

Eingang Büro Stadtrat	Vorlagen-Nr. Stadtrats-Sitzung	TOP Stadtratssitzung
10.05.2007	621-35/2007	3 ö.T.

Stadtverwaltung Eisenach

- Beschlussvorlage
 Berichtsvorlage

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
III	65	65.14

Betreff
Ansiedlung eines Media-Marktes

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								
<input type="checkbox"/> Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> Rechnungsprüfungsausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Kultur und Tourismus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	21.05.07	2				
<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 checked="" 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"/>	25.05.07	3 ö.T.				

Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige 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-	Haushaltausgabereist -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR <u>Inanspruchnahme</u> ./ verausgabt ./ vorgemerkt			
= verfügbar			
Frühere Beschlüsse			
Beschluss-Nr.:986/98	Beschluss-Nr.:	Beschluss-Nr.:	Beschluss-Nr.:

Bericht

Die Firma Media Markt möchte in Eisenach einen Elektrofachmarkt mit 3.000 m² Verkaufsfläche errichten. Der dazu vorgesehene Standort ist das Areal zwischen den Märkten OBI und Lidl in Stregda innerhalb des Bebauungsplanes B 40 „Bau- und Heimwerkermarkt“.

Die rechtliche Situation stellt sich wie folgt dar:

- Ein Elektrofachmarkt gehört auf Grund seines Produktangebotes zum innenstadttypischen Sortiment (Regionaler Raumordnungsplan Südthüringen).
- Mit der vorgesehenen Verkaufsfläche und den zu erwartenden nicht unwesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung ist dieser Fachmarkt nur in einem Kerngebiet nach § 7 Baunutzungsverordnung oder in einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO zulässig.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 mit Stand Beschluss vom 24.06.2005 – Abwägung über die Stellungnahmen zum 2. Entwurf – weist in Übereinstimmung mit den im Verfahren formulierten Auflagen der Raumordnungsbehörde 10.700 m² Vfl. im Sondergebiet für den Bau- und Heimwerkermarkt sowie 1.500 m² Vfl. im Gewerbegebiet aus. Verkaufsflächen für einen Elektromarkt sind nicht vorgesehen.
- Es liegt ein vom Stadtrat (02/1998) beschlossenes Konzept zur Entwicklung der Handelsflächen vor, das eine Neuausweisung von großflächigen Handelseinrichtungen für zentrenrelevante Branchen in peripherer Lage ausschließt.

Um der Stadt eine umfassende Beurteilung des Vorhabens zu ermöglichen, wurden zwei Gutachten erstellt, die dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Kultur und Tourismus und dem Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss vorgestellt wurden.

- (1) Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Media Marktes in Eisenach Mühlhäuser Chaussee
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA, Oktober 2006
Auftraggeber: TUPAG Holding-AG
- (2) Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Elektro-Fachmarktes in der Stadt Eisenach
BBE Unternehmensberatung GmbH, Februar 2007
Auftraggeber: ITG Euro-Shopping-Malls Hötzelroda GmbH & Co KG

Beide Gutachten sagen aus, dass die Ansiedlung eines Media Marktes in Eisenach grundsätzlich als verträglich eingestuft werden kann.

- Fehlbedarf an Elektroartikeln
- Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion
- Steigerung der Kaufkraftbindung

Gleichzeitig wird aber auch eine Umsatzumverteilung erfolgen.

In den Gutachten werden drei mögliche Standorte untersucht:

- Bahnhofstraße, Tor zur Stadt
- Stregda, Mühlhäuser Chaussee, Areal OBI/Lidl
- Hötzelroda, PEP Einkaufszentrum

In der folgenden Tabelle werden allen drei Standorten vergleichend dargestellt. Die Informationen basieren auf den Gutachten und wurden durch das Fachamt ergänzt. Dabei handelt es sich um die konkreten Fakten ohne spekulative Aussagen und Bewertung.

Vergleich der Standorte:

	Bahnhofstraße Tor zur Stadt		Mühlhäuser Chaussee BPI Nr. 40, Bau- und Heimwerkermarkt	Hötzelroda PEP Einkaufszentrum
Lage	Innenstadt, unmittelbar angrenzend an das Stadtzentrum, Verbindungsachse Bahnhof - Stadtzentrum		Randlage Ortsteil Stregda	Randlage Ortsteil Hötzelroda
Einbindung	integriert in geplantem Einkaufszentrum (EKZ)		geplantes separates Gebäude zwischen OBI und Lidl, Fachmarkttagglomeration	integriert in bestehendes EKZ
Stellplätze, Mehrfachnutzung verkehrliche Anbindung	Parkettege		ebenerdig	ebenerdig
Motorisieren Individualverkehr	B 19, Hauptverteilerachse Rennbahn		BAB 4, L 1016,	K 2a, über Kreisverkehr
ÖPNV	BHF, ZOB alle städtischen und überörtlichen Linien		Bushaltestelle mehrere Stadt- und Überlandlinien EW aus Wohngebiet Nord und Stregda	Bushaltestelle mehrere Stadt- und Überlandlinien EW Hötzelroda/Südteil
Fußgänger	Hauptfußgängerachse BHF - Innenstadt		ebenerdig, eingeschossig	vorhandenes Objekt, größtenteils ebenerdig
Grundstückszuschnitt, Bebauungsmöglichkeit	langgestreckt, mehrgeschossig			
Planungsrecht	städtebauliche Zielsetzung zur Entwicklung durch den Stadtrat beschlossen		Bebauungsplan Stand 2. Entwurf, dazu Abwägung: keine weiteren Handelsflächen	Bebauungsplan Sondergebiet Elektrowaren nicht zulässig
Stand	Bebauungsplan im Verfahren			
notwendige weitere Schritte	Bebauungsplan weiterführen/abschließen		neuer Abwägungsbeschluss 3. Entwurf Änderung Handelsnetzkonzept	Änderung Bebauungsplan, neues Verfahren Änderung Handelsnetzkonzept

Bereits im März 2006 wurde durch die GMA eine Markt- und Standortanalyse „Der Einzelhandel und das Ladenhandwerk in der Stadt Eisenach“ erstellt, welches die Gesamtsituation der Handelsproblematik untersucht. Die entsprechende Berichtsvorlage wurde Ihnen in der Stadtratsitzung am 19.07.2006 übergeben. Danach sind 506 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 161.585 m² in Eisenach erfasst. Dies entspricht bei einer Einwohnerzahl von 43.727 (2005) einer Verkaufsflächenausstattung von ca. 3,69 m² je Einwohner (Städte dieser Größenordnung Ø 2,48 m²/EW). Die Kaufkraftkennziffer liegt mit 87,9 etwa 12% unter dem Bundesdurchschnitt.

Die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes in der Größenordnung von 3.000 m² Verkaufsfläche ist auf Grund der Zentralität der Stadt Eisenach, des großen Einzugsbereichs (Gutachten (1): 166.320 EW, (2): 280.191 EW) und einer derzeit unterdurchschnittlichen Angebots- und Wettbewerbssituation grundsätzlich zu befürworten. Mit der Erhöhung der Kaufkraftbindung können gleichzeitig neue Konsumenten an den Standort Eisenach gezogen werden. Die zu erwartende Umsatzverteilung wird v. a. den betriebstypengleichen Fachmarktanbieter MediMax im Marktkauf betreffen.

Zu entscheiden ist, an welchem Standort ein solcher Markt aus städtebaulichen Prämissen und im Sinne einer ganzheitlichen und nachhaltigen Stadtentwicklung akzeptiert werden kann. Diese Entscheidung obliegt der Stadt im Rahmen der ihr vom Gesetzgeber ausdrücklich zugestandenen Planungshoheit.

Standort Bahnhofstraße

Der Einzelhandel hat mit seiner Leitfunktion für die Attraktivität der Innenstädte eine herausragende Bedeutung.

Folgerichtig sollen im Projekt „Tor zur Stadt“ die Möglichkeiten geschaffen werden, innerhalb eines auszuweisenden Kerngebietes Ladenflächen bis 10.000 m² anzubieten. Ideal wären mindestens zwei Fachmärkte, die als „Magnetbetriebe“ fungieren. Zum Einen müssen diese das Angebot der Innenstadt ergänzen, sich also nicht erheblich als Konkurrenz für die bestehenden Ladengeschäfte erweisen. Zum Anderen sollen sie aber in Ihrer Bedeutung über den Nahversorgungsbereich hinausgehen, um zusätzliche Kunden für Eisenach zu gewinnen, die dann auch das gesamte Stadtzentrum nutzen.

Ein Elektrofachmarkt wäre dafür gut geeignet. Der Verkaufsflächenanteil dieser Branche beträgt im Stadtzentrum 4%. Durch die im Gutachten (1) angegebene Umsatzverteilung von 37-38% wird es zwar zu Verlusten bei den wenigen Fachgeschäfte in der Innenstadt kommen, dieses wird aber auch bei einer anderen Standortwahl des Fachmarktes passieren.

Aus Sicht der Stadtentwicklung stellt dieser Standort die Vorzugsvariante dar. Trotz des langgestreckten Grundstücks und somit des nicht idealen Flächenzuschnittes und der kostenintensiveren mehrgeschossigen Bebauung überwiegen die Vorteile durch den integrierten Standort in unmittelbarer Zentrumsnähe, die umfassende Erreichbarkeit aus dem Stadtgebiet und den ÖPNV sowie der gewollten Stärkung der Innenstadt durch die Angebotserweiterung und die fußläufig erreichbaren Hauptgeschäftslagen.

Standort Stregda, Mühlhäuser Chaussee

Die Vorzüge dieses Standortes liegen in der optimalen Erreichbarkeit durch die Autobahnabfahrt Eisenach- Mitte. Mit der Verlegung der BAB 4 wird sich dieser Vorteil nicht wesentlich ändern, da die Anbindung an die neuen Abfahrten durch die Kreisstraße K 2a und die jetzige Autobahn gewährleistet ist.

Mit einer weiteren Ansiedlung einer innenstadtrelevanten Handelsbranche an die Peripherie wird es zu einer fortschreitenden Zergliederung der Einzelhandelsstruktur kommen. Die Chance, Kunden dieses Standortes für das Stadtzentrum zu gewinnen, wird als eher gering eingeschätzt.

Standort Hötzelsroda, Einkaufszentrum PEP

Mit der Ansiedlung eines Elektrofachmarktes an diesen Standort werden keine zusätzlichen Handelsflächen geschaffen, da es sich hier um ein bestehendes Einkaufszentrum handelt. Mit der Verlagerung der BAB 4 wird sich die verkehrliche Anbindung des Standortes verbessern. Die beim Standort Stregda genannten Nachteile wegen der innenstadtrelevanten Branche treffen auch hier zu.

Der bestehende Bebauungsplan schließt ausdrücklich Elektrowaren aus. So wurde bereits bei der Erstellung dieses Bebauungsplanes (Rechtskraft 1992) auf die Entwicklung des Stadtzentrums Rücksicht genommen.

Resümee

Oberste Priorität im Rahmen der Stadtentwicklung ist die Stärkung der Innenstadt. Alle in den letzten Jahren auf den Weg gebrachten strategischen Konzepte und Planungen zielen in diese Richtung (Landesentwicklungsplan, Regionaler Raumordnungsplan Südthüringen - Anhörung zum neuen Entwurf Regionalplan ab Juni 2007, Stadtentwicklungskonzept, Konzept zur Entwicklung der Handelsflächen, Bebauungspläne).

Bereits die oben genannte Gesamtanalyse von 2006 weist auf das Unterangebot des Stadtzentrums hin. In den nördlichen Stadtbereichen beträgt der Verkaufsflächenanteil ca. 50%, demgegenüber liegt dieser Anteil in der Einkaufsinnenstadt nur bei 15%.

Die beide Gutachten zum Elektrofachmarkt bestätigen, dass aus städtebaulicher Sicht von den drei geprüften Standorten die Bahnhofstraße auf Grund der Innenstadtlage und der damit verbundenen positiven Wirkung auf das Stadtzentrum zu bevorzugen ist.

Dagegen steht die bisherige Aussage der Firma Media Markt, sich nur in Stregda anzusiedeln.

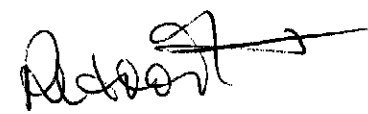
Unumstritten ist, dass mit der Ansiedlung von Media Markt kein zweiter schlagkräftiger Elektrofachmarkt in Eisenach entstehen kann. Die bestehende Unterversorgung in dieser Branche wird von einem Markt dieser Größenordnung abgedeckt. Mit der Akzeptanz der Vorgabe der Firma Media Markt für Stregda würde sich im Stadtzentrum also kein weiterer renommierter Elektromarkt ansiedeln, somit würde das diesbezügliche Defizit in der Handelsflächenstruktur der Innenstadt bestehen bleiben.

Trotz der marktführenden Rolle der Fa. Media Markt sollte bedacht werden, dass bei einem Bekenntnis der Stadt für die Bahnhofstraße dort auch – bei weiterem Nichtinteresse von MediaSaturn an diesem Standort – ein anderer Anbieter gefunden werden kann.

Zu bedenken ist ebenfalls die Beispielwirkung einer Entscheidung, eine weitere innerstädtische Branche dezentral zu platzieren. Wie wird mit weiteren Anbietern umzugehen sein, die sich an der Peripherie der Kernstadt ansiedeln wollen? Ein Antrag eines führenden Spielwarenfachhändlers liegt bereits vor.

In Abwägung aller Vor- und Nachteile sollte im Interesse einer geordneten Stadtentwicklung ein Elektrofachmarkt nicht außerhalb des Stadtzentrums angesiedelt werden. Dem Standort Bahnhofstraße – Tor zur Stadt – muss erste Priorität zugestanden werden.


Doht
Oberbürgermeister


Rexrodt
Dezernentin für Bau, Umwelt und Verkehr