

<b>Eingang Büro Stadtrat</b>	<b>Vorlagen-Nr. Stadtrats-Sitzung</b>	<b>TOP Stadtratssitzung</b>
07.07.2006	456 - 23 12006	30.T.

## Stadtverwaltung Eisenach

- Beschlussvorlage  
 Berichtsvorlage

<b>Dezernat</b>	<b>Amt</b>	<b>Aktenzeichen</b>
III	65	65.37

<b>Betreff</b>
<b>Gutachten: Der Einzelhandel und das Ladenhandwerk in der Stadt Eisenach</b>

vom Fachamt auszufüllen		vom Büro Stadtrat auszufüllen						
Beratungsfolge (Zutreffendes ankreuzen)	Sitzung		Sitzungstermin	TOP	Abstimmungsergebnis			Beschluss Nr.
	öff.	nichtöff.			ja	nein	Enthalt.	
<input type="checkbox"/> Beigeordnetensitzung			12.07.06	5				
<input type="checkbox"/> Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> Rechnungsprüfungsausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Kultur und Tourismus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Familie, Jugend, Soziales und Gesundheitswesen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Bildung, Schule und Sport	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> Jugendhilfeausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> Werkausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input checked="" type="checkbox"/> Stadtrat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	19.07.06	30.T.				

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>			
<input type="checkbox"/> keine haushaltmäßige Berührung		<input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle:	
<input type="checkbox"/> weitere Ausgaben HH-Stelle:		<input type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle:	
HH-Mittel	Lt. HH bzw. NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgaberesert -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR <b>Inanspruchnahme</b> / . verausgabt / . vorgemerkt			
<b>= verfügbar</b>			
<b>Frühere Beschlüsse</b>			
Beschluss-Nr.: 986/98	Beschluss-Nr.:	Beschluss-Nr.:	Beschluss-Nr.:

## Bericht

1997 wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) das „Branchen- und Standortkonzept für den Einzelhandel in der Innenstadt von Eisenach“ erarbeitet.

Darauf aufbauend wurde durch den Stadtrat das „Konzept zur Entwicklung der Handelsflächen der Stadt Eisenach“ (986/98) beschlossen, welches Grundsätze zur Beurteilung vorgesehener Planungen und Vorhaben von Einzelhandelseinrichtungen festlegt.

Der Einzelhandel ist nach wie vor ein Sektor, in den investiert wird. Aus diesem Wirtschaftsbereich bestehen immer wieder Interessen, neue Standorte zu entwickeln.

Um die aktuelle Versorgungssituation und eventuell vorhandene Entwicklungspotentiale zu ermitteln, wurde deshalb ein erneutes Gutachten „**Der Einzelhandel und das Ladenhandwerk in der Stadt Eisenach**“ in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse jetzt vorliegen.

Die wichtigsten Aussagen des Gutachtens werden im folgenden dargelegt.

### **1. Einzugsbereich / Analyse Einzelhandel**

Zur Einschätzung der ermittelten Daten wird ein Vergleich der Ergebnisse beider Gutachten vorgenommen.

Tabelle 1: Einwohnerverteilung und Kaufkraft im Einzugsgebiet der Stadt Eisenach

	Einwohner			Kaufkraft Mill. €		
	1997 <sup>1)</sup>	2005 <sup>2)</sup>	2010	1997 <sup>3)</sup>	2005	2010
Zone I Stadtgebiet Eisenach	45.113	43.860	44.000	189,5	171,7	185,2
Zone II Naheinzugsbereich	29.419	27.150	26.000	112,6	106,3	108,3
Zone III Ferneinzugsbereich	109.760	96.050	92.100	432,4	377,2	384,4
Zonen I - III	184.292	167.060	162.100	734,5	655,2	678,9

Quelle: <sup>1)</sup> Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) 30.06.1996 <sup>2)</sup> TLS 30.06.2005

<sup>3)</sup> Zahlen des Gutachtens 1997 umgerechnet in €

Der große Verflechtungsraum ist durch die Entfernung zu den nächsten Oberzentren und die Größen der Gemeinden im Untersuchungsraum begründet.

Die Kaufkraftkennziffer liegt derzeit mit 87,9 etwa 12% unter dem Bundesdurchschnitt. Trotz der prognostizierten Kaufkraftherhöhung wird in Eisenach 2010 noch nicht das Durchschnittsniveau Deutschlands erreicht sein.

Die Verteilung der Branchen ist in folgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 2: Arbeitsstätten und Verkaufsflächen des Einzelhandels und Ladenhandwerks in der Gesamtstadt Eisenach

Bedarfsbereiche Gutachten von	Arbeitsstätten		Verkaufsfläche m <sup>2</sup>	
	1997	2005	1997	2005
Nahrungs- und Genußmittel	185	150	27.660	43.050
Drogerie-, Apotheken-, Sanitätswaren	65	27	7.570	4.335
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	32	26	8.445	2.720
überwiegend kurzfristiger Bedarf	282	193	43.675	50.105
Bücher, PBS <sup>1)</sup> , Spielwaren	38	19	5.010	2.570
Bekleidung, Schuhe, Sport	115	96	20.885	23.410
überwiegend mittelfristiger Bedarf	153	115	25.895	25.980
Elektrowaren	34	36	4.650	4.960
Hausrat, Einrichtung, Möbel	79	65	37.670	43.930
Sonstiger Einzelhandel/ Mehrfachbranchen	85	87	22.680	36.610
überwiegend langfristiger Bedarf	198	188	65.900	85.518
Nichtlebensmittel insgesamt	448	356	106.910	118.553
Einzelhandel insgesamt	633	506	134.570	161.585

<sup>1)</sup> PBS Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren

Alle Zahlenangaben stellen den Bestand entsprechend der Erhebung und Befragung der GMA von 11/96 – 02/97 bzw. 11/2005 dar.

Danach sind aktuell 506 Betriebe mit einer Verkaufsfläche ( Vfl. ) von ca. 161,585 m<sup>2</sup> erfasst. Dies entspricht einer Verkaufsflächenausstattung von ca. 3,68 m<sup>2</sup> je Einwohner (Städte dieser Größenordnung Ø 2,48 m<sup>2</sup>/EW).

Unter Zugrundelegung derselben räumlichen Verteilung des Stadtgebietes zeigt sich folgendes Verteilungsmuster des Einzelhandels.

Tabelle 3: Betriebs- und Verkaufsflächenentwicklung in Eisenach 1997 – 2005

Stadtgebiet Gutachten von	Betriebe		Verkaufsfläche m <sup>2</sup>		Vfl. Differenz
	1997	2005	1997	2005	
Mitte	308	262	29.840	31.050	+ 1.210
Süd	16	9	1.120	1.160	+ 40
Ost	34	39	11.945	15.815	+ 3.870
Alt-Nord	52	24	7.570	6.030	- 1.540
Nord	76	65	30.855	37.790	+ 6.935
West	76	60	22.380	24.000	+ 1.620
Stadtteile West <sup>1)</sup>	14	3	2.800	355	- 2.445
Stadtteile Nord <sup>2)</sup>	57	44	28.060	45.385	+ 17.325
	633	506	134.570	161.585	+ 27.015

<sup>1)</sup> Stedtfeld, Hörschel, Neuenhof, Wartha- Göringen

<sup>2)</sup> Stregda, Neukirchen, Berteroda, Hötzelsroda, Madelungen, Stockhausen

Das Stadtgebiet Mitte verfügt über 262 Arbeitsstätten (52% des Gesamtbestandes) mit ca. 31.050 m<sup>2</sup> Vfl. (19%).

000050

Auf die innerstädtischen Haupteinkaufslagen entfallen 188 Betriebe ( 37% ) mit ca. 24.670 m<sup>2</sup> Vfl. ( 15%) mit folgender Verteilung.

Tabelle 4: Einzelhandelsausstattung der Haupteinkaufslagen in der Einkaufsinnenstadt

Warengruppen	Betriebe	Verkaufsfläche m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	37	3.150
Gesundheit, Körperpflege	8	1.435
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	5	300
Bücher, PBS <sup>1)</sup> , Spielwaren	11	1.295
Bekleidung, Schuhe, Sport	60	12.790
Elektrowaren	14	830
Hausrat, Einrichtung, Möbel	24	2.165
Sonstiger Einzelhandel	29	1.705
Nichtlebensmittel insgesamt	151	21.520
Einzelhandel insgesamt	188	24.670

<sup>1)</sup> PBS Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren

## 2. Umsatzleistung des Eisenacher Einzelhandels

Die Umsatzleistung des Eisenacher Einzelhandels im Geschäftsjahr 2005 wurde im Rahmen einer qualifizierten Schätzung mit insgesamt ca. 296,2 Mill. € ermittelt.

Nur 48 % seines Umsatzes wurde durch Kunden aus dem eigenen Stadtgebiet erzielt. Der Kaufkraftzufluss aus dem überörtlichen Einzugsgebiet beträgt somit 52 %. Dieser Wert ist im Vergleich mit leistungsfähigen Einkaufsstädten gleicher zentralörtlicher Funktion als hoch einzustufen.

Hohe Marktanteile erzielte der Eisenacher Einzelhandel vor allen Dingen in den Warenbereichen des kurzfristigen Bedarfs. Hingegen ist die Kaufkraftbindung bei mittelfristigen Gütern wie Bücher / PBS / Spielwaren und Bekleidung / Schuhe / Sport mit 65 % bzw. 67 % bezogen auf den zentralörtlichen Status der Stadt als unbefriedigend zu klassifizieren. Die relativ niedrigen Werte sind ohne Zweifel auch in Angebotsdefiziten begründet.

Im Bereich der langfristigen Bedarfsgüter sind die im Stadtgebiet erzielten Kaufkraftbindungen als durchschnittlich zu klassifizieren. Ein gewisser Nachholbedarf wird lediglich im Bereich Elektrowaren deutlich.

## 3. Umsatzprognose des Eisenacher Einzelhandels 2010 in Szenarien

Der mittelfristig erzielbare Umsatz des Einzelhandels in Eisenach wird in Form einer Modellrechnung ermittelt. Die Prognose erfolgt in zwei Szenarien: Beim ersten wird von einer Konsolidierung des Bestandes innerhalb des Betrachtungszeitraumes ausgegangen. Beim zweiten wird unterstellt, dass sich die Angebotsqualität des innerstädtischen Einzelhandels durch Ansiedlung eines großflächigen innerstädtischen Einkaufszentrums (EKZ) mit Marktanteilen in den Branchen Bücher / PBS / Spielwaren, Bekleidung / Schuhe / Sport, Elektrowaren und Hausrat / Einrichtung / Möbel deutlich erhöht und daraus eine Ausweitung der Marktbedeutung in den für Shopping-Malls relevanten Branchen resultiert.

Unter der Prämisse, dass der heutige Einzelhandelsbesatz in die Zukunft transferiert wird, wird sich der Einzelhandelsumsatz in Eisenach im Vergleich zu 2005 um ca. 15,2 Mill. € ausweiten (+ 5 %). Im Falle der Ansiedlung eines Einkaufszentrums liegt die Umsatzausweitung bei ca. 26,0 Mill. € (+ 9 %).

Transparenter wird die Bedeutungsausweitung des Versorgungsstandortes Eisenach bei Ansiedlung eines leistungsfähigen EKZ, wenn man nur die Entwicklung der für die Attraktivität der Innenstadt besonders wichtigen Warengruppen in beiden Szenarien gegenüberstellt. So erhöht sich der Umsatz bei Etablierung eines EKZ gegenüber der Konsolidierungsvariante allein im Bereich Bekleidung / Schuhe / Sport um 5,9 Mill. € (+ 14 %). Die Erhöhung der Marktbedeutung in dieser Branche bei Ansiedlung eines EKZ steht maßgeblich im Zusammenhang mit der dann anzunehmenden Etablierung mindestens eines weiteren Textilkaufhauses in Eisenach.

#### **4. Auswirkungen eines Einkaufszentrums am Standort Karl-Marx-Straße/Clemdastraße**

##### **4.1 Standortbewertung**

Ein Projektentwickler möchte in Eisenach im Standortbereich Karl-Marx-Straße / Clemdastraße ein großflächiges Einkaufszentrum von ca. 19.500 m<sup>2</sup> Vfl. errichten. Vorliegende Grobplanungen benennen einen Verbrauchermarkt von ca. 3.500 m<sup>2</sup> Vfl., ein Textilkaufhaus mit ca. 3.000 m<sup>2</sup> Vfl. und einen Elektrofachmarkt mit ca. 3.000 m<sup>2</sup> Vfl.. Das geplante Einkaufszentrum soll im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss durch Einzelhandelsnutzungen belegt sind, das 2. und 3. OG sind als Parkdecks vorgesehen.

In Abwägung aller Standortfaktoren ist das Planareal Karl-Marx-Straße / Clemdastraße aus Betreibersicht für die Ansiedlung eines EKZ prinzipiell geeignet

Aus städtebaulicher Sicht kann der Standort zwar als siedlungsstrukturell integriert und innenstadtnah gelegen gelten, die innerstädtischen Haupteinkaufslagen sind jedoch etwa 300 m entfernt und nur über relativ unattraktive Wegebeziehungen erreichbar. Hinzuweisen ist auch auf begrenzte verkehrliche Aufnahmekapazitäten der Karl-Marx-Straße und Clemdastraße, in der aktuellen Betrachtung, die eventuell zu Problemen bei der Aufnahme des Kundenverkehrs führen könnten.

##### **4.2 Auswirkungen und Verträglichkeit des geplanten Einkaufszentrums**

Würde das vorgesehene Einkaufszentrum mit dem vorläufigen Nutzungskonzept realisiert, hätte dies erhebliche, überwiegend als schädlich einzustufende städtebauliche Auswirkungen auf die bestehenden Haupteinkaufslagen in Eisenach zur Folge. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, die Dimensionierung einzelner Branchen z. T. deutlich zu verringern, um die potenziellen negativen Effekte der Planung einzudämmen.

Die Erfahrung zeigt aber auch, dass zur Entfaltung einer ausreichenden überörtlichen Marktwirkung in Städten zwischen 40.000 und 50.000 Einwohnern eine Gesamtverkaufsfläche innerstädtischer EKZ von mindestens 10.000 m<sup>2</sup> erforderlich ist.

Die GMA empfiehlt folgendes Nutzungskonzept:

- Verbrauchermarkt	ca. 3.000 m <sup>2</sup> Vfl.
- Drogerie / Parfümerie	ca. 600 m <sup>2</sup> Vfl.
- Fachmarkt Tiernahrung	ca. 300 m <sup>2</sup> Vfl.
- Fachmarkt Spielwaren	ca. 600 m <sup>2</sup> Vfl.
- Textilkaufhaus	ca. 2.000 m <sup>2</sup> Vfl.
- Fachmarkt Schuhe	ca. 500 m <sup>2</sup> Vfl.
- Shops / Boutiquen	ca. 1.000 m <sup>2</sup> Vfl.
- Elektrofachmarkt	ca. 3.000 m <sup>2</sup> Vfl.
- Haushaltswaren / Einrichtungszubehöre	ca. 400 m <sup>2</sup> Vfl.
- Sonstiger Einzelhandel	ca. 500 m <sup>2</sup> Vfl..
Summe	ca. 11.900 m <sup>2</sup> Vfl.

000052

In dem für die Attraktivität der Einkaufsinnenstadt besonders wichtigen Warenbereich Bekleidung / Schuhe / Sport würde die Umsatzumverteilungsquote bei Realisierung des Nutzungsvorschlages knapp 20 % betragen. Allerdings wäre ein innerstädtisches Einkaufszentrum ohne textilen Kundenmagneten bzw. ohne die notwendige Angebotsdifferenzierung ökonomisch nicht tragfähig. Hier ist deshalb seitens der Stadt Eisenach eine Entscheidungsabwägung hinsichtlich der Vorteile bzw. Nachteile einer Etablierung des EKZ erforderlich.

Im Elektrowarenbereich gilt gegenüber dem bestehenden Einzelhandel in der Innenstadt weiterhin die errechnete Umsatzumverteilungsquote von ca. 22 – 23 %. Sie liegt deutlich über der in Verwaltungsgerichtsverfahren üblicherweise angesetzten 10 %-Schwelle der Umverteilung als Grenze für die schädliche städtebauliche Auswirkung.

Die gutachterlichen Analysen haben gezeigt, dass die Etablierung eines Einkaufszentrums mit ca. 19.500 m<sup>2</sup> Vfl. in Eisenach als städtebaulich unverträglich einzustufen ist.

Eine Reduzierung der Verkaufsflächen auf ca. 11.900 m<sup>2</sup> Vfl. würde die Umsatzumverteilungsquote in den meisten Sortimentsbereichen unter die 10 %-Schwelle drücken. Weiterhin hohe Umsatzumverteilungen von knapp 20 % bzw. 22 – 23 % sind indes in den Warengruppen Bekleidung / Schuhe / Sport sowie Elektro gegeben. Hier würde indes eine weitergehende Verringerung der Verkaufsflächen dazu führen, dass ein Einkaufszentrum ökonomisch nicht mehr tragfähig wäre, weil die notwendige Marktreichweite und die Ausstrahlungskraft im Einzugsgebiet nicht gewährleistet sind.

Durch die GMA wird eingeschätzt, dass sich das Projekt raumordnerisch in das angestammte Einzugsgebiet des Eisenacher Einzelhandels einpassen würde und deshalb keine negativen Auswirkungen auf das System der zentralen Orte im Untersuchungsraum hätte. Allerdings bleibt eine markante Stärkung der Zentralität von Eisenach bei Etablierung des EKZ festzuhalten.

## Resümee

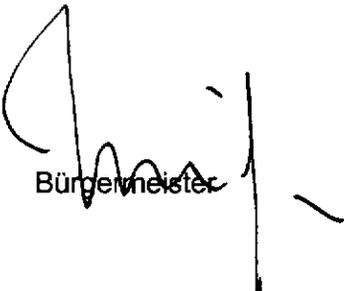
Als Ergebnis aus dem Gutachten ist zusammenfassend festzustellen, dass zur Erhöhung der Attraktivität der Eisenacher Innenstadt ein anzusiedelndes Einkaufszentrum mindestens 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche haben sollte, um eine überörtlichen Marktwirkung zu erzielen.

Wichtig ist die Standortwahl. Das EKZ sollte möglichst nah an der unmittelbaren innerstädtischen Haupteinkaufslage liegen. Gleichzeitig ist eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz und ein möglichst direkter Anschluss an eine Hauptverkehrsachse für die Nutzer des Individualverkehrs notwendig.

Bei der Festlegung der Branchen muss differenziert auf den Bedarf eingegangen werden, wobei selbst bei Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten auch mit einer Umsatzumverteilung zu rechnen ist. Neben den Kundenmagnetbetrieben sollten Angebotsnischen besetzt und Kombinationsmöglichkeiten mit freizeit- und erlebnisorientierten Einrichtungen überdacht werden.

Es liegt letztlich an der Entscheidung der Stadt, mit besonderer Sorgfalt aus städtebaulichen Prämissen eine Standortentscheidung für ein innerstädtisches EKZ zu treffen und sich für die gewissenhafte Abwägung der Interessen zur Erzielung eines attraktiven innenstadtverträglichen Branchenmix einzusetzen.

  
Doht  
Oberbürgermeister

  
Bürgermeister

000053