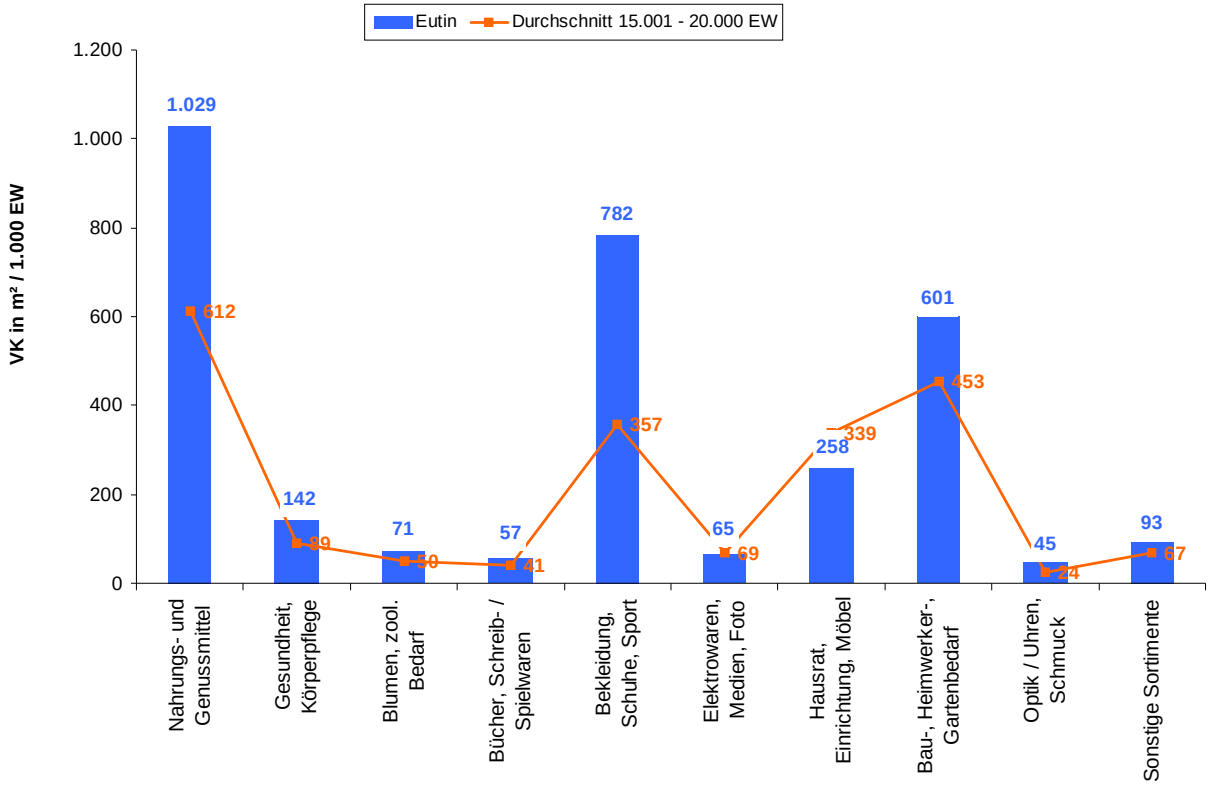
	Anzahl Betriebe	VK in m²
Nahrungs- und Genussmittel	**48**	**17.640**
Gesundheit, Körperpflege	13	2.430
Blumen, zool. Bedarf	11	1.210
Bücher, Schreib- / Spielwaren	7	980
Bekleidung, Schuhe, Sport	31	13.410
Elektrowaren, Medien, Foto	11	1.120
Hausrat, Einrichtung, Möbel	16	4.420
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	5	10.310
Optik / Uhren, Schmuck	13	780
Sonstige Sortimente	14	1.600
Nichtlebensmittel insg.	**121**	**36.260**
Einzelhandel insg.	**169**	**53.900**

Die Innenstadt weist etwa ein Drittel der Gesamtverkaufsfläche auf, wobei bei der innerstädtischen Leitbranche Bekleidung, Schuhe, Sport, der Schwerpunkt auf die Innenstadt entfällt.



Das Dokument ist urheberechtlich geschützt. Die Rechte liege

Flächenausstattung nach Hauptbranchen Eutins im Vergleich

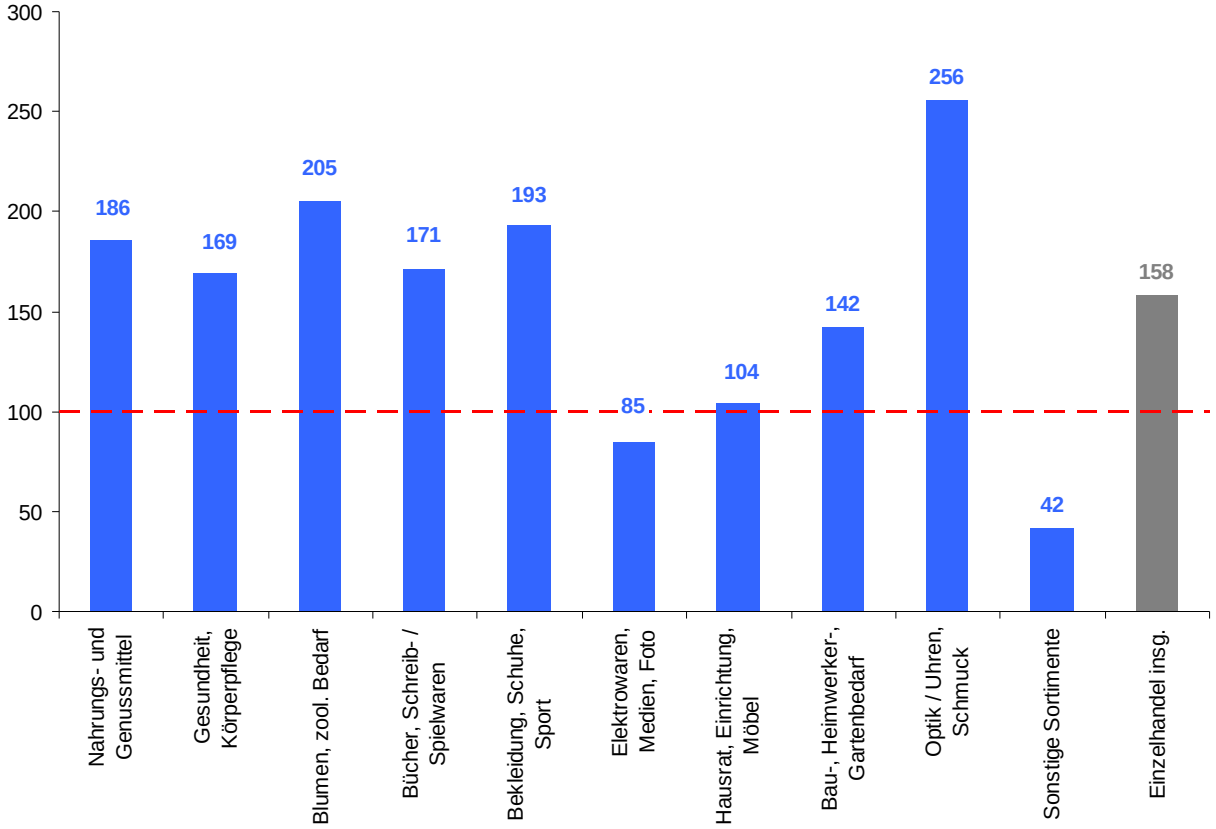


Betriebe mit verschiedenen Branchen werden nach Umsatzschwerpunkten der Hauptbranche zugeordnet.

Die Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner stellt einen Indikator zur Bewertung der Einzelhandelssituation dar. Dabei wird keine Aussage über die Qualität des jeweiligen Angebotes getroffen. Eutin weist in fast allen Hauptbranchen eine hohe Flächendichte auf, was die mittelzentrale Funktion unterstreicht. Aber auch bei Nahrungs- und Genussmitteln ist Eutin sehr gut ausgestattet. Hierbei ist zu beachten, dass Lebensmittemärkte / Discounter auch im Umland vorhanden sind, d.h. die Position als Mittelzentrum rechtfertigt nicht die sehr hohe Flächenausstattung.

Das Dokument ist urheberechtlich geschützt. Die Rechte liegen bei der GMA. Das Dokument ist Bestandteile der Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig.

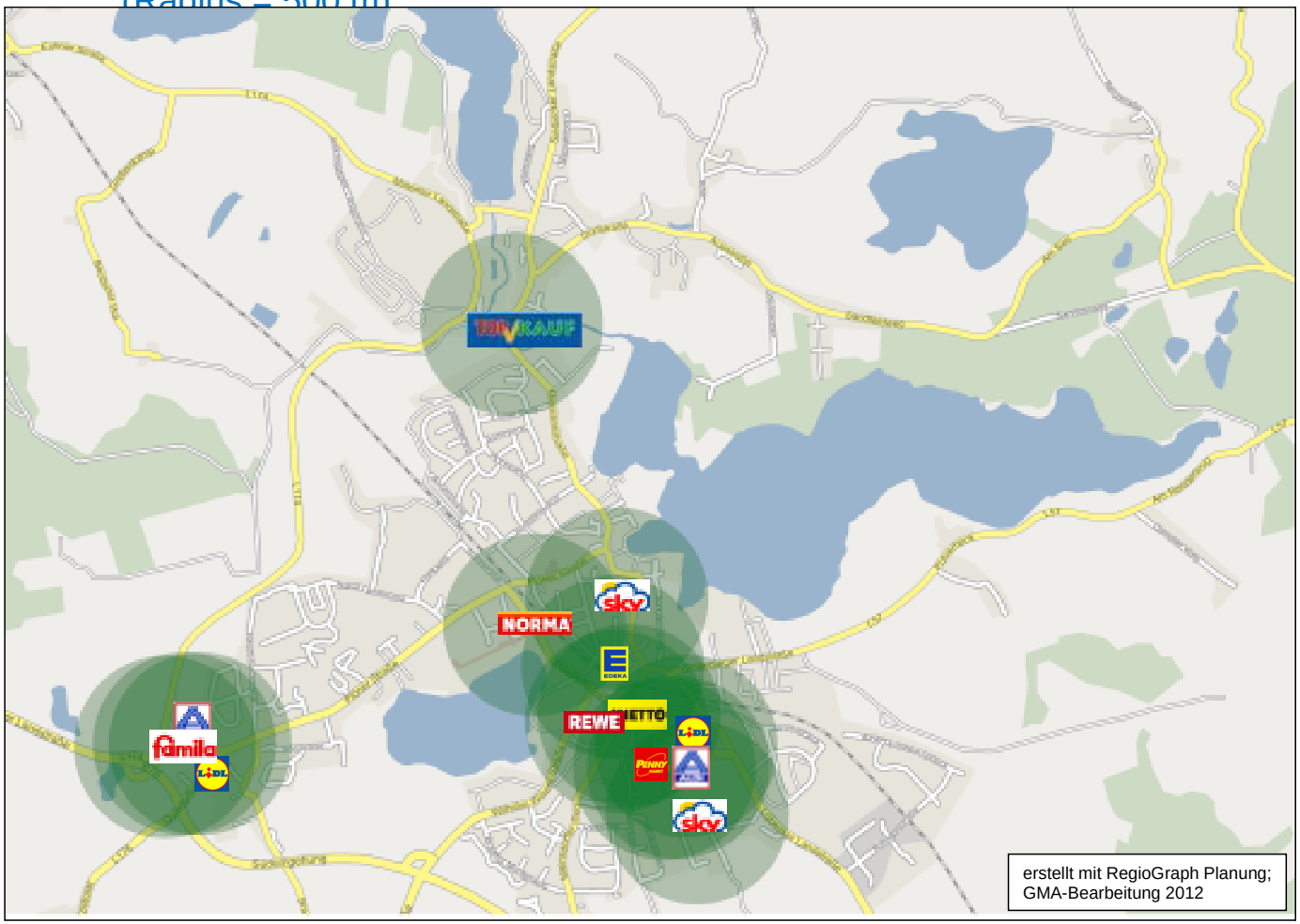
Zentralität nach Hauptbranchen –vorläufige Werte -



Die Zentralität zeigt das Verhältnis zwischen Kaufkraft der Wohnbevölkerung und Umsatz auf. Ein Wert von über 100 % zeigt eine hohe Kaufkraftbindung und hohe Umsatzzuflüsse aus dem Umland auf. In Eutin steht ein Kaufkraftvolumen von über 92 Mio. € zur Verfügung, der Umsatz im stationären Einzelhandel ist mit ca. 144 Mio. € zu beziffern. Somit liegt eine hohe Zentralität vor. Allerdings bestehen deutliche Branchenunterschiede, z.B. bei Elektrowaren fällt die Zentralität für ein Mittelzentrum sehr gering aus.

Das Dokument ist urheberechtlich geschützt. Die Rechte liegen bei der GMA. Das Dokument ist Bestandteile der Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig.

Abdeckung der Wohngebiete durch Lebensmittelmärkte
(Radius = 500 m)



ungünstige Verteilung der Lebensmittemärkte im Stadtgebiet mit massiver Ballung der Discounter im Gewerbegebiet Industriestraße. Viele Wohngebiete liegen nicht in einem fußläufigen Entfernungsradius zu einem Lebensmittelmarkt. Der Topkauf-Markt in der Riemannstraße ist für die quartiersnahe Versorgung ein wichtiger Markt.

Das Dokument ist urheberechtlich geschützt. Die Rechte liegen bei der GMA. Das Dokument ist Bestandteile der Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig.

Ziele für die Einzelhandelsentwicklung

Sicherung der Versorgungsfunktion als Mittelzentrum

→ Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes

→ Schaffung von Investitionssicherheit

Attraktivierung und Weiterentwicklung der Innenstadt

→ Ausschluss von Ansiedlungen großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Innenstadt

Sicherung der quartiernahen Versorgungsstruktur

→ Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an dezentralen Standorten

→ aktive Umsetzung erforderlich in der Planung, z.B. Änderung B-pläne

Das Dokument ist urheberechtlich geschützt. Die Rechte liegen bei der GMA. Das Dokument ist Bestandteile der Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig.

Zentrale Versorgungsbereiche

Wozu zentrale Versorgungsbereiche ?

zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung gemäß städtebaulicher Zielsetzungen

Ausweisung **schutzwürdiger Bereiche** i.S. des Baugesetzbuches, d. h. diese Bereiche dürfen in ihrer **Funktionsfähigkeit** durch Ansiedlungen / Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben in der Standortkommune / Nachbarkommunen nicht geschädigt werden.

Was sind zentrale Versorgungsbereiche ?

- **räumlich abgrenzbare Bereiche** einer Kommune, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomischer Angebote - eine **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus** zukommt

- nicht nur Innenstadt, Nebenzentren in Stadtteilen, sondern auch **Nahversorgungszentren**

- **nur städtebaulich integrierte Lagen** *(BVerwG, Urteil vom 11. Okt. 2007, BVerwG, Urteil vom 17. Dez. 2009)*

Die Abgrenzung richtet sich nach den tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten und unterliegt der vollen gerichtlichen Kontrolle

Das Dokument ist urheberechtlich geschützt. Die Rechte liegen bei der GMA. Das Dokument ist Bestandteile der Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig.

Nutzungsstruktur in der Innenstadt

Legende

Einzelhandel

- Einzelhandel
- großflächiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistungen
- Gastronomie / Hotellerie
- Freizeit / Kultur
- öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Leerstände

Kartengrundlage: Stadt Euitin;
GMA-Bearebitung 2012

Das Dokument ist urheberechtlich geschützt. Die Rechte liegen bei der GMA. Das Dokument ist Bestandteile der Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig.

Wesentliche Einkaufslagen

Innenstadt, Bereich um Famila, Industriestraße

Das Gewerbegebiet Industriestraße sowie der Standortbereich Famila sind städtebaulich nicht integriert.

Das Dokument ist urheberechtlich geschützt. Die Rechte liegen bei der GMA. Das Dokument ist Bestandteile der Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig.