

Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Eutin



Dritte Sitzung des begleitenden Arbeitskreises
am 3. Juni 2019

Julia Lemke

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

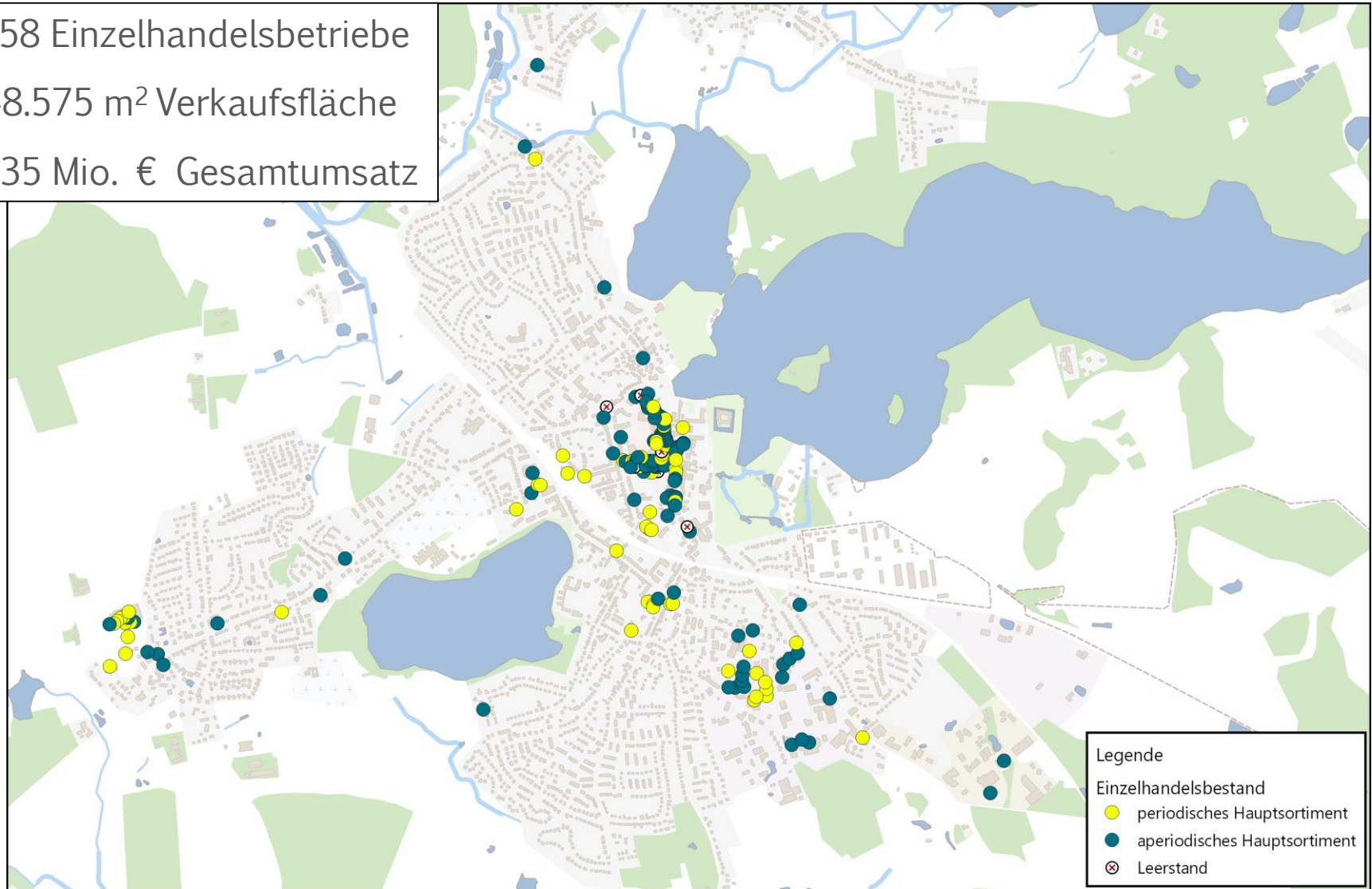
Kultur

Tourismus

Einzelhandelskonzept Eutin

Zusammenfassung der Analyseergebnisse

- 158 Einzelhandelsbetriebe
- 48.575 m² Verkaufsfläche
- 135 Mio. € Gesamtumsatz



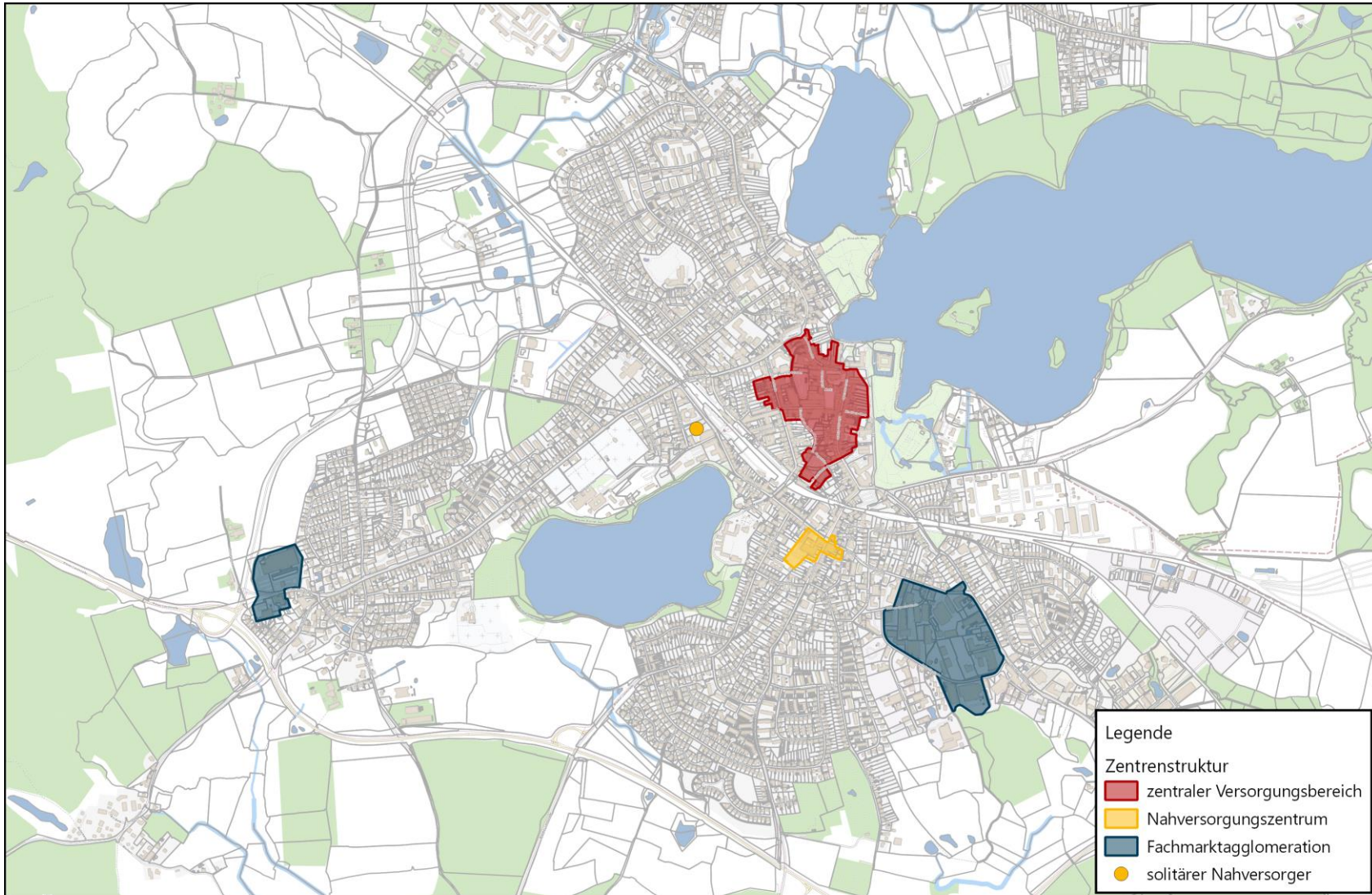
0 0.5 1 1.5 km

- Insgesamt ist die Einzelhandelssituation als sehr gut zu bewerten
 - Handelszentralität von 146 signalisiert Kaufkraftzuflüsse aus dem Marktgebiet sowie durch Tagesgäste und z.T. auch Touristen
 - Attraktives Angebot sowohl im periodischen Bedarf (Zentralität 159) als auch im aperiodischen Bedarf (Zentralität 133) → Grenzen des bindbaren Kaufkraftpotenzials weitestgehend erreicht
 - Kaufkraftzuflüsse basieren auf Angebotskompetenz des innerstädtischen Einzelhandels und der großflächigen Fachmarktkonzepte an den Sonderstandorten Industriestraße/ Johann-Specht-Straße und Plöner Straße
- Aber: In der Innenstadt deutliche Veränderungen geplant
- Neuaufstellung LMK Kaufhaus mit Verkaufsflächenreduzierung
 - Geschäftsaufgaben im Facheinzelhandel
 - Neuansiedlung Woolworth

- Erhalt und Absicherung der bestehenden Strukturen
 - Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf bestehende Standorte
 - Klare Aufgaben- und Funktionsteilung zwischen den Einzelhandelsstandorten
- Ergänzung statt Konkurrenz!
- Erhalt der Entwicklungsspielräume!
- Planungs- und Investitionssicherheit für (gewünschte) Entwicklungen

Einzelhandelskonzept Eutin

Fazit und Handlungsempfehlung

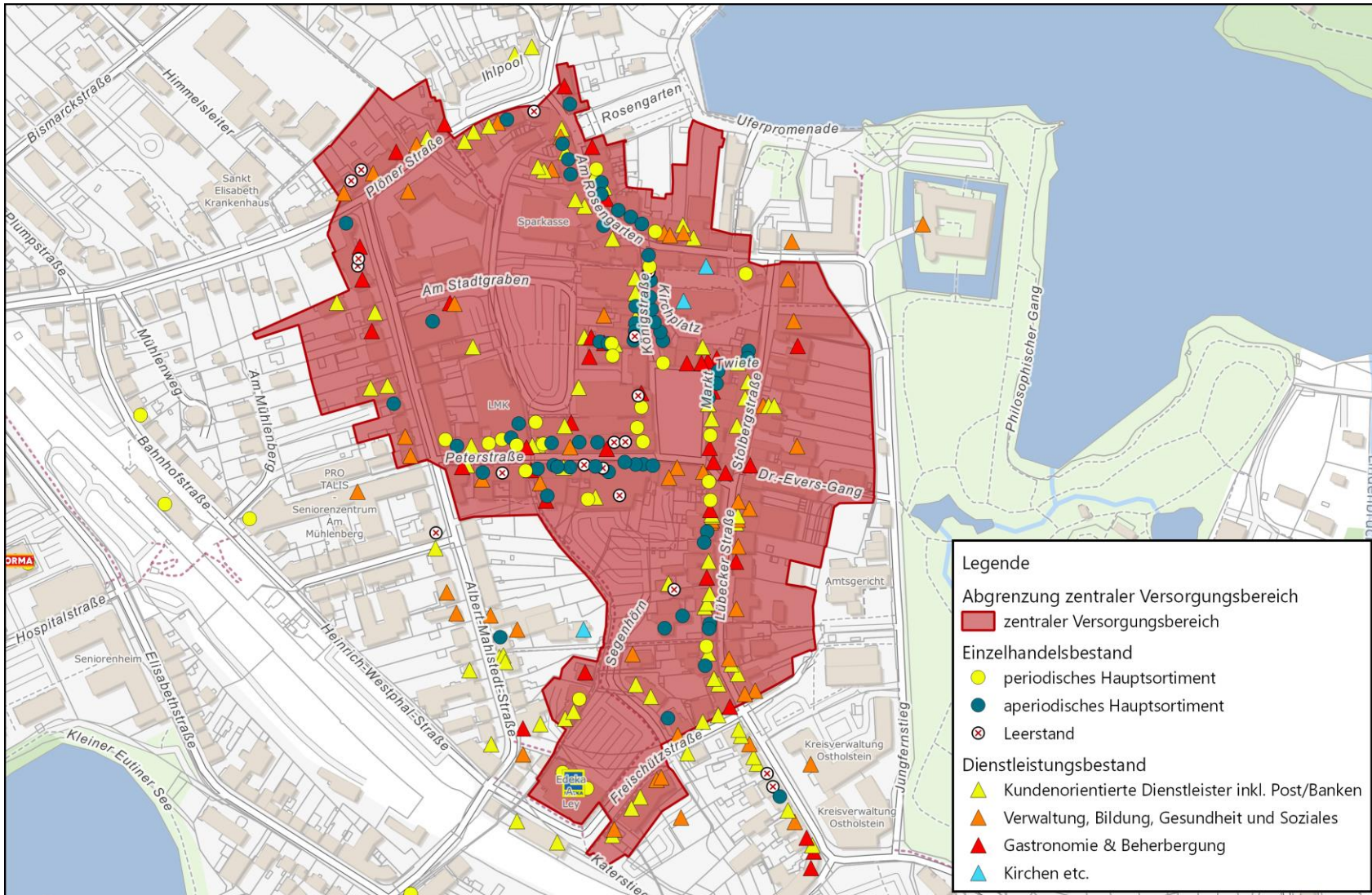


0 500 1000 1500 2000 m

Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende
Copyright: 2019; Bearbeitung: cima

Einzelhandelskonzept Eutin

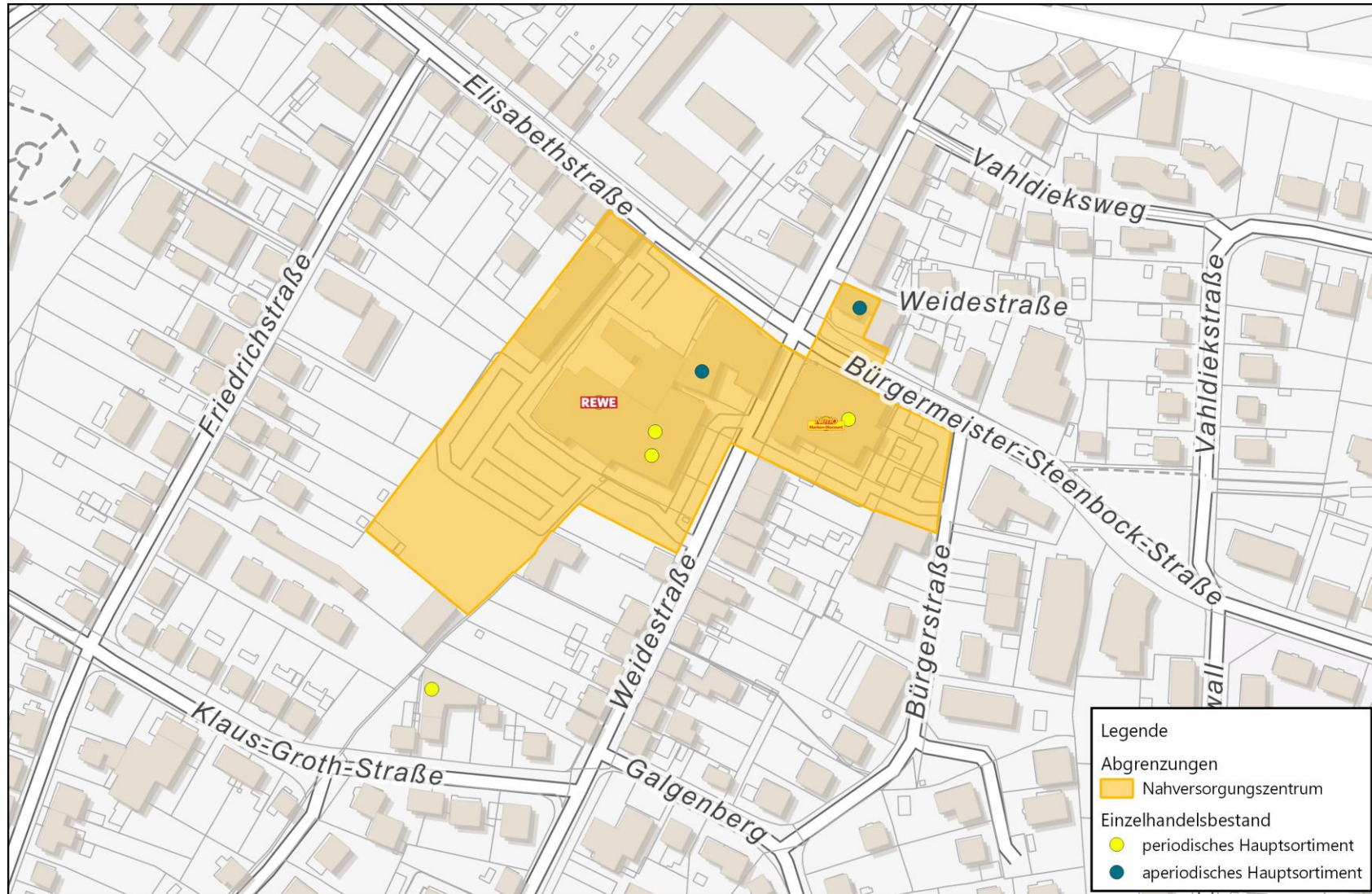
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



0 50 100 150 200 m

Einzelhandelskonzept Eutin

Zentraler Versorgungsbereich Weidestraße

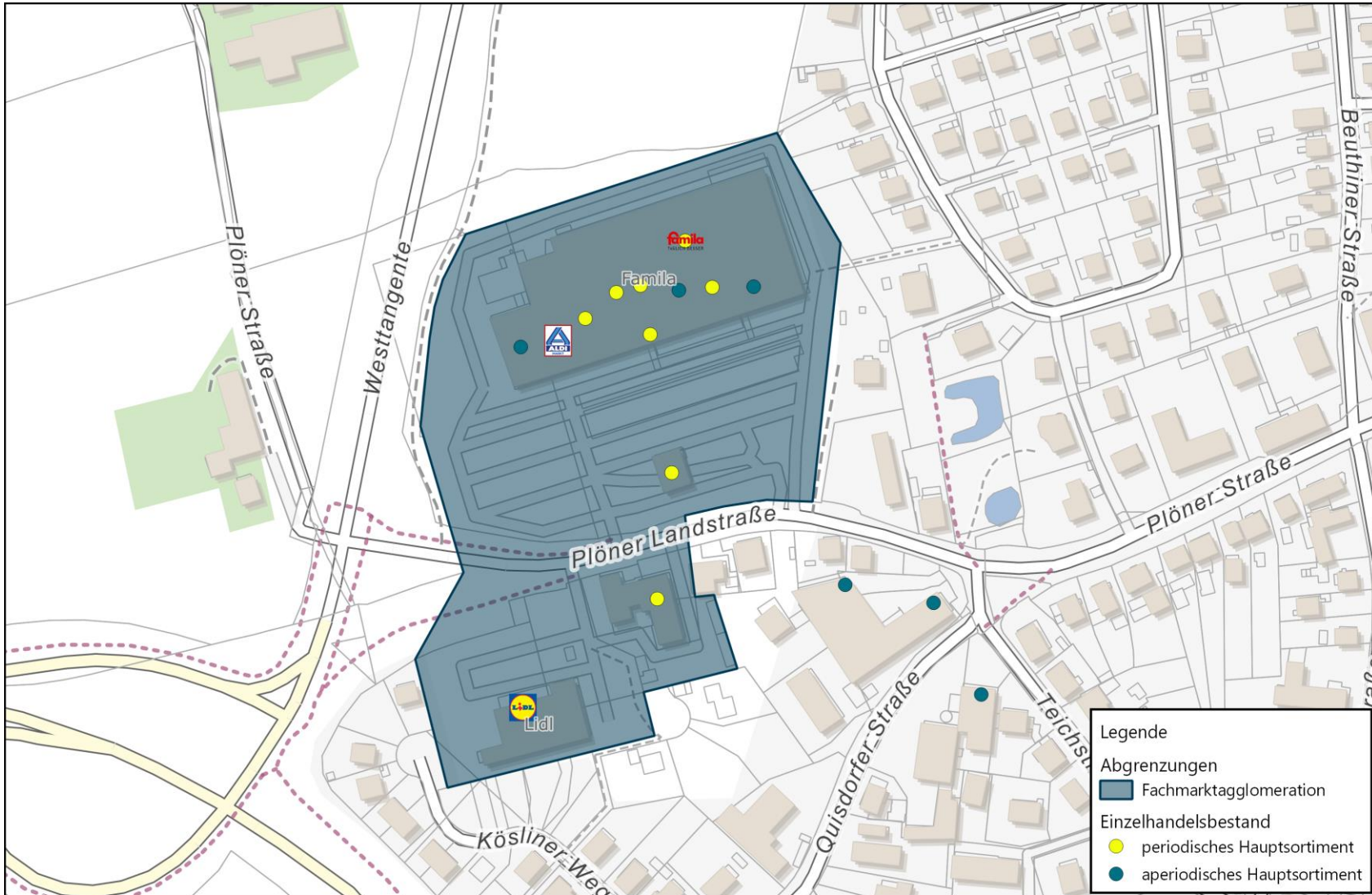


0 50 100 150 200 m

Einzelhandelskonzept Eutin

Sonderstandort Plöner Straße

cima.

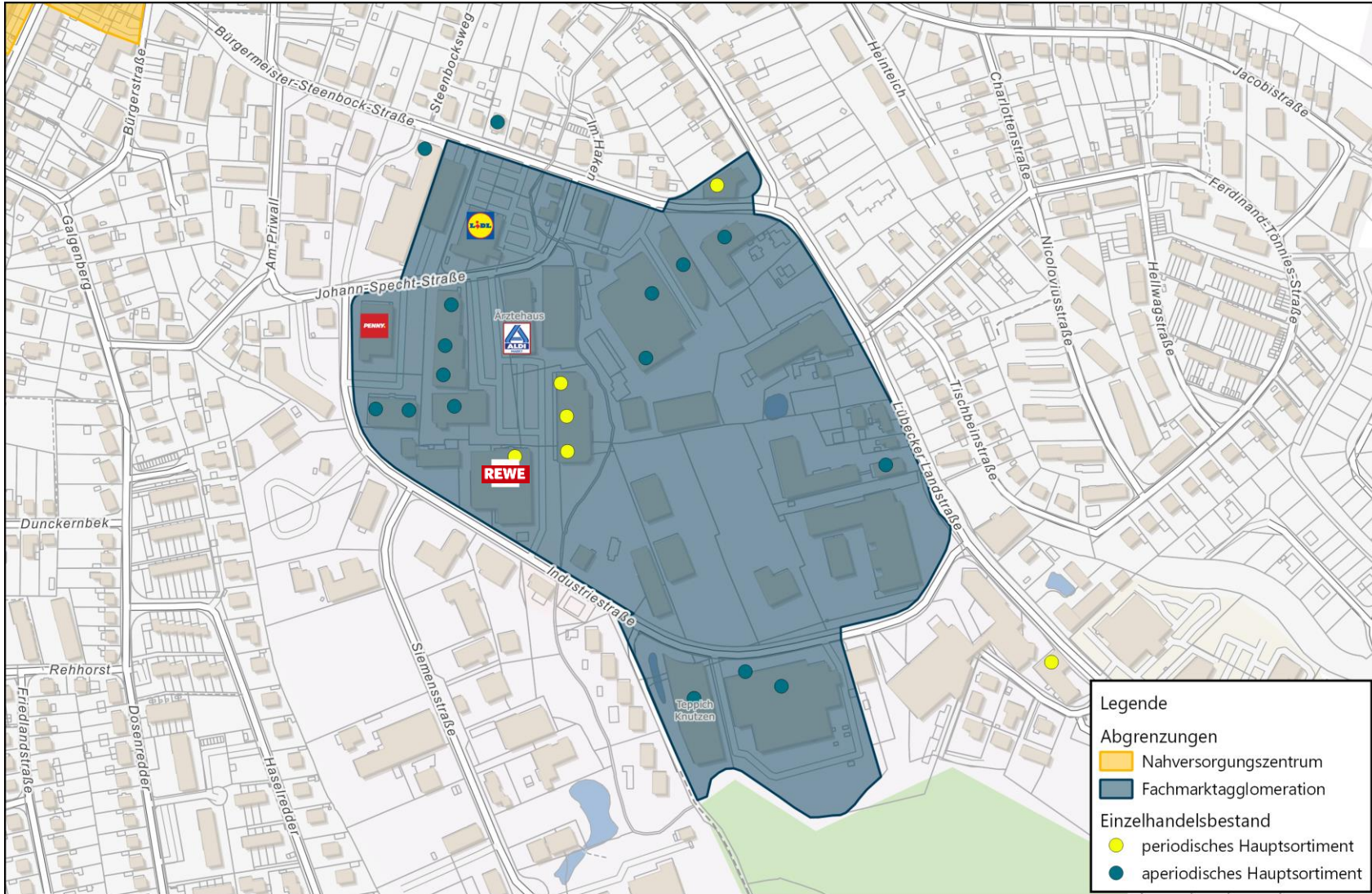


0 50 100 150 200 m

Einzelhandelskonzept Eutin

Sonderstandort Industriestraße

cima.



0 50 100 150 200 m



- Ausschließlich die nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente werden aufgeführt → alle weiteren Sortimente sind nicht-zentrenrelevant

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrung und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung, Wäsche
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Sportbekleidung und -schuhe, Sportgeräte
- Schuhe
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Kunstgenstände, Antiquitäten, Bilder, Bilderrahmen
- Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Foto und Fotozubehör
- Augenoptik und Hörgeräteakustik
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Musikalien, Musikinstrumente

- **Grundsatz 1: Entwicklung der Innenstadt**
 - Innenstadt Eutin genießt Entwicklungspriorität
 - Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment ausschließlich in der Innenstadt

- **Grundsatz 2: Entwicklung der Nahversorgung**
 - Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt und Weidestraße
 - Ergänztender Nahversorgungsstandort Elisabethstraße (Norma) im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Versorgungssituation zu sichern → aktuell mit Wettbewerbsnachteilen gegenüber Anbietern an SO Standorten
 - weitere Ergänzungsstandorte nur, wenn eine Versorgung der Bewohner im Nahbereich nicht gewährleistet ist und die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird

▪ Grundsatz 3: Entwicklung der Sonderstandorte

- Für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind Modernisierungen und moderate Erweiterungen möglich, die dem Erhalt und dem Bestandsschutz dienen
- Darüber hinaus grundsätzlich keine Weiterentwicklung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel sollte planungsrechtlich ausgeschlossen bleiben
- Für den Sonderstandort Industriestraße besteht weiteres Gestaltungspotenzial im nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel → Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente entsprechend LEP auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche

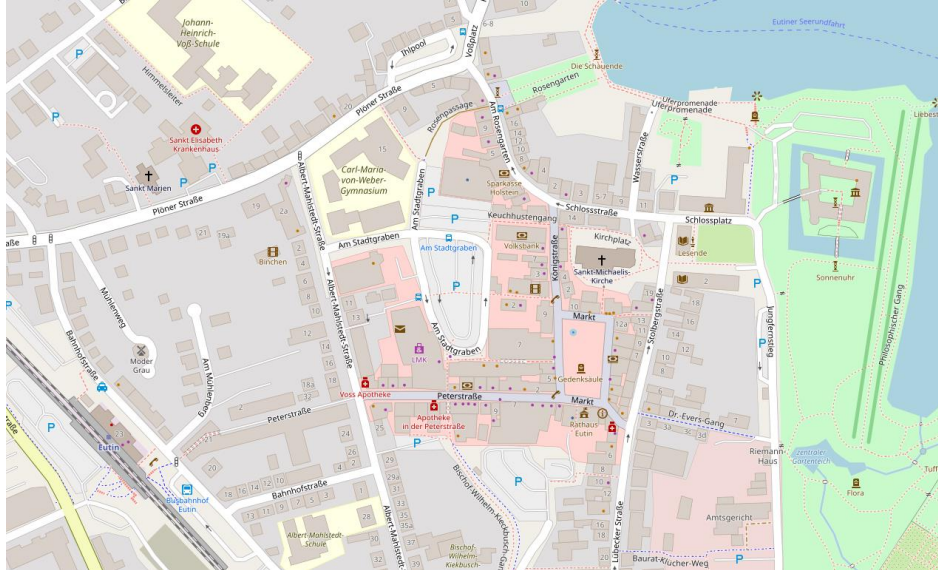
▪ Grundsatz 4: Zentrenverträglichkeit

- Grundsätzlich ist bei relevanten Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels abzuklären, dass die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt wird
- Kein Wettbewerbsschutz, sondern qualitative Absicherung und Erhalt der Versorgungsstrukturen

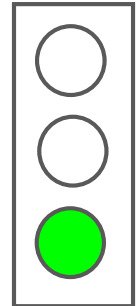
Einzelhandelskonzept Eutin

Fortschreibung in der Planungspraxis

Planvorhaben (fiktiv) zur Neuansiedlung eines Schuhfilialisten mit 1.100 m² Verkaufsfläche



Planvorhabenstandort an der Peterstraße innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt



Bewertung im Kontext des Einzelhandelskonzeptes:

Gemäß Grundsatz 1 bestehen in der Innenstadt keine Restriktionen hinsichtlich der Sortimente oder der Verkaufsflächendimensionierung

Planvorhaben ist positiv zu bewerten

Weitere Bewertungsgrundlagen:

B-Plan der Stadt Eutin

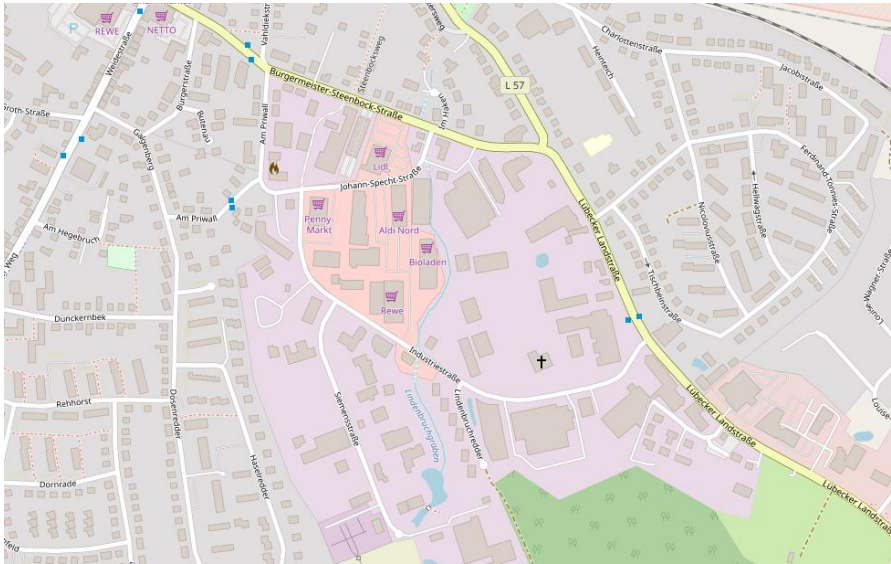
LEP Schleswig-Holstein



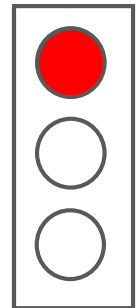
Einzelhandelskonzept Eutin

Fortschreibung in der Planungspraxis

Planvorhaben (fiktiv) zur Neuansiedlung eines Schuhfilialisten mit 1.100 m² Verkaufsfläche



Planvorhabenstandort an der Johann-Specht-Straße am Sonderstandort Industriestraße



Bewertung im Kontext des Einzelhandelskonzeptes:

Gemäß Grundsatz 3 ist am Sonderstandort Industriestraße keine Neuansiedlung mit zentrenrelevantem Kernsortiment gewünscht

Planvorhaben ist negativ zu werten

Weitere Bewertungsgrundlagen:

B-Plan der Stadt Eutin

LEP Schleswig-Holstein



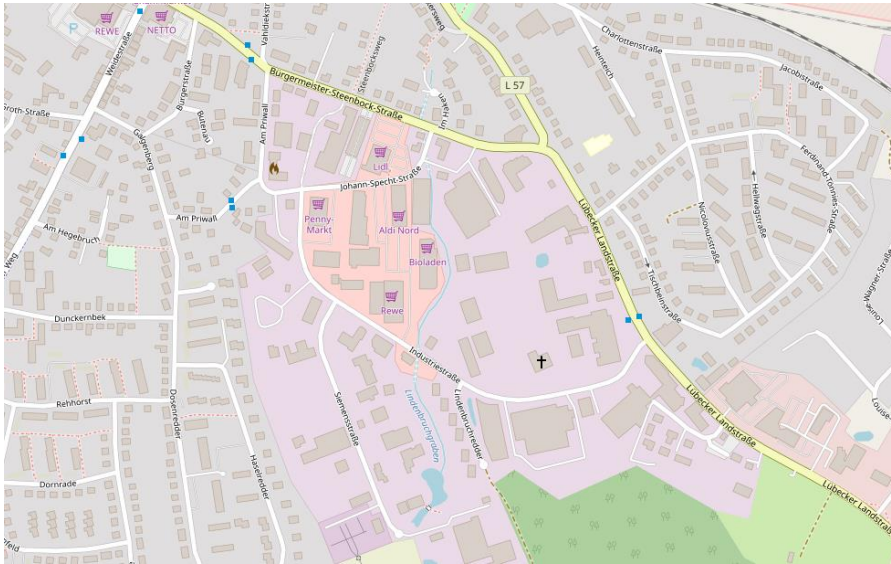
Änderung notwendig

Integrationsgebot und Agglomerationsverbot

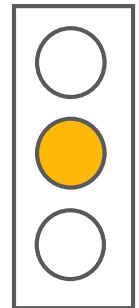
Einzelhandelskonzept Eutin

Fortschreibung in der Planungspraxis

Planvorhaben (fiktiv) zur Erweiterung des Expert Marktes auf 2.500 m² Verkaufsfläche



Planvorhabenstandort an der Johann-Specht-Straße am Sonderstandort Industriestraße



Bewertung im Kontext des Einzelhandelskonzeptes:

Gemäß Grundsatz 3 bestehen für den Sonderstandort Industriestraße Entwicklungspotenziale im nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel

Planvorhaben ist positiv zu werten

Weitere Bewertungsgrundlagen:

B-Plan der Stadt Eutin

LEP Schleswig-Holstein



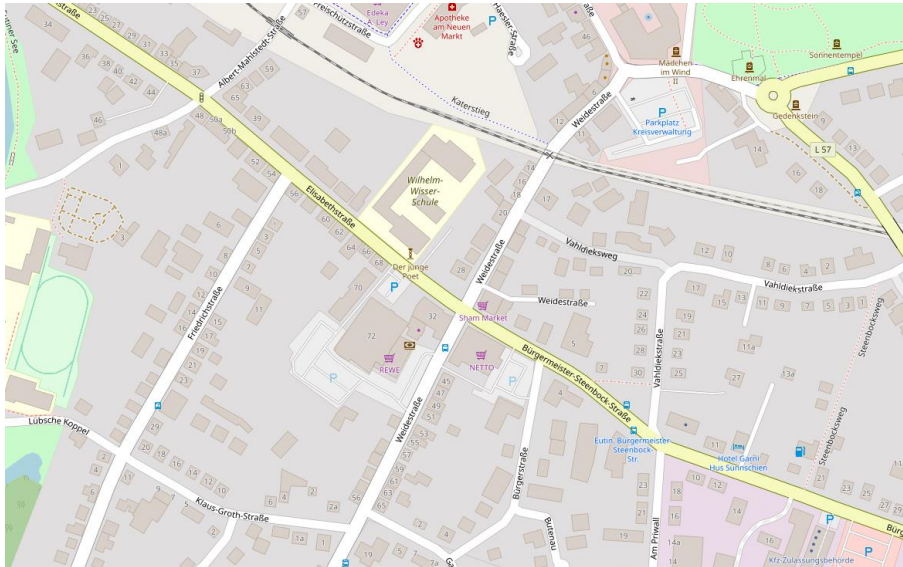
Änderung notwendig

Integrationsgebot,
Agglomerationsverbot
Sortimentsliste

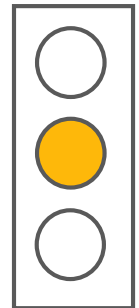
Einzelhandelskonzept Eutin

Fortschreibung in der Planungspraxis

Planvorhaben (fiktiv) zur Erweiterung des Netto Marktes auf 1.200 m² Verkaufsfläche



Planvorhabenstandort an der Elisabethstraße innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Weidestraße



Bewertung im Kontext des Einzelhandelskonzeptes:

Gemäß Grundsatz 2 ist das Nahversorgungszentrum zu erhalten und zu sichern; Erweiterungen sind bei Nachweis der Verträglichkeit möglich

Verträglichkeits-
Untersuchung **!**

Weitere Bewertungsgrundlagen:

B-Plan der Stadt Eutin

LEP Schleswig-Holstein

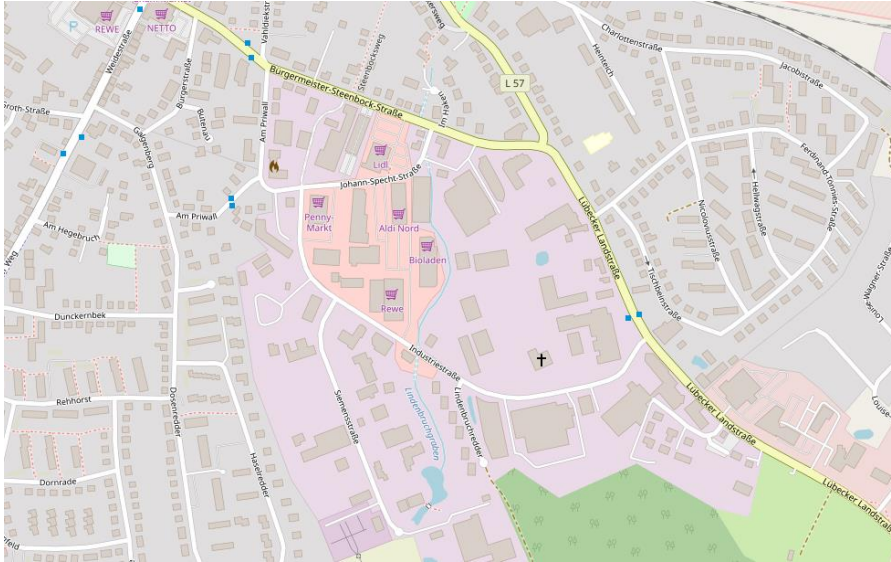
Änderung notwendig



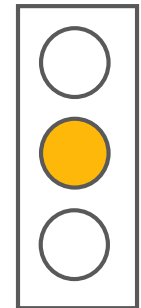
Einzelhandelskonzept Eutin

Fortschreibung in der Planungspraxis

Planvorhaben (fiktiv) zur Nachnutzung und Erweiterung des Penny Marktes auf 1.200 m² Verkaufsfläche



Planvorhabenstandort an der Industriestraße am gleichnamigen Sonderstandort



Bewertung im Kontext des Einzelhandelskonzeptes:

Gemäß Grundsatz 3 ist die Erweiterung bestehender Nahversorger bei Nachweis der Verträglichkeit möglich

Verträglichkeits-
Untersuchung



Weitere Bewertungsgrundlagen:

B-Plan der Stadt Eutin

LEP Schleswig-Holstein



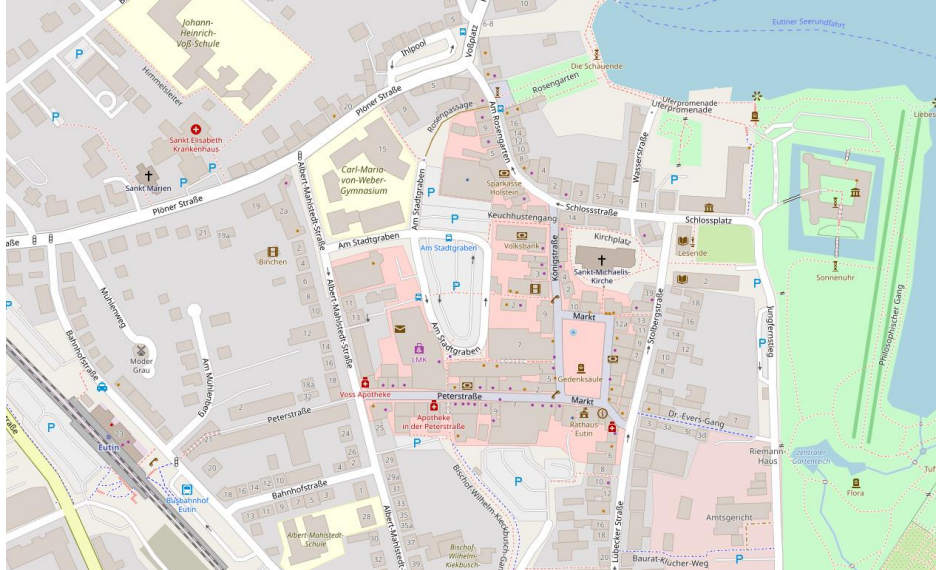
Änderung notwendig

Integrationsgebot und
Agglomerationsverbot

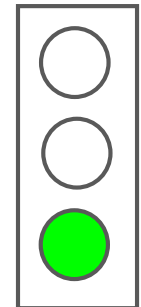
Einzelhandelskonzept Eutin

Fortschreibung in der Planungspraxis

Planvorhaben (fiktiv) zur Neuansiedlung einer Weinhandlung mit 600 m² Verkaufsfläche



Planvorhabenstandort im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt



Bewertung im Kontext des Einzelhandelskonzeptes:

Gemäß Grundsatz 1 bestehen in der Innenstadt keine Restriktionen hinsichtlich der Sortimente oder der Verkaufsflächendimensionierung

Planvorhaben ist positiv zu bewerten

Weitere Bewertungsgrundlagen:

B-Plan der Stadt Eutin

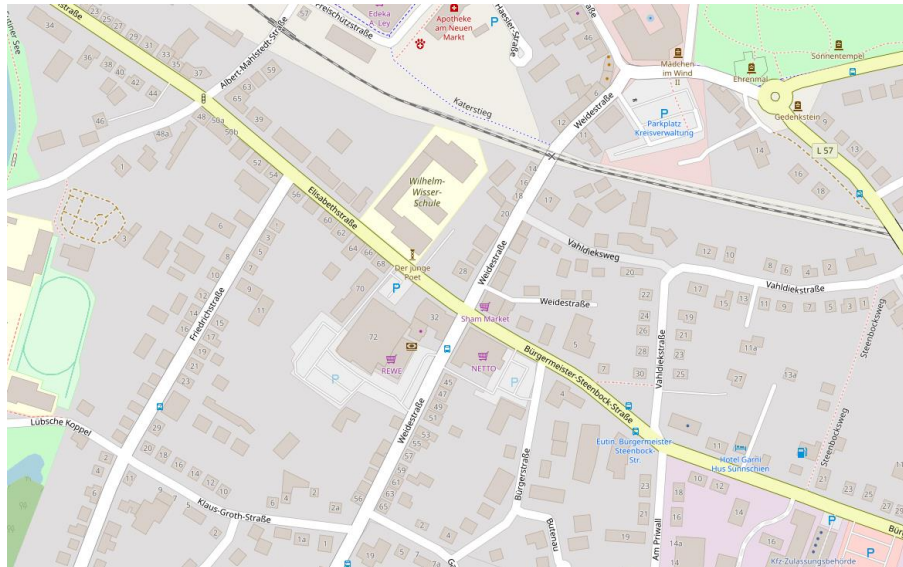
LEP Schleswig-Holstein



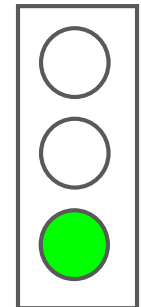
Einzelhandelskonzept Eutin

Fortschreibung in der Planungspraxis

Planvorhaben (fiktiv) zur Neuansiedlung einer Weinhandlung mit 600 m² Verkaufsfläche



Planvorhabenstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Weidestraße



Bewertung im Kontext des Einzelhandelskonzeptes:

Gemäß Grundsatz 2 ist das Nahversorgungszentrum zu erhalten und zu sichern; kleinflächige Neuansiedlungen sind möglich

Planvorhaben ist positiv zu bewerten

Weitere Bewertungsgrundlagen:

B-Plan der Stadt Eutin

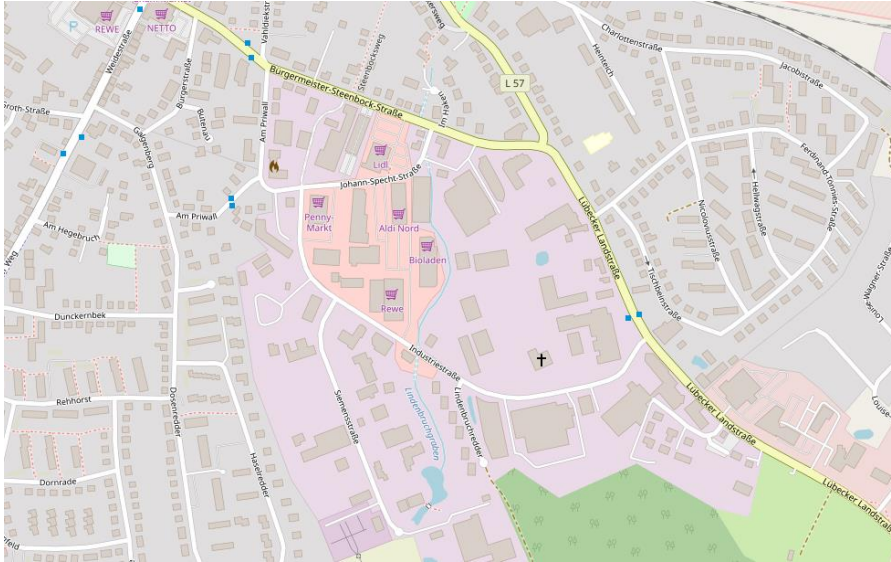
LEP Schleswig-Holstein



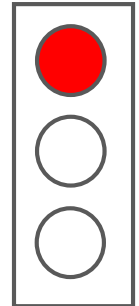
Einzelhandelskonzept Eutin

Fortschreibung in der Planungspraxis

Planvorhaben (fiktiv) zur Neuansiedlung einer Weinhandlung mit 600 m² Verkaufsfläche



Planvorhabenstandort an der Johann-Specht-Straße am Sonderstandort Industriestraße



Bewertung im Kontext des Einzelhandelskonzeptes:

Gemäß Grundsatz 3 sind am Sonderstandort Industriestraße keine nahversorgungsrelevanten Neuansiedlungen gewünscht

Planvorhaben ist negativ zu werten

Weitere Bewertungsgrundlagen:

B-Plan der Stadt Eutin

LEP Schleswig-Holstein



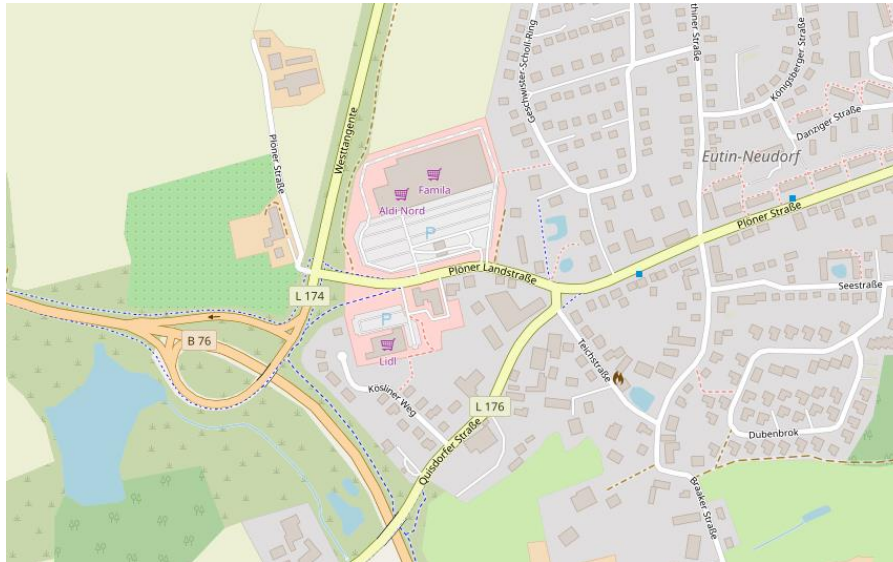
Änderung ggf. notwendig

Agglomerationsverbot

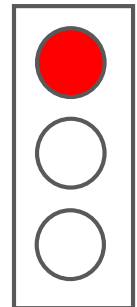
Einzelhandelskonzept Eutin

Fortschreibung in der Planungspraxis

Planvorhaben (fiktiv) zur Neuansiedlung einer Weinhandlung mit 600 m² Verkaufsfläche



Planvorhabenstandort am
Sonderstandort Plöner Landstraße



Bewertung im Kontext des Einzelhandelskonzeptes:

Gemäß Grundsatz 3 sind am Sonderstandort Plöner Landstraße keine nahversorgungsrelevanten Neuansiedlungen gewünscht

Planvorhaben ist negativ zu werten

Weitere Bewertungsgrundlagen:

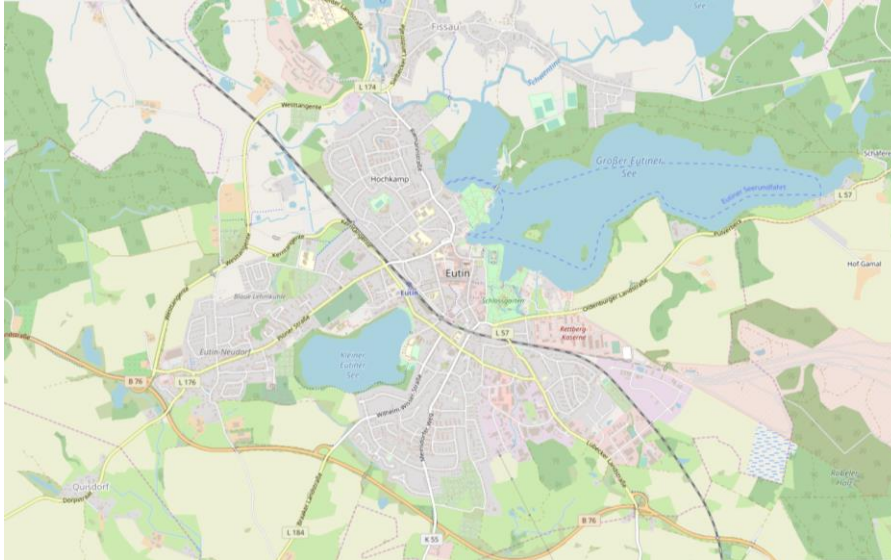
B-Plan der Stadt Eutin
LEP Schleswig-Holstein

⚡ Änderung notwendig
⚡ Agglomerationsverbot

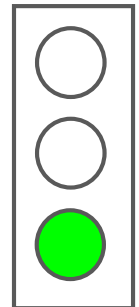
Einzelhandelskonzept Eutin

Fortschreibung in der Planungspraxis

Planvorhaben (fiktiv) zur Neuansiedlung einer Weinhandlung mit 600 m² Verkaufsfläche



Planvorhabenstandort an unbekanntem Standort im Stadtgebiet (MI und WA)



Bewertung im Kontext des Einzelhandelskonzeptes:

Kleinflächiger Einzelhandel im Sinne des EHK möglich

Planvorhaben ist positiv zu bewerten

Weitere Bewertungsgrundlagen:

B-Plan der Stadt Eutin

Änderung ggf. notwendig

LEP Schleswig-Holstein



Fazit:

- Einzelhandelskonzept schafft Planungs- und Investitionssicherheit für alle Standortbereiche (→ nicht nur für die Innenstadt)
 - § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet Gemeinden ihre Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung anzupassen
 - Planvorhaben des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels sind an den Sonderstandorten ohne Einzelhandelskonzept kaum umsetzbar (→ Ziel 11 LEP Schleswig-Holstein)
 - Ohne beschlossene Eutiner Sortimentsliste gilt uneingeschränkt die Sortimentsliste gemäß Begründung zum LEP
- Anlage 4**
Zu Kapitel 3.10 Absatz 6: Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente

 - Nahversorgungsrelevante Sortimente
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Drogerieartikel
 - Zentrenrelevante Sortimente
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Drogerieartikel
 - Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
 - Zeitungen / Zeitschriften
 - Bücher
 - Bekleidung und Bekleidungsaccessoires (Sonnenbrillen, Schale, Hüte o.ä.)
 - Schuhe, Lederwaren
 - Apotheken- und Sanitätshauswaren, Brillen, Hörgeräte
 - Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
 - Spielwaren
 - Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
 - Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
 - Uhren, Schmuck
 - Schnittblumen, Topfblumen

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Weitere Informationen zur cima und unseren Projekten finden Sie auf unserer Homepage

www.cima.de

Diese Folien fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte (D) und sind auch durch europäisches Recht geschützt.

Es wurden möglicherweise Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken oder als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen der CIMA können gutachterliche Ausführungen und Bewertungen enthalten, die bei unsachgemäßer Verwendung (z.B. Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung) einen Vermögensschaden verursachen können. Wer diese Unterlage – ganz oder teilweise – in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

Diese Folien dürfen ohne gesonderte schriftliche Genehmigung weder ganz noch ausschnittsweise in Dokumentationen oder Protokollen wiedergegeben werden. Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der CIMA und ihrer Mitarbeiter.