

Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eisenach
Teilbereich Einzelhandel
Zentrenkonzept

Beteiligungsverfahren zum Entwurf September 2012

frühzeitige Beteiligung, Anschreiben 08.10.2012 / mail 09.10.2012

Nr.		Antwort
1	Handelsverband Thüringen	14.11.
2	Industrie- und Handelskammer Erfurt, Service-Center Eisenach	-
3	Industrie- und Handelskammer Erfurt	23.10.
4	Gewerbeverein Eisenach	-

Beschluss zur Billigung des Entwurfs und Einleitung des Beteiligungsverfahrens
Stadtrat am 28.11.2012

Beteiligung

Nr.		Antwort
	Anschreiben 29.11.2012	-
5	Thüringer Landesverwaltungsamt Weimar	24.01.2013
6	GV Hörselberg-Hainich	-
7	GV Wutha-Farnroda	-
8	SV Ruhla	-
9	GV Marksuhl	-
10	VG Gerstungen	-
11	VG Mihla	-
12	VG Creuzburg	-
13	SV Treffurt	15.01.2013
14	GV Herleshausen	-
15	SV Gotha	-
16	SV Mühlhausen	15.01.2013
17	SV Bad Langensalza	-
18	SV Bad Salzungen	-
	mail 03.12.2012 Erinnerung (Beteiligung 08.10.2012)	
2	Industrie- und Handelskammer Regionales Service-Center Eisenach	-
4	Gewerbeverein Eisenach 1991 e.V.	-

kursiv: Die Hinweise/Auszüge aus den Stellungnahmen werden kursiv dargestellt.

→ „Abwägung“: Der Umgang bzw. die Berücksichtigung der Anregungen sind mit einem Pfeil gekennzeichnet.

Handelsverband Thüringen

1. Nahversorgungszentrum Karlskuppe und Altstadtstrasse:

Würde ich nicht als zentralen Versorgungsbereich ausweisen, da es keine "klassischen" Nahversorgungszentren sind. Vielmehr zutreffend halte ich die Bezeichnung für diese Standorte als Fachmarktzentren. Hinsichtlich der Entwicklung halte ich es für wesentlich, die Entwicklungsperspektiven mit aufzunehmen.

→ Die Karlskuppe ist aus städtebaulicher Sicht für die Versorgung des nordwestlichen Stadtbereiches wichtig. Auch wenn der z. Z. doch erheblichen Leerstand dies nicht bestätigt. Es ist aber Entwicklungspotential vorhanden – v. a. für die Ergänzung mit Dienstleistungen, Freizeit u.ä.

Der Bereich Altstadtstraße ist für den Ostbereich wichtig. Gerade in der Kombination mit dem Ärztehaus bestehen nicht nur Fachmärkte. Das das Zentrum als „Gesamtheit“ entwickelt werden muss, bleibt unumstritten.

Vorschläge zur Entwicklung sind im Konzept aufgeführt.

2. Kasseler Str. /Karlskuppe

Es ist die Frage, diesen Standort als solitär zu bezeichnen? Meiner Ansicht nach trifft die Bezeichnung als Fachmarktzentrum eher zu.

→ Hier liegt sicher ein Irrtum vor. Als Solitärstandort ist die Kasseler Straße/Stedtfelder Straße festgelegt.

S2. Pkt.4)

Gebe zu Bedenken, dass der "klassische Eisenacher Laden" - mit gebietstypischen Sortimenten und Sortimenten des täglichen Bedarfes mit einer Verkaufsfläche von 100 qm nur schwer auskommt. Natürlich sollte das Ausufern verhindert werden. Trotzdem würde ich empfehlen, die Festschreibung auf maximal 150 qm VF festzulegen, den wenn schon ein Geschäft außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches entsteht, dann sollte man die Chance der Wirtschaftlichkeit mit einbeziehen, welche ohnehin in dieser Größenordnung schon schwer genug ist.

→ Die Ladengröße wird auch in Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt auf 150m² Vfl. festgesetzt.

Aber ich betone nochmal, eine grundsätzlich gute Arbeit, an der es fast nichts auszusetzen gibt.

Industrie- und Handelskammer Erfurt

Dem vorliegenden Entwurf des Zentrenkonzeptes der Stadt Eisenach wird prinzipiell zugestimmt. Es bildet die Grundlage dafür, künftige Einzelhandelsansiedlungen wirkungsvoll zu steuern und die Entwicklung der Innenstadt als den "Zentralen Einkaufsbereich" abzusichern.

Wir unterstreichen, dass sich Eisenach zu einem Einzelhandelsstandort entwickelt hat, der in den Wartburgkreis, den Unstrut-Hainich-Kreis, den Landkreis Gotha und auch ins benachbarte Bundesland Hessen ausstrahlt und von dort Kunden bindet. Die höchste Zentralitätskennziffer im Kammerbezirk mit einem Wert von ca. 136 % (GMA für 2011, auch veröffentlicht in unserem Einzelhandelsatlas von 2011) unterstreicht diese Aussage.

Die ausgewiesenen und beschriebenen Zentralen Versorgungsbereiche werden durch uns in der dargestellten Form mit getragen, zumal in ihnen noch ein teilweise erhebliches Entwicklungspotential für Neuansiedlungen und Umstrukturierungen vorhanden ist.

Thüringer Landesverwaltungsamt Weimar

→ Hinweis:

Im Auftrag der Regionalen Planungsgemeinschaft Südwestthüringen wurde durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Dresden ein Monitoring der Einzelhandelsstrukturen und Einzelhandelsentwicklung in den Mittelzentren der Planungsregion erstellt.

So wurde auch für Eisenach der Einzelhandelsbestand vor Ort erfasst und bewertet. Die Ergebnisse wurden interpretiert und Empfehlungen ausgearbeitet.

Die Aussagen des Zentrenkonzepts können durch die jetzt vorliegenden Daten und Anregungen aktualisiert werden.

Zur Stellungnahme

1. *Das Zentrenkonzept legt die Innenstadt als gesamtstädtischen zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum) fest, der bei künftigen Ansiedlungen von Einzelhandel, Dienstleistung, Kultur und Bildung Priorität haben soll. Konkrete Potentiale und Defizite bezüglich der Einzelhandelsausstattung werden nicht benannt.*

→ Zu den Potentialen und Defiziten der Innenstadt werden Aussagen ergänzt.

2. *Zu den einzelnen Versorgungsbereichen werden Aussagen zu vorhandenen Einrichtungen und zur Gesamtverkaufsfläche sowie zu Entwicklungsempfehlungen getroffen. Bezüglich der gesamtstädtischen Versorgungssituation werden Defizite und Fehlentwicklungen wie z.B. der erhebliche Anteil zentrenrelevanter Sortimente in peripheren Lagen und unterversorgte Bereiche der Nahversorgung aufgezeigt. Es werden jedoch keine Aussagen getroffen, wie dies kompensiert werden soll.*

→ Die Standorte der Sondergebiete sind durch Bebauungspläne planungsrechtlich festgelegt. Die Beschlusslage ist eindeutig, die Bebauungspläne sind genehmigt.

Die Begründung wird dahingehend ergänzt werden, dass auf das Missverhältnis hingewiesen wird. Und es soll die Notwendigkeit dargelegt werden, weitere Defizite zu vermeiden.

3. *Beispielsweise ist nicht nachvollziehbar, dass sich im Einkaufszentrum PEP in Hötzelsroda eine zusätzliche Nahversorgungseinrichtung etablieren soll und im Zentrenkonzept festgestellt wird, dass die derzeit vorhandene Nahversorgung für den Ortsteil Hötzelsroda ausreichend ist.*

→ Die Stadt Eisenach ist der Ansicht, dass durch die zusätzlichen Verkaufsflächen, welche durch den Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht werden, keine wesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt eintreten werden. Die Willensbekundung der Stadt wird mit der umfänglichen Beschlusslage des Stadtrates zum Bebauungsplan dokumentiert. Der Satzungsbeschluss wurde am 18.12.2012 gefasst, seit 09.02.2013 ist der Plan rechtskräftig.

4. *Gleichzeitig fehlen Schlussfolgerungen, wie bestehenden Unterversorgungen wie z.B. im Bereich Palmental begegnet werden soll. Die grundsätzlich positiv zu bewertenden Restriktionen könnten sich hier ggf. als Hemmnis erweisen.*

→ In der Begründung ist aufgeführt, dass in den unterversorgten Stadtteilen durchaus die Möglichkeit besteht, Geschäfte zur Nahversorgung bis zu 150 m² anzusiedeln. Sollte das Ansinnen bestehen, einen größeren Betrieb zu errichten, kann nach einer Einzelfallprüfung nach § 34 BauGB in Verbindung mit den Festlegungen des Zentrenkonzeptes eine Prüfung erfolgen.

5. *Keine Aussagen werden bezüglich notwendiger Korrekturen bisheriger Fehlentwicklungen getroffen.*
→ Es ist anzunehmen, dass unter Fehlentwicklung die entstandenen großflächigen Handelsbetriebe mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten in den Randlagen der Stadt gemeint sind. Diese Geschäfte sind nur in Sondergebieten, die durch ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren vorbereitet wurden, entstanden. Durch die entsprechenden verfahrensleitenden Beschlüsse des Stadtrates wurde der planerische Willen der Stadt Eisenach manifestiert. Siehe Pkt. 2
6. *Generell fehlen Aussagen zur Kaufkraft und deren Entwicklung unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und ggf. hieraus zu ziehende Schlussfolgerungen bezüglich der Siedlungsentwicklung.*
→ Die Aussagen dazu werden ergänzt.
7. *Die Analyse der Einzelhandelsstruktur und die hieraus zu ziehenden Schlussfolgerungen sind z.T. unvollständig und widersprüchlich, es sollten entsprechende Ergänzungen vorgenommen werden. Das betrifft auch die zugrunde gelegten Daten, die aus den Jahren 2006 und 2009 stammen.*
→ Die Daten werden ergänzt und so weit wie möglich aktualisiert.
8. *In die weitere Bearbeitung des Flächennutzungsplanes ist das Zentrenkonzept entsprechend einzustellen.*
→ Die Aussagen des Konzeptes werden in den Flächennutzungsplan integriert.
9. *Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, für die Gesamtstadt einen Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche aufzustellen.*
→ Das Konzept wird so ergänzt, dass die notwendigen weiterführenden Planungserfordernisse aufgezeigt werden.

SV Treffurt keine Einwände

SV Mühlhausen

Eisenach betreibt im Bereich des großflächigen Einzelhandels eine expansive Ansiedlungspolitik. In Sondergebieten sollen weitere 48.000 m² Verkaufsfläche entstehen. Das Zentrenkonzept trägt diese Entwicklung mit. Es ist zu erwarten, dass sich die Planungen auf den Einzelhandel der Stadt Mühlhausen auswirken, die großflächigen Sondergebiete haben einen weiten Einzugsbereich und können Kaufkraft aus der Region Mühlhausen abziehen.

→ Das Zentrenkonzept dient zur Festlegung und Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche. Es stellt nicht den Anspruch eines Einzelhandelskonzeptes. Die Ausführungen zu den Sondergebieten stellen nur den aktuellen Stand dar. Dieser entspricht der Beschlusslage des Stadtrates zur Entwicklung von Einzelhandelsstandorten.