

Einzelhandelsgutachten für die Stadt Eckernförde

Evaluierung und Fortschreibung

Projektleitung: Julia Lemke

Lübeck, 31. August 2021



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Land.
Seit 1988.**

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2 23558 Lübeck
T 0451-38968-21
lemke@cima.de

München

Stuttgart

Forchheim

Frankfurt a.M.

Köln

Leipzig

Berlin

Hannover

Lübeck

Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhalt

1 Auftrag	5	7 Nahversorgungssituation in der Stadt Eckernförde	34
2 Allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel	6	8 Einzelhandelsstrukturen in der Eckernförder Innenstadt ...	37
2.1 Konjunkturelle und soziodemografische Rahmenbedingungen des Einzelhandels	6	9 Fortschreibung Standortkonzept Eckernförde.....	41
2.2 Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel	7	9.1 Zentrale Versorgungsbereiche Eckernförde.....	43
2.3 Effekte des Online-Handels	9	9.1.1 Vorbemerkung.....	43
3 Grundlagen zur Standortsteuerung des Einzelhandels	12	9.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Eckernförde	44
3.1 Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung	12	9.1.3 Zentraler Versorgungsbereich Ostlandstraße.....	47
3.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein.....	13	9.2 Ergänzende Nahversorgungsstandorte	48
4 Einzelhandelsstandort Eckernförde – Wirtschaftsräumliche Rahmenbedingungen.....	16	9.3 Sonderstandort Wilhelmsthal	49
4.1 Makrostandort Eckernförde - Zentralörtliche Bedeutung ..	16	10 Fortschreibung Branchenkonzept Eckernförde.....	51
4.2 Soziodemografische Strukturdaten	17	10.1 Vorbemerkung.....	51
5 Marktgebiet und Marktpotenziale	19	10.2 Sortimentsliste Eckernförde	51
5.1 Marktgebiet der Stadt Eckernförde	19	10.3 Umsetzung des Branchenkonzeptes	56
5.2 Kaufkraftpotenzial der Stadt Eckernförde.....	20	11 Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung	58
6 Einzelhandelsstrukturdaten der Stadt Eckernförde	22	12 Anhang	60
6.1 Einzelhandelsbestand in Eckernförde	22	12.1 Bestimmung des Marktgebietes und des Kaufkraftpotenzials.....	60
6.2 Einzelhandel im Zeitreihenvergleich	26	12.2 Einzelhandelsbestandsaufnahme.....	61
6.3 Einzelhandelszentralität in der Stadt Eckernförde.....	27		
6.4 Kaufkraftstromanalyse für die Stadt Eckernförde	30		
6.5 Fazit und Handlungsempfehlungen.....	32		

Abbildungen

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Eckernförde 2012 – 2019	6
Abbildung 2: Anteil des Einzelhandelsumsatzes am privaten Verbrauch zwischen 2008 und 2018 in %	7
Abbildung 3: Entwicklung des stationären Einzelhandelsumsatzes in Deutschland (netto)	7
Abbildung 4: Verkaufsflächenentwicklung in Deutschland 2008 – 2018	8
Abbildung 5: Gewinner und Verlierer im deutschen Einzelhandel	9
Abbildung 6: Umsatzentwicklung des Online-Handels in Deutschland	9
Abbildung 7: Onlineanteil am Einzelhandel insgesamt zwischen 2008 und 2018..	10
Abbildung 8: Umsatzanteil nach Branchen am Gesamtvolumen des Online-Handels 2018 nach Branchen	10
Abbildung 9: Umsatz-Veränderungsraten Offline & Online 2018 in %	11
Abbildung 10: Lage im Raum	16
Abbildung 11: Soziodemografische Strukturdaten der Stadt Eckernförde	17
Abbildung 12: Touristische Rahmendaten der Stadt Eckernförde	18
Abbildung 13: Marktgebiet der Stadt Eckernförde	19
Abbildung 14: Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet der Stadt Eckernförde	20
Abbildung 15: Neubaugebiete im Eckernförder Stadtgebiet	21
Abbildung 16: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz in Eckernförde	22
Abbildung 17: Verkaufsfläche je Einwohner in Eckernförde	24
Abbildung 18: Einzelhandelsbesatz in Eckernförde	25
Abbildung 19: Kennzahlen der Stadt Eckernförde im Jahresvergleich	26
Abbildung 20: Kaufkraft, Umsatz und Handelszentralität in Eckernförde	27
Abbildung 21: Ranking: Handelszentralität in Eckernförde	29
Abbildung 22: Kaufkraftstrombilanz des Einzelhandels in Eckernförde	30
Abbildung 23: Ranking: Kaufkraftzuflüsse nach Eckernförde	30
Abbildung 24: Ranking: Kaufkraftabflüsse aus Eckernförde	31
Abbildung 25: Nahversorgungsstruktur in der Stadt Eckernförde (700-Meter Nahversorgungsradius)	36
Abbildung 26: Abgrenzung der Innenstadt Eckernförde	37
Abbildung 27: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz in der Innenstadt	38
Abbildung 28: Anteil Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz der Innenstadt	39
Abbildung 29: Einzelhandel in der Eckernförder Innenstadt (Auswahl)	40
Abbildung 30: Standortkonzept Stadt Eckernförde in der Übersicht	42
Abbildung 31: zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Eckernförde	45
Abbildung 32: Potenzialfläche des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Eckernförde	46
Abbildung 33: zentraler Versorgungsbereich Ostlandstraße	47
Abbildung 34: Sonderstandort Wilhelmsthal	50
Abbildung 35: Verkaufsflächenanteile der zentralen Versorgungsbereiche auf Sortimentsebene: nahversorgungsrelevanter Bedarf	52
Abbildung 36: Verkaufsflächenanteile der zentralen Versorgungsbereiche auf Sortimentsebene: aperiodischer Bedarf	52
Abbildung 37: Eckernförder Sortimentsliste	55
Abbildung 38: Ansiedlungsregeln für den großflächigen Einzelhandel in Eckernförde	57

1 Auftrag

Ausgangssituation

- Die Stadt Eckernförde mit rd. 22.000 Einwohnern übernimmt im zentralörtlichen System des Landes Schleswig-Holstein die Funktion eines Mittelzentrums. Als zentraler Ort hat die Stadt Eckernförde damit die Versorgungsaufgabe für die Bevölkerung des eigenen Stadtgebietes und der Gemeinden des raumordnerischen Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs. Darüber hinaus besteht eine zusätzliche Versorgungsfunktion für die Touristen und Tagesbesucher, die sich insbesondere in den Sommermonaten in Eckernförde und im weiteren Umland aufhalten.
- Der Einzelhandel hat für die Entwicklung der Stadt Eckernförde somit eine zweifelsfrei hohe Bedeutung. Neben seiner Versorgungsfunktion für die Bewohner und Besucher trägt er entscheidend zur Belebung, Gestaltung und Funktion der Stadt bei. Daher ist auch die Sicherung der lokalen Versorgungsstrukturen von besonders großer Wichtigkeit.
- Der anhaltende Strukturwandel im Einzelhandel nimmt jedoch auch auf den Einzelhandelsstandort Eckernförde Einfluss. Das bezieht sich sowohl auf die zentralen, innerstädtischen Einkaufsbereiche als auch auf den großflächigen Einzelhandel außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen. Um als Einzelhandelsstandort attraktiv zu bleiben, sollen die Entwicklungsspielräume für die Gesamtstadt neu definiert werden.

Auftrag und Zielsetzung

- Evaluierung und Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Eckernförde als Grundlage für die strategische Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet.

Auftraggeber

- Stadt Eckernförde

Zeitraum

- Juni bis Dezember 2020

Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Darstellung der Angebotsstrukturen des Einzelhandels auf Basis einer vollständigen Bestandserhebung in der Stadt Eckernförde.
- Abgrenzung des Marktgebietes des Einzelhandels und Dokumentation der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Stadtgebiet und im relevanten Marktgebiet.
- Warengruppenspezifische Kaufkraftanalysen mit Bewertung der Handelszentralitäten (Umsatz-Kaufkraft-Relationen) sowie der Kaufkraftzuflüsse und Kaufkraftabflüsse.
- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie Definition relevanter Ergänzungsstandorte im Stadtgebiet.
- Fortschreibung der Eckernförder Sortimentsliste.

Vorbemerkung zur Methodik

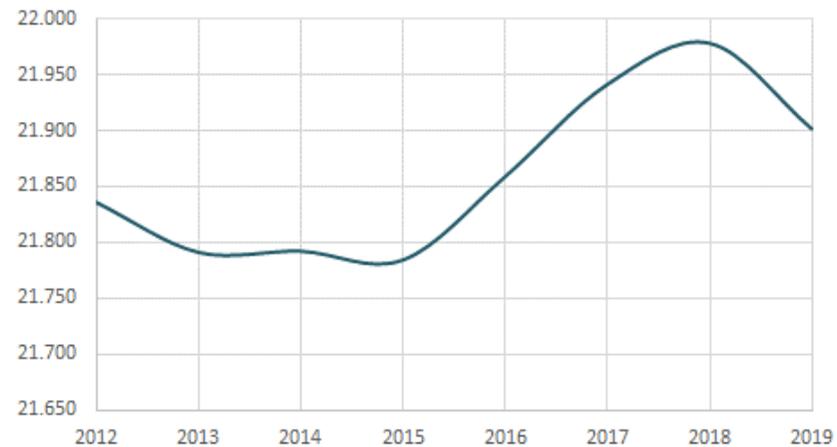
- Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels in der Stadt Eckernförde basiert auf einer vollständigen Bestandserhebung des Einzelhandels durch das cima-Projektteam im Juni 2020.
- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgt über veröffentlichte regionale Flächenproduktivitäten und weiterer Quellen der Branchen- und Betriebsberichtserstattung sowie der Inaugenscheinnahme der Unternehmen.
- Alle kaufkraftrelevanten Daten für die Stadt Eckernförde beziehen sich auf das Jahr 2020.

2 Allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel

2.1 Konjunkturelle und soziodemografische Rahmenbedingungen des Einzelhandels

Der Einzelhandel ist als überwiegend konsumtive Wirtschaftsform in hohem Maße abhängig von den demographischen und sozioökonomischen Entwicklungen. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass sich die Einwohnerzahl in der Stadt Eckernförde in den vergangenen Jahren sehr konstant entwickelt und sich bei knapp unter 22.000 Einwohnern eingependelt hat.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Eckernförde 2012 – 2019



Quelle: Statistikamt Nord 2020; Stand jeweils 31.12.; ab 2011: Ergebnisse auf Grundlage des Zensus 2011

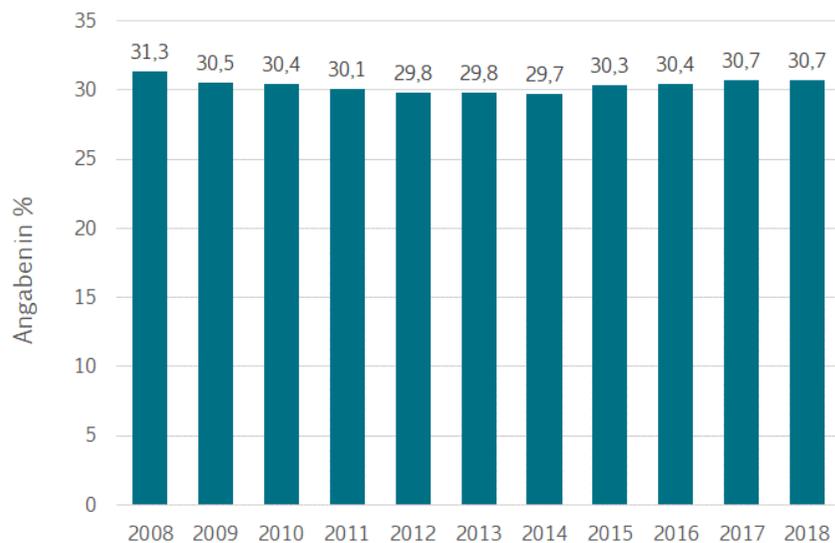
Auch die allgemeine Konjunktur hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. So stiegen die privaten Verbrauchsausgaben zwischen 2015 und heute um etwa 9 %¹.

Leider haben die Konsumausgaben im Einzelhandel aber nicht mit der positiven Konjunkturentwicklung Schritt gehalten. Bis 2015 ging der Anteil der Wirtschaftsgruppe am privaten Verbrauch deutlich zurück. Während dem Einzelhandel im Jahr 2008 noch 31,3 % der privaten Verbrauchsausgaben zuflossen, sank der Wert bis zum Jahr 2014 auf 29,7 % ab. Erst seit 2015 ist wieder eine positive Tendenz zu erkennen (vgl. Abb. 2).

¹ Statistisches Bundesamt 2020

Ausschlaggebend für diese Entwicklung sind vor allem Kostenerhöhungen in anderen Lebensbereichen, wie zum Beispiel Energie, Mobilität, Versicherungswesen, Mieten oder private Altersvorsorge.

Abbildung 2: Anteil des Einzelhandelsumsatzes am privaten Verbrauch zwischen 2008 und 2018 in %

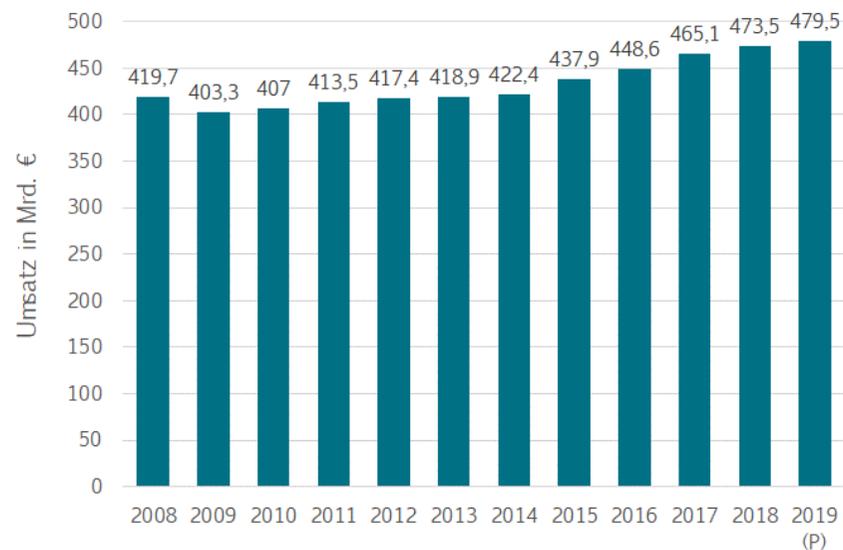


Quelle: HDE Zahlenspiegel 2019, Angaben ohne Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffhandel und Apotheken
 Bearbeitung: cima 2020

2.2 Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel

Die Umsatzleistungen des stationären Einzelhandels² in Deutschland haben sich in den vergangenen Jahren ebenso positiv entwickelt. Seit 2008 betrug die Erhöhung knapp 14 % (vgl. Abb. 3).

Abbildung 3: Entwicklung des stationären Einzelhandelsumsatzes in Deutschland (netto)



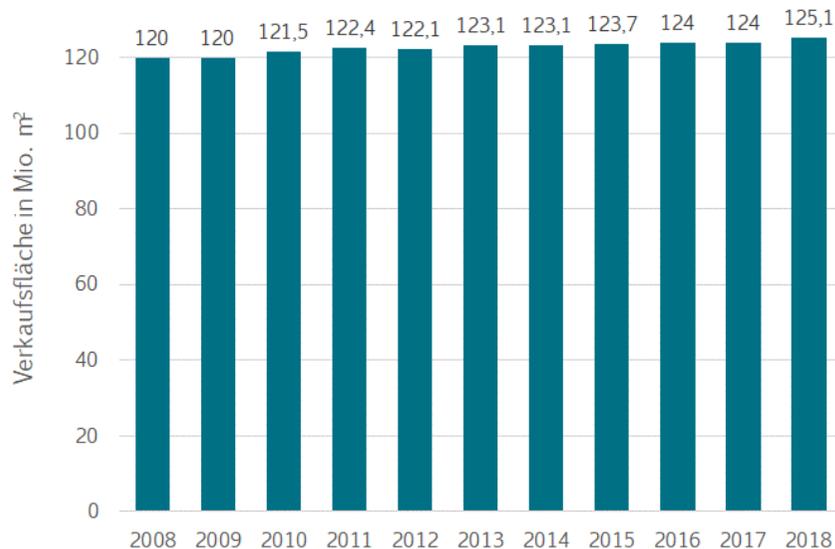
Quelle: EHI Handelsdaten 2019, Angaben ohne Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffhandel und Apotheken und HDE Online Monitor 2019
 Bearbeitung: cima 2020

² Umsatzleistung der Ladengeschäfte, ohne Online-Handel.

Bei der Interpretation von Umsatzangaben gilt es allerdings zu beachten, dass es sich um Daten handelt, in denen inflationäre Einflüsse nicht berücksichtigt sind. Rechnet man die Inflation also mit ein, ergibt sich eine deutlich geringere Real-Umsatzentwicklung.

Darüber hinaus hat sich die Verkaufsflächenausstattung der Ladengeschäfte zwischen 2008 und 2018 von 120 Mio. m² auf 125 Mio. m² erhöht.

Abbildung 4: Verkaufsflächenentwicklung in Deutschland 2008 – 2018



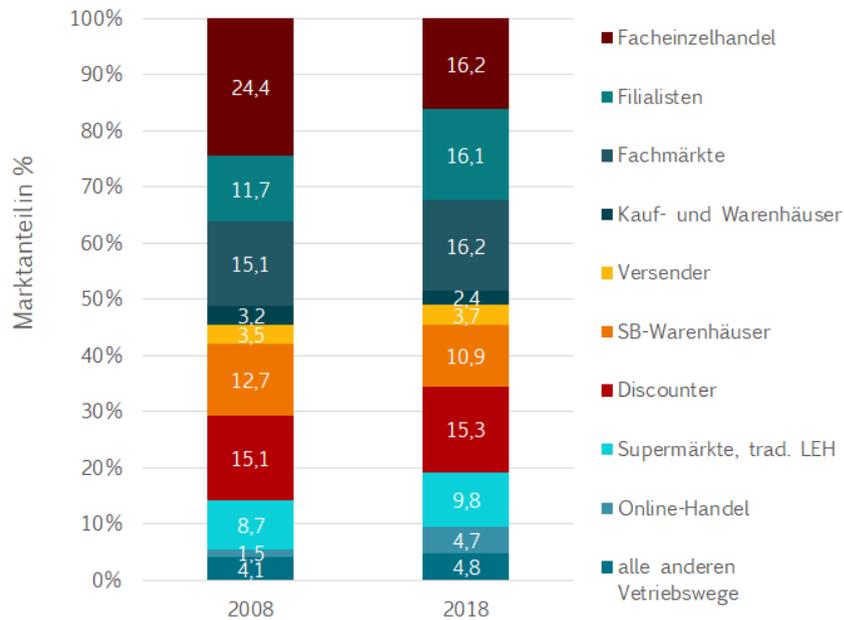
Quelle: HDE Zahlenspiegel 2019
 Bearbeitung: cima 2020

Für die Flächenexpansion des Einzelhandels gibt es zahlreiche Gründe. Zu den wichtigsten zählen die gewachsenen Ansprüche der Konsumenten an die Breite und Tiefe des Warenangebotes (Stichwort: „One-Stop-Shopping“). Der Kunde bevorzugt großflächige Betriebe, wie z.B. Einkaufszentren oder Fachmärkte. Entsprechend positiv verlief die Entwicklung dieser Betriebstypen in den vergangenen Jahren.

Unter Berücksichtigung der nominalen Umsatzentwicklung hat sich auch die ökonomische Auslastung der Betriebe ebenfalls leicht verbessert (= Umsatz je m² VKF/ Geschäftsjahr): Die Flächenproduktivität stieg zwischen 2008 und 2018 von ca. 3.500 €/m² VKF auf 3.765 €/m² VKF.

Dennoch profitierten nicht alle Betriebstypen des Einzelhandels von der beschriebenen Entwicklung. Die rückläufigen Anteilswerte der einzelhandelsrelevanten Ausgaben am privaten Verbrauch haben den Konsumenten gewisse Sparzwänge auferlegt, die sich wachstumsfördernd auf discountorientierte Betriebe auswirkten. Als Beleg für diesen Trend kann exemplarisch die dynamische Entwicklung der Lebensmitteldiscounter und Fachmarktkonzepte angeführt werden, die zu den Hauptprofiteuren der Entwicklung zählen. Auch Lebensmittelsupermärkte und der filialierte Einzelhandel konnten ihren Marktanteil ausbauen. An Bedeutung eingebüßt haben hingegen Kauf- und Warenhäuser und der klassische inhabergeführte Fachhandel. Ihre Umsatzbedeutung und Kundenakzeptanz haben sich in den vergangenen zehn Jahren z.T. markant verringert (vgl. Abb. 5).

Abbildung 5: Gewinner und Verlierer im deutschen Einzelhandel



Quelle: HDE Zahlenspiegel 2019
 Bearbeitung: cima 2020

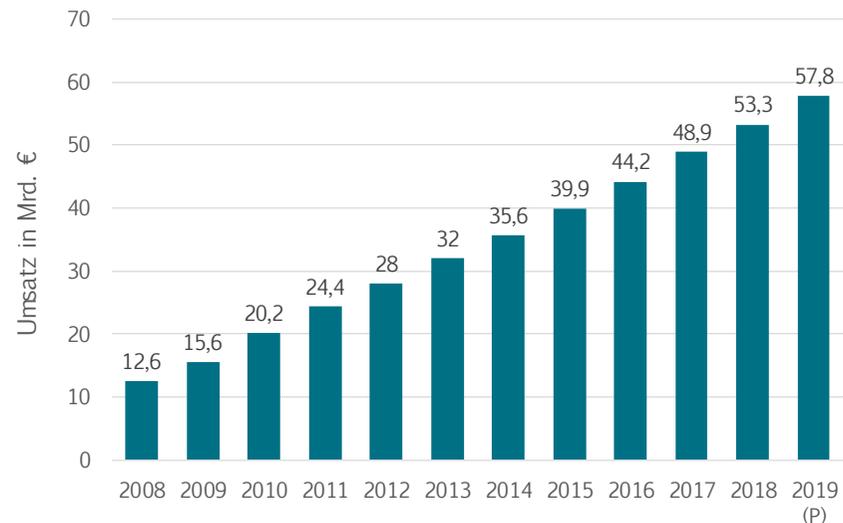
Es ist im geschilderten Zusammenhang auch offensichtlich, dass die erläuterten Mechanismen Effekte auf die unterschiedlichen Standortkategorien des Einzelhandels hatten. Die abnehmende Bedeutung von Kauf- und Warenhäusern und des unternehmergeführten Fachhandels wirkte sich hierbei negativ auf den Einzelhandelsbesatz innerstädtischer Einkaufslagen aus. Andererseits stärkte die dynamische Entwicklung der Discounter und Fachmärkte vor allem Standortagglomerationen in den Außenbereichen der Städte.

Aktuell sind im Durchschnitt bereits 60 - 70 % aller Verkaufsflächen außerhalb der Innenstädte vorhanden. In der Folge ist es im Zuge von Umsatzumlenkungsprozessen in vielen Innenstädten zu Leerstandsbildungen gekommen. Überdurchschnittlich betroffen sind Klein- und Mittelstädte und hier insbesondere die Nebenlagen, mit ungünstiger verkehrlicher Anbindung, ungeeignetem Zuschnitt oder unzeitgemäßer Flächenausstattung. Ein Ende dieser Entwicklung ist momentan nicht absehbar.

2.3 Effekte des Online-Handels

Kaum ein Thema wird in den aktuellen Diskussionen häufiger und kontroverser angesprochen als die Auswirkungen des Online-Handels auf den stationären Einzelhandel. Dies hängt vor allem mit der rasanten Umsatzentwicklung des E-Commerce zusammen (vgl. Abb. 6).

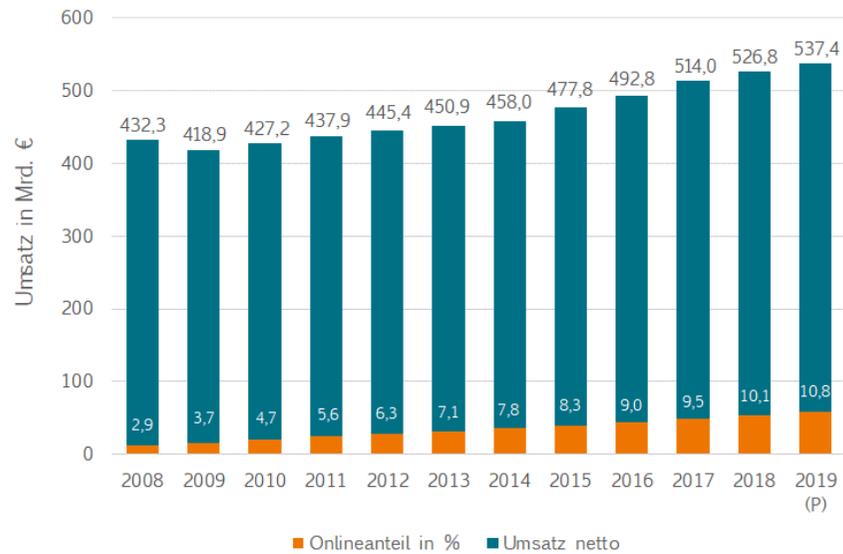
Abbildung 6: Umsatzentwicklung des Online-Handels in Deutschland



Quelle: HDE Online Monitor 2019
 Bearbeitung: cima 2020

Im Jahr 2018 erzielte der Online-Handel etwa 53 Milliarden € Umsatz, was einem Anteil von mehr als 10 % am Gesamtumsatz des deutschen Einzelhandels entspricht.

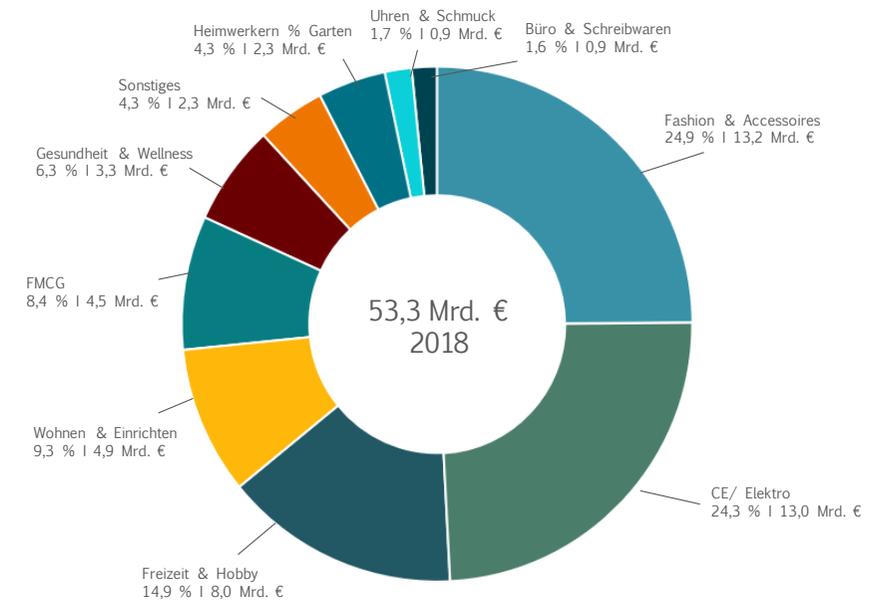
Abbildung 7: Onlineanteil am Einzelhandel insgesamt zwischen 2008 und 2018



Quelle: HDE Online Monitor 2019
 Bearbeitung: cima 2020

Die Marktbedeutung des Online-Handels stellt sich branchenbezogenen sehr unterschiedlich dar. Wichtigste Umsatzträger sind die Sortimentsbereiche Fashion & Accessoires (Bekleidung, Schuhe, Lederwaren etc.), Unterhaltungselektronik/ Elektroartikel und Freizeit & Hobby (u.a. Spielwaren, Bücher, Sportbedarf). Alle anderen Branchen spielen eine nachgeordnete Rolle (vgl. Abb. 8).

Abbildung 8: Umsatzanteil nach Branchen am Gesamtvolumen des Online-Handels 2018 nach Branchen

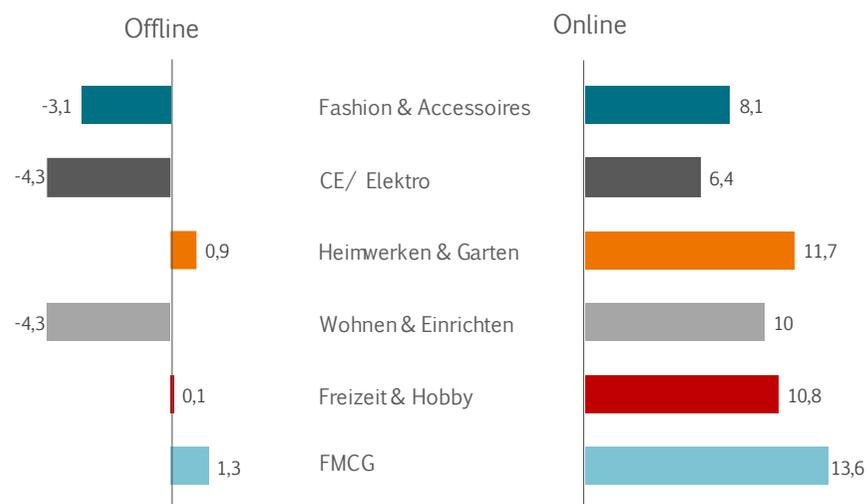


Quelle: HDE Online Monitor 2019
 Bearbeitung: cima 2020
 Erläuterungen: FMCG (Lebensmittel, Drogerieartikel, Kosmetik, Heimtierbedarf), Fashion & Accessoires (Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren), Freizeit & Hobby (Bücher, Fahrräder, Autozubehör, Musikinstrumenten, Spielwaren, Campingartikel)

Aus städtebaulicher Sicht bedenklich ist die Tatsache, dass die umsatzstärksten Branchen des Online-Handels allesamt als „zentrenrelevant“ zu klassifizieren sind, d.h. es handelt sich dabei um attraktivitätsbestimmende Sortimente unserer Einkaufsinnenstädte.

Die aktuellen Entwicklungen im Kontext der Corona-Pandemie werden zu einem weiteren Zuwachs der Umsatzleistungen in diesen Branchen führen; der Strukturwandel dürfte beschleunigt und im Worstcase zu einer weiteren Leerstandsentwicklung und zu Trading-down-Prozessen führen.

Abbildung 9: Umsatz-Veränderungsraten Offline & Online 2018 in %



Quelle: HDE Online Monitor 2019
 Bearbeitung: cima 2020

Ob der E-Commerce auch in der Zukunft seine Entwicklung in diesem atemberaubenden Tempo fortsetzen kann, ist nach Einschätzung der cima dennoch fraglich, auch weil der E-Commerce in den vergangenen Jahren z.T. Renditeprobleme hatte. Selbst Firmen wie Amazon oder Zalando wiesen trotz Milliarden-Umsätzen regelmäßig Verluste im dreistelligen Millionenbereich aus.

Die Geschäftsergebnisse sind vor allem auf die hohen Personal-, Logistik- und Distributionskosten des Online-Handels zurückzuführen. Eine Sonderproblematik sind dabei die Retouren. So werden beispielsweise im Textilbereich mehr als 60 % aller Waren von den potenziellen Kunden

kostenfrei zurückgesandt. Sie müssen dann mit hohem personellem Aufwand wieder ausgepackt, gereinigt und versandfertig gemacht werden.

Auch der logistische Aufwand des Internet-Handels ist enorm. So rühmt sich z.B. Amazon bis zu 5 Millionen Einzelartikel zu offerieren. Selbst unter Berücksichtigung der dezentralisierten Unternehmensstrukturen sind die Kosten für Beschaffung und Distribution dadurch entsprechend hoch.

Der vorstehende Exkurs über die aktuellen Probleme des Online-Handels soll jedoch nicht den Eindruck erwecken, dass diese Wirtschaftsform keine Zukunft hat. Die besonders internetaffinen Branchen werden auch weiterhin wachsen.

Aus Befragungen der Bürger in anderen Schleswig-Holsteiner Städten wissen wir, dass der Anteil der Kunden, die den Online-Handel für ihre Einkäufe nutzen, in den vergangenen zehn Jahren von unter 5 % auf z.T. über 20 % (variiert je Sortiment) angestiegen ist. Gemäß aktuellen Veröffentlichungen des HDE Standortmonitor 2020 lag der Anteil der Kunden, die sowohl offline als auch online einkaufen bei fast 60 %; rd. 40 % kaufen ausschließlich im stationären Einzelhandel. Exklusive Online-Käufer gibt es bis heute nicht.

Die wachsende Bedeutung des Online-Handels hat dabei vielfältige Gründe: So spielt das „digitale Schaufenster“ des lokalen Einzelhandels eine immer wichtigere Rolle beim Kaufvorgang. Die Anzahl der Kunden, die sich online informieren, bevor sie im stationären Einzelhandel kaufen nimmt stetig zu. Nach Angaben des HDE Online Monitor 2019 liegt der Anteil der online vorbereiteten Käufe im stationären Einzelhandel aktuell bei über 50 %. Wenn jedoch die Vielfalt der Angebote, die Qualität und der Service des lokalen Einzelhandels für den Kunden „digital“ unsichtbar ist, wird der stationäre Einzelhandel weitere Umsatzanteile verlieren.

Gleichzeitig spielen Aspekte wie Zeit (Bestellung 24 Stunden an 7 Tage in der Woche), Bezahlung (unkomplizierte Rechnungslegung mit Zahlung erst 30 Tage nach Erhalt der Ware, Ratenzahlung etc.) und „Bequemlichkeit“ eine wichtige Rolle für den Kunden.

3 Grundlagen zur Standortsteuerung des Einzelhandels

Zur Einordnung der nachfolgenden Auszüge aus dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung sowie der landesplanerischen Vorgaben in den stadtentwicklungspolitischen Kontext ist es zunächst notwendig, die Aufgaben eines kommunalen Einzelhandelsgutachtens herauszustellen.

Der Gesetzgeber hat den Kommunen umfangreiche Möglichkeiten eingeräumt, die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels planungsrechtlich zu steuern. Den rechtlichen Rahmen stecken in diesem Zusammenhang vor allem das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) ab. Allerdings darf eine Anwendung dieser Gesetze durch die Kommune nicht willkürlich erfolgen, sondern muss durch eine qualifizierte Planung (= Einzelhandelsgutachten) untersetzt bzw. begründet sein.

Die übergeordneten Ziele sind dabei der Erhalt und die Weiterentwicklung der gewachsenen Zentren und die Sicherstellung qualifizierter 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.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass grundsätzlich alle Investitions- und Sachentscheidungen im Einzelhandel in privater Hand liegen. Die Stadt Eckernförde 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.

Die Qualität von Einzelhandelsstandorten wird von Investoren, Projektentwicklern und Betreibern jedoch z.T. anders eingeschätzt als von Vertretern der Kommunen. Grund für die disparaten Vorstellungen beider Seiten sind unterschiedliche Zielsetzungen: während die Privatwirtschaft Standorte

präferiert, an denen dauerhaft eine auskömmliche Umsatzleistung möglich ist, bewerten Städte und Gemeinden Planareale und Nutzungskonzepte vor allem unter dem Aspekt einer Vereinbarkeit mit lokalen stadtentwicklungspolitischen Vorstellungen.

Nachfolgend werden die wesentlichen Rechtsnormen zur städtebaulichen Bewertung und zur Standortsteuerung des Einzelhandels im Überblick vorgestellt. Die Präsentation erfolgt in verkürzter Form und dient ausschließlich einer Darlegung des Rechtsrahmens, ohne den Anspruch auf eine juristische Interpretation.

3.1 Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

Unter Anwendung des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann die Standortentwicklung des Einzelhandels in einzelnen Gebietskategorien beeinflusst werden. Folgende Paragraphen sind hier von besonderer Relevanz:

- **§ 30 BauGB:** In städtischen Bereichen mit Bebauungsplänen sind innerhalb der Baugebiete gemäß § 2-9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe zulässig. Dies gilt insbesondere für allgemeine Wohngebiete Kerngebiete, Urbane Gebiete und Gewerbegebiete. In Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. § 2-3 BauNVO).
- **§ 34 BauGB:** Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sind Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig, wenn sie sich in die bauliche Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Einschränkend führt Absatz 3 jedoch aus, dass keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der eigenen

Gemeinde oder anderen Gemeinden von dem Einzelhandelsvorhaben ausgehen dürfen.

„(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 [...] dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung 1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebes [...] dient, 2. städtebaulich vertretbar ist und 3 auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.“

- **§ 9 BauGB:** Im nicht-beplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB ermöglicht der 2007 eingeführte § 9 Absatz 2a BauGB die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes auch für größere Gebiete, in dem festgelegt werden kann, dass nur bestimmte Typen der nach § 34 gestatteten baulichen Nutzungen genehmigungsfähig, ausnahmsweise genehmigungsfähig oder nicht genehmigungsfähig sind. Die Begründung der Festlegungen eines einfachen Bebauungsplanes soll gemäß § 1 Abs. 6, Nr. 11 durch ein städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. Einzelhandelskonzept erfolgen.
- **§ 11 Abs. 3 BauNVO:** Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, die möglicherweise negative städtebauliche oder raumordnerische Auswirkungen haben könnten, außer in Kerngebieten (gemäß B-Plan) nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig.

3.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Den rechtlichen Rahmen zur landes- und regionalplanerischen Bewertung von Einzelhandelsvorhaben in Eckernförde definiert der Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein. Der LEP befindet sich derzeit in der Fortschreibung und fachlichen Abstimmung. Eine Rechtsverbindlichkeit ist erst für das Jahr 2021 zu erwarten.

Im Sinne der zweiten Entwurfsfassung der Fortschreibung des LEP (November 2020) soll in allen Gemeinden auf ausreichende Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) in guter, fußläufig erreichbarer Zuordnung zu den Wohngebieten und bei guter Einbindung in die Siedlungsstruktur hingewirkt werden. Das Einzelhandelsangebot in den Zentralen Orten soll dabei ausdrücklich durch Nahversorgungsangebote in den Orten ohne zentralörtliche Funktion ergänzt werden. Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden, um die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in der Standortgemeinde selbst sowie den Nachbargemeinden bzw. den Zentralen Orten nicht gefährden.

Die nachfolgend aufgeführten Ziele und Grundsätze sind für die Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Eckernförde relevant:

- **Grundsatz 1 „Ausgewogene Versorgungsstruktur“:** *„Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt mit Schwerpunkten in den Zentralen Orten bereitgestellt werden.“*

- **Grundsatz 2 „Fußläufige Nahversorgung“:** *„In allen Gemeinden sollen in guter, fußläufig erreichbarer Zuordnung zu den Wohngebieten ausreichende Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) bei guter Einbettung in die Siedlungsstruktur (Wohngebiete) angestrebt werden.“*
- **Ziel 3 „Zentralitätsgebot“:** *„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums oder Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, Unterzentren oder Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten oder Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.“*
- **Ziel 4 „Beeinträchtigungsverbot“:** *„Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen. Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.“*
- **Ziel 5 „Kongruenzgebot“:** *„Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.“*
- **Ziel 6 „Integrationsgebot“:** *„Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten ist nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.“*

Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Zusammenhang mit Wohnbebauung zugelassen.“ (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).“

„Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente in der Regel auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.“

„Die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO an den Zu- und Abfahrten überregional bedeutender Verkehrsachsen ist grundsätzlich ausgeschlossen.“

- **Ziel 7 „Einzelhandelsagglomerationen (Agglomerationsverbot)“:** *„Durch geeignete bauleitplanerische Darstellungen und Festsetzungen ist sicherzustellen, dass in solchen städtebaulichen Lagen, in denen Kern- oder Sondergebiete für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO nach den Zielen dieses Abschnitts nicht dargestellt und festgesetzt werden dürfen, keine Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben im räumlichen Zusammenhang entstehen, von denen Wirkungen wie von Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ausgehen können.“*
- **Grundsatz 8 „Abstimmungsgebot“:** *„Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel soll grundsätzlich interkommunal zwischen den Zentralen Orten eines Mittelbereichs sowie im Einzelfall mit den gleich- beziehungsweise höherrangigen Zentralen Orten benachbarter Mittelbereiche im Einzugsbereich der geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtung abgestimmt werden.“*
- **Grundsatz 10 „ÖPNV-Anbindungsgebot“:** *„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen in örtliche und regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.“*

- **Ziel 11 „Umgang mit Bestandssituationen“:** *„Für bestehende Einzelhandelsstandorte, die mit dem landesplanerischen Zielen dieses Abschnitts unvereinbar sind, ist abweichend von den Zielen dieses Abschnitts die Darstellung und Festsetzung als Bestands-Sondergebiete zulässig. Dabei sind die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente entsprechend dem gegebenen baurechtlichen Bestandsschutz der vorhandenen Betriebe zu beschränken. Nutzungsänderungen zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe in nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind planerisch zulässig. Ausnahmsweise sind einmalig auch geringfügige Erweiterungen zulässig, wenn durch den Einzelhandelsbetrieb*
 - *keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit Zentraler Orte und*
 - *keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind oder weiter verstärkt werden sowie*
 - *auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs durch Erweiterungen nicht beeinträchtigt wird.“*

Erweiterungen gelten in der Regel bis zu einer Größenordnung von 5 Prozent der Verkaufsfläche als geringfügig. Darüberhinausgehende Erweiterungen können nur ausnahmsweise als geringfügig angesehen werden, wenn sie funktional neutral sind, insbesondere keine neuen Betriebstypen ermöglichen, das Beeinträchtungsverbot (Ziel 4) gewahrt bleibt und die Planung auf der Basis eines kommunalen oder regionalen Einzelhandelskonzeptes erfolgt, das neben den beteiligten Kommunen auch die Kommunen betrachtet, deren Versorgungsfunktionen oder Planungsperspektiven durch die Konzeptinhalte erfasst werden.“

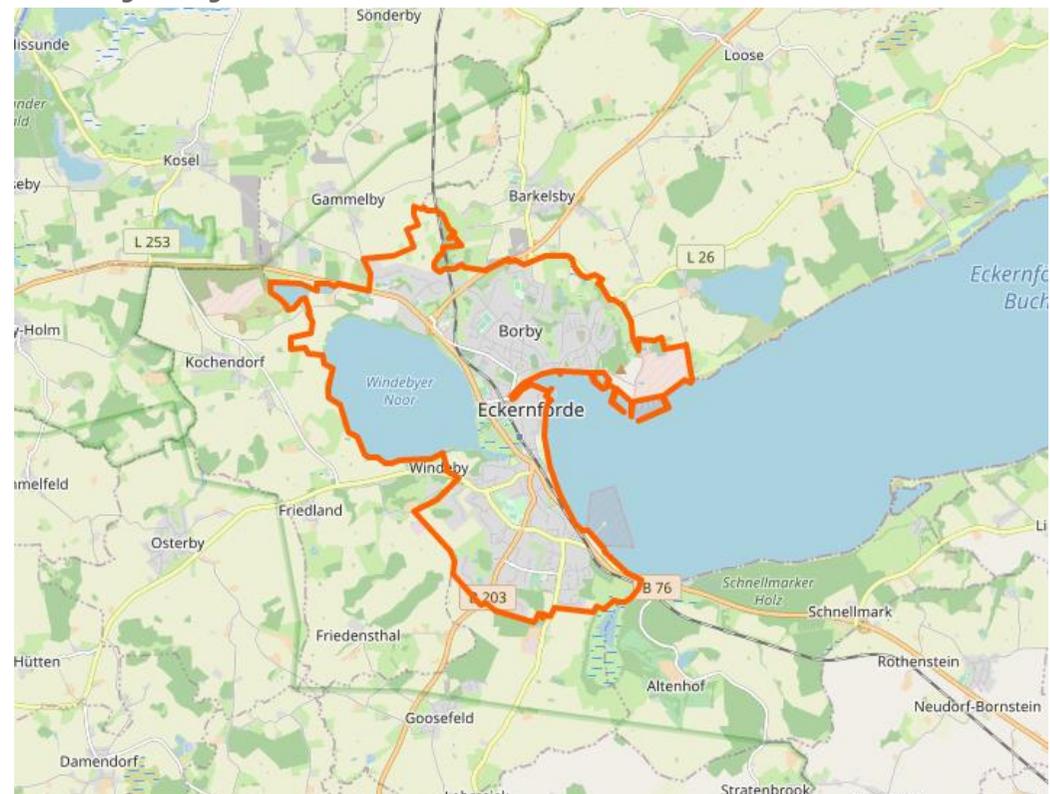
- **Grundsatz 13 „Online-Handel“:** *Städte und Gemeinden sollen sich frühzeitig, möglichst auf Basis von interkommunalen oder regionalen Einzelhandelskonzepten, mit den Auswirkungen des Online-Handels auseinandersetzen.“*

4 Einzelhandelsstandort Eckernförde – Wirtschaftsräumliche Rahmenbedingungen

4.1 Makrostandort Eckernförde - Zentralörtliche Bedeutung

- In der Stadt Eckernförde leben 21.902 Einwohner.³
- Die Stadt Eckernförde übernimmt im zentralörtlichen System des Landes Schleswig-Holstein die Funktion Mittelzentrums. Der Stadt kommt somit die Versorgungsaufgabe für die Bevölkerung des eigenen Stadtgebietes und des raumordnerisch definierten Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sowie des gehobenen Bedarfs zu.
- Die Stadt Eckernförde liegt direkt an der Ostsee, in der stark touristisch geprägten Eckernförder Bucht.
- An das regionale und überregionale Straßennetz ist Eckernförde über die Bundesstraßen B76 (Kiel-Schleswig) und die Bundesstraße B203 (Rendsburg-Kappeln) angebunden, über die eine direkte Verbindung zur A7 (Hamburg-Flensburg) besteht. Darüber hinaus bestehen täglich regelmäßige Bahnverbindungen (30-Minuten-Takt, bzw. 60-Minuten-Takt) in die Oberzentren Kiel und Flensburg.

Abbildung 10: Lage im Raum



Kartengrundlage: OpenStreetMap; Bearbeitung durch cima 2020

³ Quelle: Statistikamt Nord (Stand: 01.01.2019)

4.2 Soziodemografische Strukturdaten

Im folgenden Kapitel werden die sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Stadt Eckernförde, des Kreises Rendsburg-Eckernförde und des Bundeslandes Schleswig-Holstein vorgestellt (vgl. Abb. 11):

- Die Stadt Eckernförde zeichnet sich im Betrachtungszeitraum 2015 bis 2019 durch eine konstante Bevölkerungsentwicklung aus (+ 0,5 %). Der Kreis Rendsburg-Eckernförde sowie das Land Schleswig-Holstein können einen Bevölkerungsanstieg zwischen 2015 und 2019 verzeichnen (+1,5 % bzw. 2,3 %).
- Neben der reinen Zu- bzw. Abnahme der Bevölkerungszahlen muss auch die Alterszusammensetzung betrachtet werden. Gemäß Zahlen des statistischen Landesamtes sind heute rd. 55 % der Gesamtbevölkerung von Eckernförde älter als 50 Jahre; das Durchschnittsalter liegt in Eckernförde aktuell bei 49 Jahren. Die zunehmende Alterung der Gesellschaft ist jedoch kein Eckernförde spezifisches Phänomen, sondern folgt dem Trend auf Bundesebene.
- Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort verläuft in Eckernförde positiv. Von 2015 bis 2019 konnte die Anzahl der Beschäftigten um 2,7 % gesteigert werden. Die Steigerungsrate im Kreis Rendsburg-Eckernförde liegt im Beobachtungszeitraum sogar deutlich darüber (+10,2 %). In Schleswig-Holstein konnte die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort um gute 9,8 % gesteigert werden. D.h. die sich auf Landes- und Kreisebene positive wirtschaftliche Entwicklung wird in Eckernförde noch nicht vollumfänglich sichtbar. Wie sich die Corona Pandemie auf Beschäftigtenzahlen auswirken wird, wird sich erst im nächsten Jahr zeigen.
- Die Pendlersalden verdeutlichen, dass die Stadt Eckernförde zwar eine abnehmende Bedeutung als Arbeitsplatzstandort hat; die Bedeutung der Stadt Eckernförde als Wohnstandort nimmt jedoch zu.

Abbildung 11: Soziodemografische Strukturdaten der Stadt Eckernförde

Indikatoren		Stadt Eckernförde	Kreis Rendsburg- Eckernförde	Schleswig- Holstein	
Bevölkerungs- entwicklung	31.12.2014	21.784	268.628	2.830.864	
	31.12.2016	21.942	272.337	2.881.926	
	31.12.2018	21.902	272.775	2.896.712	
	+/- in % 2014 - 2018	0,5	1,5	2,3	
Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein					
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort)	30.06.2015	7.365	72.485	914.529	
	30.06.2017	7.620	76.572	964.957	
	30.06.2019	7.564	79.903	1.000.213	
	+/- in % 2015 - 2019	2,7	10,2	9,4	
Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein					
Einpender	30.06.2015	4.472	24.017	121.377	
	Auspender	30.06.2015	4.090	44.140	218.510
		Saldo	382	-20.123	-97.133
Einpender	30.06.2017	4.674	26.108	133.858	
	Auspender	30.06.2017	4.467	46.080	227.992
		Saldo	207	-19.972	-94.134
Einpender	30.06.2019	4.650	27.975	137.787	
	Auspender	30.06.2019	4.600	48.145	237.892
		Saldo	50	-20.170	-100.105
Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein					

Bearbeitung: cima 2020

Aktuell kann die Stadt Eckernförde auf einer konstanten Bevölkerungsentwicklung aufbauen. Um auch in der Zukunft eine wichtige Funktion als Wohnstandort übernehmen zu können, ist es somit von besonderer Bedeutung, die Entwicklung attraktiver und auf die Nachfrage zugeschnittener innerstädtischer Einzelhandelsangebote sowie den Erhalt und die Schaffung einer wohnungsnahen Grundversorgung zu gewährleisten.

Die maßgeblichen Kennziffern zum Tourismus der Stadt Eckernförde weisen eine sehr erfreuliche Entwicklung auf:

- Die Stadt Eckernförde kann zwischen 2015 und 2019 einen Anstieg bei der Anzahl der Ankünfte verzeichnen (+ 6,9 %); ebenso die durchschnittliche Aufenthaltsdauer steigt kontinuierlich an.
- Die Anzahl der Übernachtungen konnte im Betrachtungszeitraum um fast 32 % gesteigert werden. Neben den Übernachtungszahlen in Betrieben mit mehr als 10 Betten gemäß Statistikamt Nord, kann die Stadt Eckernförde auf zusätzliche Übernachtungsgäste in kleineren Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen sowie dem Wohnmobilstellplatz bauen. Darüber hinaus spielen in der Stadt Eckernförde Tagesgäste eine wichtige Rolle.

Abbildung 12: Touristische Rahmendaten der Stadt Eckernförde

		Stadt Eckernförde	Kreis Rendsburg- Eckernförde	Schleswig- Holstein
Gästeankünfte	2014	47.950	398.422	5.829.340
	2016	50.985	444.123	6.367.534
	2018	51.259	475.986	7.430.731
	+/- in % 2014 - 2018	6,9	19,5	27,5
		Stadt Eckernförde	Kreis Rendsburg- Eckernförde	Schleswig- Holstein
Übernachtungen	2014	107.308	1.544.931	22.844.434
	2016	133.777	1.700.627	24.464.691
	2018	141.576	1.852.289	30.251.579
	+/- in % 2014 - 2018	31,9	19,9	20,8
		Stadt Eckernförde	Kreis Rendsburg- Eckernförde	Schleswig- Holstein
durchschnittliche	2014	2,2	3,9	3,9
Aufenthaltsdauer	2016	2,6	3,8	3,8
in Tagen	2018	2,8	3,9	4,1
	+/- in % 2014 - 2018		0,0	4,6

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Bearbeitung: cima 2020

Im Ergebnis kann die Stadt Eckernförde eine sehr positive Entwicklung der touristischen Kennziffern verzeichnen. Mit Blick auf die Analyse der touristischen Eckdaten (Gästeankünfte, Übernachtungen, Aufenthaltsdauer) übernimmt die Stadt Eckernförde eine wachsende Bedeutung als Urlaubsort. Die Stadt Eckernförde profitiert sehr stark von der Lage an der Ostsee und dem bundesdeutschen Trend zum Urlaub in Deutschland und hier insbesondere in den Ostseebädern.

5 Marktgebiet und Marktpotenziale

5.1 Marktgebiet der Stadt Eckernförde

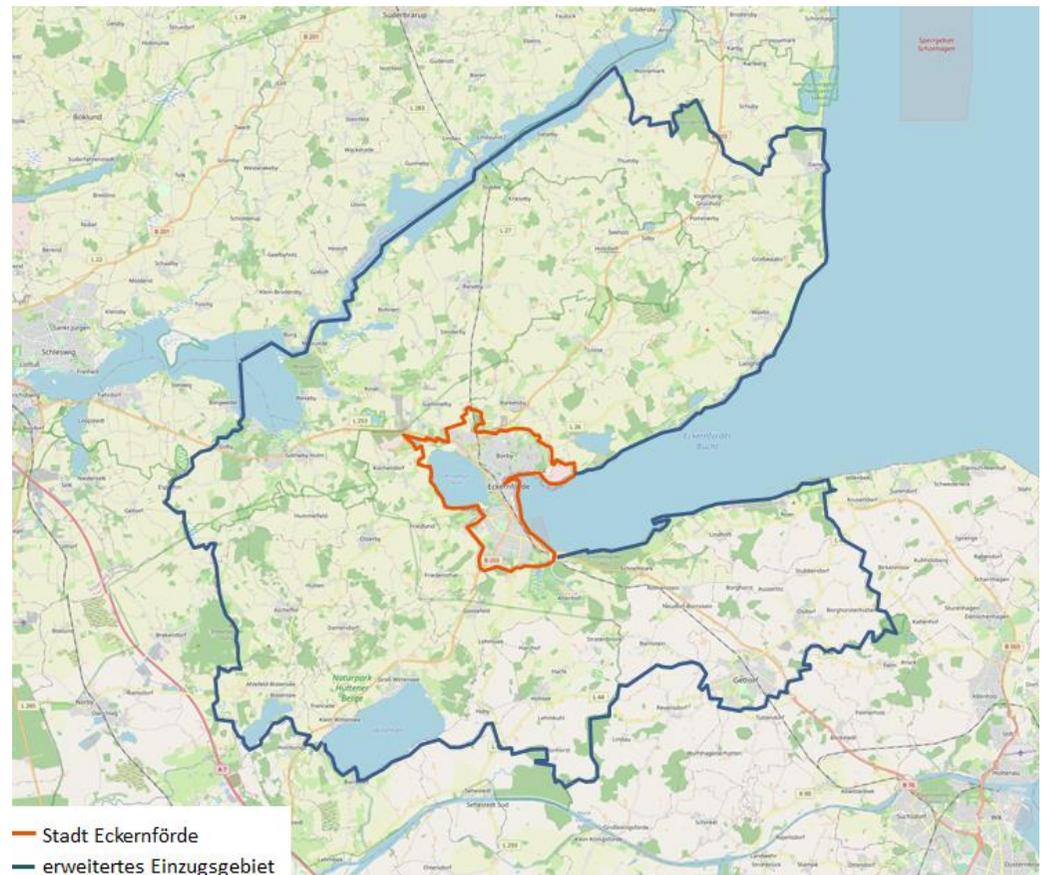
Das Marktgebiet spiegelt die Anziehungskraft des Einzelhandels wider. Auch wenn einzelne Betriebe ein größeres individuelles Einzugsgebiet aufweisen können, so stellt das Marktgebiet den Durchschnitt der Einzugsgebiete des Einzelhandels dar.

Auf Basis des vorhandenen Einzelhandelsangebotes in der Stadt Eckernförde sowie unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation in den umliegenden Städten und Gemeinden umfasst das direkte Marktgebiet zunächst das eigene Stadtgebiet. Darüber hinaus werden die umliegenden Gemeinden dem erweiterten Marktgebiet der Stadt Eckernförde zugeordnet.

Im Südosten begrenzt der Einflussbereich des Oberzentrums Kiel das Marktgebiet der Stadt Eckernförde, im Westen und Südwesten sind die Mittelzentren Schleswig und Rendsburg weitere relevante Wettbewerbsstandorte. Darüber hinaus verfügt die Stadt Gettorf über ein gutes Angebot im Lebensmitteleinzelhandel; Einkaufsfahrten aus Gettorf in die Stadt Eckernförde und damit die Zuordnung zum Marktgebiet, begründen sich in erster Linie mit der Einkaufsattraktivität im aperiodischen Bedarfsbereich. Das insgesamt starke Wettbewerbsumfeld erschwert jedoch eine weitere Ausdehnung des Marktgebietes.

Insgesamt leben rd. 34.500 Einwohner im Marktgebiet der Stadt Eckernförde. Wir gehen davon aus, dass die Einkaufsorientierung aus den Umlandgemeinden z.T. sehr stark auf den Einzelhandel in Eckernförde ausgerichtet ist und die Kaufkraftbindung entsprechend hoch ist.

Abbildung 13: Marktgebiet der Stadt Eckernförde



Kartengrundlage: OpenStreetMap
Bearbeitung: cima 2020

5.2 Kaufkraftpotenzial der Stadt Eckernförde

Die Berechnung des Kaufkraftpotenzials⁴ in Eckernförde erfolgt auf der Basis der Einwohnerzahl (21.902)⁵ und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer (98,3)⁶. Es wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 5.565 € für das Jahr 2020 zugrunde gelegt, der an das Niveau der Stadt Eckernförde mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst wird.

Der Ausgabesatz eines jeden Einwohners der Stadt Eckernförde entspricht im Durchschnitt 5.470 €. Wie die Kaufkraftkennziffer liegt auch der statistische Ausgabesatz pro Kopf leicht unter dem Bundesdurchschnitt.

Insgesamt beläuft sich das Kaufkraftpotenzial von Eckernförde auf 119,8 Mio. €. Davon entfallen etwa 59,5 Mio. € auf den periodischen Bedarf (nahrversorgungsrelevanten Bedarf). Weitere 60,3 Mio. € sind den Branchen des aperiodischen Bedarfs zuzurechnen.

Das Kaufkraftpotenzial im erweiterten Marktgebiet der Stadt Eckernförde umfasst weitere 199,1 Mio. €. Insgesamt beläuft sich das Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet somit auf 318,9 Mio. €.

Nicht seriös quantifizieren lassen sich die ergänzenden Kaufkraftpotenziale durch Urlauber und Tagesgäste in Eckernförde und den Umlandgemeinden. Statistisch erfasst sind ausschließlich die Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben mit mehr als acht Betten. Übernachtungen auf Campingplätzen und in Ferienwohnungen sowie kleineren Pensionen werden nicht hinreichend gezählt; insbesondere diese Gruppe nimmt in den Ostseebädern jedoch einen großen Stellenwert ein. Die touristische Kaufkraft findet sich jedoch in den Umsätzen des Eckernförder Einzelhandels als Kaufkraftzufluss berücksichtigt (vgl. Kap. 6.3 und 6.4.).

⁴ Das Kaufkraftpotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung der Stadt Eckernförde, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

Abbildung 14: Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet der Stadt Eckernförde

CIMA Warengruppen	Stadt Eckernförde	erweitertes Marktgebiet	Marktgebiet insgesamt
Periodischer Bedarf insgesamt	59,5	98,9	158,4
Nahrung und Genussmittel	48,2	80,2	128,4
Gesundheit und Körperpflege	9,5	15,7	25,2
Zeitschriften, Schnittblumen	1,8	3,0	4,9
Aperiodischer Bedarf insgesamt	60,3	100,2	160,5
Bekleidung, Wäsche	11,4	18,9	30,3
Schuhe, Lederwaren	3,6	5,9	9,5
Bücher, Schreibwaren	2,2	3,6	5,8
Spielwaren, Hobbybedarf	1,5	2,5	4,1
Sportartikel, Fahrräder	4,2	6,9	11,1
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	10,3	17,1	27,5
Uhren, Schmuck	1,6	2,7	4,3
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	3,6	5,9	9,5
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1,9	3,1	4,9
Einrichtungsbedarf	8,7	14,5	23,2
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	11,4	19,0	30,4
SUMME	119,8	199,1	318,9
EINWOHNER	21.902	34.501	56.403

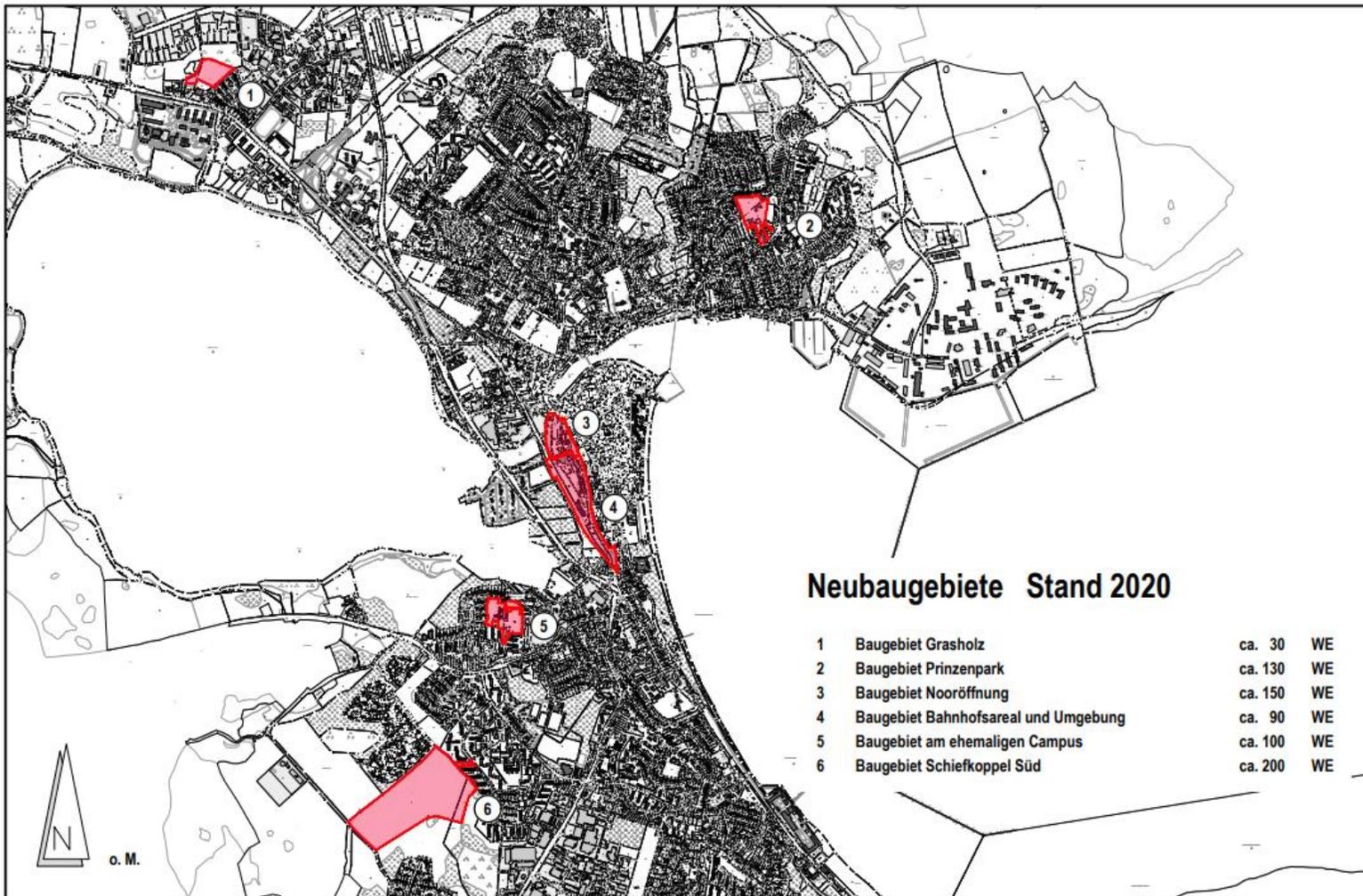
Quelle: cima 2020

Das Kaufkraftpotenzial der Stadt Eckernförde wird sich auf Grundlage der aktuellen Wohnungsbauentwicklung weiterhin erhöhen. Die nachfolgende Kartendarstellung verdeutlicht, dass insgesamt knapp 700 neue Wohneinheiten in freistehenden Einfamilienhäusern und im Geschosswohnungsbau im Eckernförder Stadtgebiet geplant sind. Unter Zugrundelegung von rechnerischen Mittelwerten der Belegung der Wohnungen (1,5 Personen je Haushalt/ Wohneinheit) dürfte sich die vorhabenrelevante Kaufkraft im Best-Case auf bis zu 125,5 Mio. € erhöhen (+ 5,7 Mio. €); Berechnungsgrundlage sind hier Zuzüge von außerhalb.

⁵ Quelle: Statistikamt Nord (Stand: 01.01.2019)

⁶ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2020

Abbildung 15: Neubaugebiete im Eckernförder Stadtgebiet



Quelle: Stadt Eckernförde; Stand September 2020

6 Einzelhandelsstrukturdaten der Stadt Eckernförde

6.1 Einzelhandelsbestand in Eckernförde

Die nachfolgenden Einzelhandelsstrukturdaten basieren auf einer vollständigen Einzelhandelsbestandserhebung in Eckernförde im Juni 2020.

Die abgeleiteten Umsatzvolumina beruhen auf der Inaugenscheinnahme des konkreten Warenangebots hinsichtlich Angebotsqualität und Sortimentsstruktur. Die Hochrechnung der Umsätze erfolgte über branchenübliche Flächenproduktivitäten. Zusätzlich werden alle branchenspezifischen Informationen aus Firmen- und Verbandsveröffentlichungen sowie der relevanten Fachliteratur in die Auswertung mit einbezogen.

Im Rahmen der Bestandserhebung des Einzelhandels in der Stadt Eckernförde wurden 251 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 65.635 m² erhoben. Sie erwirtschafteten einen Einzelhandelsumsatz von 214,5 Mio. €.

Die warengruppenspezifische Differenzierung des Einzelhandelsbesatzes ist in der nebenstehenden Abb. 16 dokumentiert.

Abbildung 16: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz in Eckernförde

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf insgesamt	92	22.570	109,5
Nahrung und Genussmittel	70	18.735	90,0
Gesundheit und Körperpflege	12	3.365	16,6
Zeitschriften, Schnittblumen	10	470	2,8
Aperiodischer Bedarf insgesamt	159	43.065	105,1
Bekleidung, Wäsche	53	9.545	29,5
Schuhe, Lederwaren	10	2.080	5,5
Bücher, Schreibwaren	5	915	3,5
Spielwaren, Hobbybedarf	2	715	2,4
Sportartikel, Fahrräder	10	1.750	5,4
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	12	3.390	15,0
Uhren, Schmuck	9	330	3,6
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	12	845	5,8
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	16	4.080	4,5
Einrichtungsbedarf	18	5.480	9,7
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	12	13.935	20,3
Einzelhandel insgesamt	251	65.635	214,5

Quelle: cima 2020

Folgende Ergebnisse sind hervorzuheben:

- Die Warengruppe Nahrung und Genussmittel beherbergt 70 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 18.735 m². Sie realisieren einen Umsatz von rd. 90,0 Mio. €. Der Verkaufsflächen- und Umsatzanteil liegt bei 30 % bzw. 42 % am gesamten Einzelhandel und entspricht einer sehr guten Ausstattung.

- Die Hauptwarengruppe Gesundheit und Körperpflege realisiert in der Stadt Eckernförde einen Verkaufsflächen- und Umsatzanteil von 5 % bzw. 8 % am gesamten Einzelhandel. Auch diese Anteilswerte sind als gut zu bewerten. In der Branche der Drogerieartikel sind in der Innenstadt die Drogeriefachmärkte ROSSMANN und DM zu nennen; ein weiterer ROSSMANN Drogeriemarkt befindet sich am Standort Wilhelmsthal. Darüber hinaus werden Drogerieartikel als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten angeboten. Ferner sind die Parfümerien DOUGLAS und SCHUBACK in der Innenstadt zu finden. Zudem sind insgesamt sieben Apotheken im Stadtgebiet vorhanden.
- In der Warengruppe Bekleidung, Wäsche, dem wichtigsten Leitsortiment einer zentralen Innenstadtlage, sind 53 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 9.545 m² im Eckernförder Stadtgebiet vorhanden. Das Bekleidungsangebot befindet sich erfreulicherweise größtenteils in der Eckernförder Innenstadt. Hier sind sowohl Filialisten als auch eine Vielzahl an inhabergeführten Fachgeschäften erfasst. Am Standort Wilhelmsthal sind drei discountorientierende Fachmarktkonzepte vorhanden (KIK; TAKKO, ERNSTINGS FAMILY).
- Ebenfalls gut vertreten ist die Warengruppe Schuhe und Lederwaren. In der Eckernförder Innenstadt sind sechs Schuhfachgeschäfte und Schuhfilialisten zu finden; der Schuhfachmarkt DEICHMANN ist am Sonderstandort Wilhelmsthal adressiert. Drei Lederwarenfachgeschäfte sind zudem in der Innenstadt erfasst. Insgesamt ist das Angebot sowohl unter quantitativen als auch qualitativen Bewertungsaspekten als gut einzuordnen. Der Verkaufsflächen- und Umsatzanteil liegt bei 3 %.
- In der Warengruppe Elektroartikel, Unterhaltungselektronik wird ein Umsatzvolumen von 15,0 Mio. € generiert. Dies entspricht einem prozentualen Anteil am Gesamtumsatz der Stadt Eckernförde von 7 %. Der Verkaufsflächenanteil liegt bei 5 % (3.390 m²). Der Elektrofachmarkt EXPERT JÖHNK und die beispielhaften Fachgeschäfte ELEKTRO SCHRÖDER und HAVENSTEIN EURONICS prägen die dokumentierte Verkaufsflächenausstattung ebenso wie das Randsortiment im HAGEBAUMARKT, TEDOX etc.
- Die Warengruppe Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat erreicht mit rd. 4.080 m² einen Verkaufsflächenanteil von 6 %. Der realisierte Einzelhandelsumsatz liegt bei 4,5 Mio. € (= 2 %). Die größten Verkaufsflächenanteile entfallen in dieser Branche auf z.T. niedrigpreisige Filial- und Fachmarktkonzepte (TEDI, EUROSHOP, DEPOT) sowie flächenintensive Randsortimentsanteile im HAGEBAUMARKT, TEDOX und bei FAMILA. Das qualitätsorientierte Segment ist jedoch mit zahlreichen innerstädtischen Fachgeschäften ebenfalls vorhanden.
- Neben Möbeln (inkl. Küchen), Antiquitäten und Kunstgegenständen sind auch Heimtextilien der Warengruppe „Einrichtungsbedarf“ zugeordnet. Der größte Verkaufsflächenanteil entfällt auf das DÄNISCHE BETTENLAGER, MATRATZEN CONCORD, TEPPICHHOF KNUTZEN und den HAGEBAUMARKT. Insgesamt drei Küchenstudios, Fachgeschäfte für Möbel und Einrichtungsbedarf sowie Kunstgalerien und Antiquariate sind zudem im Stadtgebiet zu finden.
- Die Hauptwarengruppe Baumarktartikel/ Gartenbedarf/ Zooartikel generiert ein Umsatzvolumen von 20,3 Mio. €. Dies entspricht einem prozentualen Anteil am Gesamtumsatz der Stadt Eckernförde von 9 %. Der Verkaufsflächenanteil liegt sogar bei 21 % (13.935 m²). Diese guten Ausstattungswerte werden insbesondere durch den Baufachmarkt HAGEBAUMARKT an der Noorstraße geprägt. Weiterhin beispielhaft zu nennen sind die großflächigen Fachmärkte TEPPICHHOF KNUTZEN, TEDOX und FUTTERHAUS an der Rendsburger Straße sowie die Pflanzenmärkte PFLANZEN PEIKERT am Kakabellenweg und MEIN BLUMENLADEN an der Schleswiger Straße.

Verkaufsfläche je Einwohner

Die Flächendichte ist ein Indikator, der die Verkaufsflächenausstattung ins Verhältnis zur Einwohnerzahl eines Ortes stellt. Der bundesdeutsche Durchschnitt liegt bei 1,45 m² Verkaufsfläche je Einwohner (inkl. ländlich geprägte Räume).⁷ In Bezug auf die Gesamtverkaufsfläche erreicht die Stadt Eckernförde einen Kennwert von 3,0 m² Verkaufsfläche je Einwohner.

Abbildung 17: Verkaufsfläche je Einwohner in Eckernförde

Einwohner	21.902
Verkaufsfläche je Einwohner in m ²	3,00
im periodischen Bedarf	1,03
<i>in der Branche Nahrung und Genussmittel</i>	<i>0,86</i>
im aperiodischen Bedarf	1,97

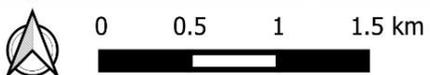
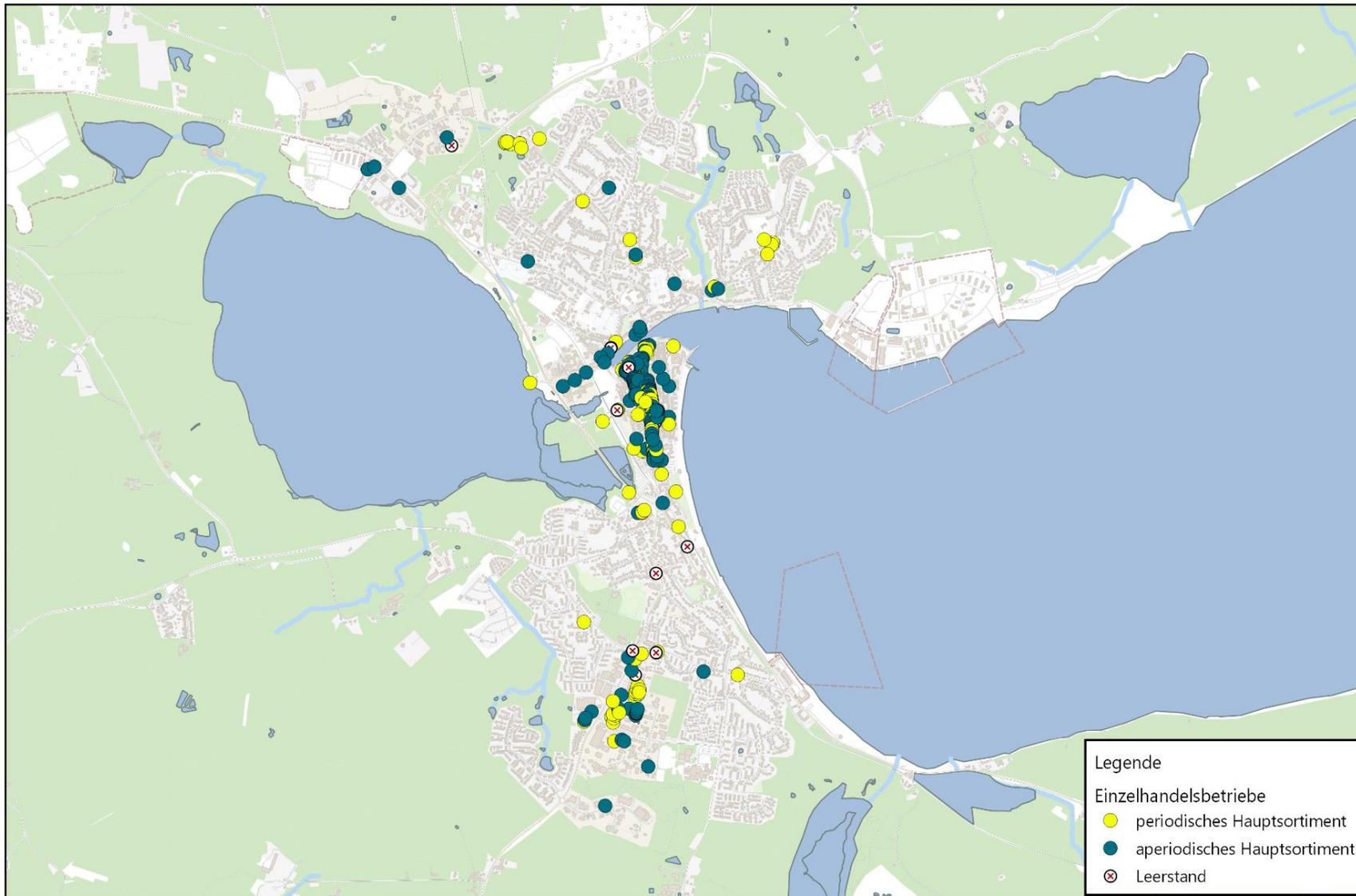
Quelle: cima 2020

In der Warengruppe Nahrung und Genussmittel wird ein bundesdurchschnittlicher Wert von 0,35 – 0,45 m² Verkaufsfläche je Einwohner als Vergleichswert angenommen. Mit 0,86 m² je Einwohner liegt Eckernförde auch hier über dem Bundesdurchschnittswert.

Die quantitative Einzelhandelssituation ist auch unter Beachtung dieses Kennwertes als überdurchschnittlich zu bewerten.

⁷ Quelle: HDE Zahlenspiegel 2019

Abbildung 18: Einzelhandelsbesatz in Eckernförde



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende
Copyright: 2020; Bearbeitung: cima

6.2 Einzelhandel im Zeitreihenvergleich

Im Vergleich zu den Kennwerten des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2010 kann die zurückliegende Entwicklung des Einzelhandelsstandorts Eckernförde durch folgende, grundlegende Tendenzen charakterisiert werden:

- +** Attraktivitätssteigerung im Einzelhandel: Trotz des Wettbewerbs auf regionaler Ebene (u.a. Kiel) und der wachsenden Bedeutung des Online Handels ist sowohl in den Sortimenten des periodischen Bedarfs als auch den aperiodischen Sortimenten eine Attraktivitätssteigerung zu verzeichnen. Insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel ist heute modern und leistungsstark aufgestellt. Darüber hinaus hat der innerstädtische Facheinzelhandel und z.T. auch der filialisierte Einzelhandel eine Qualitätsoffensive durchlaufen. Der Umsatz je m² Verkaufsfläche konnte im Ergebnis gesteigert werden.
- +** Regionaler und überregionaler (touristischer) Bedeutungsgewinn: Die touristischen Kennzahlen haben sich in den vergangenen Jahren nicht nur in Eckernförde, sondern auch in den umliegenden Ostseebädern sehr positiv entwickelt. Diese zusätzlichen Kaufkraftpotenziale finden sich deutlich stärker als noch im Jahr 2010 in den Umsatzzahlen des Eckernförder Einzelhandels wieder. Der Umsatzzugewinn im Einzelhandel begründet sich vor allem durch eine Steigerung der Kaufkraftzuflüsse.
- +** Zentralitätsgewinn: Die Einzelhandelszentralität konnte in den vergangenen Jahren von 149 im Jahr 2010 auf heute 179 (+ 30 %-Punkte) gesteigert werden. Dies ist vor allem mit der qualitativen Verbesserung der Angebotsstrukturen begründet.

Abbildung 19: Kennzahlen der Stadt Eckernförde im Jahresvergleich

	Eckernförde 2020	Eckernförde 2010*
	251 Einzelhandelsbetriebe	246 Einzelhandelsbetriebe
	65.635 m ² VKF	63.478 m ² VKF
	214,5 Mio. € Umsatz	176,5 Mio. € Umsatz
	119,8 Mio. € Kaufkraft	118,6 Mio. € Kaufkraft
	21.902 Einwohner	22.915 Einwohner
	3,00 m ² VKF/ Einwohner	2,77 m ² VKF je Einwohner
	3.268 € Umsatz/ m ² VKF	2.781 € Umsatz/ m ² VKF

* Quelle: Einzelhandelsgutachten Eckernförde 2010; cima

Quelle: cima 2010 und cima 2020

6.3 Einzelhandelszentralität in der Stadt Eckernförde

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Handelszentralitäten von deutlich über 100 signalisieren Kaufkraftzuflüsse; Handelszentralitäten von unter 100 bedeuten per Saldo Kaufkraftabflüsse aus der betreffenden Raumeinheit.

Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z.B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet gesteuert.

Insgesamt ist die Einzelhandelszentralität der Stadt Eckernförde als sehr gut zu bewerten (179). Per Saldo signalisiert die ermittelte Handelszentralität Kaufkraftzuflüsse aus den umliegenden Gemeinden sowie durch Touristen und Tagesbesucher. Mit Blick auf die Wettbewerbskulisse mit dem benachbarten Mittelzentren Rendsburg und Schleswig sowie dem Oberzentrum Kiel und der bereits heute sehr guten Versorgungssituation dürfte eine weitere Steigerung der Zentralität nur in sehr begrenztem Umfang möglich sein.

Eine detaillierte Aufschlüsselung der Einzelhandelszentralitäten in den einzelnen Warengruppen zeigt die folgende Abbildung.

Abbildung 20: Kaufkraft, Umsatz und Handelszentralität in Eckernförde

CIMA Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Handelszentralität
Periodischer Bedarf insgesamt	109,5	59,5	184
Nahrung und Genussmittel	90,0	48,2	187
Gesundheit und Körperpflege	16,6	9,5	176
Zeitschriften, Schnittblumen	2,8	1,8	153
Aperiodischer Bedarf insgesamt	105,1	60,3	174
Bekleidung, Wäsche	29,5	11,4	259
Schuhe, Lederwaren	5,5	3,6	154
Bücher, Schreibwaren	3,5	2,2	158
Spielwaren, Hobbybedarf	2,4	1,5	157
Sportartikel, Fahrräder	5,4	4,2	129
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	15,0	10,3	145
Uhren, Schmuck	3,6	1,6	222
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	5,8	3,6	162
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	4,5	1,9	241
Einrichtungsbedarf	9,7	8,7	112
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	20,3	11,4	178
Einzelhandel insgesamt	214,5	119,8	179

Quelle: cima 2020

Die Gesamtzentralität für die Stadt Eckernförde beruht auf den sortimentspezifischen Zentralitätswerten für die einzelnen Warengruppen:

Hier ist festzuhalten, dass bei den Angeboten des periodischen Bedarfs insgesamt eine Zentralität von 184 erreicht wird. Für die Branche Nahrung und Genussmittel wird sogar eine Handelszentralität von 187 ermittelt. Hier steht einem Einzelhandelsumsatz von 90,0 Mio. € ein lokales Nachfragevolumen von 48,2 Mio. € gegenüber. Die Werte veranschaulichen, dass in der Branche Nahrung und Genussmittel heute ein sehr gutes Angebot vorhanden ist und Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland der Stadt Eckernförde (Marktgebiet) sowie durch Touristen erzielt werden.

Die Einzelhandelszentralität konnte in den vergangenen Jahren deutlich gesteigert werden (+ 38 %-Punkte); sowohl die vorhandenen Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelfrischemärkte/ Lebensmittelvollsortimenter am Standort Wilhelmsthal als auch die REWE Märkte in der Innenstadt und am Kakabellenweg sind in den letzten Jahren modernisiert und z.T. auch vergrößert worden. Ferner entsteht am Standort Schulweg ein neuer und moderner Lebensmittelfrischemarkt in Kombination mit einem Kino.⁸

Im nördlichen Eckernförder Stadtgebiet sind der Lebensmittelfrischemarkt MARKANT und die Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL vorhanden (Nahversorgungszentrum Ostlandstraße). Das Nahversorgungszentrum übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für das nördliche Stadtgebiet und die angrenzenden Umlandgemeinden. An der Prinzenstraße bestehen zudem Planungen, einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt in Verbindung mit einer modernen Wohnbebauung zu errichten. Aufgrund der beengten Grundstückssituation sind für den Lebensmittelmarkt rd. 640 m² Verkaufsfläche vorgesehen.⁹

Neben den Lebensmittelfrischemärkten/ Lebensmittelvollsortimentern und Lebensmitteldiscountern sind zahlreiche Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Kioske und Spezialanbieter (Wein, Biomärkte, Reformhäuser, Tee etc.) im Eckernförder Stadtgebiet vorhanden.

In der Warengruppe Gesundheit- und Körperpflege signalisiert die Handelszentralität von 176 ebenfalls ein sehr gutes Angebotsniveau. Hier steht einem Kaufkraftvolumen von 9,5 Mio. € ein Umsatz von rd. 16,6 Mio. € gegenüber. In der Eckernförder Innenstadt sind die Drogeriefachmärkte ROSSMANN und DM vorhanden; ein weiterer ROSSMANN Drogeriemarkt befindet sich am Standort Wilhelmsthal. Darüber hinaus werden Drogerieartikel als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten angeboten. In der Innenstadt sind zudem die Parfümerien DOUGLAS und SCHUBACK zu finden. Ferner sind insgesamt sieben Apotheken im Stadtgebiet vorhanden.

In den Branchen des aperiodischen Bedarfs wird eine Handelszentralität von 174 erzielt. Nur im Einzelfall ist zu prüfen, ob die gezielte Ansiedlung von ergänzenden Einzelhandelsangeboten die Versorgungssituation noch zusätzlich verbessern kann.

Niedrige Zentralitätswerte werden ausschließlich in der Branche Möbel (76) als Bestandteil der Warengruppe Einrichtungsbedarfs und Autozubehör (22) erreicht. Unter Berücksichtigung der aktuellen Betriebstypen- und Branchenentwicklungen ist die Ansiedlung eines modernen und großflächigen Möbel- oder Kfz-Fachmarktes jedoch als unwahrscheinlich anzusehen.

In der Branche Bekleidung/ Wäsche wird aktuell die höchste Handelszentralität erreicht (259). Die Eckernförder Innenstadt profitiert von einer Vielzahl an inhabergeführten und qualitätsorientierten Fachgeschäften mit einer z.T. klar touristisch geprägten Zielgruppenorientierung. Regionale und überregional agierende Filialbetriebe sind ebenso vorhanden wie Fachmarktkonzepte aus dem niedrigpreisigen Segment.

Der Warengruppe Schuhe und Lederwaren sind das Schuhhaus KROHN und die Schuhfachmärkte ARMBRUSTER, EGGERS und QUICK SCHUH in der Innenstadt sowie der Schuhfachmarkt DEICHMANN am Standort Wilhelmsthal zuzuordnen. Spezialanbieter für Orthopädische Schuhe und Lederwarenfachgeschäfte (u.a. LEDERHAUS LIENAU) sind zudem Bestandteil der Warengruppe Schuhe und Lederwaren. Die Handelszentralität liegt bei 154.

Die gute Handelszentralität in der Branche Bücher/ Schreibwaren (158) wird in erster Linie durch die Buchhandlung LIESEGANG und die BUCHHANDLUNG AM GÄNSEMARKT erzielt, ferner sind zwei Bastel- und Schreibwarenfachgeschäfte in der Eckernförder Innenstadt zu finden (IDEA, FRITZKE Künstler- und Bastelbedarf).

⁸ Der Lebensmittelmarkt ist bereits in die Einzelhandelsbestandsanalyse eingegangen; gemäß B-Plan Nr. 77 der Stadt Eckernförde ist eine Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m² geplant.

⁹ Der Lebensmittelmarkt an der Prinzenstraße ist bereits in die Einzelhandelsbestandsanalyse eingegangen. Hierfür wird zur Zeit der vorhabenrelevante B-Plan 53 der Stadt Eckernförde aufgestellt.

In der Warengruppe Spielwaren und Hobbybedarf wird ebenfalls eine sehr gute Handelszentralität von 157 erreicht. Spielwaren werden aktuell in zwei Spielwarenfachgeschäften (CARSTENS SPIELWAREN, DIE NEUE SPIELKISTE) und als Randsortiment u.a. bei FAMILA und ROSSMANN angeboten.

Insgesamt sieben Anbieter sind der Branche Uhren und Schmuck zugeordnet. Der gelungene Mix aus hochwertigen Juwelieren, Goldschmieden und niedrigpreisigen Filialisten (z.B. BIJOU BRIGITTE) begründet die überdurchschnittliche Zentralitätskennziffer von 222.

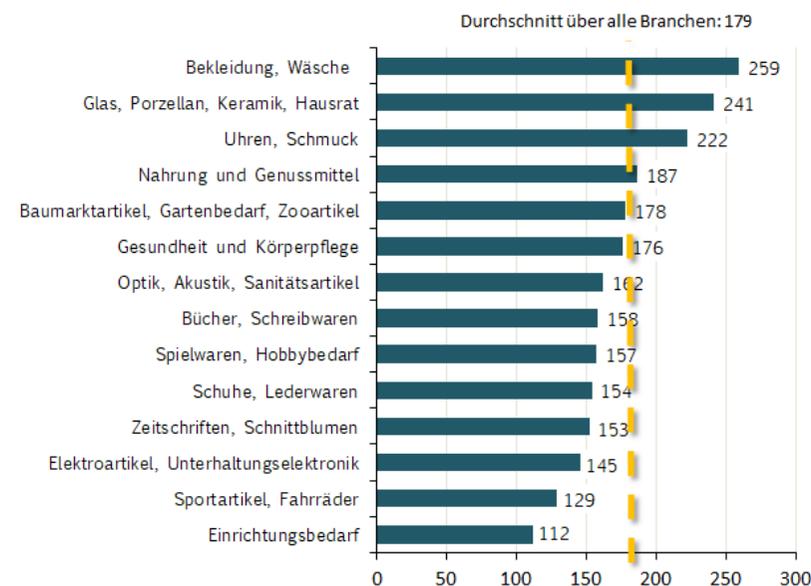
Sehr gute Zentralitätswerte werden zudem in den Branchen Optik/ Akustik/ Sanitätsartikel (162) erzielt; insgesamt acht Optiker und zwei Hörgeräteakustiker sowie die Sanitätshäuser HILDEBRANDT und REXING sind in Eckernförde zu finden.

In der Warengruppe Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat (inkl. Souvenirs, Geschenkartikel) wird ebenfalls eine überdurchschnittlich gute Handelszentralität erreicht (241); insbesondere in dieser Branche werden die touristischen Kaufkraftzuflüsse sichtbar. Das vorhandene Angebot wird einerseits durch den Facheinzelhandel in der Eckernförder Innenstadt (VILLA TAUSENDSCHÖN, HEIMAT HAFEN, TANTE EMMA UND DAS MEER etc.) geprägt. Andererseits entfällt ein bedeutender Anteil der vorhandenen Verkaufsflächen auf den Filialisten DEPOT, den Sonderpostenfachmarkt TEDI und die Randsortimente der großflächigen Lebensmittelmärkte, Baufachmärkte etc.

Im Segment Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel erreicht der Einzelhandel in der Stadt Eckernförde eine Handelszentralität von 178. Die bereits beschriebene gute Verkaufsflächenausstattung in dieser Warengruppe begründet die Einzelhandelszentralität. Nach Aufgabe des zweiten HAGEBAUMARKTES an der Rendsburger Straße zugunsten des Marktes an der Noorstraße wird die Fläche perspektivisch durch den Fachmarkt für Bau- und Einrichtungsbedarf TEDOX nachgenutzt. Der TEDOX ist bereits in der Bestandsanalyse enthalten.

Die nachfolgende Abb. 21 zeigt die Rangfolge der warengruppenspezifischen Handelszentralitäten des Einzelhandels in der Stadt Eckernförde.

Abbildung 21: Ranking: Handelszentralität in Eckernförde

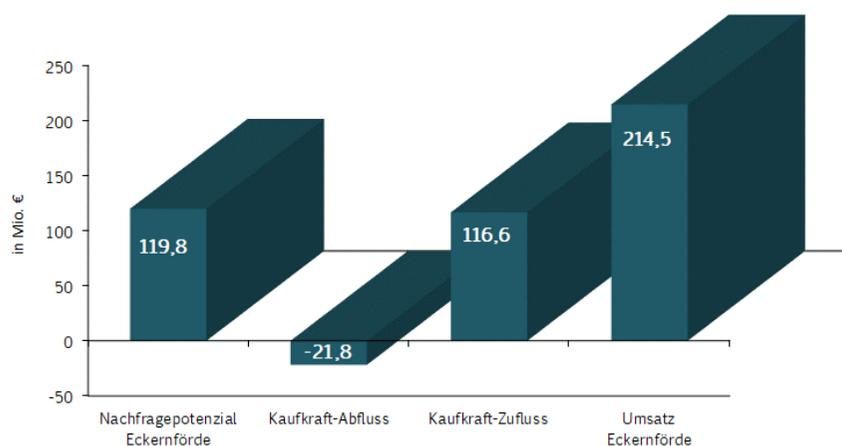


Quelle: cima 2020

6.4 Kaufkraftstromanalyse für die Stadt Eckernförde

Die nachfolgende Abbildung dokumentiert die Kaufkraftstrombilanz für den Einzelhandel in der Stadt Eckernförde. Die Kaufkraftbilanz verdeutlicht zusammenfassend über alle Sortimentsbereiche hinweg, in welchen Größenordnungen vorhandene Kaufkraft von außen abgezogen wird bzw. von außen zufließt.

Abbildung 22: Kaufkraftstrombilanz des Einzelhandels in Eckernförde

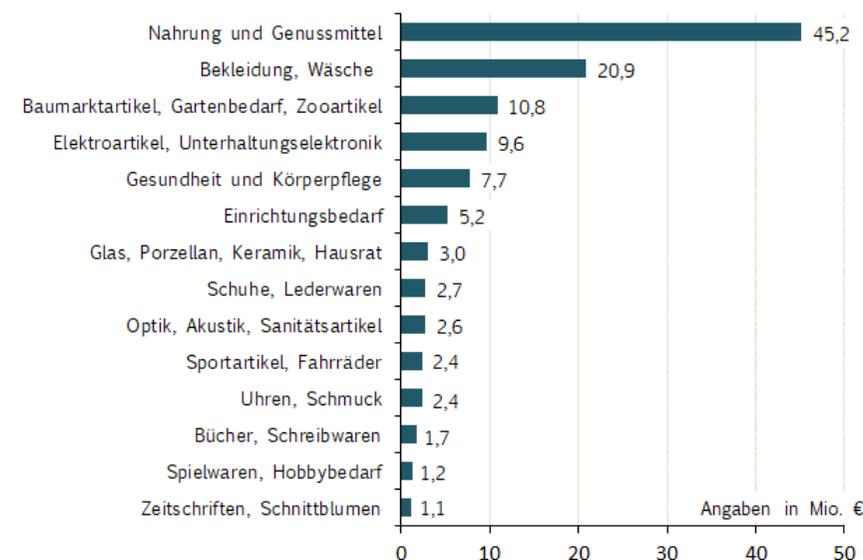


Quelle: cima 2020

Einem Kaufkraftzufluss von 116,6 Mio. € steht ein Kaufkraftabfluss von 21,8 Mio. € gegenüber. Der Einzelhandelsumsatz beläuft sich auf rd. 214,5 Mio. €. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen liegt in der Stadt Eckernförde bei ca. 119,8 Mio. €.

Die **Kaufkraftzuflüsse** generieren somit mehr als 50 % des in der Stadt Eckernförde erzielten Einzelhandelsumsatzes. Mit anderen Worten: mehr als jeder zweite Euro des Umsatzes wird durch Besucher aus den Umlandgemeinden sowie Touristen und Tagesgäste erzielt.¹⁰ Die Kaufkraftzuflussquote basiert sowohl auf den Angebotskompetenzen im Lebensmitteleinzelhandel als auch den innerstädtischen Facheinzelhandelsangeboten. Zudem erreicht der Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels Wilhelmsthal mit ergänzenden Fachmarktangeboten ein überörtliches Einzugsgebiet.

Abbildung 23: Ranking: Kaufkraftzuflüsse nach Eckernförde



Quelle: cima 2020

¹⁰ Nach Angaben der Kämmerei der Stadt Eckernförde entfallen rd. 24,5 Mio. € der Umsätze im Einzelhandel bzw. der Kaufkraftzuflüsse auf Touristen und Tagesbesucher.

Die höchsten Kaufkraftzuflüsse werden in der Branche Nahrung und Genussmittel erzielt (45,2 Mio. €). Wie bereits die Dokumentation der warengruppenspezifischen Handelszentralitäten verdeutlicht hat, ist mit den vorhandenen Lebensmittelrischemärkten und den Lebensmitteldiscountern ein sehr gutes Angebotsniveau im Eckernförder Stadtgebiet vorhanden.¹¹ Die Werte veranschaulichen, dass die Stadt Eckernförde ihren Versorgungsauftrag für die Umlandgemeinden wahrnehmen kann; das sortimentspezifische Kaufkraftvolumen im erweiterten Marktgebiet beläuft sich auf rd. 80 Mio. €. Darüber hinaus prägen touristische Kaufkraftzuflüsse (durch Feriengäste in Ferienwohnungen und auf Campingplätzen) die Kaufkraftstrombilanz.

Erfreulich hohe Kaufkraftzuflüsse werden zudem in der innenstadtprägenden Warengruppe Bekleidung/ Wäsche erzielt (20,9 Mio. €). Die Facheinzelhandels- und Filialkonzepte profitieren nicht nur von den Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland, sondern auch von Touristen und Tagesgästen.

Der Einzelhandel in der Warengruppe Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel ist durch den großflächigen HAGEBAU Baufachmarkt dominiert. Weitere relevante Anbieter sind TEDOX, TEPPICHHOF KNUTZEN und das FUTTERHAUS am Standort Wilhelmsthal sowie PFLANZEN PEIKERT am Kabellenweg und MEIN BLUMENLADEN an der Schleswiger Straße. Der ermittelte Kaufkraftzufluss beläuft sich auf rd. 10,8 Mio. €.

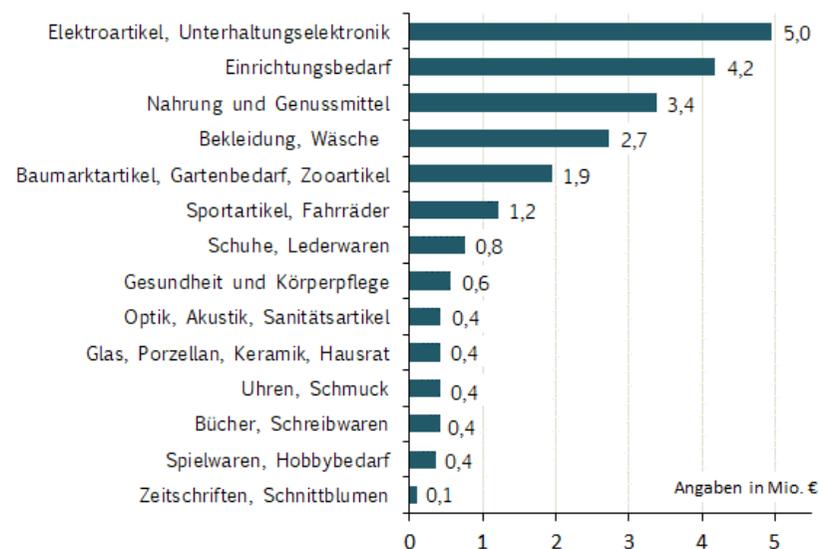
In der Branche Unterhaltungselektronik/ Elektroartikel liegt der Kaufkraftzufluss bei rd. 9,6 Mio. €. Die Zuflüsse werden durch die vorhandenen Elektronikfachmärkte (EXPERT JÖHNK) und Elektronikfachgeschäfte (z.B. ELEKTRO SCHRÖDER) erzielt.

In der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege werden Kaufkraftzuflüsse i.H. 7,7 Mio. € erzielt. In der Stadt Eckernförder sind insgesamt drei Drogeriefachmärkte, zwei Parfümerien und sieben Apotheken vorhanden.

Trotz der (vergleichsweise) geringen Handelszentralität in der Warengruppe des Einrichtungsbedarfs liegen die Kaufkraftzuflüsse bei 5,2 Mio. €. Am Standort Wilhelmsthal sind das DÄNISCHE BETTENLAGER, MATRATZEN CONCORD, TEDOX und der Küchenfachmarkt OSTSEE KÜCHEN vorhanden. Ferner sind Antiquariate und Kunstateliers dieser Warengruppe zugeordnet.

Der **Kaufkraftabfluss** beläuft sich auf rd. 18 % des in der Stadt Eckernförde vorhandenen Kaufkraftvolumens. Die Kaufkraftabflussquote basiert auf der beschriebenen Angebotsstruktur und den dokumentierten Angebotsdefiziten in einzelnen Sortimenten.

Abbildung 24: Ranking: Kaufkraftabflüsse aus Eckernförde



Quelle: cima 2020

¹¹ Neben der Bewertung der quantitativen Nahversorgungssituation erfolgt in Kapitel 7 eine ergänzende Betrachtung der qualitative Bewertungsaspekte.

Die höchsten Kaufkraftabflüsse aus der Stadt Eckernförde entfallen auf die Warengruppe Elektroartikel/ Unterhaltungselektronik (5,0 Mio. €). Die Kaufkraftabflüsse verdeutlichen die Einkaufsfahrten zu den leistungsstarken Elektronikfachmärkten in Kiel und Rendsburg.

Auf die Warengruppe des Einrichtungsbedarfs entfällt ein Kaufkraftabfluss i.H. 4,2 Mio. €. Vor dem Hintergrund der ermittelten Handelszentralität in der Branche Möbel (76) liegen die Kaufkraftabflüsse auf einem entsprechend hohen Niveau. Die vorhandenen Kaufkraftpotenziale in der Branche Möbel werden an den großflächigen und regional bedeutsamen Möbelhausstandorten (u.a. Kiel, Neumünster, Bad Segeberg etc.) gebunden.

Trotz der beschriebenen guten Angebotssituation in den Branchen Nahrung und Genussmittel werden auch hier Kaufkraftabflüsse i.H. 3,4 Mio. € dokumentiert. Aus Gutachtersicht dürften die ermittelten Kaufkraftabflüsse nicht in vollem Ausmaß reaktivierbar sein, da Kaufkraft im Kontext von Pendlerverflechtungen auch an Wettbewerbsstandorten außerhalb des Stadtgebietes von Eckernförde gebunden wird.

In der Warengruppe Bekleidung/ Wäsche liegt der Kaufkraftabfluss bei 2,7 Mio. €. Der Kaufkraftabfluss ist in erster Linie mit Angebotsdefiziten auf der Ebene des qualitativen Angebotsmix begründet; insbesondere Jugendliche und junge Erwachsene suchen z.T. gezielt Filialkonzepte wie H&M und PRIMARK im nahegelegenen Oberzentrum Kiel auf.

In den Warengruppen Baumarktartikel/ Gartenbedarf/ Zooartikel müssen ebenfalls Kaufkraftabflüsse von rd. 1,9 Mio. € verzeichnet werden. Die Kaufkraftabflüsse basieren z.T. auf Angebotsdefiziten im Segment des Gartenfachmarktes. Darüber hinaus wird hier die regionale Wettbewerbssituation sichtbar. Sowohl in Schleswig, Rendsburg/ Büdelsdorf und Kiel sind weitere Bau- und Gartenfachmärkte zu finden.

In den übrigen Branchen liegen die ermittelten Kaufkraftabflüsse zwischen 1,2 und 0,1 Mio. €. Angebotsdefizite bestehen nur z.T.; in erster Linie sind auch hier Mitnahmeeffekte im Kontext von Einkaufsfahrten in die nächstgelegenen Einkaufsstandorte Kiel, Schleswig oder Rendsburg/ Büdelsdorf zu verzeichnen.

6.5 Fazit und Handlungsempfehlungen

Insgesamt ist die Einzelhandelssituation in der Stadt Eckernförde als sehr gut zu bewerten. Per Saldo signalisiert die ermittelte Handelszentralität von heute 179 deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Marktgebiet sowie durch Touristen und Tagesbesucher. Die Kaufkraftzuflüsse basieren sowohl auf der Angebotskompetenz des innerstädtischen Facheinzelhandels als auch der großflächigen Fachmärkte und Filialkonzepte am Sonderstandort Wilhelmsthal.

Mit Blick auf die Wettbewerbskulisse mit den benachbarten Mittelzentren Rendsburg und Schleswig sowie dem Oberzentrum Kiel und der bereits heute sehr guten Versorgungssituation dürfte eine weitere Steigerung der Zentralität nur in sehr begrenztem Umfang möglich sein. Das wichtigste Ziel der weiteren Einzelhandelsentwicklung ist somit der Erhalt und die Absicherung der bestehenden Strukturen.

Aktuell verfügt die Stadt Eckernförde im periodischen Bedarf über ein attraktives Angebot. Die Lebensmittelfrischemärkte/ Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter sind fast ausnahmslos leistungsfähig aufgestellt. Zudem entstehen zwei neue, moderne Lebensmittelmärkte am Schulweg und an der Prinzenstraße. Aus Gutachtersicht sind die marktseitigen Grenzen des bindbaren Kaufkraftpotentials somit weitestgehend erreicht. Weiteres Gestaltungspotenzial für Neuansiedlungen ist aus den Kennzahlen nicht abzuleiten.

In Bezug auf den aperiodischen Einzelhandel gilt es, das innerstädtische Einzelhandelsangebot zu erhalten und zu stärken und gleichzeitig eine innenstadtverträgliche Entwicklung des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels auch in den dezentralen Lagen zu ermöglichen.

Die Beschreibung und Bewertung der Einzelhandelssituation in der Stadt Eckernförde hat damit aufgezeigt, dass in Eckernförde bereits in der Vergangenheit die richtigen planungsrechtlichen Entscheidungen getroffen wurden.

Doch auch wenn die Rolle der Eckernförder Innenstadt als wichtigster Einzelhandelsstandort heute noch unbestritten ist, sollte die Innenstadt durch geeignete Festlegungen auch zukünftig vor einem Bedeutungsverlust geschützt werden. Nur wenn auch weiterhin eine restriktive Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb der Innenstadt umgesetzt wird, kann eine Absicherung der innerstädtischen Versorgungsfunktion nachhaltig erreicht werden.

Der Sonderstandort/ Fachmarktstandort Wilhelmsthal nimmt eine ergänzende, überörtliche Versorgungsfunktion wahr und trägt ebenfalls zur Bedeutung der Stadt Eckernförde als Einzelhandelsstandort bei; somit sollten auch für diesen Standort innenstadtverträglich Entwicklungsspielräume festgelegt werden.

Die bestehende Aufgabenteilung zwischen der Innenstadt und dem Sonderstandort Wilhelmsthal sollte auch weiterhin das Leitbild der Einzelhandelsentwicklung in Eckernförde sein.

7 Nahversorgungssituation in der Stadt Eckernförde

Folgende allgemeine Aussagen können zur aktuellen Betriebs- und Branchenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels getroffen werden.

- Die Stadt Eckernförde verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche in der Branche Nahrung und Genussmittel von 18.735 m²
- Für die Branche Nahrung und Genussmittel wird eine Handelszentralität von 187 ermittelt. Hier steht einem Einzelhandelsumsatz von 90,0 Mio. € ein lokales Kaufkraftvolumen von 48,2 Mio. € gegenüber.

In Bezug auf das quantitative Lebensmittelangebot kann die Nahversorgungssituation in der Stadt Eckernförde damit als sehr gut bezeichnet werden. Die Werte veranschaulichen, dass bereits heute Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland sowie durch Touristen und Tagesbesucher (insbesondere Übernachtungsgäste in Ferienwohnungen und auf Campingplätzen) im Segment Nahrung und Genussmittel erzielt werden.

Insgesamt sind zwölf aktive Nahversorgungsbetriebe¹² in die Analyse der Nahversorgungssituation eingegangen, die sich in sechs Lebensmittelfrischemärkte und sechs Lebensmitteldiscounter unterteilen lassen. Zwei weitere Lebensmittelmärkte werden derzeit am Schulweg und an der Prinzenstraße planungsrechtlich vorbereitet.¹³ Beide Märkte sind bereits in den Bestand aufgenommen; konkrete Betreiber stehen jedoch zum heutigen Zeitpunkt noch nicht fest.

In der Innenstadt befindet sich am Sauerengang ein REWE Lebensmittelfrischemarkt und der BIO MARKT (Langebrückstraße). Am Schulweg ist der Lebensmitteldiscounter NETTO vorhanden.

Am Schulweg wird zudem ein neuer, großflächiger Lebensmittelmarkt westlich der Bahntrasse geplant. Der Nahversorgungsstandort am Schulweg soll den Lebensmittelfrischemarkt MARKANT und den Lebensmitteldiscounter ALDI ersetzen. Beide Märkte mussten für die Nooröffnung ihre Standorte an der Reeperbahn/ Noorstraße aufgeben und sind bis heute ohne Ersatz geblieben. Das Plangebiet „Binnenhafen-Nooröffnung“ (B-Plan 62 der Stadt Eckernförde) beinhaltet keine ausreichenden Flächenpotenziale zur Neubesetzung des (Alt-) Standortes mit einem neuen Lebensmittelmarkt.

Trotz der Nähe zwischen dem neuen Lebensmittelmarkt und dem bestehenden NETTO Lebensmitteldiscounter am Schulweg bilden die Märkte dennoch keinen Standortverbund; die Bahntrasse trennt die Standorte.

Am Kakabellenweg ist ein weiterer, großflächiger REWE Lebensmittelfrischemarkt adressiert, der REWE Markt übernimmt eine wichtige Nahversorgungsaufgabe für die südlich angrenzenden Wohnbereiche. Ca. 100 neue Wohneinheiten entstehen zudem am ehemaligen Campus.

Im Standortbereich Wilhelmsthal/ Rendsburger Straße/ Hörst sind insgesamt fünf Lebensmittelmärkte in verkehrsorientierter Lage zu finden. Neben den Lebensmittelfrischemärkten/ Lebensmittelvollsortimentern EDEKA und FAMILA sind hier die Lebensmitteldiscounter ALDI, PENNY und LIDL vorhanden. Der großflächige Sonderstandort kann eine Ausstrahlungskraft entfalten, die weit über die Stadtgrenzen hinausreicht. Aufgrund der Lage und der Erreichbarkeit binden u.a. die Lebensmittelmärkte Kaufkraftzuflüsse aus dem Eckernförder Umland.

¹² Lebensmittelmärkte ab 400 m² Verkaufsfläche, keine Getränkemärkte

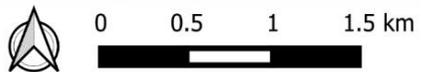
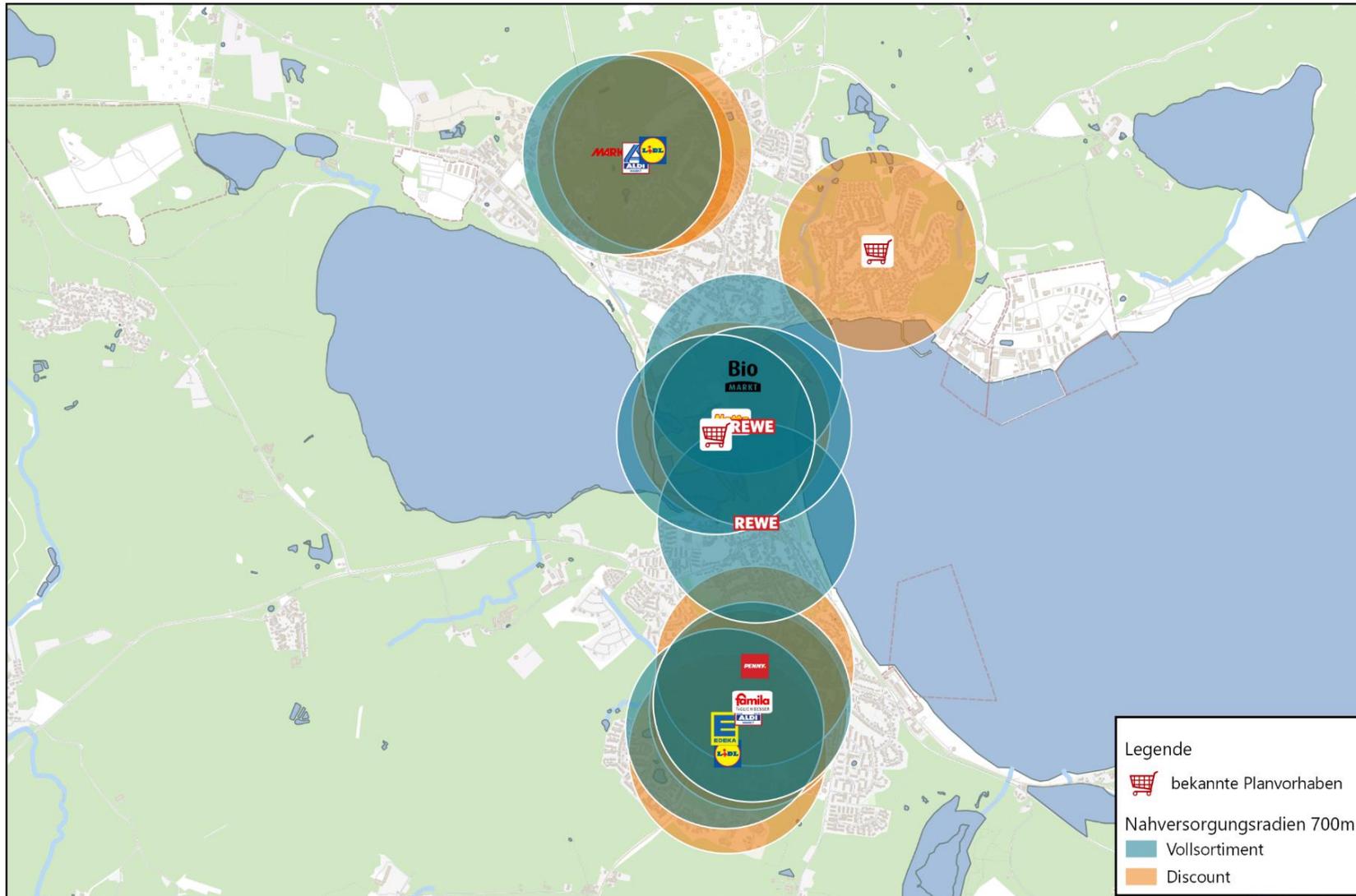
¹³ Am Schulweg ist gemäß B-Plan Nr. 77 der Stadt Eckernförde eine Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m² für einen Lebensmittelmarkt geplant. Der Lebensmittelmarkt an der

Prinzenstraße ist mit 640 m² Verkaufsfläche bereits in die Berechnungen eingegangen. Beide Vorhaben werden derzeit bauleitplanerisch vorbereitet.

Im nördlichen Eckernförder Stadtgebiet sind an der Ostlandstraße der Lebensmittelrischemarkt MARKANT und die Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL angesiedelt. Die cima Vor-Ort-Begehungen haben aufgezeigt, dass die erfassten Lebensmittelmärkte an der Ostlandstraße nur z.T. über moderne und marktgerechte Verkaufsflächenstrukturen verfügen. Die Immobilien- und Verkaufsflächenstruktur der Lebensmitteldiscounter entspricht nur eingeschränkt den aktuellen Standards der Unternehmen. Für diese Märkte sollten auch Modernisierungen und Anpassungen an die aktuellen Marktbedingungen möglich sein. Die städtebauliche Verträglichkeit für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die wohnortnahen Lebensmittelmärkte ist jedoch sicherzustellen.

Die Analyse der Nahversorgungssituation unter Einbeziehung der räumlichen Verteilung der Nahversorger im Stadtgebiet verdeutlicht, dass in weiten Teilen des Eckernförder Stadtgebietes flächendeckend ausgeglichene Nahversorgungsstrukturen vorgehalten werden können. Für das nördliche Stadtgebiet ist die angestrebte Nachverdichtung durch den kleinteiligen Lebensmittelmarkt an der Prinzenstraße jedoch von besonderer Bedeutung. Der neue Lebensmittelmarkt wird eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das nordöstliche Stadtgebiet übernehmen.

Abbildung 25: Nahversorgungsstruktur in der Stadt Eckernförde (700-Meter Nahversorgungsradius)



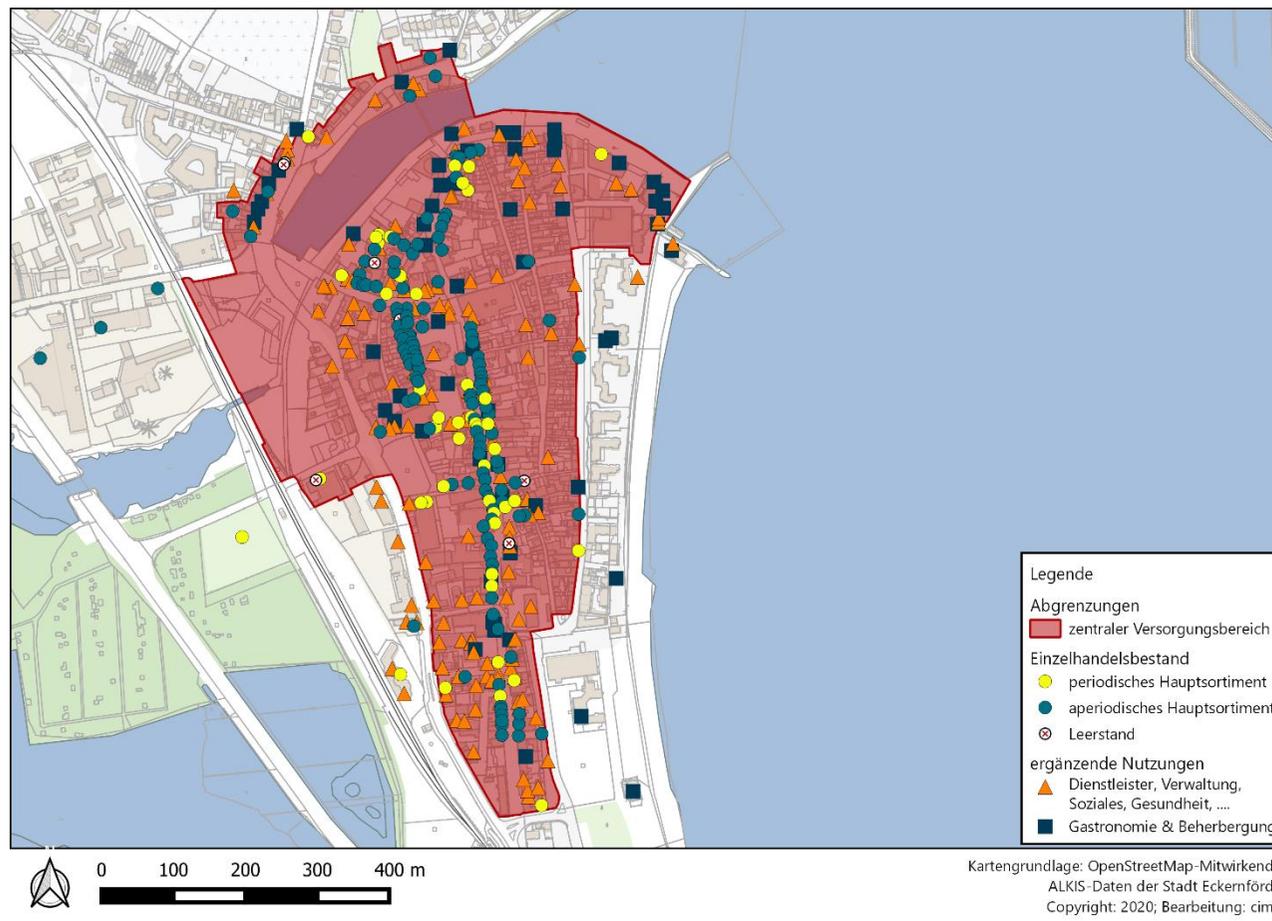
Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende
Copyright: 2020; Bearbeitung: cima

8 Einzelhandelsstrukturen in der Eckernförder Innenstadt

Die Abgrenzung der Innenstadt entspricht der parzellenscharfen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.¹⁴

Die Kartierung der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen entspricht dem Erhebungsstand im Juni 2020.

Abbildung 26: Abgrenzung der Innenstadt Eckernförde



¹⁴ Siehe hierzu Kap. 9.1.2

Im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung wurden in der Eckernförder Innenstadt 169 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 21.300 m² erhoben. Sie realisieren einen Einzelhandelsumsatz von 80,3 Mio. €.

Abbildung 27: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz in der Innenstadt

Innenstadt Eckernförde	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf insgesamt	44	5.190	26,4
Nahrung und Genussmittel	30	3.400	16,1
Gesundheit und Körperpflege	9	1.660	9,4
Schnittblumen, Zeitschriften	5	130	0,9
Aperiodischer Bedarf insgesamt	125	16.110	54,0
Bekleidung, Wäsche	49	7.935	25,6
Schuhe, Lederwaren	8	1.510	4,4
Bücher, Schreibwaren	4	595	2,4
Spielwaren, Hobbybedarf	2	400	1,6
Sportartikel, Fahrräder	6	965	3,3
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	7	480	1,7
Uhren, Schmuck	8	305	3,5
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	12	845	5,8
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	15	2.155	2,7
sonstiger aperiodischer Bedarf	14	920	3,1
Einzelhandel insgesamt	169	21.300	80,3

Quelle: cima 2020

Die Warengruppe Nahrung und Genussmittel belegt 3.400 m² Verkaufsfläche in der Innenstadt und realisiert dort ein Umsatzvolumen von 16,1 Mio. €. Der Verkaufsflächen- und Umsatzanteil am gesamten innerstädtischen Einzelhandel ist mit 16 % und 20 % ausreichend ausgeprägt.

In der Innenstadt sind der Lebensmittelfrischemarkt REWE und der Lebensmittel-discounter NETTO vorhanden. Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Spezialanbieter (Biolebensmittel, Reformwaren, Wein, Tee, Süßwaren etc.) ergänzen das innerstädtische Angebot. Darüber hinaus nimmt der Wochenmarkt eine ergänzende Versorgungsfunktion in der Innenstadt wahr. Die Drogeriefachmärkte ROSSMANN und DM, die Parfümerien DOUGLAS und SCHUBACK, fünf Apotheken und drei Floristen vervollständigen das Angebot im periodischen Bedarf insgesamt.

Die Bedeutung der Eckernförder Innenstadt als Einzelhandelsstandort wird jedoch insbesondere durch den Angebotsmix in den Branchen des aperiodischen Bedarfsbereiches deutlich. Die Innenstadt profitiert von der Vielzahl inhabergeführter Einzelhandelsbetriebe sowie regionaler und überregionaler Filialkonzepte.

Bei den innenstadtprägenden Sortimenten sticht die Warengruppe Bekleidung/ Wäsche besonders heraus. Sie belegt mit 7.935 m² rd. 37 % der innerstädtischen Verkaufsflächen. Bezogen auf den Einzelhandelsumsatz in der Innenstadt bedeutet ein realisiertes Umsatzvolumen von 25,6 Mio. € einen Umsatzanteil von 32 %. Maßgeblicher Anker des qualitätsorientierten Einzelhandels sind beispielhaft die Facheinzelhändler VILLA TAUSENDSCHÖN, HEIMATHAFEN, LILLEHUS, SMUGGEDING, STEINDL, STRANDZEIT, HERRENAUSSTATTER AN DER SCHLEI und KÜSTENKIND sowie die Textilfilialisten HOLD, SCANDIC und HUNKEMÖLLER etc. Das Unternehmen BEHREND UNITO ist zudem mit insgesamt drei z.T. flächenintensiven Betrieben in der Innenstadt vertreten. Ergänzende Angebote im niedrigpreisigen Segment (z.B. C&A, GINA LAURA, ERSTINGS FAMILY) sprechen vor allem den preisbewussten Konsumenten an.

Zwei Schuhfachgeschäfte (SCHUH KROHN, NATURSCHUH KONTOR), drei Schuhfachmärkte (SCHUH EGGERS, SCHUH ARMBRUSTER, QUICK SCHUH) und ein Spezialanbieter für orthopädische Schuhe sowie zwei Lederwarenfachgeschäfte (z.B. LEDERHAUS LIENAU) konnten der Branche Schuhe/ Lederwaren zugeordnet werden.

Die BUCHHANDLUNG AM GÄNSEMARKT und LIESEGANG sowie zwei Anbieter für Schreibwaren und Bastelbedarf (IDEA, FRITZKE) prägen das Angebot in der Warengruppe Bücher und Schreibwaren.

Positiv hervorzuheben ist zudem das innerstädtische Angebot mit Spielwaren; zwei Spielwarenfachgeschäfte sind in der Eckernförder Innenstadt vorhanden (SPIELWAREN CARSTENSEN, DIE NEUE SPIELKISTE).

Die Warengruppe Sportartikel/ Fahrräder wird durch das Sportfachgeschäft INTERSPORT TEICHMANN, das Segelsportfachgeschäft YACHTSPORT ECKERNFÖRDE, die Fahrradfachgeschäfte JACOBSEN und LEIB sowie ein Angelsport- und Tauchsportfachgeschäft geprägt. Insgesamt sind in dieser Warengruppe knapp 1.000 m² Verkaufsfläche in der Innenstadt erfasst.

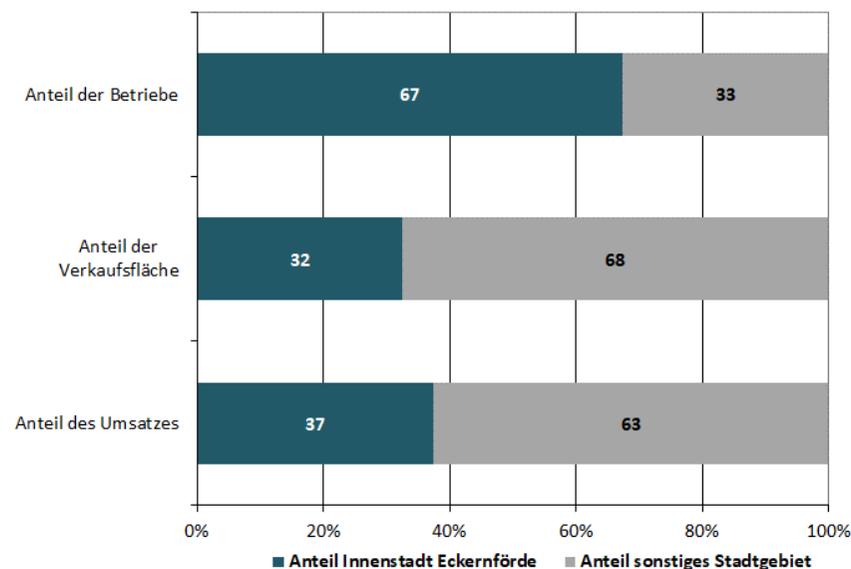
Zudem findet sich eine ausreichende Anzahl an Optikern und Hörgeräteakustikern in der Eckernförder Innenstadt. Insgesamt acht Optiker und zwei Hörgeräteakustiker sind in der Innenstadt dokumentiert. Darüber hinaus sind zwei Sanitätshäuser in der Innenstadt vorhanden.

Zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung entfallen auf die Warengruppe Elektroartikel und Unterhaltungselektronik zwar insgesamt sieben Betriebe, aber nur 480 m² Verkaufsfläche. In der Innenstadt sind in erster Linie kleinteilige Telekommunikationsanbieter (Handyshops) adressiert. Ferner ist das Fotofachgeschäft FOTO PRIEN zu nennen. Der flächenmäßig größte Anbieter ist das Elektronikfachgeschäft SCHRÖDER an der Gaeltjestraße.

Der Verkaufsflächenanteil der Branche Glas/ Porzellan/ Hausrat an der innerstädtischen Gesamtverkaufsfläche ist ebenfalls als gut zu bewerten. Knapp 10 % der innerstädtischen Verkaufsfläche entfallen auf diese Branche. Neben einer Vielzahl an qualitätsorientierten Fachgeschäften sind auch Filial- und Fachmarktkonzepte (DEPOT, EUROSHOP) in der Innenstadt vorhanden.

Insgesamt befinden sich in der Innenstadt 67 % aller Einzelhandelsbetriebe, die 32 % der Gesamtverkaufsfläche stellen und 37 % des Gesamtumsatzes erzielen.

Abbildung 28: Anteil Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz der Innenstadt



Quelle: cima 2020

Die Grafik zeigt, dass aktuell eine deutliche Konzentration der Einzelhandelsbetriebe auf die Innenstadt besteht und der zentrale Versorgungsbereich damit eine erfreuliche Attraktivität und Anziehungskraft auf den Kunden entfalten kann.

Durch geeignete planungsrechtliche Maßnahmen sollte die Einzelhandelsentwicklung auch weiterhin auf die Eckernförder Innenstadt gelenkt werden.

Abbildung 29: Einzelhandel in der Eckernförder Innenstadt (Auswahl)



Fotos: cima 2020

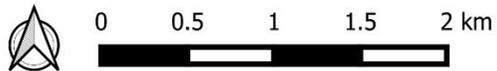
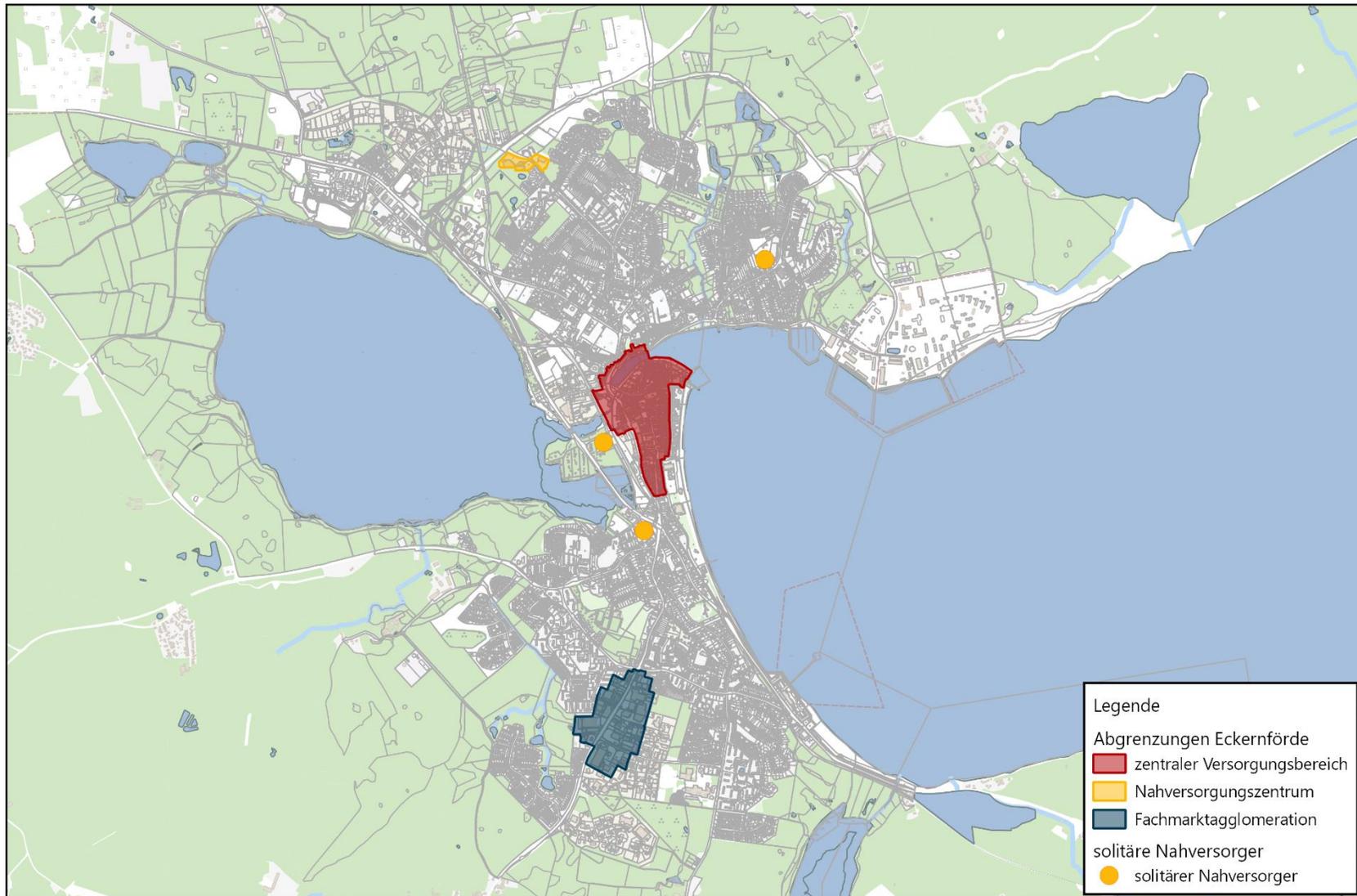
9 Fortschreibung Standortkonzept Eckernförde

Auf Grundlage der beschriebenen Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Eckernförde lässt sich ein räumliches Standortkonzept des Einzelhandels ableiten.

In den folgenden Kapiteln wird die Standort- und Zentrenstruktur der Stadt Eckernförde dargestellt und beschrieben. Mit Hilfe der relevanten Strukturkennziffern (Verkaufsfläche in m², Anzahl der Betriebe, Umsatz) wird die Bedeutung der Einzelhandelsstandorte für die Nahversorgung und darüber hinaus dargestellt.

- Die **Innenstadt Eckernförde ist der zentrale Versorgungsbereich in der Funktion des Hauptzentrums**. Die Innenstadt ist der wichtigste Versorgungsstandort für alle nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrung und Genussmittel, Drogeriewaren, Blumen, Arzneimittel etc.), und innenstadttypische Angebote (u.a. Bekleidung, Schuhe, Bücher) sowie für viele Dienstleistungsangebote. Der als zentraler Versorgungsbereich der Stadt Eckernförde definierte Bereich übernimmt eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet. Eine Erweiterung der Angebote wird sowohl bei den Waren des periodischen als auch des aperiodischen Bedarfs befürwortet. Die kleinräumige Abgrenzung der Innenstadt wird in Kap. 9.1.2 erläutert.
- Das **Nahversorgungszentrum Ostlandstraße** dient fast ausschließlich der Nahversorgung, das Angebot an Gütern des aperiodischen Bedarfsbereiches ist nur eingeschränkt vorhanden. Der zentrale Versorgungsbereich übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für das nördliche Eckernförder Stadtgebiet und sollte in seine Funktion erhalten und gestärkt werden. Eine Modernisierung und ein Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels sind hier wünschenswert.
- Die **ergänzenden Nahversorgungsstandorte** sind Nahversorgungsstandorte, die einen solitären Lebensmitteldiscounter und/ oder einen Lebensmittelfrischemarkt bereitstellen. Als ergänzende Nahversorgungsstandorte wurden die Standorte Kakabellenweg (REWE), Schulweg (in Planung) und Prinzenstraße (in Planung) ausgewiesen.
- Der **Sonderstandort Wilhelmsthal** ist eine Einzelhandelslage, die als nicht integrierte Standortlage aufzufassen ist. Der großflächige Einzelhandels- und Gewerbestandort befindet sich in verkehrsorientierter Lage und nimmt eine überörtliche Versorgungsfunktion wahr. Mittels einer baurechtlichen Absicherung der Bestandstrukturen vorhandener Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sollte eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche verhindert werden. Entwicklungsspielräume bestehen im nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel.

Abbildung 30: Standortkonzept Stadt Eckernförde in der Übersicht



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende
Copyright: 2020; Bearbeitung: cima

9.1 Zentrale Versorgungsbereiche Eckernförde

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche orientiert sich am vorliegenden Einzelhandelsgutachten der Stadt Eckernförde aus dem Jahr 2010 (CIMA). Abweichungen resultieren aus Veränderungen im Einzelhandelsbestand sowie konkreten räumlichen und funktionalen Gegebenheiten vor Ort.

In die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind vorhandene Einzelhandelsnutzungen sowie komplementäre Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Verwaltung, Kultur, Kindergärten etc.) einbezogen, wenn sich diese funktional in das Gebiet einfügen. Darüber hinaus sind städtebaulich relevante Planungen wie die Nooröffnung in der Abgrenzung der Innenstadt berücksichtigt.

9.1.1 Vorbemerkung

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereichs“ ist als „Planungskategorie“ mit der Neuregelung des § 34 Abs. 3 BauGB in das Baurecht eingeführt worden. Demnach ist für die Genehmigung von Ansiedlungsvorhaben im sogenannten unbeplanten Innenbereich nicht nur das Einfügen in die nähere Umgebung Voraussetzung. Es wurde auch festgesetzt, dass „keine schädlichen Auswirkungen“ auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder benachbarten Gemeinden zu erwarten sein dürfen.

Was „zentrale Versorgungsbereiche“ konkret sind, wie sie abzugrenzen sind und worin sie sich konkret manifestieren, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgegeben. Verwiesen wird auf die Planungspraxis, die Kommentierung durch die Rechtsprechung und den Ausführungen im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein.

Die Rechtsvorschriften und vorliegende Rechtsurteile liefern weitere Vorgaben für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche:

- Innerhalb eines Gemeindegebietes sind die zentralen Versorgungsbereiche räumlich abzugrenzen.
- Rechtsurteile haben klargestellt, dass eine Stadt mehrere zentrale Versorgungsbereiche ausweisen kann. Dies gilt insbesondere für polyzentrisch strukturierte Städte mit eigenständigen Stadtteilen und Siedlungsbereichen oder Städte mit ausgeprägten Stadtteilstrukturen und deutlicher Aufteilung von Versorgungsbereichen.¹⁵
- Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es reicht nicht aus, sie vage, z.B. als kreisförmige Markierung, zu definieren. Es hat eine parzellenscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im zentralen Versorgungsbereich liegen.¹⁶
- Für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind die angeführten Kriterien zu beachten (Vielfalt und Umfang der Angebote, Nutzungsmix, integrierte Lage, verkehrliche Erreichbarkeit). Neben den vorhandenen Strukturen sind Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ebenso wie sonstige raumordnerische oder städtebauliche Konzeptionen zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich, dass zentrale Versorgungsbereiche zum Zeitpunkt der Festlegung nicht bereits vollständig als zentrale Versorgungsbereiche entwickelt sein müssen; sie sollten zum Zeitpunkt der Festlegung jedoch bereits als Planung eindeutig erkennbar sein.
- Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch ein gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen) aus, die städtebaulich und funktional eine Einheit bilden. Die Vielfalt der erforderlichen Angebote hängt von der Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches ab.

¹⁵ Vgl. auch Berkemann, Halama (2005): Erstkommentierung zum BauGB 2004, S. 361.

¹⁶ Vgl. Geyer (2005): Neuregelungen für den Einzelhandel. In: PlanerIn, Heft 3. 2005.

- Neben- und Nahversorgungszentren ordnen sich hinsichtlich Ihrer Ausstattung mit Versorgungsangeboten dem Hauptzentrum einer Gemeinde unter. Bei der Beurteilung des Einzelhandelsangebotes sind die Betriebsformen, die nach Branchen differenzierten Angebote sowie die Sortimentsbreite und -tiefe zu beachten.
- Eindeutig nicht als zentraler Versorgungsbereich abzugrenzen ist die bloße Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe (z.B. der häufige Fall eines Vollsortimenters, eines benachbarten Discounters und weiterer Fachmärkte an einer Ausfahrtsstraße).

Grundsätzlich gilt es, die aktuelle Situation und die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten gleichermaßen zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, hat die cima in Anlehnung an die angeführten Rechtsvorschriften folgende Bewertungsmaßstäbe angelegt:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes,
- Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbesatzes,
- städtebaulich integrierte Lage,
- Erreichbarkeit (insbesondere ÖPNV, fußläufige Erreichbarkeit),
- vorhandene funktionale, städtebauliche und räumliche Strukturen,
- heutige und geplante Versorgungsfunktion, städtebauliche Planungen der Gemeinde.

9.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Eckernförde

Die Innenstadt ist das Handels- und Dienstleistungszentrum der Stadt Eckernförde. Als unmittelbarer Kernbereich der Innenstadt sind die Kieler Straße, Sankt-Nicolai-Straße und Frau-Clara-Straße einzustufen. Hier findet sich ein geschlossener Besatz an Facheinzelhandelsgeschäften sowie regionalen und überregionalen Filialisten, der die Attraktivität der Innenstadt maßgeblich bestimmt.

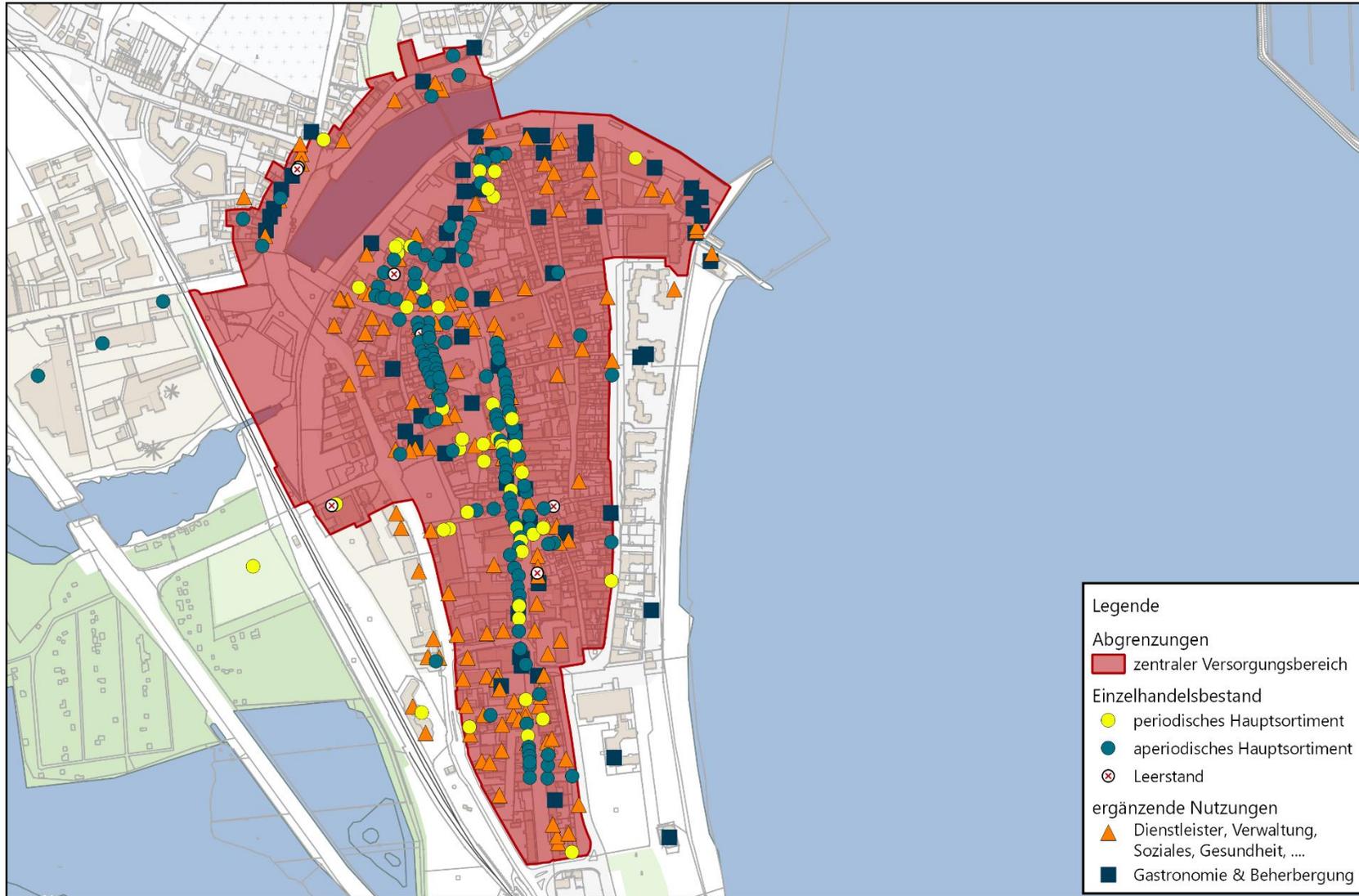
Hinzu kommen die Gerichtsstraße und die Bahnhofstraße als Verbindungsachsen zum Eckernförder Bahnhof. Der Rathausmarkt und der Gänsemarkt werden ebenfalls dem zentralen Einkaufsbereich zugerechnet. Die in Ost-West Richtung verlaufenden Querstraßen (Langebrückstraße, Schulweg, Sauerengang, Rektorgang, Schnittersgang, Pastorengang etc.) sind zudem Bestandteil der räumlich abgegrenzten Innenstadt.

Im Osten begrenzt der Jungfernstieg bzw. die Straße Am Exer den zentralen Versorgungsbereich. Die Stadthalle und die angrenzenden Stellplatzflächen sind kein Bestandteil der Innenstadt; Planungen zur Um- oder Neunutzung bestehen nicht. Im Süden des zentralen Versorgungsbereiches stellt der Kreuzungsbereich Kieler Straße/ Preußerstraße einen städtebaulichen Abschluss der Eckernförder Innenstadt dar.

Im Norden bilden der Vogelsang und die Gaeltjestraße den funktionalen Abschluss der Innenstadt. Die Wegebeziehungen und der Frequenztausch zwischen verschiedenen Nutzungen nördlich und südlich des Binnenhafens sollen auch zukünftig erhalten bzw. ausgebaut werden. Mit der Nooröffnung wird die städtebauliche und funktionale Anbindung der Bereiche im Norden des Binnenhafens an die südliche Innenstadt gestärkt.

Mit der Nooröffnung wird das Windebyer Noor zukünftig mit dem Eckernförder Binnenhafen und der Ostsee verbunden. Das Plangebiet „Binnenhafen-Nooröffnung“ wird neu in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Neben einer Wohnbebauung ist hier planungsrechtlich die Entwicklung von Einzelhandel, Dienstleistung etc. vorgesehen.

Abbildung 31: zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Eckernförde

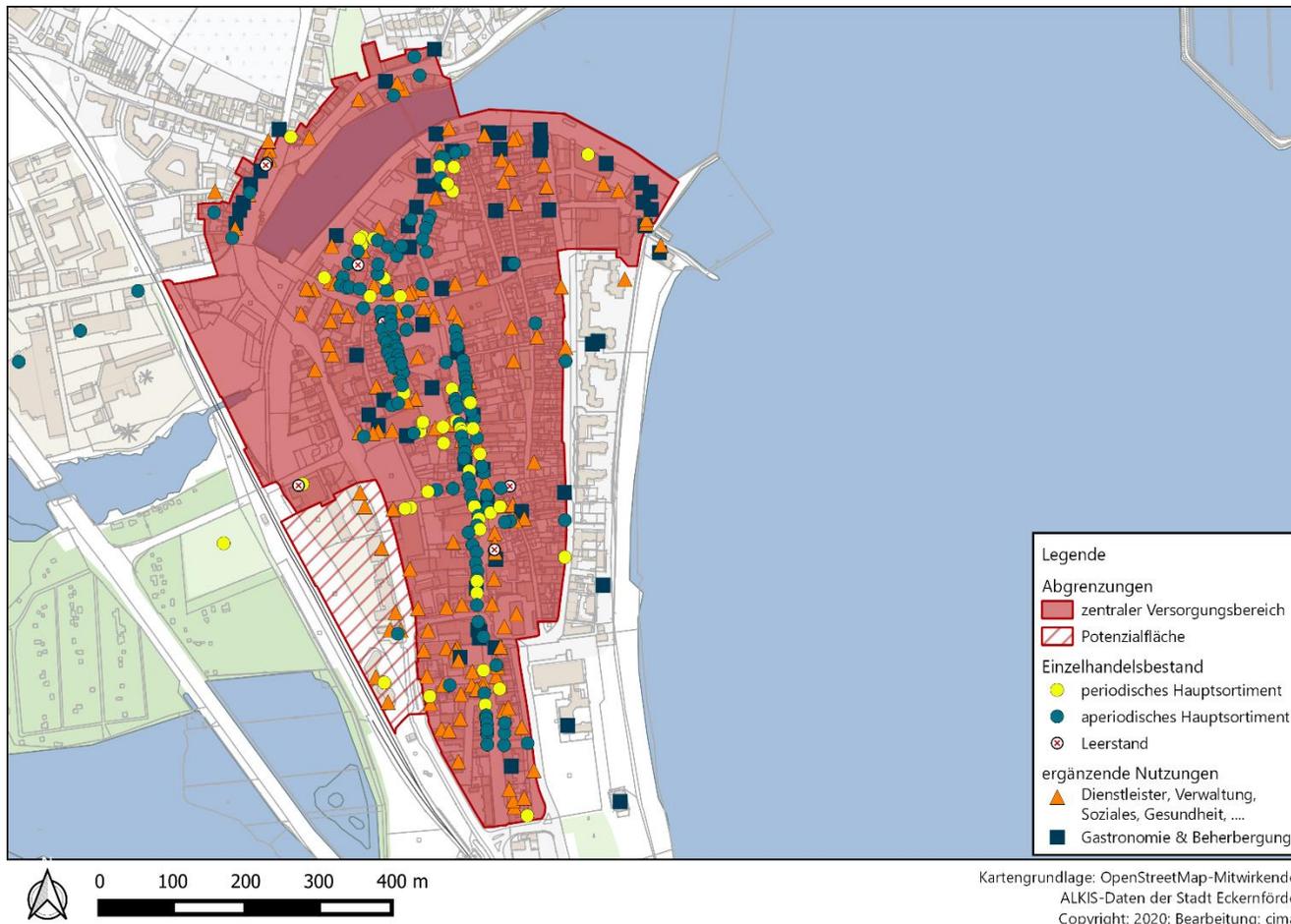


Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende
ALKIS-Daten der Stadt Eckernförde
Copyright: 2020; Bearbeitung: cima

Bereits im Einzelhandelsgutachten 2010 ist der Standortbereich des Eckernförder Bahnhofs als potenzielle Ergänzungs- und Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt definiert. Auch mit dieser Fortschreibung soll diese Festlegung bestehen bleiben. Die Flächen sind heute vorwiegend von der Deutschen Bahn sowie als öffentliche Stellplatzfläche genutzt.

Die Potenzialflächen sind für eine Einzelhandelsentwicklung geeignet, die den derzeitigen Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt sinnvoll ergänzt, ohne dabei einen direkten Verdrängungswettbewerb zu verursachen. Erst wenn konkrete und planerisch gewollte Planungen vorliegen, sollte der zentrale Versorgungsbereich um die Potenzialflächen ergänzt werden.

Abbildung 32: Potenzialfläche des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Eckernförde



9.1.3 Zentraler Versorgungsbereich Ostlandstraße

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ostlandstraße ist unverändert gegenüber der Abgrenzung aus dem Jahr 2010.

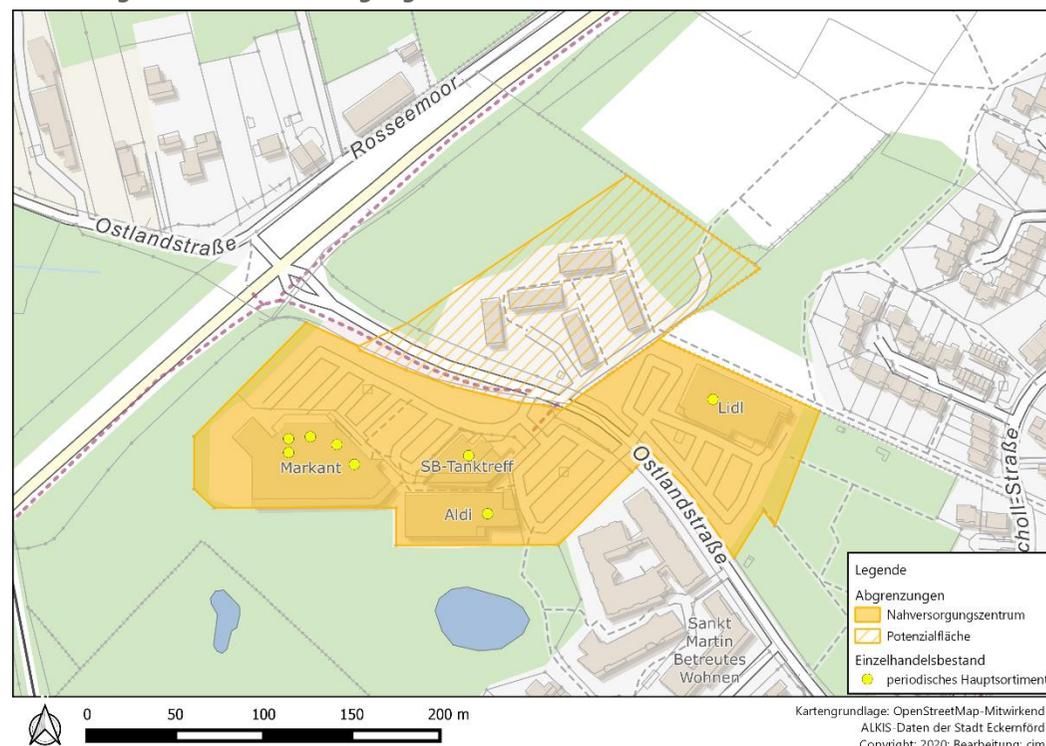
Der zentrale Versorgungsbereich Ostlandstraße stellt einen kompakten Standortbereich dar; die wichtigsten Anbieter sind die Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL sowie der Lebensmittelfrischemarkt MARKANT (inkl. Getränkehandel). Angebote des aperiodischen Bedarfs sind an der Ostlandstraße nicht vorhanden. Aufgrund der fast eindeutig auf den periodischen Bedarf bezogenen Angebotsstruktur wird dieser Einzelhandelsstandort als ein Nahversorgungszentrum klassifiziert.

Die cima Vor-Ort-Begehungen haben aufgezeigt, dass die erfassten Lebensmittelmärkte an der Ostlandstraße nur eingeschränkt über moderne und marktgerechte Verkaufsflächenstrukturen verfügen. Die Immobilien- und Verkaufsflächenstruktur der Lebensmitteldiscounter entspricht nur z.T. den aktuellen Standards der Unternehmen.

Der zentrale Versorgungsbereich übernimmt für die Bewohner des nördlichen Eckernförder Stadtgebietes eine bedeutende Versorgungsfunktion, sodass für diese Märkte Modernisierungen und Anpassungen an die aktuellen Marktbedingungen möglich sein sollten.¹⁷

Da der zentrale Versorgungsbereich in der vorliegenden Abgrenzung keine Erweiterungsflächen beinhaltet, ist das Grundstück der Obdachlosenhilfe als Potenzialfläche in die nebenstehende Kartendarstellung aufgenommen. Sollten die Unterkünfte für Obdachlose an der Ostlandstraße perspektivisch aufgeben werden, wären die Flächen für eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches geeignet.¹⁸

Abbildung 33: zentraler Versorgungsbereich Ostlandstraße



¹⁷ Die städtebauliche Verträglichkeit für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die wohnortnahen Lebensmittelmärkte ist sicherzustellen.

¹⁸ Im Zuge der Machbarkeitsstudie „Umsetzung Wohnungsbau Ostlandstraße 100“ (Beschluss des Bauausschusses vom 01.09.2020) wird untersucht, ob und in welchem Umfang eine Erweiterung des Einzelhandelsangebotes am Nahversorgungsstandort Ostlandstraße geboten ist.

9.2 Ergänzende Nahversorgungsstandorte

Neben den beschriebenen zentralen Versorgungsbereichen sind drei solitäre Nahversorgungsanlagen im Stadtgebiet festgelegt:

- Kakabellenweg (REWE)
- Schulweg (in Planung)
- Prinzenstraße (in Planung)

Der Nahversorgungsstandort am Kakabellenweg nimmt bereits heute eine wichtige Versorgungsfunktion für das zentrale und westliche Stadtgebiet wahr. Diese Versorgungsaufgabe wird umso wichtiger, wenn die neuen Wohnbauprojekte am Campus mit bis zu 100 neuen Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau in die Bewertung einbezogen werden.

Die ergänzenden Nahversorgungsstandorte am Schulweg und an der Prinzenstraße befinden sich noch in der Planungsphase¹⁹ Beide Märkte sind bereits in den Bestand aufgenommen; konkrete Betreiber stehen jedoch noch nicht fest.

Der Nahversorgungsstandort am Schulweg soll den Lebensmittelfrischemarkt MARKANT und den Lebensmitteldiscounter ALDI ersetzen. Beide Märkte mussten für die Nooröffnung ihre Standorte an der Reeperbahn/Noorstraße aufgeben und sind bis heute ohne Ersatz geblieben. Das Plangebiet „Binnenhafen-Nooröffnung“ (B-Plan 62 der Stadt Eckernförde) beinhaltet keine ausreichenden Flächenpotenziale zur Neubesetzung des (Alt-) Standortes mit einem neuen Lebensmittelmarkt. Aus diesem Grund stellt der Planvorhabenstandort am Schulweg einen planerisch zu befürwortenden Standort dar. Die Anbindung des Plangebietes an die Innenstadt soll zudem städtebaulich und funktional gestärkt werden.

Im Zuge der Umsetzung der städtebaulichen Planungen „Binnenhafen-Nooröffnung“ entstehen zudem ca. 150 neue Wohneinheiten in direkter Nähe zum neuen Nahversorgungsstandort. Weitere rd. 90 Wohneinheiten sind auf dem Bahnhofsareal vorgesehen. Der Lebensmittelfrischemarkt am Schulweg wird somit perspektivisch eine wichtige Nahversorgungsaufgabe für das Wohnumfeld wahrnehmen. Nicht zuletzt aus diesem Grund sollte der neu geplante Lebensmittelmarkt in seiner Funktion als ergänzender Nahversorgungsstandort nachhaltig gesichert werden. Das bedeutet aber auch, dass die wirtschaftliche Machbarkeit des Planvorhabens nicht durch die weiterer Nahversorger an anderer Stelle im Stadtgebiet gefährdet werden sollte.

Ein weiterer, ergänzender Nahversorgungsstandort ist an der Prinzenstraße geplant. Die Analyse der Nahversorgungssituation im Eckernförder Stadtgebiet hat aufgezeigt, dass die angestrebte Nachverdichtung durch einen kleinteiligen Lebensmittelmarkt an der Prinzenstraße für das nordöstliche Stadtgebiet von besonderer Bedeutung ist. „Kurze Wege“ in der Nahversorgung sind vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ein immer wichtiger werdendes Kriterium für eine intakte Versorgungsfunktion mit Waren des täglichen Bedarfs. Mit der Realisierung des Lebensmittelmarktes entstehen hier 130 neue Wohneinheiten. Der ergänzende Nahversorgungsstandort an der Prinzenstraße sollte im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Versorgungssituation ebenfalls planerisch gesichert werden. Das heißt auch, dass die Wirtschaftlichkeit des Marktes nicht durch andere Entwicklungsmaßnahmen im Stadtgebiet beeinträchtigt werden sollte.

¹⁹ Am Schulweg ist gemäß B-Plan Nr. 77 der Stadt Eckernförde eine Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m² für einen Lebensmittelmarkt geplant. Der Lebensmittelmarkt an der

Prinzenstraße ist mit 640 m² Verkaufsfläche (entsprechend dem aktuellen Stand der Planungen) in die Bestandsanalyse eingegangen.

9.3 Sonderstandort Wilhelmsthal

Darüber hinaus sieht das Standortkonzept der Stadt Eckernförde einen Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels im Bereich Wilhelmsthal vor. Der bestehende Einzelhandelsstandort zeichnet sich durch eine eindeutige Orientierung auf den PKW-Kunden aus und erzielt überörtliche Kaufkraftzuflüsse. Der Sonderstandort ist eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des LEP Schleswig-Holstein 2018 (Ziel 11) aufzufassen.

Der Einzelhandelsstandort umfasst derzeit ein umfangreiches Angebot im großflächigen Einzelhandel. Der Angebotsschwerpunkt liegt sowohl in den aperiodischen Warengruppen (u.a. EXPERT, TEDOX, TEPPICHHOF KNUTZEN, DÄNISCHES BETTENLAGER, DEICHMANN, KIK, TEDI) als auch in den nahversorgungsrelevanten Branchen (FAMILA, EDEKA, ALDI, LIDL).

Insgesamt wurden am Sonderstandort 34 Einzelhandelsbetriebe erfasst, die ca. 23.400 m² Verkaufsfläche vorhalten und einen Umsatz i.H. ca. 71,5 Mio. € erzielen. Der Verkaufsflächenanteil des Sonderstandortes Wilhelmsthal (36 %) am gesamten Einzelhandel in Eckernförde ist im direkten Vergleich zum Verkaufsflächenanteil der Innenstadt (31 %) als sehr hoch zu bewerten.

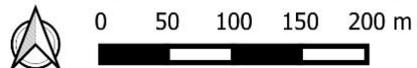
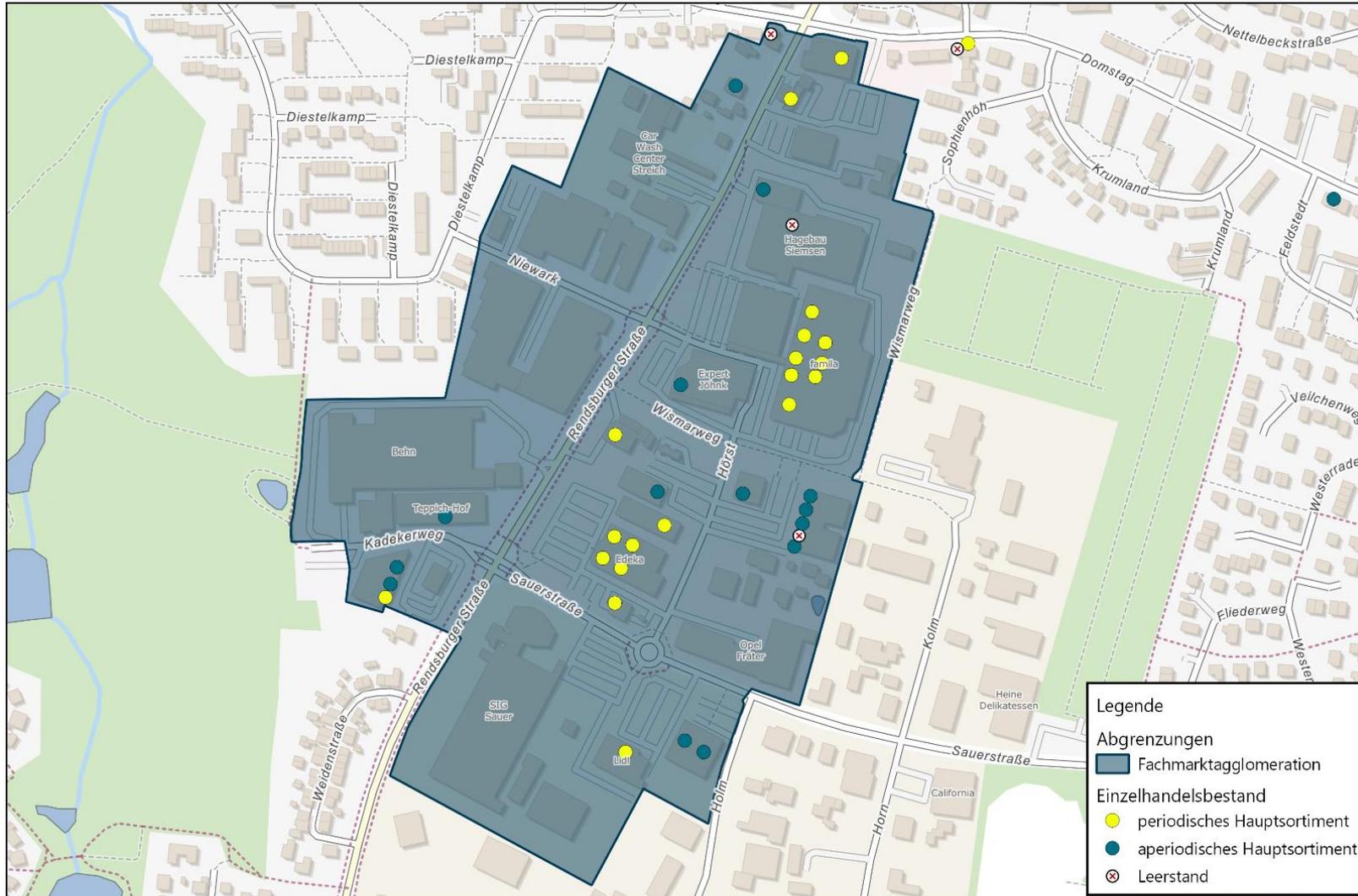
Die Abgrenzung des Sonderstandortes stellt somit einen empfohlenen Handlungsraum dar, in dem Baurecht so gestaltet werden soll, dass die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt nicht gefährdet wird. Um keine Konkurrenzen für die Innenstadt zu schaffen, sollten Einzelhandelsneuansiedlungen mit einem zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt oder die Erweiterung bestehender zentrenrelevanter Betriebe auch weiterhin grundsätzlich ausgeschlossen sein.

Darüber hinaus sollten nahversorgungsrelevante Neuansiedlungen auch zukünftig ausgeschlossen bleiben. Die Bestandsoptimierung und Verkaufsflächenerweiterung der bereits bestehenden Betriebe sind jedoch im Grundsatz möglich; Voraussetzung ist der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche und die ergänzenden Nahversorgungsstandorte der Stadt Eckernförde.

Vor dem Hintergrund der guten verkehrlichen Erschließung und der Anbindung an überörtliche Verkehrswege (B203) bietet sich weiteres Gestaltungspotenzial für den Sonderstandort im großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Die Begrenzung der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Randsortimente ist dabei stets zu beachten (vgl. Ziel 6 LEP Schleswig-Holstein 2018).

Die Abgrenzung des Sonderstandortes Wilhelmsthal umfasst eine weitere räumlichere Ausdehnung als im Jahr 2009. Die empfohlene Neuabgrenzung beinhaltet erstmals die Standortbereiche LIDL und DÄNISCHES BETTENLAGER im Süden der Sauerstraße (inkl. des Gewerbestandortes Sig Sauer), PENNY am Domstag und die westlich an die Rendsburger Straße andockenden Standortareale zwischen dem Kreuzungsbereich Wulfsteert und Kadekerweg. Die planerischen Empfehlungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen sollten auch in diesen Bereichen Gültigkeit haben und nicht nur auf den B-Plan 21 der Stadt Eckernförde begrenzt sein.

Abbildung 34: Sonderstandort Wilhelmsthal



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende
 ALKIS-Daten der Stadt Eckernförde
 Copyright: 2020; Bearbeitung: cima

10 Fortschreibung Branchenkonzept Eckernförde

10.1 Vorbemerkung

Mit Hilfe der Sortimentsliste wird definiert, welche Sortimente die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche prägen und aus diesem Grund nur noch eingeschränkt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche realisiert werden sollten. In Bebauungsplänen für Gebiete außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten beschränkt oder sogar vollständig ausgeschlossen werden. Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des Stadtgebietes sind jedoch nur fundiert zu begründen, wenn sie auf kommunalen Einzelhandelsgutachten beruhen.

Ein pauschaler Hinweis auf die Auflistung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente des LEP Schleswig-Holstein oder auch der Rückgriff auf allgemein gültige Sortimentslisten ist rechtsfehlerhaft und reicht im Rahmen der planungsrechtlichen Steuerung nicht aus.

Das OVG Münster hat mit seinen Urteilen vom 09.10.2003 und 22.04.2004 deutlich gemacht, dass Festsetzungen in Bezug auf Sortimentsfestsetzungen „nicht unbestimmt“ bleiben dürfen und sich auf aus der Örtlichkeit abgeleiteten Sortimentslisten beziehen müssen. Gleichmaßen sind Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des Stadtgebietes nur fundiert zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbaren kommunalen Einzelhandelsgutachten bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzepten basieren.

Die Liste der zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Eckernförde dient der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sowie der Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung. Sie soll nicht den Wettbewerb behindern, sondern eine räumliche Zuordnung vornehmen, wo dieser Wettbewerb stattfinden soll.

10.2 Sortimentsliste Eckernförde

Die nachfolgend aufgeführte Sortimentsliste definiert die nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Eckernförde. Sie ist aus den örtlichen Standortstrukturen abgeleitet und somit eine maßgebliche Entscheidungsgrundlage zur örtlichen Einzelhandelssteuerung.

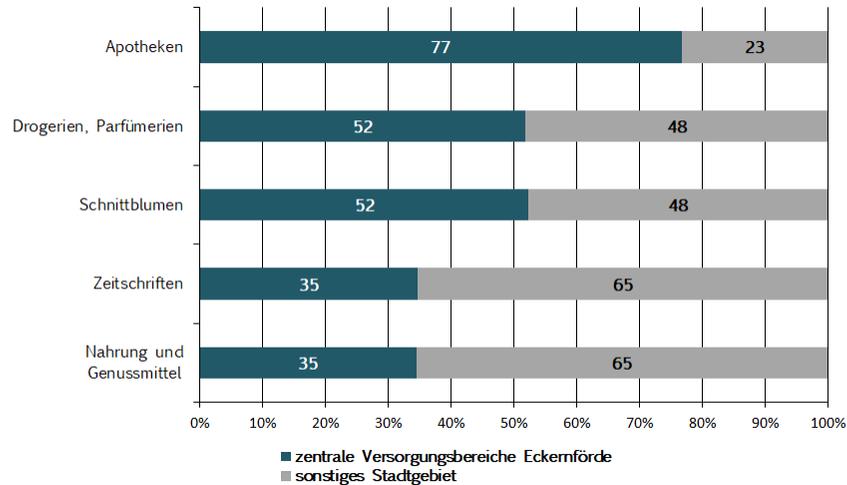
Definition der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Die Aufstellung berücksichtigt die nachfolgenden spezifischen Aspekte des Handels in Eckernförde sowie das allgemeine Verbraucherverhalten. Die aufgeführten Sortimente stellen insgesamt Waren des täglichen Bedarfs dar, deren Kauf häufig miteinander verbunden wird. Die Aufstellung entspricht somit dem allgemeinen Verbraucherverhalten.

In der nachfolgenden Abbildung werden die Verkaufsflächenanteile des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Eckernförde dokumentiert.

Die Verkaufsflächenanteile zwischen 35 % (Nahrung und Genussmittel) und 77 % (Apotheken) begründen die Zuordnung zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Stadt Eckernförde.

Abbildung 35: Verkaufsflächenanteile der zentralen Versorgungsbereiche auf Sortimentsebene: nahversorgungsrelevanter Bedarf



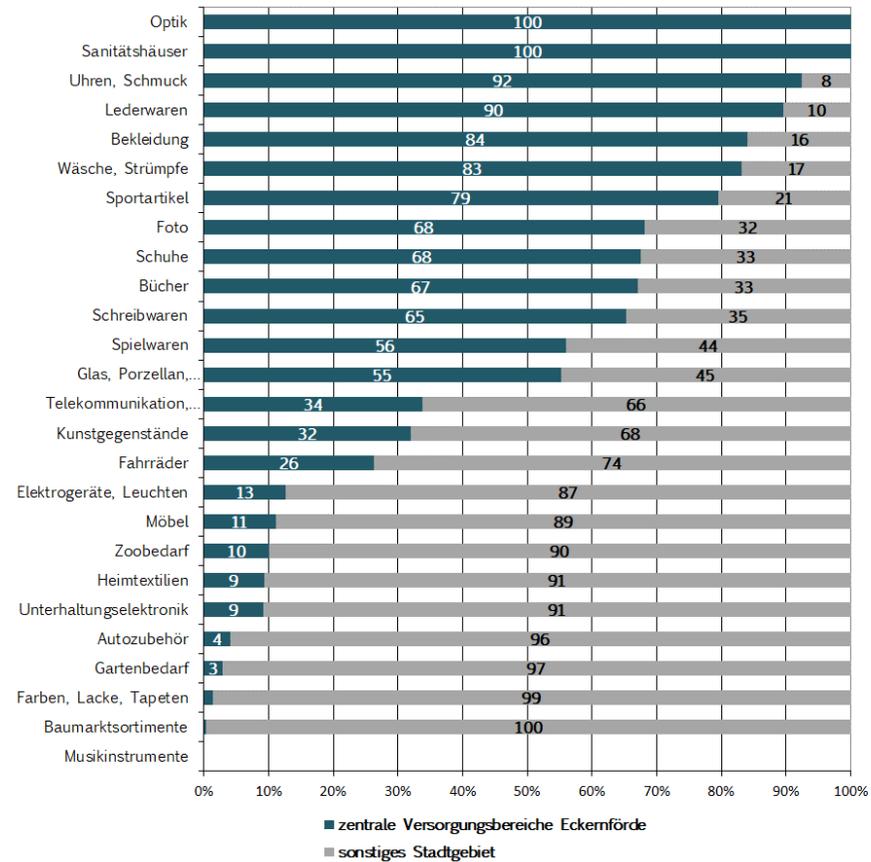
Quelle: cima 2020

Mit Blick auf die Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Eckernförde sind somit folgende Sortimente als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen:

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

Definition der zentrenrelevanten Sortimente

Abbildung 36: Verkaufsflächenanteile der zentralen Versorgungsbereiche auf Sortimentsebene: aperiodischer Bedarf



Quelle: cima 2020

Sortimente mit einem Verkaufsflächenanteil in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt und Ostlandstraße von unter 25 % sollten nicht mehr den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden, da sie nicht zu den Kernsortimenten des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen gehören. Ferner wird im Einzelfall für ausgewählte Sortimente dargestellt und begründet (hier Fahrräder und Fahrradzubehör), warum dieses Sortiment strategisch als nicht-zentrenrelevant definiert werden sollte.

Mit Blick auf die Einzelhandelsstrukturen in Eckernförde sind folgende Sortimente als **zentrenrelevant** zu bezeichnen:

- Bekleidung, Wäsche
- Sportbekleidung und –schuhe, Sportartikel
- Schuhe
- Sanitätsartikel
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen
- Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Foto und Fotozubehör
- Augenoptik und Hörgeräteakustik
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Telekommunikation, Büromaschinen, PC

Das Segment **Bekleidung/ Wäsche** wird in Eckernförde als zentrenrelevant bewertet. Mehr als 80 % der vorhandenen Verkaufsflächen in den Branchen Bekleidung und Wäsche sind innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt bzw. Ostlandstraße vorhanden. Mit der Zuordnung dieser Sortimente zu den zentrenrelevanten Sortimenten können großflächigen Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche planungsrechtlich verhindert werden.

Zudem werden **Sportbekleidung, Sportschuhe und Sportartikel** den zentrenrelevanten Sortimenten zugerechnet; in der Eckernförder Innenstadt ist aktuell das Sportfachgeschäft INTERSPORT TEICHMANN, das Segelsportfachgeschäft YACHTSPORT ECKERNFÖRDE, ein Angelsportfachgeschäft und ein Fachgeschäft für Tauchsport vorhanden.

Das Sortiment **Schuhe** wird ebenfalls den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. In der Branche Schuhe sind heute 65 % der Verkaufsflächen in der Eckernförder Innenstadt vorhanden. Neben den Filialisten SCHUH EGGERS, SCHUH ARMBRUSTER und QUICK SCHUH ist das Fachgeschäft KROHN in der Innenstadt vorhanden. Darüber hinaus ergänzen weitere Spezialanbieter (z.B. orthopädische Schuhe) das Angebot. Am Standort Wilhelmsthal findet sich der Schuhfachmarkt DEICHMANN. Die zukünftige Entwicklung sollte sich mit Priorität auf die Innenstadt konzentrieren.

Die Branche des **medizinisch-orthopädischen Bedarfs (Sanitätsartikel)** wird ebenfalls den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Der Verkaufsflächenanteil der zentralen Versorgungsbereiche liegt bei 100 %. Das derzeitige Angebot in Eckernförde beschränkt sich auf zwei Sanitätshäuser in der Innenstadt (HILDEBRANDT an der Kieler Straße und REXING am Vogelsang).

Das Sortiment **Bücher** ist aufgrund des Verkaufsflächenanteils von 67 % in den zentralen Versorgungsbereichen ebenso den zentrenrelevanten Sortimenten zuzurechnen. In der Innenstadt sind die Buchhandlungen LIESE-GANG und BUCHHANDLUNG AM GÄNSEMARKT zu nennen.

Ferner ist das Sortiment **Schreibwaren** aus Gutachtersicht den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen; Schreibwaren sind in den Fachgeschäften IDEA und FRITZKE Bastel- und Künstlerbedarf zu finden. Der Verkaufsflächenanteil der zentralen Versorgungsbereiche liegt bei 65 %.

In der Branche **Spielwaren** entfällt aktuell ein Anteil von 56 % der Verkaufsflächen auf die zentralen Versorgungsbereiche. Obwohl zwei Spielwarenfachgeschäfte (CARSTENSEN, NEUE SPIELKISTE) in der Innenstadt vorhanden sind, entfallen auf die Randsortimente der großflächigen Lebensmittelmärkte, Drogerie- und Sonderpostenfachmärkte außerhalb der Innenstadt (z.B. FAMILA, TEDI, ROSSMANN) weitere 44 % der Verkaufsflächen.

Auch **Kunstgegenstände und Bilder** sind aus Gutachtersicht den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Der Verkaufsflächenanteil der Eckernförder Innenstadt liegt bei 32 %. Mögliche Neuansiedlungen sollten vorrangig in der Innenstadt erfolgen.

Das Sortiment **Hausrat/ Glas/ Porzellan/ Keramik** wird ebenfalls als ein zentrenrelevantes Sortiment eingestuft. Einerseits kann so die Ansiedlung weiterer Anbieter für Hausrat/ Glas/ Porzellan/ Keramik in der Innenstadt unterstützt werden, andererseits können Flächenbeschränkungen von Randsortimenten in großflächigen Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche planungsrechtlich umgesetzt werden. In der Eckernförder Innenstadt sind sowohl Angebote aus dem qualitätsorientierten Segment als auch dem niedrigpreisigen Genre vorhanden.

Das Sortiment **Fotoartikel und Fotobedarf** wird in der Eckernförder Innenstadt in den Fotofachgeschäften STARY und PHOTO PRIEN angeboten. Auch zukünftig sollen Fotofachgeschäfte nach Möglichkeit in der Innenstadt realisiert werden. Der Verkaufsflächenanteil liegt bei 68 %.

Die Warengruppe **optische und akustische Artikel** ist in der Innenstadt durch zehn Facheinzelhandels- und Filialbetriebe (SEIDEL OPTIK, BRILLENWERFT, OPTIKER BODE, APOLLO, FIELMANN, KIND HÖRGERÄTE etc.) vertreten. Der Verkaufsflächenanteil des zentralen Versorgungsbereiches liegt in dieser Branche bei 100 %.

Das Segment **Uhren und Schmuck** wird im zentralen Versorgungsbereich in acht Fachgeschäften angeboten (u.a. JUWELIER JACOBSEN; JUWELIER PETERSEN, BIJOU BRIGITTE). Der Verkaufsflächenanteil des zentralen Versorgungsbereiches liegt aktuell bei 92 %.

Lederwaren/ Taschen/ Koffer werden beispielhaft in den innerstädtischen Lederwarenfachgeschäften LEDERHAUS LIENAU und LEDERKONTOR ECKERNFÖRDE angeboten. 90 % der Verkaufsflächen in der Branche Lederwaren sind aktuell in den zentralen Versorgungsbereichen vorhanden.

Das Sortiment **Telekommunikationsbedarf und Büromaschinen** wird ebenfalls als zentrenrelevant eingestuft. Insgesamt vier kleinflächige Handysshops und ein Computerfachgeschäft sind in der Innenstadt zu finden.

Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Eine Auflistung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist kein Bestandteil des hier vorgelegten Branchenkonzeptes. Im Sinne der Rechtsprechung sollten Sortimentslisten nicht abschließend formuliert sein. Alle Sortimente, die nicht explizit als nahversorgungsrelevant und zentrenrelevant definiert sind, sind als nicht-zentrenrelevant zu verstehen.

Die Sortimente Heimtextilien, Fahrräder und Musikinstrumente waren gemäß Eckernförder Sortimentsliste 2010 als zentrenrelevant definiert. Unter Beachtung der aktuellen Angebotssituation in Eckernförde und der allgemeinen Entwicklungstrends auf Sortimentsebene empfehlen wir, diese Sortimente heute als nicht-zentrenrelevant zu definieren.

In der Branche **Heimtextilien** entfällt aktuell ein Anteil von nur 9 % der Verkaufsflächen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eckernförde. Die cima empfiehlt dieses Sortiment zukünftig den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Mit der Festsetzung dieser Sortimentsgruppe als nicht-zentrenrelevante Branche bewahrt sich die Stadt Eckernförde planungsrechtliche Freiheiten, wenn es um die Flächenentwicklung auch außerhalb der Eckernförder Innenstadt geht. Ungeachtet dieser Zuordnung sind auch zukünftig Fachgeschäfte für Heimtextilien in der Eckernförder Innenstadt wünschenswert.

Fahrräder und Fahrradzubehör werden heute ebenso den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Der branchenspezifische Verkaufsflächenanteil der zentralen Versorgungsbereiche liegt zwar bei 26 %, die aktuelle Betriebstypenentwicklung ist jedoch vor allem durch Fachmarktkonzepte an verkehrsorientierten Standorten geprägt.

Musikinstrumente und Musikalien konnten im Rahmen der Einzelhandelsbestandsanalyse in Eckernförde weder in den zentralen Versorgungsbereichen noch in den Außenbereichen erfasst werden. Dieses Sortiment wird als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Abbildung 37: Eckernförder Sortimentsliste

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none">▪ Nahrung und Genussmittel▪ Reformwaren▪ Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)▪ Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)▪ Schnittblumen und kleinere Pflanzen▪ Zeitungen und Zeitschriften	<ul style="list-style-type: none">▪ Bekleidung, Wäsche▪ Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel▪ Schuhe▪ Sanitätsartikel▪ Bücher▪ Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf▪ Spielwaren▪ Kunstgenstände, Bilder, Bilderrahmen▪ Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat▪ Foto und Fotozubehör▪ Augenoptik und Hörgeräteakustik▪ Uhren, Schmuck▪ Lederwaren, Koffer und Taschen▪ Telekommunikation, Büromaschinen, PC

Quelle: cima 2020

10.3 Umsetzung des Branchenkonzeptes

Zur Umsetzung des Branchenkonzeptes in der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen empfiehlt die cima folgende Prinzipien anzuwenden:

- **Großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zulässig.**
- **Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche anzusiedeln.** Ausnahmen sind nur für die festgelegten nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandorte möglich, wenn der Nachweis erbracht wird, dass keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind und das Vorhaben der wohnungsnahen Versorgung dient. Der Betriebstyp Getränkefachmarkt ist auch an verkehrsorientierten Standorten genehmigungsfähig.
- **Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment ist mit Priorität am Sonderstandort Wilhelmsthal zu realisieren.** Die Entwicklung zusätzlicher Sonderstandorte sollte vermieden werden.
- **In MI- und WA-Gebieten ist Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit grundsätzlich möglich.** Im Einzelfall ist zu prüfen, ob in ausgewählten MI-Gebieten zentrenrelevanter Einzelhandel zum Schutz der Innenstadt grundsätzlich auszuschließen ist. Dies kann mit der Nähe zur Innenstadt und dem bereits vorhandenen Einzelhandelsbesatz (Gefahr von Agglomerationseffekten) begründet sein.
- **In GE- Gebieten sollten zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden.** Ausnahmen bilden hier Handwerksbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher.

Abbildung 38: Ansiedlungsregeln für den großflächigen Einzelhandel in Eckernförde

	zentrenrelevante Hauptsortimente	nahversorgungs-relevante Hauptsortimente	nicht-zentrenrelevantes Hauptsortimente
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	Uneingeschränkte Entwicklung	Uneingeschränkte Entwicklung	Uneingeschränkte Entwicklung
Nahversorgungszentrum Ostlandstraße	Keine Ansiedlung (kleinflächig entsprechend Versorgungsfunktion möglich)	Neuansiedlung und Erweiterung im Bestand möglich (Nachweis der Verträglichkeit notwendig)	Keine Ansiedlung (unter Beachtung städtebaulicher Rahmenbedingungen kleinflächig möglich)
Sonderstandort Wilhelmsthal	Keine Ansiedlung, keine Erweiterung im Bestand (ggf. Anpassung des Planungsrechts notwendig)	Erweiterung im Bestand möglich (Nachweis der Verträglichkeit und ggf. Anpassung des Planungsrechts notwendig)	Uneingeschränkte Ansiedlung (Beachtung landesplanerischer Rahmenbedingungen)
Ergänzende Nahversorgungs- standorte (Kakabellenweg, Schulweg, Prinzenstraße)	Keine Ansiedlung (kleinflächig entsprechend Versorgungsfunktion möglich)	Erweiterung im Bestand möglich (Nachweis der Verträglichkeit notwendig)	Keine Ansiedlung (kleinflächig entsprechend Versorgungsfunktion möglich)
Sonstige Gebiete (Mischgebiete, Wohngebiete)	Kleinflächiger Einzelhandel möglich (Im Einzelfall ist zu prüfen, ob in MI-Gebieten zentrenrelevanter Einzelhandel vollständig auszuschließen ist; dies kann mit der Lage und Nähe zur Innenstadt und der bereits vorhandenen Bestandsbetriebe begründet sein)		

Quelle: cima 2020

11 Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung

Die vorangegangenen Kapitel zur Beschreibung und Bewertung der Einzelhandelssituation in der Stadt Eckernförde haben aufgezeigt, dass bereits in der Vergangenheit die richtigen planungsrechtlichen Entscheidungen getroffen wurden.

Die Innenstadt ist der wichtigste Einzelhandelsstandort für den zentrenrelevanten Einzelhandel, das Nahversorgungszentrum an der Ostlandstraße und die ergänzenden (perspektivischen) Nahversorgungsstandorte dienen der wohnortnahen Nahversorgung in der Fläche. Darüber hinaus trägt der großflächige Sonderstandort Wilhelmsthal zur Bedeutung der Stadt Eckernförde als mittelzentraler Einzelhandelsstandort bei. Diese bestehende Funktions- und Aufgabenteilung der Standorte sollte auch weiterhin das Leitbild der Einzelhandelsentwicklung in Eckernförde sein.

Mit der Orientierung an den folgenden Leitlinien sollen auch weiterhin keine unternehmerischen Initiativen aus der Stadt Eckernförde getrieben und Konkurrenzen eingedämmt oder vermieden werden. Vielmehr soll es zu einer „gesunden“ Konkurrenz der Unternehmen untereinander kommen und nicht zu einer Konkurrenz der Standorte innerhalb der Gesamtstadt.

Zur Verbindlichkeit und Anwendung dieser Leitlinien ist jedoch Folgendes herauszustellen:

- die Leitlinien haben keinen Rechtscharakter; sie dienen ausschließlich der politischen Willensbildung und Entscheidungsfindung
- für die Zulässigkeit von Planvorhaben ist uneingeschränkt die bauplanungsrechtliche Situation maßgeblich
- die Leitlinien betreffen zukünftige Einzelhandelsentwicklungen (Neuansiedlungen, Erweiterungen, Verlagerungen); für bestehende bzw. genehmigte Einzelhandelsbetriebe gilt der Bestandsschutz

Leitlinie 1: Entwicklung Innenstadt

Die Innenstadt genießt Entwicklungspriorität. Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment soll innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt realisiert werden.

Leitlinie 2: Entwicklung der Nahversorgung

Die Entwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Nahrung und Genussmittel, Drogerieartikel, Apothekenwaren, Blumen und Zeitschriften) soll in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen.

Darüber hinaus sind drei solitäre Nahversorgungsstandorte in Eckernförde festgelegt, die eine ergänzende Nahversorgungsfunktion in der Fläche übernehmen (sollen). Die ergänzenden Nahversorgungsstandorte sind im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Versorgungssituation zu sichern bzw. zu entwickeln.

Weitere Nahversorgungsstandorte sollen im Stadtgebiet nur dann realisiert werden, wenn eine wohnortnahe Versorgung der Bewohner im Nahbereich des Planvorhabenstandortes heute nicht gewährleistet ist und die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden Nahversorgungsstandorte nicht gefährdet wird.

Leitlinie 3: Entwicklung des Sonderstandortes Wilhelmsthal

Für den bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandel am Sonderstandort Wilhelmsthal sollten Modernisierungen und Erweiterungen, die dem Erhalt und dem Bestandsschutz dienen, möglich sein. Voraussetzung ist der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche und die ergänzenden Nahversorgungsstandorte der Stadt Eckernförde. Weitere Neuansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollten nicht realisiert werden.

Zentrenrelevanter Einzelhandel sollte auch zukünftig nicht genehmigt werden. Darüber hinaus besteht Bestandsschutz.

Für den Sonderstandort Wilhelmsthal besteht weiteres Gestaltungspotenzial im großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortimenten soll mit Priorität am Sonderstandort Wilhelmsthal realisiert werden. Zusätzliche Sonderstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel sollen im Sinne einer Konzentration des Einzelhandels auf bestehende Standorte nicht ausgewiesen werden.

Die Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment ist strikt einzuhalten. Entsprechend der Vorgaben des LEP Schleswig-Holstein soll eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf regelmäßig nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche eingehalten werden.

Leitlinie 4: Grundsatz der Zentrenverträglichkeit

Grundsätzlich ist bei allen relevanten Ansiedlungsvorhaben abzuklären, dass die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung in der Fläche nicht beeinträchtigt wird. Dieser Grundsatz darf nicht als bloßer Wettbewerbsschutz verstanden werden, vielmehr geht es um eine qualitative Absicherung der Versorgungsstrukturen.

Wenn es in Eckernförde auch zukünftig gelingt, sich an diesen Leitlinien zu orientieren, bedeutet dies nicht zuletzt auch Planungs- und Investitionssicherheit für (gewünschte) Entwicklungen und Spielräume an den festgelegten Einzelhandelsstandorten gemäß Standortkonzept.

Um Entwicklungen zu verhindern, die den formulierten Leitlinien entgegenstehen, empfiehlt es sich, gefährdete Bereiche (d.h. die Bereiche, die einem akuten Handlungsdruck unterliegen) genau zu bestimmen und zeitnah zu bearbeiten. Dies können vom Grundsatz her sowohl Gebiete im beplanten Innenbereich (§ 30 BauGB) als auch im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Gebiete) sein.

12 Anhang

12.1 Bestimmung des Marktgebietes und des Kaufkraftpotenzials

Das **Marktgebiet** wird auf Basis einer intensiven Wettbewerbsanalyse vor Ort abgegrenzt. Ergänzend werden auch ökonometrische Modellrechnungen nach HUFF²⁰ berücksichtigt. In der Regel erfolgen Anpassungen gegenüber dem Rechenmodell. Ggf. liefern Haushaltsbefragungen und Expertengespräche ergänzende Informationen.

Einflussgrößen für die Berechnung des Marktgebietes sind:

- Geographische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren,
- Zeitdistanzen (Messungen der Wegezeiten) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten im Einzugsbereich,
- Attraktivität konkurrierender Einkaufsorte gemessen an der Kaufkraft,
- Attraktivität konkurrierender Einkaufsorte gemessen an Zentralitätsindizes der verschiedenen Bedarfsbereiche.

Das einzelhandelsrelevante **Kaufkraftpotenzial** leitet sich ab aus:

- der Attraktivität der Konkurrenzorte,
- der geographischen Lage der Konkurrenzorte,
- der Einwohnerzahl im Einzugsbereich,
- den Kaufkraftverhältnissen (Kaufkraftkennziffer) im Betrachtungsraum
- und den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben pro Kopf und Jahr.

Die Kaufkraftkennziffern berücksichtigen unterschiedliche Kaufkraftniveaus der Bevölkerung in Deutschland. Die verwendeten Kaufkraftkennziffern wurden von mb research, Nürnberg ermittelt. In die Datengrundlagen sind Informationen der cima mit eingeflossen.

Grundlage für die Potenzialberechnung im Einzelhandel sind die jährlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung. Hierzu liegen Daten vor, die aus umfangreichem, sekundärstatistischem Material, Eigenerhebungen im Rahmen von Standortanalysen und Betriebsberatungen resultieren. Keine Berücksichtigung finden dabei die Verbrauchsausgaben für Kraftfahrzeuge, Landmaschinen, Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse. In Abzug gebracht ist der Anteil des Versandhandels an den Verbrauchsausgaben, sodass nur der Pro-Kopf-Verbrauch, der im stationären Einzelhandel realisiert wird, in die Berechnungen eingeht. Jeder Person, vom Baby bis zum Greis, steht entsprechend dieser Verbrauchsausgaben-Ermittlung pro Jahr ein Betrag in Höhe von

5.565 €

für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung (Vorausberechnung für das Jahr 2020).

Die Kaufkraftpotenziale in den einzelnen Warengruppen ergeben sich aus dem Produkt der (rein rechnerisch) gebundenen Einwohner und den Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben. Diese werden mit den jeweiligen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern gewichtet.

²⁰ Das HUFF-Modell ist ein ökonometrisches Rechenmodell das Einkaufsattraktivitäten und Zeitdistanzen zur Berechnung von regionalen Kaufkraftströmen abbilden kann.

12.2 Einzelhandelsbestandserhebung

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Bestandsaufnahme aller existierenden Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Entscheidendes Kriterium für die Erfassung eines Betriebes ist dabei die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Erhebung von einer branchentypischen Geschäftstätigkeit ausgegangen werden kann. Die Klassifizierung aller erfassten Betriebe erfolgt nach den folgenden Merkmalen:

- Lage des Betriebes (Zentrum, integrierte Lage sowie Peripherie),
- Branche,
- Betriebstyp,
- Verkaufsfläche,
- Sortimentsniveau,
- allgemeiner Zustand des Betriebes.

Die Zuordnung eines Betriebes zu einer Branche orientiert sich grundsätzlich am Schwerpunkt des angebotenen Sortiments. Handelt es sich um Betriebe mit mehreren Sortimentsbereichen (z.B. Warenhäuser, Verbrauchermärkte), so wird für die Bestimmung der gesamten Verkaufsfläche je Branche im betreffenden Untersuchungsort eine Aufspaltung in alle wesentlichen Warengruppen vorgenommen. Die Klassifizierung der Betriebstypen orientiert sich an folgenden Kriterien:

- Bedienungsform,
- Preisniveau,
- Sortimentstiefe und -breite,
- Verkaufsfläche.

Insgesamt erfasst die cima 31 Sortimente, die in 14 Warengruppe zusammengefasst und auf Warengruppeneben ausgewertet werden:

- Periodischer Bedarf insgesamt
 - Nahrung und Genussmittel
 - Gesundheit und Körperpflege
 - Zeitschriften, Schnittblumen
- Aperiodischer Bedarf insgesamt
 - Bekleidung, Wäsche
 - Schuhe, Lederwaren
 - Bücher, Schreibwaren
 - Spielwaren, Hobbybedarf
 - Sportartikel, Fahrräder
 - Elektroartikel, Unterhaltungselektronik
 - Uhren, Schmuck
 - Optik, Akustik, Sanitätsartikel
 - Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
 - Einrichtungsbedarf
 - Baummarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel