



Einzelhandelskonzept Stadt Eutin

Protokoll zur 3. Arbeitskreissitzung

24.04.2012

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

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 quaternahen Versorgungsstruktur

- Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an dezentralen Standorten

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

Sortiments – und Standortkonzept

Das Einzelhandelskonzept basiert auf 2 Säulen

Sortimentskonzept

- nahversorgungsrelevante Sortimente
- zentrenrelevante Sortimente
- nicht zentrenrelevante Sortimente

Standortkonzept

- Zentren- und Standortstruktur
- Zentrale Versorgungsbereiche
- Steuerungsempfehlungen

Die Basis zur Herleitung der ortsspezifischen Sortimentsliste bilden:

- Einzelhandelsbestand in den zentralen Versorgungsbereichen
- Entwicklungsziele für die zentralen Versorgungsbereiche

| zentrenrelevante Sortimente | nicht zentrenrelevante Sortimente |
|---|--|
| <p>Zentren –/ nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel ▪ Tabakwaren, Reformwaren ▪ Getränke ▪ Drogeriewaren, Kosmetik ▪ Apothekerwaren ▪ Schnittblumen ▪ Schreib-, Papierwaren, Zeitschriften / Zeitungen <p>zentrenrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bücher, Spielwaren, Bastelartikel ▪ Sanitärwaren, ▪ Bekleidung, Wäsche ▪ Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe ▪ Schuhe, Lederwaren ▪ Sportbekleidung ▪ Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte ▪ Foto / Zubehör ▪ Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger ▪ Computer / Zubehör ▪ Telekommunikation ▪ Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen ▪ Uhren, Schmuck, Optik, Akustik ▪ Musikalien ▪ Antiquitäten, Münzen ▪ Haus-und Tischwäsche, Bettwäsche ▪ Lampen / Leuchten ▪ Baby- / Kinderartikel | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebende Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung ▪ Möbel, Küchen, Büromöbel ▪ Gartenmöbel ▪ Matratzen ▪ Gardinen / Zubehör ▪ Teppiche, Bodenbeläge ▪ Pflanzen / Zubehör ▪ Eisenwaren, Werkzeuge ▪ Badeinrichtungen, Sanitär, Fliesen ▪ Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Rollläden, Rollos, Markisen ▪ Farben, Lacke, Tapeten ▪ Holz, Bauelemente ▪ Campingartikel ▪ Sportgroßgeräte ▪ Reitsportartikel ▪ Angelbedarf, Jagdbedarf ▪ Auto- / Motorradzubehör ▪ Fahrräder / Zubehör ▪ Arbeitsbekleidung |
| <p>Quelle: GMA-Empfehlungen 2012</p> | |

Baby- / Kinderartikel werden zum zentrenrelevanten Sortiment gezählt.

Ein Elektromarkt wäre im zentralen Versorgungsbereich mit einer Mindestverkaufsfläche von 600 - 700 m² vorstellbar, ggf. auch größer.

Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“



Legende

Einzelhandel

- Einzelhandel
- großflächiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

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

Kartengrundlage: Stadt Eutin;
GMA-Bearbeitung 2012

— Innenstädtischer zentraler Versorgungsbereich

Zentrale Versorgungsbereiche:

1. **Hauptzentrum Innenstadt**

→ grundsätzlich keine Sortiments- und Größenbeschränkungen

2. **Nahversorgungszentrum Weidestraße**

→ Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel ohne Einschränkung möglich

→ Ausschluss des großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandels

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche:

→ Ausschluss nahversorgungsrelevanter / zentrenrelevanter Einzelhandel

- Bestimmtheitserfordernis: Katalog der auszuschließenden Hauptsortimente

- Städtebauliche Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3, BauGB

Planungsziel: Schutz und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Basis: räumlich-funktionales Zentrenkonzept

Sonderstandorte für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel:

→ Konzentration großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf diese Bereiche

→ Ausschluss von nahversorgungsrelevantem / zentrenrelevantem Einzelhandel insgesamt

→ Regelungen zur Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente bei Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, z.B. Bau- und Heimwerkermärkte

→ großflächige Betriebe (> 800 m² VK): 10 % bzw. max. 800 m² VK

→ kleinflächige Betriebe (< 800 m² VK): 15 % bzw. max. 50 m² VK



Zentrale Versorgungsbereiche

- Innenstadt
- NVZ Weidestraße
- dezentrale Lagen

Kartengrundlage: Stadt Eutin;
GMA-Bearbeitung 2012

Topkauf ist für die quartiersnahe Versorgung relevant und wird daher als NVZ „Fissaubrück“ eingestuft. Aufgrund der topografischen Bedingungen am Standort bzw. der geringen Fläche des Nachbargrundstücks kann hier kein großflächiger Lebensmittelmarkt – anstelle von Topkauf – angesiedelt werden.



- **Beschluss des Einzelhandelskonzepts** als zentrale Grundlage der Standortsteuerung des Einzelhandels durch den Gemeinderat
- Umsetzung in **verbindliches Planungsrecht**
(Anpassung der Bebauungspläne an Standort- und Sortimentskonzept)
- Umsetzung der vorgeschlagenen Empfehlungen **für die Ortsmitte**
- Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts **alle 5 – 7 Jahre**



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München
eMail: info@gma.biz, <http://www.gma.biz>