

Wissen schafft Zukunft.

# Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Zetel

Handout zur Präsentation vom  
08.12.14

**Gyde Thönnessen**  
BBE-Handelsberatung GmbH

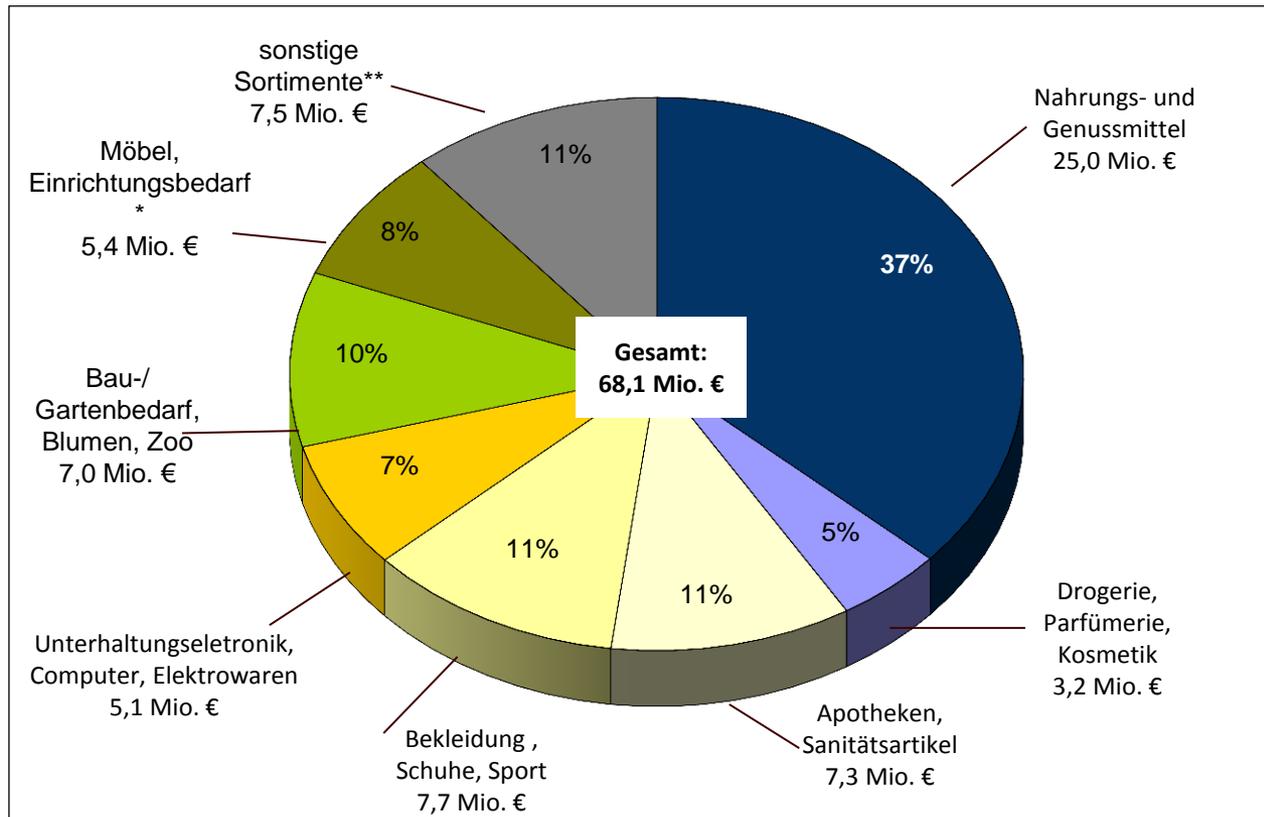
# Aufgabenstellung

- **Übergeordnetes Ziel:** Sicherung und Stärkung des Grundzentrums Zetel
- Analyse von **Einzelhandelsbesatz und Kaufkraftbindung**
- Erhebung von Dienstleistungsbesatz und den **weiteren Nutzungen in der Ortsmitte**, Erfassung der vorhandenen Leerstände
- Abgrenzung eines **zentralen Versorgungsbereiches**
  
- Erarbeitung eines ökonomischen und städtebaulichen Planungskonzeptes mit dem Ziel:
  - Leitlinien für eine zielgerichtete Weiterentwicklung der Einzelhandelsfunktionen der Gemeinde Zetel aufzuzeigen

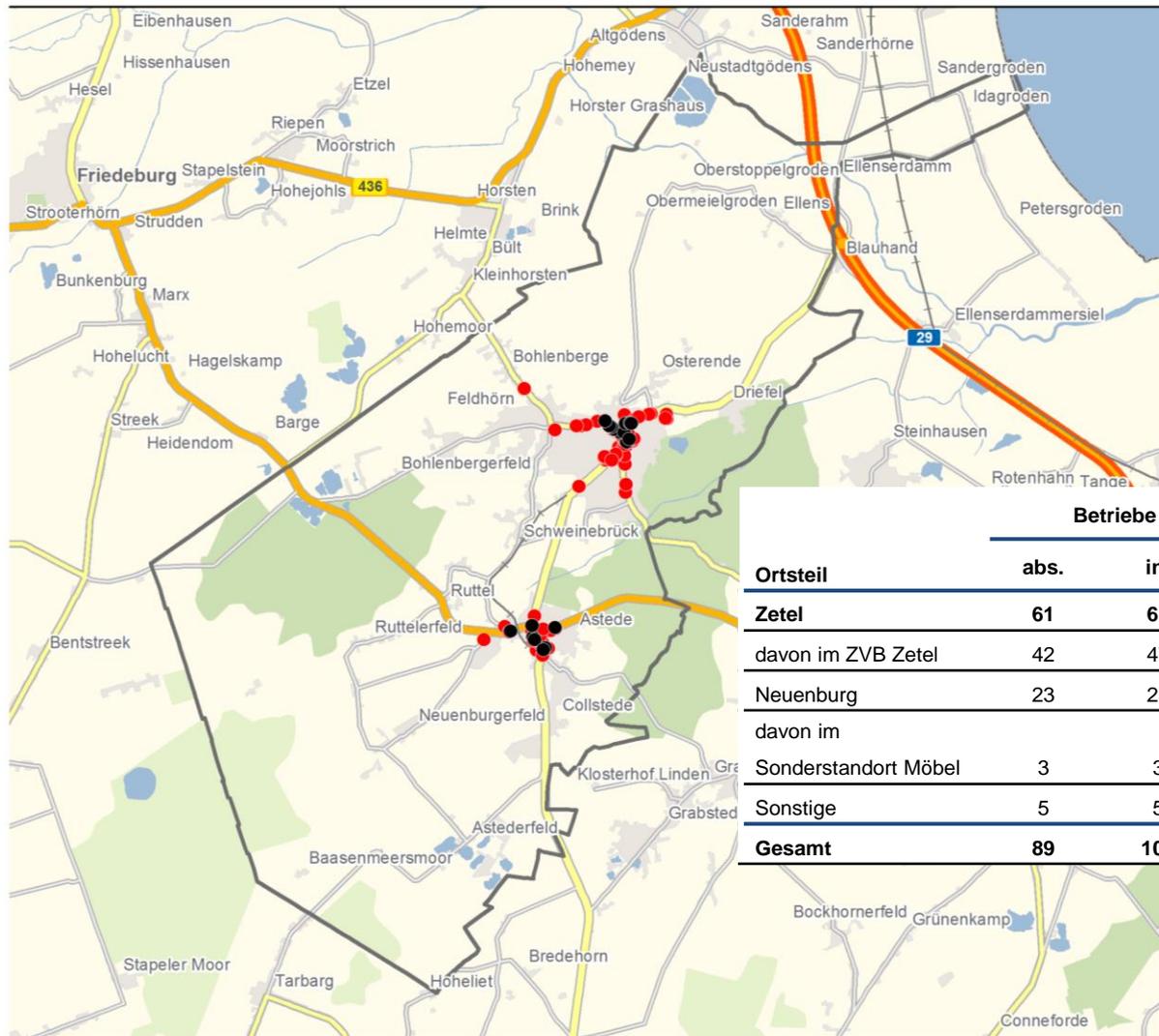
# Rahmenbedingungen in der Gemeinde Zetel

## Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Gemeinde Zetel

- Rund 11.800 Einwohner verfügen über ein Kaufkraftvolumen von insg. rd. 68,1 Mio. EUR



# Einzelhandelsituation in der Gemeinde Zetel



## Legende

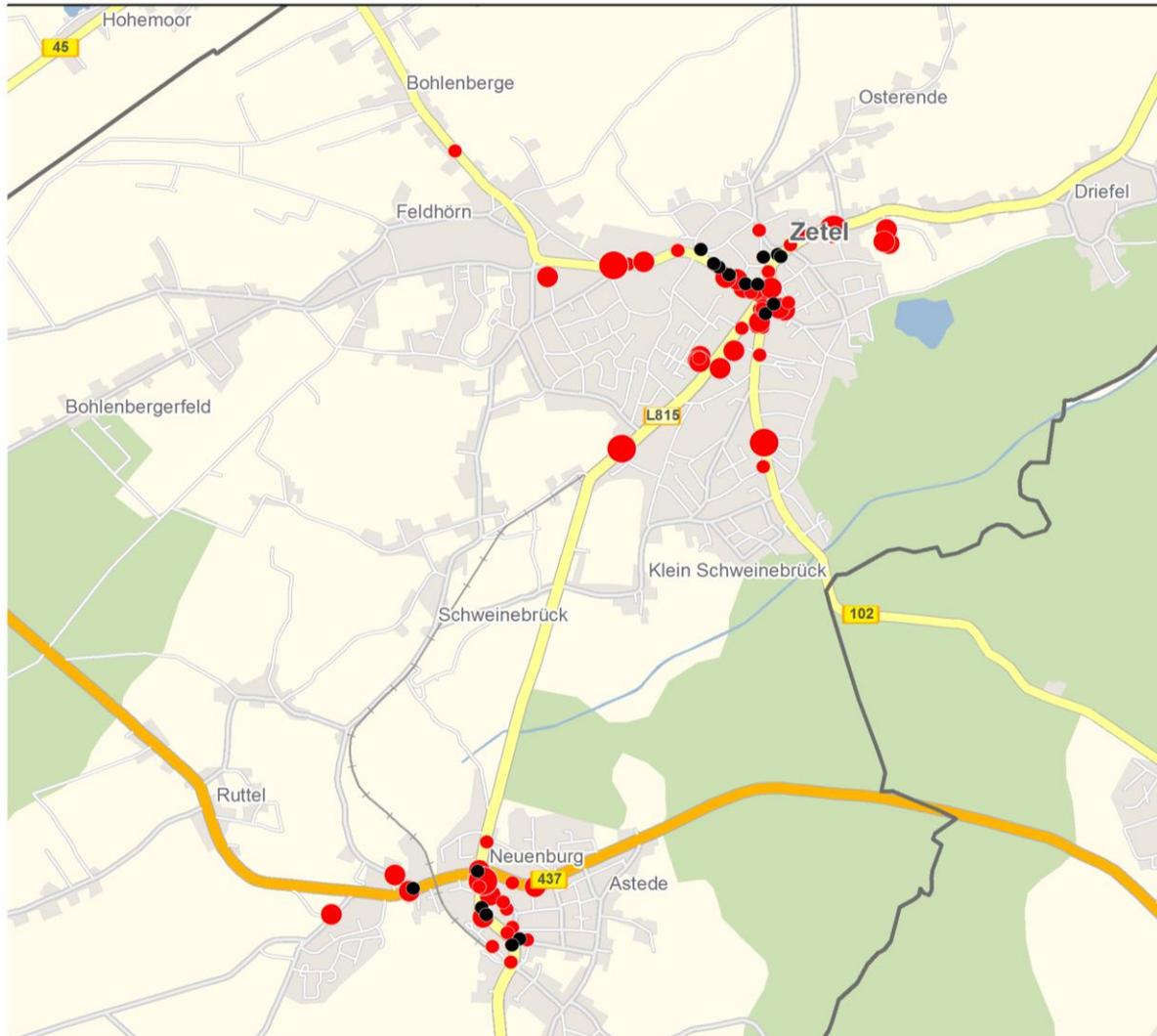
- Betriebsstätten
- Leerstand
- Gemeindegrenze

Ortsteil	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %
<b>Zetel</b>	<b>61</b>	<b>68,5</b>	<b>21.055</b>	<b>66,9</b>	<b>53,6</b>	<b>71,9</b>
davon im ZVB Zetel	42	47,2	11.085	35,2	43,9	58,9
Neuenburg	23	25,8	9.450	30,0	18,8	25,2
davon im						
Sonderstandort Möbel	3	3,4	6.360	20,2	8,9	11,9
Sonstige	5	5,6	950	3,0	2,0	2,7
<b>Gesamt</b>	<b>89</b>	<b>100,0</b>	<b>31.455</b>	<b>100,0</b>	<b>74,5</b>	<b>100,0</b>



Kartengrundlage: infas geodaten GmbH, GEOstreet+ 2013

# Einzelhandelssituation in der Gemeinde Zetel



## Legende

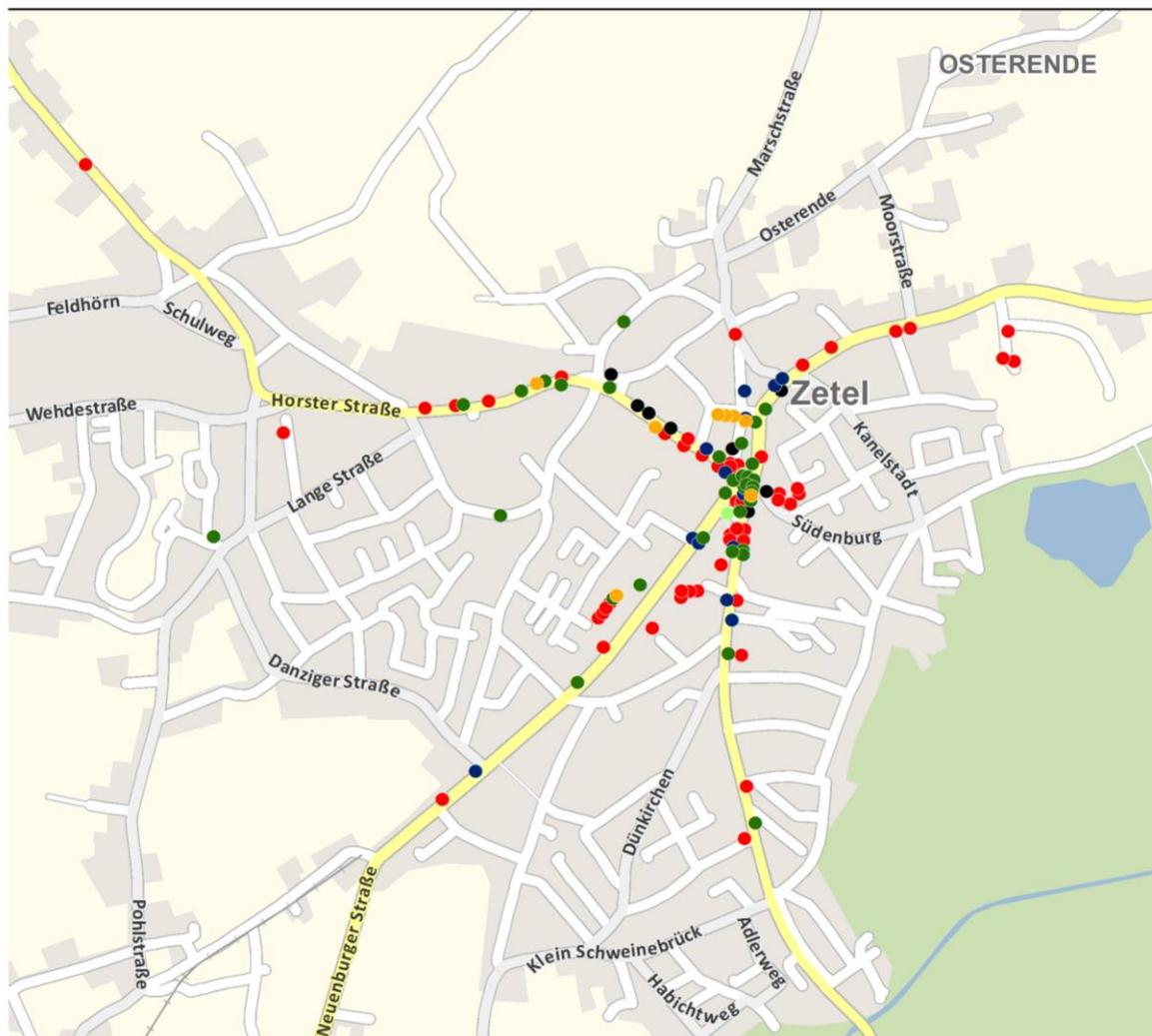
- < 100 m<sup>2</sup>
- 100 < 800 m<sup>2</sup>
- >= 800 m<sup>2</sup>
- Leerstand
- Gemeindegrenze

0 0,25 0,5 1 Kilometer



Kartengrundlage: infas geodaten GmbH, GEOstreet+ 2013

# Ergänzende Nutzungen im Hauptort Zetel



## Legende

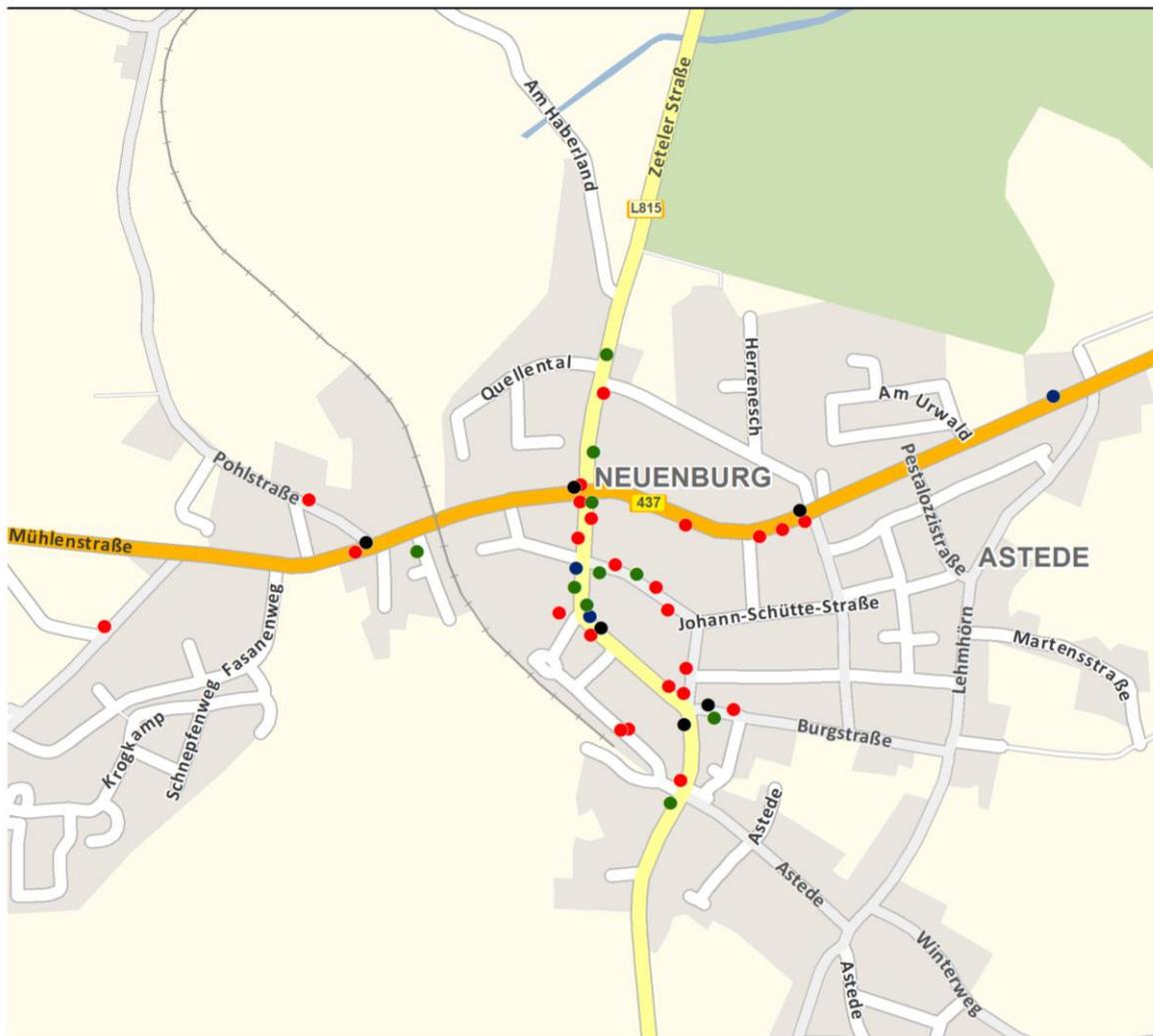
- Einzelhandel
- Leerstand
- Dienstleister
- Gastronomie
- Öffentliche Einrichtungen
- Freizeiteinrichtungen

0 150 300 600 Meter



Kartengrundlage: infas geodaten GmbH, GEOstreet+ 2013

# Ergänzende Nutzungen im Ortsteil Neuenburg



## Legende

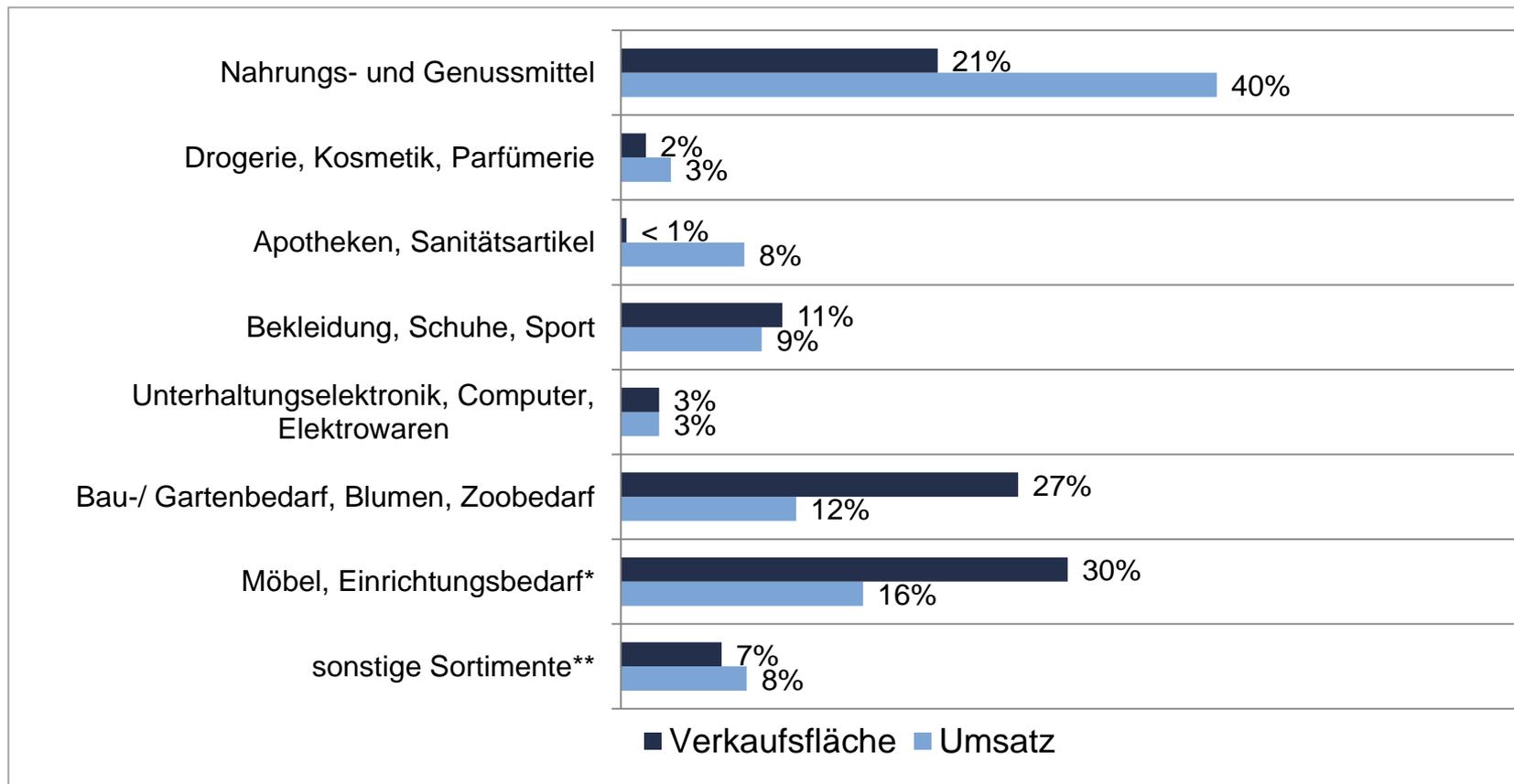
- Einzelhandel
- Leerstand
- Dienstleister
- Gastronomie
- Öffentliche Einrichtungen
- Freizeiteinrichtungen



Kartengrundlage: infas geodaten GmbH, GEOstreet+ 2013

# Einzelhandelssituation nach Sortimenten

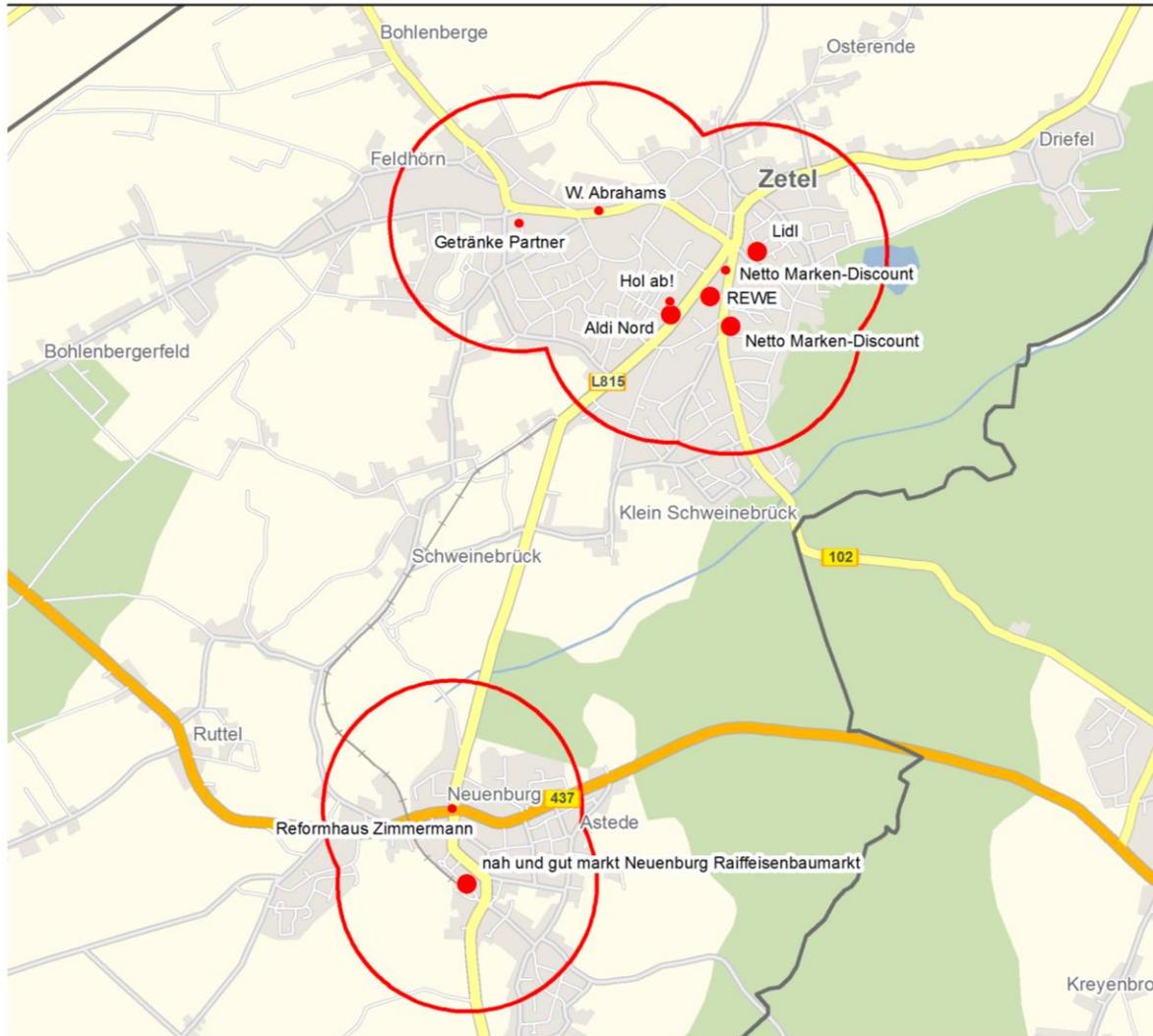
## Verkaufsflächen und Umsätze in der Gemeinde Zetel nach Sortimenten



\* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

\*\* Bücher, Zeitschriften, Schreib- und Spielwaren, Optik, Uhren, Schmuck, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

# Nahversorgungssituation



## Legende

### Verkaufsfläche

•  $< 800 \text{ m}^2$

●  $\geq 800 \text{ m}^2$

□ 700 Meter Radius

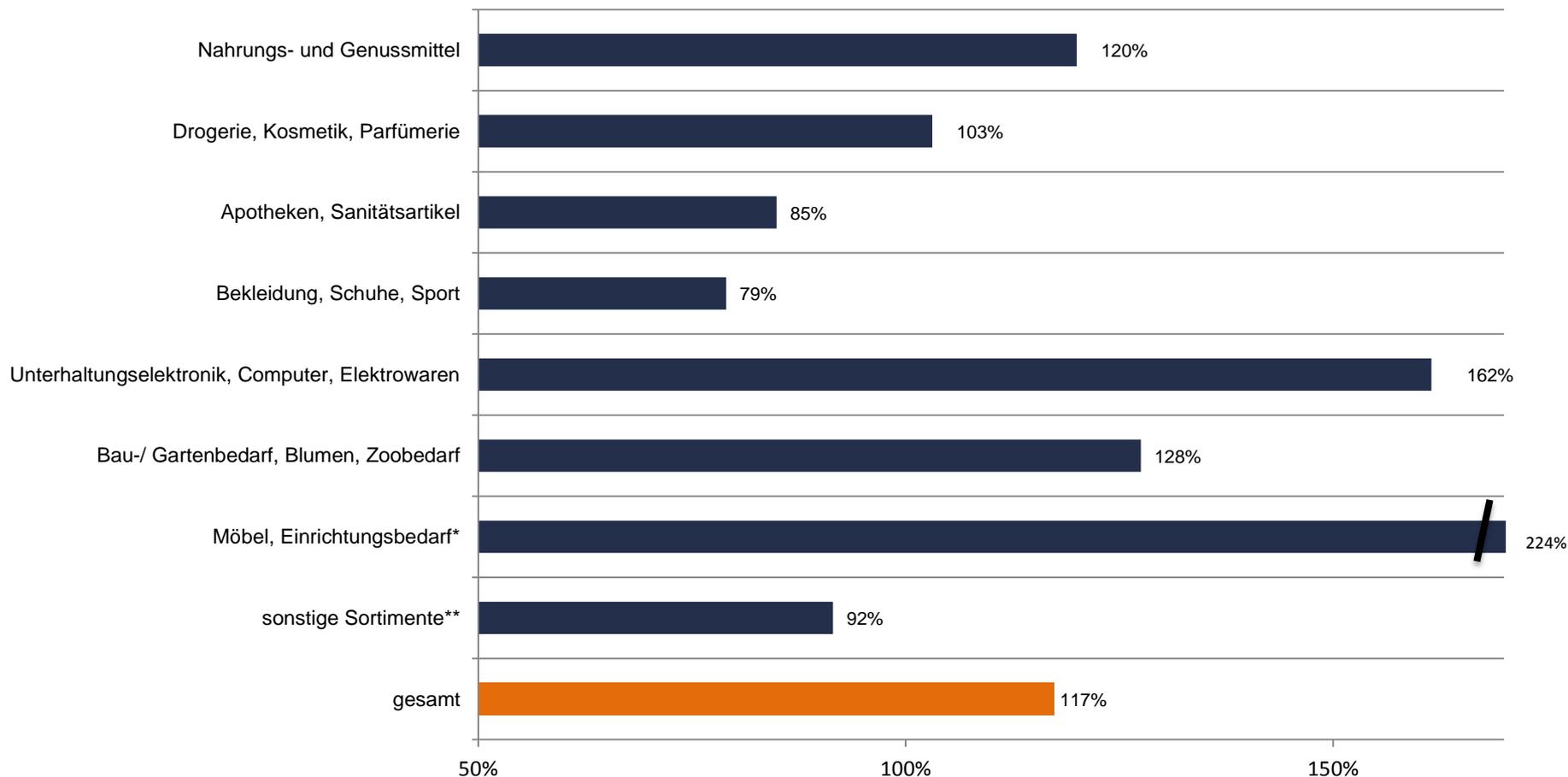
□ Gemeindegrenze

0 250 500 1.000 Meter



Kartengrundlage: infas geodaten GmbH, GEOstreet+ 2013

# Umsatz-Kaufkraft-Relation in der Gemeinde Zetel



\* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

\*\* Bücher, Zeitschriften, Schreib- und Spielwaren, Optik, Uhren, Schmuck, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

- Zetel hat insgesamt ein positiv zu bewertendes Einzelhandelsstrukturgefüge
- Zetel stellt als Grundzentrum eine gute Einzelhandelsversorgung bereit
- Der Hauptort Zetel ist durch einen insgesamt in starkem Maß auf die Grundversorgung ausgerichteten Besatz geprägt.
- Im Ortsteil Neuenburg sind mehrere großflächige Möbelanbieter vorhanden.
- Im kurzfristigen Bedarfsbereich steht Zetel maßgeblich mit den Grundzentren Bockhorn und Friedeburg im Wettbewerb.
- Die Stadt Varel ist sortimentsübergreifend als weiterer wichtiger Wettbewerbsstandort herauszustellen.
- Wilhelmshaven und Oldenburg werden aufgrund der Wegedistanz eher als Ziel des Erlebniseinkaufs oder in Verbindung mit Pendlertätigkeiten aufgesucht.

# Zwischenfazit - Sortimentsempfehlungen

Sortiment	Umsatz-Kaufkraft-Relation	Bemerkung	Empfehlung
Nahrungs- und Genussmittel	120 %	Gute Ausstattung	Nur eingeschränktes Potenzial
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik	103 %	Rossmann einziger Drogeriefachmarkt	maßvolle Angebotsentwicklungen sinnvoll
Bekleidung / Schuhe	73 % / 140 %	flächenseitig ausreichend vorhanden; höherwertige Angebote fehlen	Bekleidungsanbieter und Sportartikel marktseitig noch Potenzial
Papier-/ Büro-/ Schreibwaren/ Bücher	67 %	Ein inhabergeführtes Fachgeschäft; keine Filialkonzepte vorhanden	Potenziale bestehen, Ansiedlung wünschenswert; Internethandel als Wettbewerb
Elektrowaren / Unterhaltungselektronik	150 %	Grundzentrentypische Ausstattung	Für Elektrokleingeräte und Foto bestünde Potenzial; allerdings starker Wettbewerbsdruck aus dem Internet
Möbel / Einrichtungsbedarf	229 %	Möbelhäuser in Neuenburg	Bestandssicherung
Bau- und Gartenbedarf	100% / 174 %	Baumärkte und Gartenfachmärkte vorhanden	Ausreichende Angebotsformate

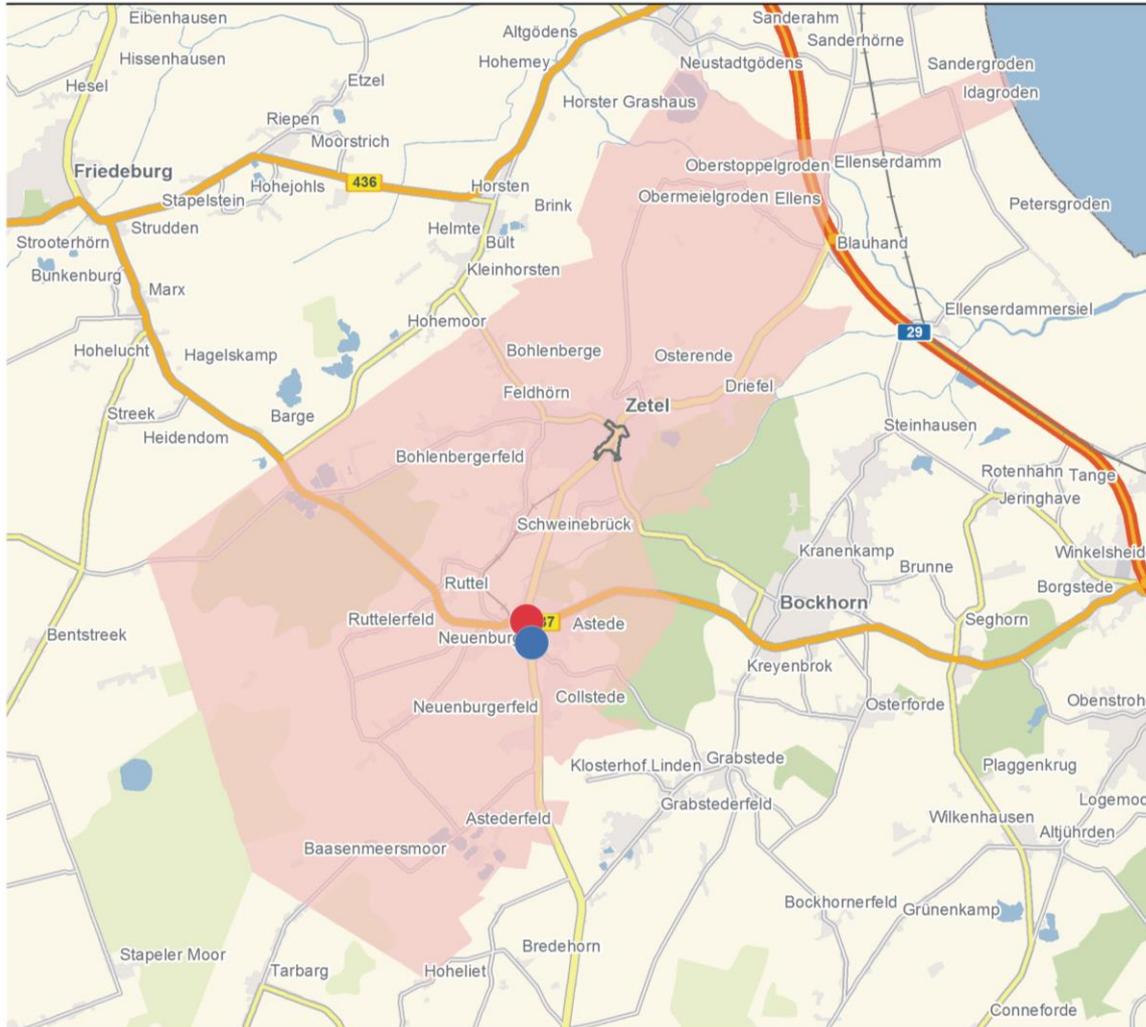
# Einzelhandels- und Zentrenkonzept Zetel

## Leitziele:

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion für die Gemeinde durch das **Hauptzentrum Zetel**
- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion für die Gemeinde durch den **Nahversorgungsstandort Neuenburg,**
- Sicherung und Stärkung der **wohnungsnahen Versorgung,**
- Sicherung und Stärkung des **Sonderstandortes für großflächigen Möbeleinzelhandel in Neuenburg,**
- Konzentration neu anzusiedelnder Einzelhandelsbetriebe auf städtebaulich geeignete Standorte im Gemeindegebiet, insbesondere auf **integrierte Standorte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in der Ortsmitte von Zetel.**

# Einzelhandels- und Zentrenkonzept Zetel

## Überblick



### Legende

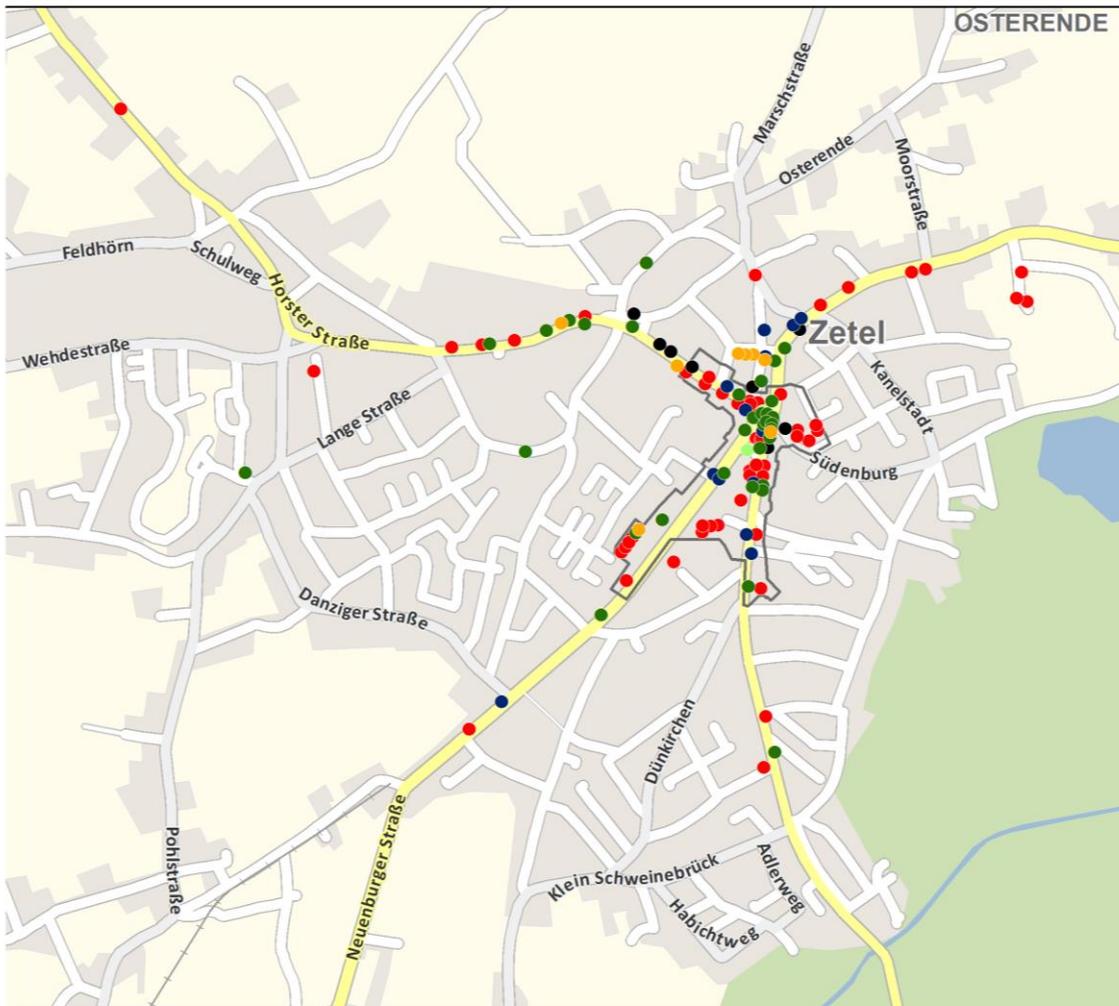
- Sonderstandort für großflächigen Möbele Einzelhandel
- Nahversorgungsstandort
- Zentraler Versorgungsbereich
- Gemeindegrenze

0 1 2 4 Kilometer



# Einzelhandels- und Zentrenkonzept Zetel

## ■ Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches



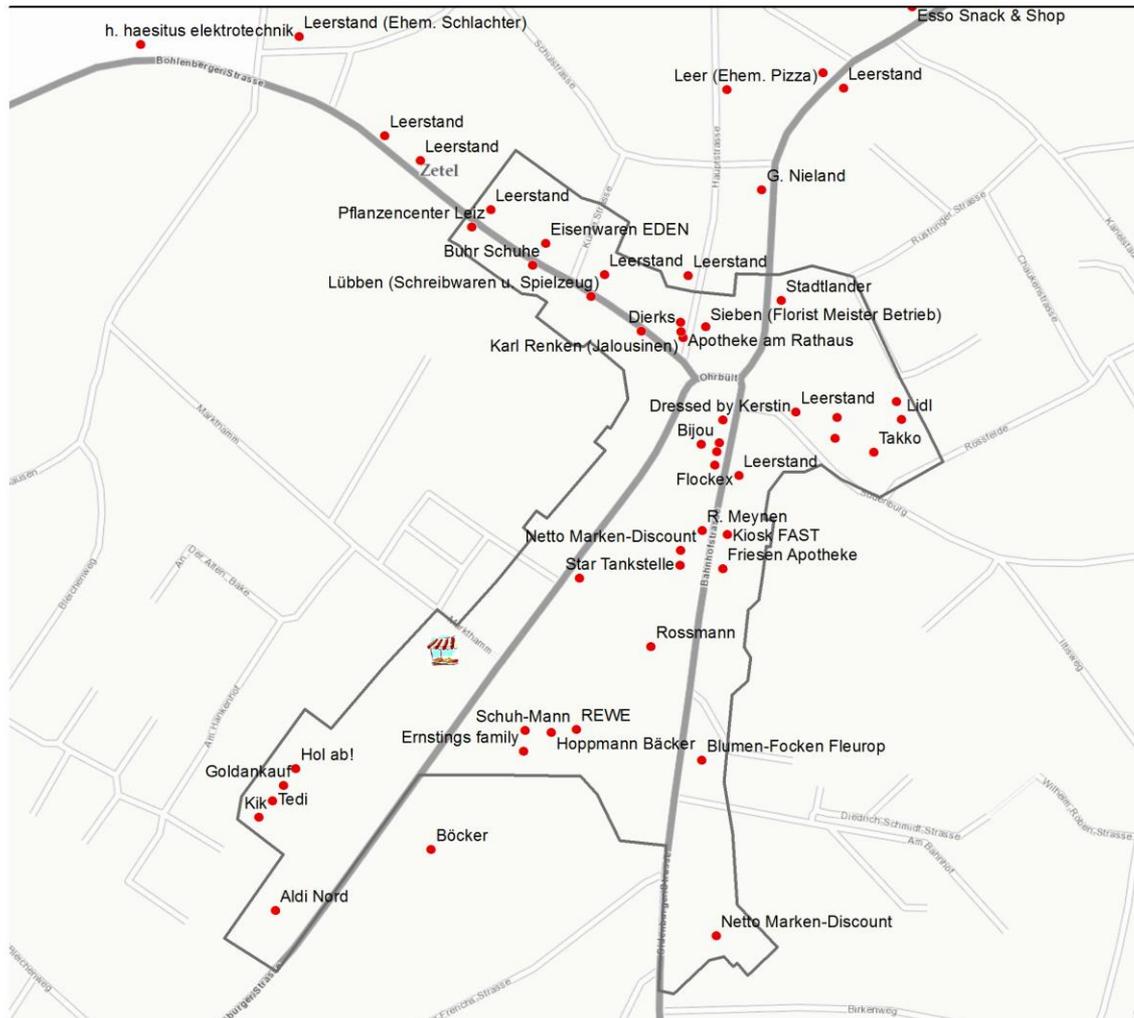
### Legende

- Einzelhandel
- Leerstand
- Dienstleister
- Gastronomie
- Öffentliche Einrichtungen
- Freizeiteinrichtungen



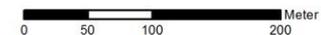
# Einzelhandels- und Zentrenkonzept Zetel

## ■ Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches



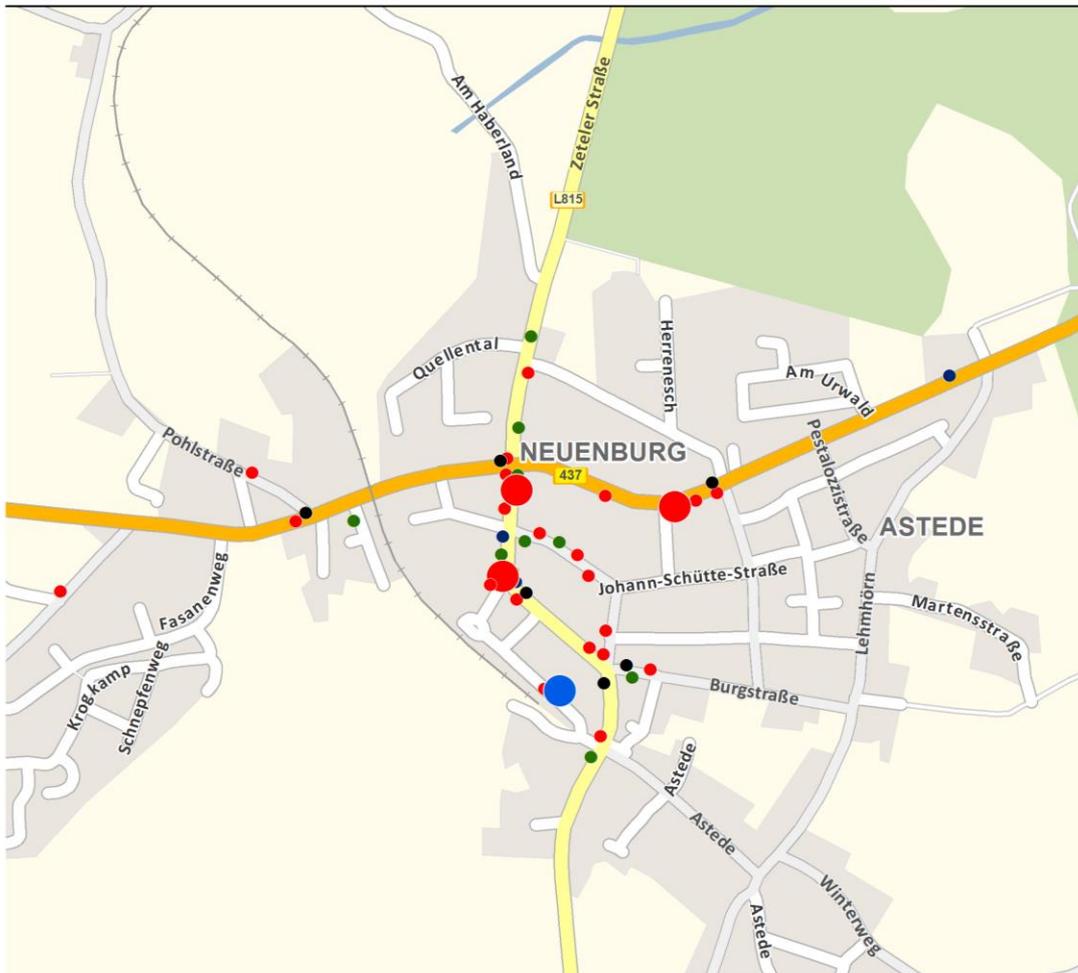
### Legende

 Zentraler Versorgungsbereich



# Einzelhandels- und Zentrenkonzept Zetel

- Nahversorgungsstandort und Sonderstandort für großflächigen Möbeleinzelhandel im Ortsteil Neuenburg



## Legende

- Einzelhandel
- Leerstand
- Dienstleister
- Gastronomie
- Öffentliche Einrichtungen
- Freizeiteinrichtungen
- Sonderstandort für großflächigen Möbeleinzelhandel
- Nahversorgungsstandort



# Einzelhandels- und Zentrenkonzept Zetel

## ■ Nahversorgungsstandort

- Lebensmittelanbieter nah und gut Markt Neuenburg
- Wichtiger Standort für die wohnungsnaher Versorgung
- Bestandsschutz und Entwicklung ermöglichen

## ■ Sonderstandort für großflächigen Möbele Einzelhandel im Ortsteil Neuenburg

- Agglomeration von drei großflächigen und etablierten Möbelanbietern
- Langfristige Standortsicherung der vorhandenen Betriebe
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente (Randsortimente sind auf 10% zu begrenzen)

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
<b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b>			
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
<b>zentrenrelevante Sortimente</b>		<b>nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
		47.53	Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohhwaren, Kinderwagen)
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Ton- und Bildträger		

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
aus 47.76.1	Blumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)		
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren		
		45.32	Kraftwagenteile und -zubehör

# Einzelhandels- und Zentrenkonzept Zetel

## Empfehlungen zur Entwicklung des Hauptzentrums Zetel:

- Grundsätzlich eine weitere **Konzentration und Verdichtung** des Einzelhandels auf den **Zentralen Versorgungsbereich**.
- Erhalt der bestehenden **Nahversorgungsstandorte** an der nordöstlichen und südwestlichen Grenze des Zentralen Versorgungsbereiches.
- Entlang der Haupteinzelhandelsachsen im Zentralen Versorgungsbereich sollten bei frei werdenden Flächen weitere Einzelhandels- und Gastronomienutzungen ggf. auch kleinere Fachmarktkonzepte angesiedelt werden um die Strukturen zu verdichten und die Sortimente zu ergänzen.

## Empfehlungen zur Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels

- Angebotsdefizite in den Bereichen: Fahrräder, Fahrradzubehör, Sport- und Campingartikel.
- Standortseitig wird ebenfalls eine Konzentration auf den Bereich entlang der Haupteinkaufsstraßen in Zetel sowie in Neuenburg empfohlen. Hierfür sprechen neben der zentralen Lage im Gemeindegebiet auch die hohe Verkehrszentralität der Standortbereiche sowie die Flächenverfügbarkeit (insb. Leerstand Ohrbült und Bahnhofstraße).

- Neuansiedlungen von **großflächigen Einzelhandelsbetrieben** mit zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Sortimenten **sind grundsätzlich nur noch innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches** am Hauptort Zettel möglich.
- Sofern die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen bisher fehlen, ist die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche durch geeignete **Bebauungspläne mit Festlegungen von Verkaufsflächen und Sortimenten nach § 11 Abs. 3 BauNVO** zu regeln.
- **Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ist auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs an städtebaulich geeigneten Standorten grundsätzlich zuzulassen.** Dabei ist der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % zu beschränken.
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher **sind in Gewerbegebieten auszuschließen**, sofern sich das **Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt.**
- **In Mischgebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann zugelassen werden, wenn deren Ansiedlung die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet.**

- In den **Wohngebieten des Kernortes** und in den **Ortsteilen** sollten nur noch **Läden für die Gebietsversorgung** wie **Nachbarschaftsläden, Lebensmittel SB-Geschäfte, Ladenhandwerksbetriebe und Kioske** zugelassen werden.
- **Vorhandene Bebauungspläne** sind daraufhin zu überprüfen, ob der angestrebte **Schutz der zentralen Versorgungsbereiche** den **Teilausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen** erfordert.
- Für den **unbeplanten Innenbereich** sollten **Bebauungspläne** aufgestellt werden, die die **Einhaltung der vorab definierten städtebaulichen Ziele** gewährleisten.
- **Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten** sind somit nach wie vor auch **außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches möglich, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die vorhandenen Strukturen zu erkennen sind**. Dies ist im Rahmen der Baurechtlichen Vorgaben i.d.R. dann gegeben, wenn es sich um nicht großflächige Betriebe handelt.
- Das vorliegende Konzept bietet aber auch die Basis dafür, ggf. Einzelhandelsbetriebe auszuschließen, sofern diese **schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich** nach sich ziehen würden.

## Schwerpunkte der Standortentwicklung

- **Sicherung und Ausbau der zentralörtlichen Versorgungsfunktionen durch **Angebotsverdichtung im Ortskern Zetel****
- Beschränkung großflächiger Betriebstypen (mit zentrenrelevanten Sortimenten) auf den zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns Zetel
- Erhaltung/ Ergänzung der wohnungsnahen Versorgung in den peripheren Ortschaften
- Stärkung der Ortsmitte durch Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe

# Ansprechpartner

**Dipl. Geogr. Gyde Thönnessen**  
(Projektleitung)

BBE Handelsberatung GmbH  
Wendenstraße 8-12  
20097 Hamburg  
Deutschland

Tel +49 40 1804106  
Fax +49 40 1804106 10  
E-Mail [thoennessen@bbe.de](mailto:thoennessen@bbe.de)



## Zentrenrelevanter Einzelhandel vs. nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel

**Zentrenrelevanter Einzelhandel** zeichnet sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot von Innenstädten prägend und funktional von Bedeutung sind. Wesentliche Merkmale sind eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten, eine hohe Beratungsintensität, eine hohe Flächenproduktivität, eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (können nicht nur mit dem Pkw transportiert werden).

Beispiele: Lebensmittel, Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe, Spielwaren, Schmuck etc.

Als **nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel** sind diejenigen Sortimente anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind **und** für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen. Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z.B. hoher Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerstädtische Bereiche integriert werden.

Beispiele: Großelektrogeräte (Waschmaschinen), Bettwaren, Metall- und Kunststoffwaren, Teppiche, Wohnmöbel, Fahrräder, Campingartikel und Pflanzen.

# Was ist nahversorgungsrelevanter Einzelhandel?

## Nahversorgung

**Nahversorgung** (eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente) umfasst Waren und Güter des täglichen Grundbedarfes, die von **allen** Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden. Die Kernsortimente sind Nahrungs- und Genussmittel sowie Pharmazie- und Drogeriewaren. Die Nahversorgungsrelevanz ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden soll.

→ Gleichwohl weisen nahversorgungsrelevante Warenangebote auch eine wichtige Bedeutung für Versorgungszentren auf. Insbesondere in den Zentren von Klein- und Mittelstädten können kundenfrequenzstarke Lebensmittelbetriebe die wichtige Funktion von Frequenzbringern übernehmen (große Supermärkte, Discounter). Auch in Hanstedt spielt dies eine Rolle. Kleine Lebensmittelläden, hierzu zählen beispielsweise Bäckereien oder der „Tante Emma“-Laden, sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich!

# Einteilung von zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

## ■ zentrenrelevante Sortimente nach Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen:

- Genuss- und Lebensmittel, Getränke,
- Drogerieartikel, Kosmetika und Haushaltswaren,
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation,
- Kunst, Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel, Spielwaren,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Sportartikel,
- Unterhaltenselektronik, Elektrohaushaltswaren, Foto/Film, Optik,
- Uhren, Schmuck, Musikinstrumente,
- Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
- Teppiche (ohne Teppichböden),
- Blumen,
- Campingartikel, Fahrräder und Fahrradzubehör,
- Tiernahrung und Zoobedarf.
- Lampen / Leuchte.

## ■ Zentrenrelevante Sortimente

- Innenstadtprägend, hohe Verbundwirkung, hohe Beratungsintensität, hohe Flächenproduktivität, gute Handlichkeit

## ■ Nahversorgung (Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente)

- Sortimente des täglichen Grundbedarfs, werden von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen nachgefragt

→ auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche möglich

## ■ Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Gering oder überhaupt nicht im Zentralen Versorgungsbereich vertreten **UND**
- Keine, bzw. nur geringe Synergieeffekte mit dem innerstädtischen Angebotsspektrum, Sperrigkeit, z.T. hoher Flächenbedarf und Pkw-Abtransport

# Zentraler Versorgungsbereich

## Grundlegende Merkmale des zentralen Versorgungsbereiches:

- Räumlich abgrenzbare Bereiche
- Nutzungsformen wie Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen vorhanden
- Versorgungsbedeutung eines ZVB geht über den Nahbereich hinaus
- Städtebauliche Kriterien sind etwa die städtebauliche Einheit, fußläufige Anbindung der vorhandenen Nutzungen, das Fehlen von topografischen oder künstlichen Barrieren
- **Der Begriff „zentral“ ist dabei nicht nur räumlich, sondern auch funktional zu verstehen**
- Allerdings ist eine städtebaulich integrierte Lage in der Regel vorauszusetzen. Eine bloße Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgrenzbaren Bereich, macht diese noch nicht zu einem „zentralen“ Versorgungsbereich

# Rahmenbedingungen in der Gemeinde Zetel

## ■ Siedlungsstruktur und Verkehrsanbindung

- Grundzentrum im Südwesten des Landkreises Friesland in Niedersachsen
- Wichtigste Verkehrsachsen: Autobahn 29 und die Bundesstraßen 436 und 437

## ■ Demografische Entwicklung

- aktuell rd. 11.800 Einwohner auf, die sich auf 14 Ortsteile verteilen
- Hauptort Zetel rd. 40 % der Einwohner, Neuenburg rd. 20%
- In den letzten sieben Jahren ein leichter Bevölkerungsrückgang (- 1,4%)
- Bevölkerungsvorausberechnung geht von einer deutlich negativen Bevölkerungsentwicklung (ca. - 7,6 %) aus



### Legende

- Gemeindegrenze
- wichtige Verkehrsachsen

0 0,75 1,5 3 Kilometer



Kartengrundlage: infas geodaten GmbH, GEOstreet+ 2013

Vertriebstypen	Gemeinde Zetel (11.807 EW)		Bundesdurchschnitt (81.751.600 EW)	
	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Arealität in VKF m <sup>2</sup> /EW	Verkaufsfläche in Mio. m <sup>2</sup>	Arealität in VKF m <sup>2</sup> /EW
SB-Warenhäuser (> 5.000 m <sup>2</sup> VKF)	-	-	6,30	0,08
Große Supermärkte (2.500 – 5.000 m <sup>2</sup> VKF)	-	-	3,40	0,04
Supermärkte (400 – 2.500 m <sup>2</sup> VKF)	2.670	0,23	9,55	0,12
Discounter	4.030	0,34	11,70	0,14
sonstige LE-Geschäfte (SB-Läden, SB-Märkte)	610	0,05	2,90	0,03
<b>Summe</b>	<b>7.310</b>	<b>0,62</b>	<b>33,85</b>	<b>0,41</b>

# Umsatz-Kaufkraft-Relation in der Gemeinde Zetel

Sortiment	Kaufkraft- potenzial in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umsatz- Kaufkraft- Relation	Kaufkraftsaldo in Mio. €
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	25,0	30,0	<b>120,1%</b>	5,0
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	3,2	3,3	<b>102,5%</b>	0,1
Apotheken / Sanitätsbedarf, mediz., orthop. Artikel, Hörgeräte	7,3	6,2	<b>85,5%</b>	-1,1
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	0,6	0,5	<b>88,1%</b>	-0,1
Bekleidung / Wäsche	5,3	3,9	<b>73,2%</b>	-1,4
Schuhe und Lederwaren	1,4	1,9	<b>139,7%</b>	0,5
Zeitungen / Zeitschriften /Bücher / Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	2,4	1,6	<b>66,7%</b>	-0,8
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	0,6	1,2	<b>204,4%</b>	0,6
Möbel (inkl. Bad-/Garten-/Büromöbel) / Lampen und Leuchten	3,5	8,0	<b>229,3%</b>	4,5
Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Geschenkartikel	1,1	2,7	<b>259,6%</b>	1,7
Haus-, Tisch-, Bettwäsche / Heimtextilien, Gardinen / Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Oberbetten)	0,9	1,4	<b>152,3%</b>	0,5
Elektro Großgeräte / Elektrokleingeräte / Unterhaltungselektronik, Ton-/ Bildträger / Computer, Telekommunikation / Foto	1,4	2,1	<b>150,9%</b>	0,7
Optik, Uhren/Schmuck	1,3	1,7	<b>130,0%</b>	0,4
Bau- und Heimwerkerbedarf/ Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge / Teppiche	4,1	4,1	<b>100,0%</b>	0,0
Pflanzen/ Gartenbedarf / Schnittblumen	2,4	4,2	<b>173,8%</b>	1,8
Fahrräder, Fahrradzubehör / Sport- und Campingartikel	1,4	0,6	<b>39,0%</b>	-0,9
sonstiger Einzelhandel (u.a. Kinderwagen, Kunstgegenstände, Antiquitäten, Kfz-Zubehör)	2,9	2,1	<b>71,0%</b>	-0,8
<b>Gesamt</b>	<b>64,6</b>	<b>75,2</b>	<b>116,5%</b>	<b>10,7</b>