



**EISENACH**  
DIE WARTBURGSTADT

# Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Eisenach

Fachdienst 51 – Stadtentwicklung

In Vorbereitung der Sitzung des Stadtrates der Stadt Eisenach – zur Beschlussfassung  
04.07.2022



## Ausgangssituation – das Zentrenkonzept 2013

- Eisenacher »Konzept zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche« (kurz Zentrenkonzept) vom Stadtrat beschlossen am 27.11.2013
- Alt-Konzept enthielt Festlegungen über:
  - den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) »Innenstadt«,
  - die Nahversorgungszentren (NVZ) »Altstadtstraße«, »Petersberg«, »Karlskuppe« und »Nord«
  - die solitären Nahversorgungsstandorte mit den Standorten Kasseler/Stedtfelder Str., Mühlhäuser/Julius-Lippold-Str. und Gothaer Str.
  - sowie die Sortimentslisten.
  - Außerdem wurde darin festgelegt:
    - dass keine neuen SO-Flächen für den großflächigen EH im Stadtgebiet,
    - dass außerhalb ZVB EH-Betriebe mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur mit einer VK  $\leq 150\text{m}^2$  und
    - dass in NVZ EH-Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur mit einer VK  $\leq 150\text{m}^2$  zulässig sein soll.





## Die Fortschreibung zu einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept

- ISEK 2030 empfiehlt die Fortschreibung des Eisenacher Zentrenkonzeptes unter Verweis auf Defiziten im ursprünglichen Konzept

Folgende Punkte sollen nach Aussage des ISEK 2030 in einem qualifizierten Konzept abgearbeitet werden:

- städtebauliche und einzelhandelsrelevante Analyse aller Bereiche der Stadt,
- Beschreibung der potenziellen zentralen Versorgungsbereiche:
  - nach ihrer grundstückskonformen räumlichen Lage und Ausdehnung,
  - nach ihrer konkreten Versorgungsfunktion,
  - mit einer Darstellung der möglichen Weiterentwicklungen (räumlich, städtebaulich, funktional),
- Entwicklung räumliches Standortstrukturmodell (Standortkategorien und ihre Verteilung im Stadtgebiet)
- Darstellung sonstiger Einzelhandelsagglomerationen (ohne Versorgungsfunktion)
- Überprüfung und ggf. Überarbeitung der Sortimentslisten



## wesentliche Schwerpunkte der Fortschreibung

- **Markt- und Standortanalyse** (aktuelle Einzelhandelssituation)
- **Darstellung künftiger absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale**
- **Abgrenzung, Beschreibung und Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche**
- **Empfehlungen zur Stärkung und Entwicklung der Innenstadt** sowie zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgungsstruktur
- **Überprüfung** und Anpassung **der Sortimentslisten** an die aktuellen Einzelhandelsentwicklungen und Rechtsprechungen
- **Entwicklungsempfehlungen**, welche vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen ermöglichen
- **Machbarkeitsstudie** zur Ansiedlung eines Outlet Centers



Quelle: Fortschreibung Zentrenkonzept 2022, S. 38



## Übergeordnete Entwicklungszielstellungen

### 1. Ziel

#### Stärkung der Gesamtstadt

- Erhalt und Weiterentwicklung der mittelzentralen Versorgungsfunktion mit Teilfunktion Oberzentrum
- Erhöhung der Einkaufsqualität
- Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale
- Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität

### 2. Ziel

#### Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche

- Stärkung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche durch Ergänzung und Weiterentwicklung des Angebotes sowie Etablierung leistungsfähiger Strukturen gemäß Versorgungsauftrags des Zentrums
- Bündelung von Angeboten und Nutzungen jenseits des Einzelhandels als Frequenzbringer und belebender Faktor für die zentralen Versorgungsbereiche
- gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden

### 3. Ziel

#### Sicherung und Stärkung der Nahversorgung

- Kernstadt: sinnvolle Standorte sichern, stärken und ergänzen
- kleinere Ortsteile: ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung ermöglichen bzw. sichern
- gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermeiden

### 4. Ziel

#### Ergänzende Standorte bereitstellen

- Bauleitplanerische Vorbereitung von Flächen für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment (v.a. großflächig)
- Vermeidung von Verdrängungsprozessen von Gewerbe und Handwerk in Gewerbegebiete durch eine Störung des Bodenpreisgefüges
- Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Zentren vermeiden
- Zentrenrelevante Randsortimente nur im begrenzten Umfang an ergänzende Standorte zulässig



## Analyseergebnisse für Eisenach

- Der Online-Handel hat seit 2013 deutlich zugenommen.
- Die Gesamtverkaufsflächengröße ist rückläufig (-5%)
- Die Verkaufsflächenausstattung in m<sup>2</sup> je Einwohner ist ebenfalls rückläufig (-3%)
- Die Ausstattung an Einzelhandelsbetrieben in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie / Parfümerie / Kosmetik, Apotheken ist überdurchschnittlich,
- Handlungsbedarf bei den Warengruppen Freizeit & Sport sowie auch Wohnen & Einrichten.**

Warengruppe	Spielräume	Entwicklungsmöglichkeiten & Zielstellung
Nahrungs- und Genussmittel	□□□	Geringer Spielraum in Anbetracht der aktuellen Ausstattung; Erhalt und Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen
Drogerie, Parfümerie & Kosmetik	□□□	Geringer Spielraum in Anbetracht der aktuellen Ausstattung; Sicherung der Drogeriemärkte in der Einkaufsinnenstadt
Sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich	■□□	Sicherung der bestehenden Fachgeschäfte und Angebotserweiterung in den zentralen Versorgungsbereichen
Fashion & Accessoires	■□□	Sicherung und Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen insbesondere in der Einkaufsinnenstadt unter besonderer Beachtung der Konkurrenz zum Online-Handel (bspw. durch Ausschluss von Neusiedlungen oder wesentlichen Verkaufsflächenerweiterungen an nicht integrierten Standortbereichen)
Heimwerken & Garten	■□□	Geringer Spielraum, Weiterentwicklung der bestehenden Bau- und Pflanzenfachmärkte
Freizeit & Hobby	■■■	Stärkung des bestehenden Angebots sowie Ansiedlung kleiner Fachmärkte mit den Sortimenten Spielwaren bzw. Sportartikel unter besonderer Beachtung der Konkurrenz zum Online-Handel
Gesundheit & Wellness	■□□	Erhalt und Stärkung bestehender Sanitätshäuser, Optiker und Hörakustiker vor dem Hintergrund des demographischen Wandels
Wohnen & Einrichten	■■□	Erhalt und Stärkung der bestehenden Möbelhäuser sowie Unterstützung von kleinflächigen Vorhaben mit gemischtem Warensortiment
Elektronik & Haushaltsgeräte	■□□	Geringer Spielraum in Anbetracht der aktuellen Ausstattung
Uhren & Schmuck	■□□	Geringer Spielraum in Anbetracht der aktuellen Ausstattung

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■■■ = hoher Handlungsbedarf vorhanden; □□□ = geringer Handlungsbedarf vorhanden.



## Zentren- und Standortmodell

### Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt:

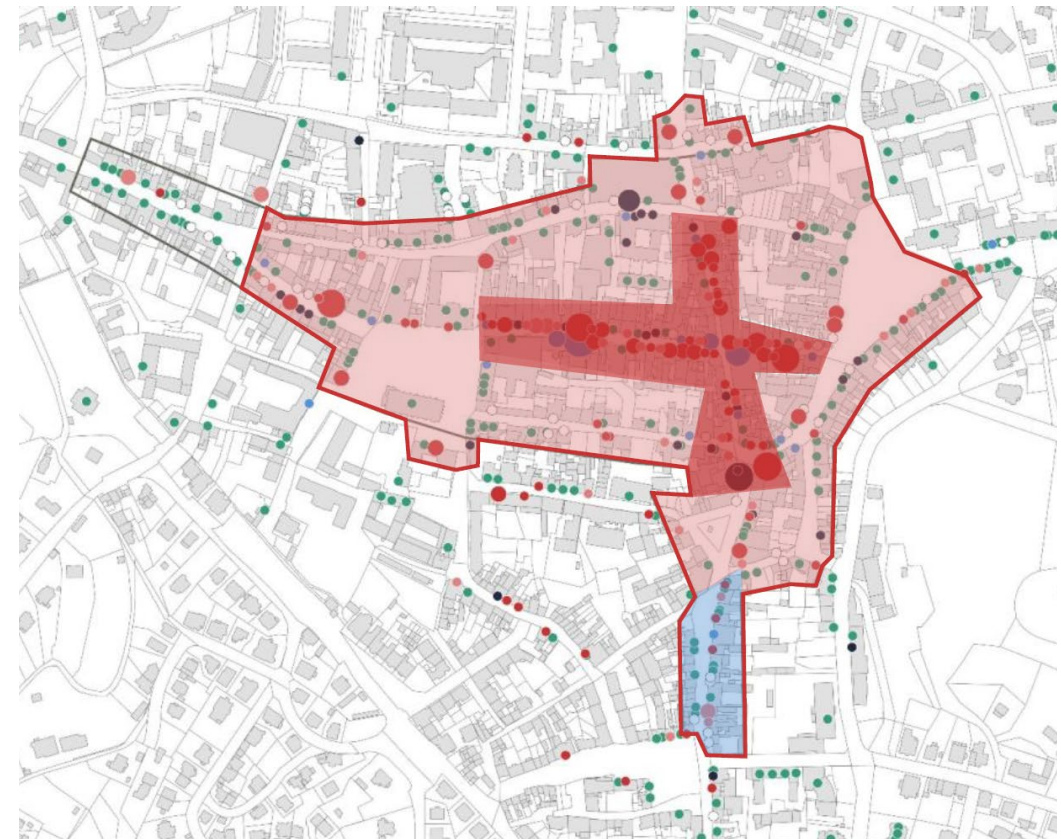
- Größter, zusammenhängender, städtebaulich integrierter Geschäftsbereich der Stadt
- Größte Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt mit zentrenergänzenden Funktionen
- Differenzierbar nach Hauptlage, Nebenlage, Ergänzungsbereich

### Nahversorgungszentren:

- Zentrale Versorgungsfunktion mit kleinerem Einzugsbereich
- Nach Prüfkriterien verbleiben 3 Standorte: Nord, Karlskuppe, Altstadtstraße,

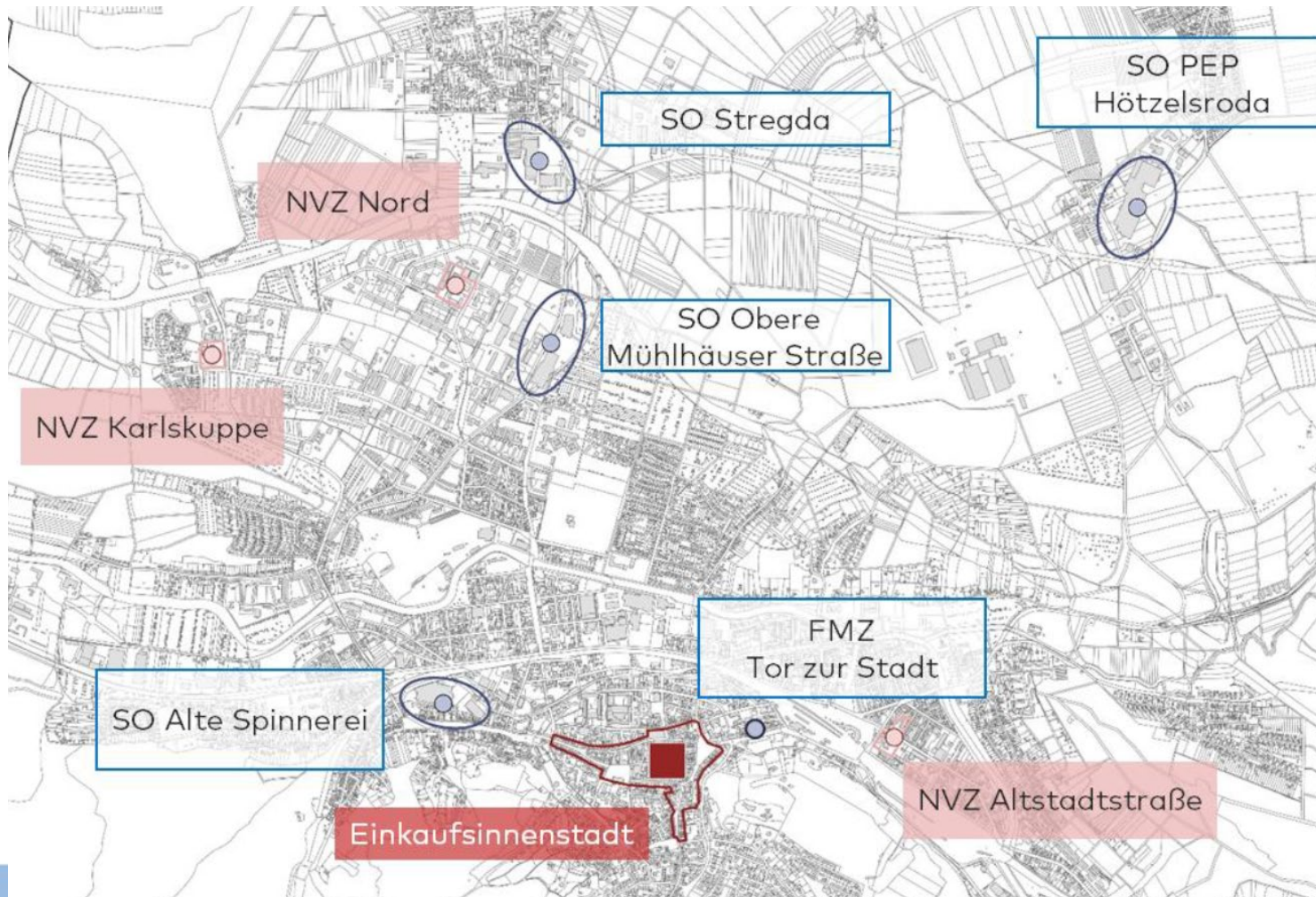
### Nahversorgungsstandorte:

- Einzelhandelsstandorte mit strukturell bedeutsamer Nahversorgungsfunktion





## Zentren- und Standortmodell (Lagedarstellung)



### Administrative Grenzen

□ Kommune

### Zentren- und Standortabgrenzungen

■ Innenstadtzentrum

○ Nahversorgungszentrum

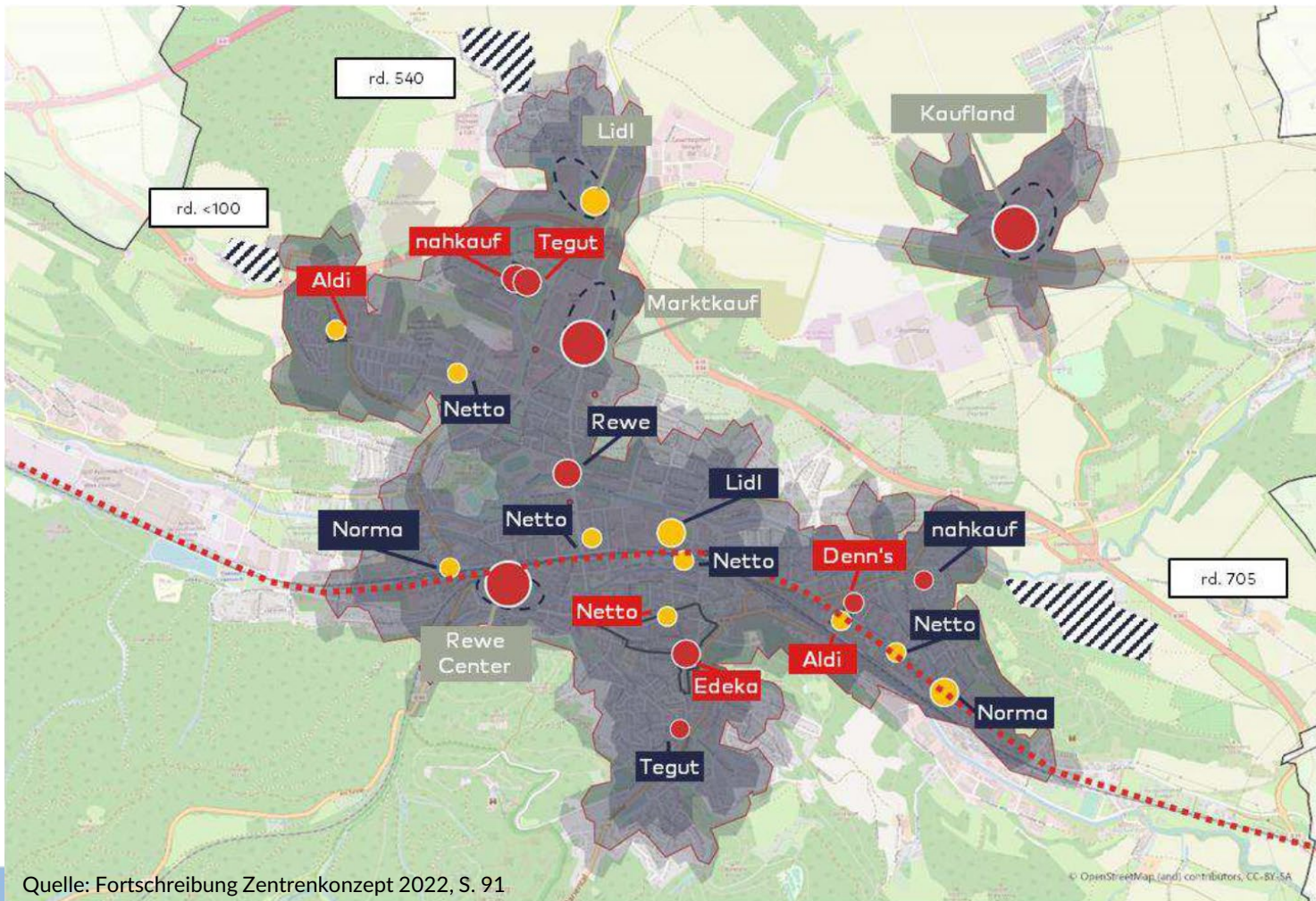
● Sonder- und Fachmarktstandort

Quelle: Fortschreibung Zentrenkonzept 2022, S. 104





## Zentren- und Standortmodell (Lageplan Lebensmitteleinzelhandel)



### Administrative Grenzen

□ Kommune

### Betriebstyp

- Lebensmitteldiscounter
- Lebensmittelvollsortimenter

### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
- 1.500 - 3.999 m<sup>2</sup>
- ab 4.000 m<sup>2</sup>

### Gehzeit in Minuten

- 12-Minuten-Isochrome
- 10-Minuten-Isochrome
- 8-Minuten Isochrone

### Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2021
- Sonderstandort

■ Betrieb innerhalb eines ZVB

■ Betrieb Nahversorgungsstandort

■ Betrieb unzureichend städtebaulich integriert

▨ unterversorgter Bereich mit geringem Potenzial für Ansiedlung

1.234 Einwohnerzahl

⋯ städtebauliche Barriere



## Empfehlungen zur Nahversorgung

### **Ziel 1:**

Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

### **Ziel 2:**

Integrierte Nahversorgungsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entwickeln, sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

### **Ziel 3:**

Keine Ansiedlungen/Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierte Lagen



## Prüfschema zur Ersteinschätzung von Nahversorgungsvorhaben

### Prüfroutine 1 - Nahversorgungsrelevanz

EH-Betriebe mit mind. 90% zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

### Prüfroutine 2 - Standorttyp

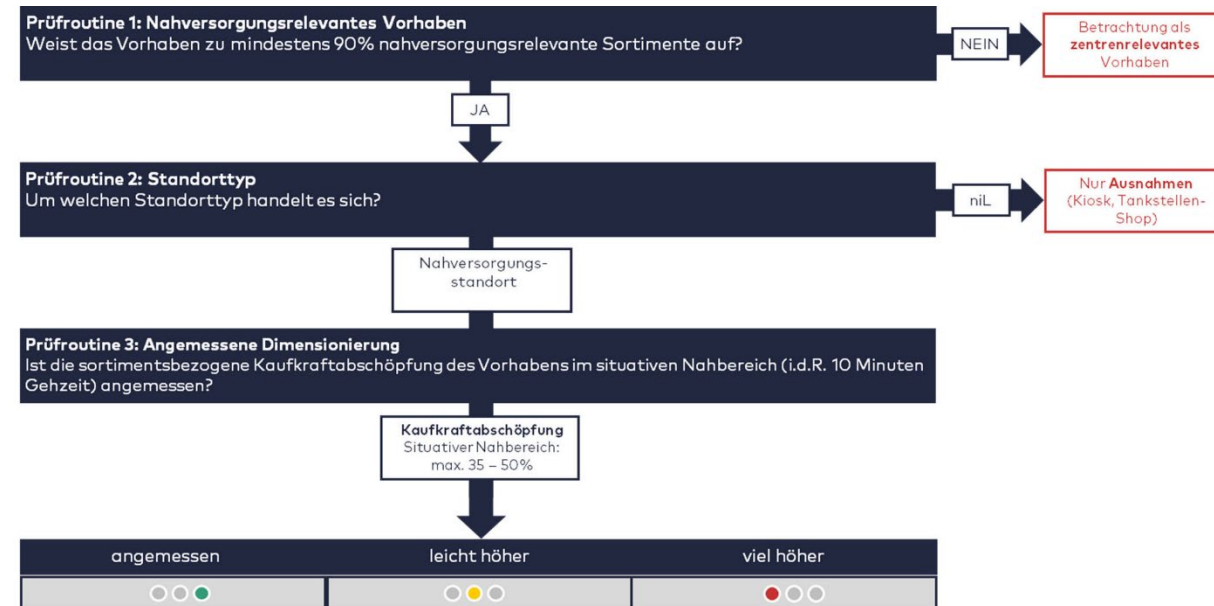
Die Kriterien eines Nahversorgungsstandortes müssen erfüllt sein.

Dazu zählen:

- Städtebauliche Integration
- ÖPNV-Erreichbarkeit
- Ausrichtung auf Nahversorgung
- Sicherung und Optimierung der Nahversorgung

### Prüfroutine 3 - Angemessene Dimensionierung

Der wesentliche Umsatz sollte aus dem jeweiligen Nahbereich abgeschöpft werden können.





## Steuerungsleitsätze

### **Leitsatz I:**

Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

### **Leitsatz II:**

Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt und an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.

### **Leitsatz III:**

Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär an den Sonderstandorten angesiedelt werden.

### **Leitsatz IV:**

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben.



**Vielen Dank für Ihr Aufmerksamkeit!**