



GEMEINDE SCHARBEUTZ
DER BÜRGERMEISTER

HAUSADRESSE:
KAMMERWEG 3 • 23683 SCHARBEUTZ
POSTFACHADRESSE
(bitte im Schriftverkehr verwenden):
POSTFACH 11 32 • 23677 SCHARBEUTZ
TELEFON (0 45 03) 77 09-0
TELEFAX (0 45 03) 77 09 87

SEEHEILBAD HAFFKRUG-SCHARBEUTZ
ERHOLUNGsorte PÖNITZ AM SEE
GRONENBERG UND KLINGBERG

Gemeinde Timmendorfer Strand
Der Bürgermeister



Rathaus:
Strandallee 42
23669 Timmendorfer Strand

Vermittlung: (0 45 03) 8 07-0
Telefax: (0 45 03) 8 07-2 11
E-Mail: info@timmendorfer-strand.org
Internet: www.timmendorfer-strand.de

Patengemeinde
der Stadt Ratzebuhr und
der Gemeinde Misdroy in Pommern

ORDNUNGSKONZEPT

für großflächigen Einzelhandel
im Unterzentrum
Scharbeutz/Timmendorfer Strand

August 2001

Vorbemerkung

Das Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus hat die Gemeinden Scharbeutz und Timmendorfer Strand aufgefordert, ein gemeinsames Einzelhandelskonzept für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben wie Discountmärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser und discountierenden Fachmärkte zu entwickeln, aus dem nachvollziehbar ist,

- Welche Einzelhandelsflächen dieser Vertriebsachsen vorhanden sind
- Welche Betriebe in absehbarer Zeit aufgegeben werden
- Welche neuen Flächen im Unterzentrum entstehen sollen.

Einzugsbereich

Basis für die Bewertung, ob neue Handelsflächen für die genannten Handelsformen als verträglich für das Unterzentrum angesehen werden können, ist der anrechenbare Einzugsbereich und die im Unterzentrum vorhandene Kaufkraft. Die Kaufkraft ist in beiden Gemeinden unterschiedlich ermittelt. Für die Gemeinde Scharbeutz beträgt der Kaufkraft-Index 99,7, für die Gemeinde Timmendorfer Strand 102,2¹.

Bei der Ermittlung des Einzugsbereiches wurde **nur das Gemeindegebiet** von Scharbeutz und Timmendorfer Strand herangezogen. Mögliche Zuflüsse aus angrenzenden Gemeinden wurden **nicht** in die Bewertung aufgenommen.

Das Unterzentrum befindet sich an der Ostsee und ist somit eine Region, die als Urlaubs- und Erholungsregion einzustufen ist. Der Tourismus hat für das Unterzentrum eine herausragende wirtschaftliche Bedeutung. Aus diesem Grunde sind die Auswirkungen dieses Potentials mit einzubeziehen.

Bei der Ermittlung des anrechenbaren Einzugsbereiches wurden folgende Werte erfasst:

- Einwohner der Gemeinden Scharbeutz und Timmendorfer Strand (Hauptwohnsitz)
- Vorgesehene (z.T. bereits im Bau befindliche) neue Wohngebiete, die in den F-Plänen ausgewiesen sind,
- Vorhandene Zweitwohnungen
- Tages- und Übernachtungsgäste

Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind aus der Einwohneranalyse zu entnehmen, die diesem Einzelhandelskonzept als Anlage beigelegt ist.

¹ Auskunft der Industrie- und Handelskammer Lübeck/Ermittlung Prisma-Institut für Handels- u. Regionalforschung



Erläuterung der Bewertungsmethode

1. Einwohner der Gemeinden (Hauptwohnsitz)

Die Ermittlung erfolgte anhand der aktuellen Daten der Einwohnermeldeämter – Stand: 01.08.01.

2. Zuwachs von Einwohnern durch neue Wohnbaugebiete

Die Gemeinden des Unterzentrums haben in den F-Plänen WA-Gebiete ausgewiesen. Für eine Reihe dieser ausgewiesenen Flächen bestehen Bebauungspläne bzw. befinden sich diese in Aufstellung. Die von den Gemeinden beauftragten Planungsbüros haben anhand vorliegenden Planunterlagen die Anzahl der neuen Wohneinheiten, die in den kommenden Jahren entstehen werden, ermittelt mit folgendem Ergebnis:

2.1. Gemeinde Scharbeutz	650 Wohneinheiten ²
2.2. Gemeinde Timmendorfer Strand	430 Wohneinheiten ³

Insgesamt entstehen demnach im Unterzentrum 1.080 neue Wohneinheiten. Bei einem anzusetzenden Durchschnittswert von 2,4 Personen pro WE errechnet sich ein Einwohnerzuwachs von insgesamt 2.592 Einwohnern. Dieser Wert ist in die Ermittlung des Einzugsbereiches eingeflossen (siehe Einwohneranalyse/Anlage).

3. Zweitwohnungen (Nebenwohnsitz)

Die Anzahl der vorhandenen Zweitwohnungen wurden von den Kämmereien und Einwohnermeldeämtern beider Gemeinden ermittelt - Stand: 01.08.01. Nach diesen Ermittlungen ergibt sich folgendes Ergebnis:

3.1. Gemeinde Scharbeutz	2.600 WE
3.2. Gemeinde Timmendorfer Strand	2.400 WE

Insgesamt gibt es somit im Unterzentrum 5.000 Wohneinheiten, die als Zweitwohnungen (Nebenwohnsitz) einzustufen sind. Es wird davon ausgegangen, dass diese Wohnungen von zwei Personen genutzt werden, so dass 10.000 Einwohner als Potential vorhanden sind.

Bei der Bewertung des Einzugsbereiches kann jedoch nicht der volle Wert in Ansatz gebracht werden. Auf Empfehlung der Landesplanung ist dieses Potential nur mit 30 % zu bewerten, so dass insgesamt 3.000 Einwohner in die Berechnung einfließen (siehe Einwohneranalyse/Anlage).

² Ermittlung durch das Planungsbüro Stadtplanung Bruns, Lübeck, im August 2001.

³ Ermittlung durch das Planungsbüro Stadtplanung Kleinschmidt, Eutin, August 2001.



4. Tages- und Übernachtungsgäste

Die unterschiedlichen Strukturen beider Ostseegemeinden macht es erforderlich, in diesem Fall die Gemeinden separat zu betrachten. Für beide Gemeinden wurden die Tagesgäste in verschiedene Gruppen eingeteilt, um eine entsprechende Transparenz bei der Darstellung der Daten zu erhalten.

So wurden unterschieden zwischen:

- Strandbesuchern,
- Besuchern der Ostseetherme und des Sealifecenters
- Gäste, die nicht den Strand nutzen,
- Unterteilung nach Haupt- und Nebensaison,
- Übernachtungsgäste/Hotels,
- Übernachtungsgäste/Ferienwohnungen und Pensionen,
- Übernachtungsgäste Campingplätze.

Die Anzahl wurde anhand von Statistiken aus den Kurbetrieben ermittelt und sind als durchschnittliche Werte anzusehen.

Umrechnungsmethodik für die Bewertung des Einzugsbereiches

Um die Kaufkraft für Waren des Einzelhandels für diesen touristischen Bereich zu ermitteln, wurde auf Befragungen und Erhebungen zurückgegriffen, die in den Gemeinden Scharbeutz und Timmendorfer Strand im Jahre 1999⁴ durchgeführt wurden. Diese Erhebungen haben ergeben:

- 4.1. Tagesgäste geben durchschnittlich DM 35,00 pro Kopf und Tag insgesamt aus. In diesem Betrag sind Kurkarten, Parken, Gastronomie und Ausgaben für Waren des periodischen Bedarfs enthalten. Der Anteil des periodischen Bedarfs (vorwiegend Food) beträgt von diesen DM 35,00 durchschnittlich 30 %, so dass DM 10,50 pro Kopf bewertet werden können⁵.
- 4.2. Übernachtungsgäste geben durchschnittlich DM 72,00 pro Kopf aus. Die Verweildauer beträgt in Timmendorf 5 Tage und in Scharbeutz 6 Tage. Die Gewichtung zwischen Hotelübernachtungen und anderen Übernachtungen ist in den Gemeinden Timmendorfer Strand und Scharbeutz unterschiedlich gewichtet, so dass eine getrennte Berechnung der Ausgaben erfolgen muss. Bei Hotelgästen entfallen von diesen DM 72,00 = DM 14,00 auf den periodischen Bedarf, bei den Gästen mit anderen Übernachtungsstellen = DM 21,00 auf den periodischen Bedarf⁶.

⁴ Gästebefragung des Nordeuropäischen Institutes für Tourismus- und Bäderforschung N.I.T.

⁵ Ergebnis aus der Gästebefragung 1999 N.I.T.

⁶ Ergebnis aus der Gästebefragung 1999 N.I.T.



4.3. Berechnung der Ausgaben für den periodischen Bedarf – Gemeinde Scharbeutz

4.3.1. Tagesgäste

Ermittelt wurden insgesamt 1.400.000 Tagesgäste⁷ p.a. (siehe Einwohneranalyse). Bei einem Ausgabebetrag von DM 10,50 ergibt sich ein Umsatz von DM 14.700.000,00 p.a.. Die Kaufkraft für Waren des periodischen Bedarfs beträgt DM 4.730 p.a./pro Kopf⁸ in der Gemeinde Scharbeutz, so dass sich aus dieser Bewertung ein Einwohnerpotential von 3.108 Einwohnern errechnet. Dieser Wert wurde in die Einwohneranalyse übernommen.

4.3.2. Übernachtungsgäste

In der Gemeinde Scharbeutz wurden 110.500 Gäste mit durchschnittlich 6 Übernachtungen ermittelt, so dass die rechnerische Größe = 663.000 beträgt.

Anteil Hotel	10 %	=	66.300	x	DM 14,00	=	DM	928.200,00
Anteil andere	90 %	=	596.700	x	DM 21,00	=	DM	12.530.700,00
Insgesamt							DM	13.458.900,00

Die Kaufkraft für Waren des Kurzfristigen Bedarfs (periodischer Bedarf) beträgt in Scharbeutz DM 4.730,00 p.a.. Bei einem Umsatz von DM 13.458.900 errechnet sich somit ein Einwohnerpotential von 2.846 Einwohnern, die in der Analyse ausgewiesen werden (13.458.000 : 4730).

4.4. Berechnung der Ausgaben für den periodischen Bedarf – Gemeinde Timmendorfer Strand

4.4.1. Tagesgäste

Ermittelt wurden insgesamt 1.208.983 Tagesgäste p.a.⁹ (siehe Einwohneranalyse). Bei einem Ausgabebetrag von DM 10,50 ergibt sich ein Umsatz von DM 12.694.321,50 p.a. Die Kaufkraft für Waren des periodischen Bedarfs in der Gemeinde Timmendorfer Strand beträgt DM 4.849,00 p.a.¹⁰

Daraus errechnet sich ein Einwohnerpotential von 2.618 (12.694.321 : 4.849). Dieser Wert wurde in die Analyse übernommen.

4.4.2. Übernachtungsgäste

In der Gemeinde Timmendorfer Strand wurden 280.000 Gäste mit durchschnittlich 5 Übernachtungen ermittelt, so dass sich eine rechnerische Größe von 1.400.000 ergibt.

Anteil Hotel	30 %	=	420.000	x	DM 14,00=	DM	5.880.000,00
Anteil andere	70 %	=	980.000	x	DM 21,00=	DM	20.580.000,00
Insgesamt						DM	26.460.000,00

⁷ Ermittlung des Kurbetriebes der Gemeinde Scharbeutz

⁸ Kaufkraft für Waren des Einzelhandels = DM 10.053 p.a.. Kaufkraftindex Scharbeutz = 99,7/Kaufkraft somit 10.022,84 – davon für den kurzfristigen Bedarf = DM 4.730,00 p.a./Quelle: Gutachten GWB-MAFO und Gutachten Prisma-Institut.

⁹ Ermittlung des Kurbetriebes der Gemeinde Timmendorfer Strand

¹⁰ Kaufkraftindex für die Gemeinde Timmendorfer Strand = 102,2, so dass sich gegenüber der Gemeinde Scharbeutz ein höherer Wert errechnet.



Die Kaufkraft für Waren des Kurzfristigen Bedarfs (periodischer Bedarf) beträgt in der Gemeinde Timmendorfer Strand DM 4.849 p.a.. Bei einem Umsatz von DM 26.460.000 errechnet sich somit ein Einwohnerpotential von 5.457 Einwohnern, die in der Analyse ausgewiesen werden.

Aus diesen Ermittlungen ergibt sich, dass sich der Tourismus im Unterzentrum Scharbeutz/Timmendorfer Strand mit einem **rechnerischen Einwohnerpotential** von **insgesamt 14.029 Einwohnern** auswirkt.

5. Zusammenfassende Bewertung

Die Einwohneranalyse gibt die Anzahl der im Unterzentrum lebenden Personen wieder und weist die rechnerischen Werte aus dem Bereich Tourismus aus. Aus dieser Zusammenfassung ergibt sich ein Potential von 39.925 Einwohnern, die für die Bewertung von Kaufkraft herangezogen werden können. Bei der Beantwortung der Frage, wieviel Verkaufsflächen für großflächigen Einzelhandel noch zur Verfügung stehen, muss daher dieser Wert als Basis genommen werden. Nach Aussage der Landesplanung kann für den großflächigen Einzelhandel, der in der Vorbemerkung definiert wurde, eine Verkaufsfläche von 0,35 m²/pro Kopf als verträglich bezeichnet werden. Bei einem Einwohnerpotential von 39.925 könnten somit 13.974 m² an Verkaufsflächen im Unterzentrum Scharbeutz/Timmendorfer Strand vorhanden sein bzw. insgesamt entwickelt werden.

6. Ermittlung der vorhandenen Einzelhandelsflächen

6.1. Ermittlung der IST-SITUATION im Unterzentrum Scharbeutz/Timmendorfer Strand

Dieser Untersuchung ist eine **Entwicklungsstudie des großflächigen¹¹ Einzelhandels in der Gemeinde Scharbeutz¹²** als separate Anlage beigelegt, aus der erkennbar ist,

- welche Handelsflächen vorhanden sind
- welche Handelsflächen aufgegeben werden und
- welche neuen Handelsflächen entstehen sollen.

Die Gemeinde Scharbeutz kann aufgrund des Planungsstandes diese Flächen für neue Objekte bereits ausweisen, die Gemeinde Timmendorfer Strand hat diese Festlegungen noch nicht endgültig getroffen, so dass für diese Gemeinde z. Zt. keine planerische Darstellung möglich ist.

¹¹ Unter dem Begriff „Grossflächiger Einzelhandel“ werden alle Handelsflächen ausgewiesen, die dem discountierenden Bereich zuzuordnen sind, auch wenn diese unter 700 m² Verkaufsfläche ausweisen

¹² Räumliches Ordnungskonzept für den Einzelhandelsstandort Scharbeutz/erstellt im August 2001 durch Dipl.-Ing. Reinhard Bruns (Stadtplanung Bruns) im Auftrage der Gemeinde Scharbeutz.



6.2. Gemeinde Scharbeutz

In der Gemeinde Scharbeutz sind nachstehend aufgeführte Handelsobjekte vorhanden, die diesem Bereich zuzuordnen sind:

6.2.1.	ALDI-Markt	422 m ² Verkaufsfläche
6.2.2.	Neukauf	770 m ² Verkaufsfläche
6.2.3.	Penny	250 m ² Verkaufsfläche
6.2.4.	EDEKA Haffkrug	305 m ² Verkaufsfläche
6.2.5.	Witte, Pönitz	100 m ² Verkaufsfläche
6.2.6.	A & O, Gleschendorf	100 m ² Verkaufsfläche
Insgesamt somit:		1.947 m² Verkaufsfläche

Nach diesen Erhebungen ist festzustellen, dass sich in der Gemeinde Scharbeutz 1.947 m² an Verkaufsflächen für diesen Handelsbereich befinden. Der Penny-Markt wird schließen und eine neue Fläche im Fachmarktzentrum belegen. Weiter ist davon auszugehen, dass die kleinen Märkte ebenfalls keinen Bestand haben werden. Durch diese entfallende Fläche reduziert sich der Ist-Bestand an Verkaufsflächen für den großflächigen Einzelhandel (periodischer Bedarf) auf 1.497 m².

Neuplanungen:

A)	Fachmarktzentrum / periodischer Bedarf	3.000 m ² Verkaufsfläche *)
B)	<u>Einkaufszentrum Haffkrug</u>	<u>1.800 m² Verkaufsfläche</u>
Insgesamt somit		4.800 m² Verkaufsfläche

*) Das Fachmarktzentrum hat nach der nunmehr vorliegenden Planung eine Verkaufsfläche von insgesamt 3.465 m², die sich wie folgt gliedern:

SKY-Verbrauchermarkt	1.800 m ²
Penny-Markt	620 m ²
Drugstore	460 m ²
Takko-Textildiscount	585 m ²

Insgesamt wird die Gemeinde Scharbeutz nach Realisierung der vorliegenden Planungen eine Verkaufsfläche von insgesamt 6.297 m² für den periodischen Bedarf zuzügl. 585 m² für den Textil-Discounter ausweisen. Diese Größe soll als Zielplanung festgeschrieben werden.



6.3. Gemeinde Timmendorfer Strand

In der Gemeinde Timmendorfer Strand sind nachstehend aufgeführte Handelsobjekte vorhanden, die diesem Bereich zuzuordnen sind:

6.3.1.	EDEKA-Markt Zentrum	490	m ²	Verkaufsfläche
6.3.2.	SPAR	170	m ²	Verkaufsfläche
6.3.3.	FAMILA Verbrauchermarkt	1.140	m ²	Verkaufsfläche
6.3.4.	Getränkemarkt	400	m ²	Verkaufsfläche
6.3.5.	ALDI	550	m ²	Verkaufsfläche
6.3.6.	SPAR	250	m ²	Verkaufsfläche
	Insgesamt somit	3.000	m²	Verkaufsfläche

Im Jahre 2000 hat der Penny-Markt geschlossen.

Neuplanungen:

A)	Verbrauchermarkt	1.200 m ² Verkaufsfläche	Standort:	offen
B)	Discountmarkt	700 m ² Verkaufsfläche	Standort:	offen
	Insgesamt somit	1.900 m² Verkaufsfläche		

Insgesamt strebt die Gemeinde Timmendorf an, in diesem Handelsbereich (großflächige Einzelhandelsbetriebe – siehe Definition Vorbemerkung) 4.900 m² an Verkaufsflächen entstehen zu lassen. Dieser Wert soll entsprechend festgeschrieben werden.

7. Zielplanung für das Unterzentrum

Das Unterzentrum Scharbeutz / Timmendorfer Strand legen durch dieses Einzelhandelskonzept, das sich ausschließlich auf den in der Vorbemerkung definierten Einzelhandelsbereich bezieht, die Zielplanung wie folgt fest:

7.1.	Gemeinde Scharbeutz	Verkaufsfläche gesamt:	6.882	m ²
7.2.	Gemeinde Timmendorfer Strand	Verkaufsfläche gesamt:	4.900	m ²
	Insgesamt somit		11.782	m²
	Insgesamt somit (ohne Textilmarkt)		11.197	m ²



Die Gemeindevertretung Timmendorfer Strand hat am 20.09.2001 und die Gemeindevertretung Scharbeutz hat am 27.09.2001 dieses Konzept durch einen Grundsatzbeschluss festgeschrieben.

Scharbeutz, 16. Oktober 2001

Timmendorfer Strand, 16. Oktober 2001

Gemeinde Scharbeutz
- Der Bürgermeister -



Gemeinde Timmendorfer Strand
- Der Bürgermeister -



GEMEINDE SCHARBEUTZ
DER BÜRGERMEISTER

Gemeinde Timmendorfer Strand
Der Bürgermeister



E I N W O H N E R A N A L Y S E

Einzugsgebiet: Unterzentrum Scharbeutz / Timmendorfer Strand

KREIS: Ostholstein

LAND: Schleswig-Holstein

Bereich	Ort / Gemeinde	Einwohnerzahl
I	Scharbeutz (Gemeinde - inkl. Haffkrug und Pönitz) Hauptwohnsitz:	11.395
	Timmendorfer Strand (Gemeinde gesamt inkl. Niendorf, Groß Timmendorf und Hemmelsdorf) Hauptwohnsitz	8.909
	Zuwachs durch neue Wohngebiete - Scharbeutz - 650 Wohneinheiten x 2,4 Personen	2.592
	Zuwachs durch neue Wohngebiete - Timmendorf - 430 Wohneinheiten x 2,4 Personen	
Bereich I - gesamt -		Hauptwohnsitz: 22.896
II	Scharbeutz: 2.600 Wohneinheiten x 2 = 5.200 EW - davon 30 % =	1.560
	Timmendorfer Strand 2.400 Wohneinheiten x 2 = 4.800 EW - davon 30 % =	1.440
Bereich II- gesamt-		Nebenwohnsitz: 3.000
III	Gemeinde Scharbeutz: 1. Tagesgäste (Strandbesucher) p.a. 180.000 2. Tagesgäste Ostseetherme 800.000 3. Tagesgäste ohne Strandbesuch/Hauptsaison 320.000 4. Tagesgäste Nebensaison 100.000 5. Tagesgäste gesamt somit: 1.400.000 (Aufgrund von Ausgabenquoten wurde dieses Potential auf Einwohner umgerechnet.)	3.108
	Gemeinde Scharbeutz: Übernachtungsgäste 110.500 x 6 Übernachtungen = 663.000 (Aufgrund von Ausgabenquoten auf Einwohner umgerechnet)	2.846
	Gemeinde Timmendorfer Strand: 1. Tagesgäste (Strandbesucher) p.a. 158.983 2. Tagesgäste Sealife-Center 250.000 3. Tagesgäste ohne Strandbesuch/Hauptsaison 600.000 4. Tagesgäste Nebensaison 200.000 5. Tagesgäste gesamt somit: 1.208.983 6. Übernachtungen 1.400.000 Aufgrund von Ausgabenquoten wurde dieses Potential auf Einwohner umgerechnet.	2.618
	Gemeinde Timmendorfer Strand: Übernachtungsgäste 280.000 x 5 Übernachtungen = 1.400.000 (Aufgrund von Ausgabenquoten auf Einwohner umgerechnet)	5.457
Bereich III		Tourismusbewertung: 14.029

Bereiche I, II und III - gesamt

ca. 39.925

1801J0006 - EWA 3 Scharbeutz mit Timmendorf.
Quelle: Internet (www.meineStadt.de) Stand 05/01
und jeweilige Einwohnermeldeämter / Stand 12/99



GEMEINDE SCHARBEUTZ
DER BÜRGERMEISTER

Gemeinde Timmendorfer Strand
Der Bürgermeister

