

Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eisenach

Teilbereich Einzelhandel

Zentrenkonzept

- I. Festlegungen**
- II. Begründung**
- III. Vorprüfung**

**Stadtverwaltung Eisenach
Abteilung Stadtentwicklung, Sachgebiet Stadtplanung**

September 2012

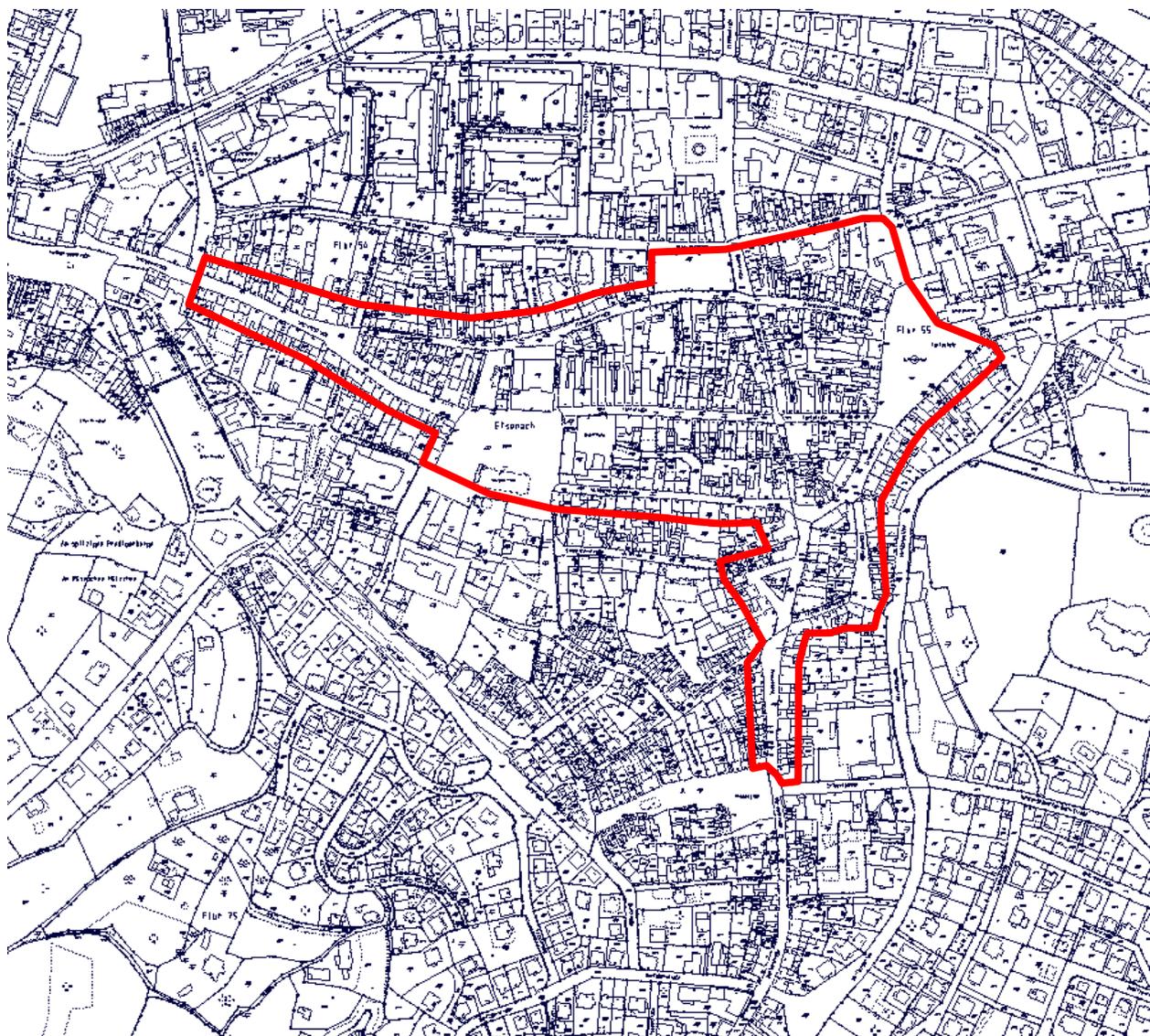
I. Festlegungen

	Festlegungen	Erläuterung
1	Die „Innenstadt“ wird als gesamtstädtischer zentraler Versorgungsbereich mit überörtlicher Bedeutung festgelegt. (Anlage 1)	<i>Die Innenstadt der Stadt Eisenach ist der wesentliche zentrale Versorgungsbereich. Sie ist das gesamtstädtische Zentrum mit überörtlicher Bedeutung, ihr kommt als der zentrale Knotenpunkt besondere Bedeutung zu. Es ist eine wichtige städtebauliche Aufgabe, den historischen Stadtkern als den zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu stärken.. Alle Ansiedlungsbegehren von Vorhaben, die zur Festigung der zentralen Bedeutung Eisenachs beitragen (neben Einzelhandel auch Kultur, Dienstleistung, Bildung u. ä.), sollen zuerst auf das Stadtzentrum orientiert werden.</i>
2	Als gebietsbedienende zentrale Versorgungsbereiche werden die Nahversorgungszentren „Nord“, „Karlskuppe“, „Altstadtstraße“ und „Petersberg“ festgelegt. (Anlagen 2 bis 5)	<i>Die Nahversorgungszentren sichern die wohnungsnaher Versorgung in den verschiedenen Stadtbereichen. Bei den vorhandenen unterschiedlichen Ausstattungsgraden ist die funktionale Qualität zu erhalten und Ergänzungen im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor zu ermöglichen.</i>
3	Als solitäre Nahversorgungsstandorte werden der Standort Kasseler Straße/Stedtfelder Straße (z. Z. Nahkauf), der Standort Mühlhäuser Straße/Julius-Lippold-Straße (z. Z. REWE) und der Standort Gothaer Straße (z. Z. Norma) festgelegt.	<i>Die solitären Nahversorgungsstandorte schließen wegen der Lage und dem Einzugsbereich Versorgungslücken im Stadtgebiet. Sie sollen im Interesse der Festigung und Stärkung der Versorgungsfunktion und im Interesse der nachhaltigen Stadtentwicklung weiterhin erhalten bleiben.</i>
4	Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und/oder zentrenrelevanten Sortimenten nur zugelassen werden, wenn die Größe von 100 m ² Verkaufsfläche nicht wesentlich überschritten wird.	<i>In der Fläche der Stadt und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen grundsätzlich alle Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Verhindert werden soll aber, dass durch größere Geschäfte mit nahversorgungsrelevanten und/oder zentrenrelevanten Sortimenten die zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigen werden.</i>
5	Bei Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt sollen die zentrenrelevanten Sortimente nur als Randsortiment (max. 10% der Verkaufsfläche je Laden und nicht mehr als 100 m ² Vfl.) zugelassen werden.	<i>Die zentrenrelevanten Sortimente sollen vorrangig im Innenstadtzentrum angeboten werden. Mit der Beschränkung als Randsortiment in den Läden mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt soll erreicht werden, dass diese Läden auf Grund ihres Angebotes nicht so attraktiv werden, dass eine Konkurrenz zur Innenstadt entstehen könnte.</i>
6	In den Nahversorgungszentren soll bei den Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente nur als Randsortiment (max. 10% der Verkaufsfläche je Laden und nicht mehr als 100 m ² Vfl.) betragen.	<i>In Nahversorgungszentren dominiert i. d. R. ein strukturprägender Betrieb im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich mit Randsortimenten. Mit der Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente als Randsortiment v. a. in den Lebensmittelgroßanbietern (Vollversorger, Discounter) in den Nahversorgungszentren soll erreicht werden, dass diese Läden ihre Funktion als Nahversorger mit den Waren des täglichen Bedarfs behalten.</i>
7	In den Nahversorgungszentren sollen Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich zentrenrelevanten Sortimenten nicht größer als von 400 m ² Vfl. sein.	<i>Den Schwerpunkt in den Nahversorgungszentren sollen nahversorgungsrelevante Sortimente bilden. Die zentrenrelevanten Sortimente sollen vorrangig im Innenstadtzentrum angeboten werden. In den Nahversorgungszentren dienen diese</i>

	Dabei darf die Summe der Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten max. ein Drittel der Gesamtverkaufsfläche des Nahversorgungszentrums betragen.	<i>nur der Ergänzung des Branchenmix und sind dementsprechend in der Größe zu beschränken. Es bestünde sonst die Gefahr, dass sich das Nahversorgungszentrum in seiner Summierung der Verkaufsfläche und des Sortimentenangebotes negativ auf den Bestand und die Funktion der anderen zentralen Versorgungsbereiche, v. a. der Innenstadt auswirken kann.</i>
8	Die solitären Nahversorgungsstandorte bezeichnen je einen Einzelhandelsbetrieb mit vorwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die zentrenrelevanten Sortimente sind nur als Randsortimente mit max. 10% und nicht mehr als 100 m ² der Verkaufsfläche zulässig.	<i>Die solitären Nahversorgungsstandorte garantieren die wohnungsnaher Versorgung des Einzugsbereichs. Mit der Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente als Randsortimente soll erreicht werden, dass die Funktion des Standortes als Nahversorger erhalten bleibt und die zentralen Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt werden.</i>
9	Im gesamten Stadtgebiet werden keine weiteren Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Ausgenommen davon sind die laufenden Verfahren.	<i>Werden alle bestätigten und geplanten Vorhaben realisiert, beträgt die Gesamtverkaufsfläche dann ca. 188.000 m², davon werden in den Sondergebieten insgesamt ca. 122.000 m² Vfl. vorhanden sein. Dies sind fast 65% der Gesamtverkaufsflächen. Bei der Ausweisung weiterer großflächiger Handelsflächen ist die bestehende Einzelhandelsstruktur mit ihrer flächendeckenden Versorgungsaufgabe gefährdet.</i>
10	Ausnahmen bedürfen der Einzelfallprüfung.	<i>Zur fachgerechten Prüfung einer Ausnahme ist vom Vorhabensträger mit einem Gutachten nachzuweisen, dass durch das Vorhaben die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt wird oder keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche entstehen (§ 34 Abs. 3a Satz 2 BauGB).</i>
11	Die Sortimentenliste wird als Beurteilungsgrundlage für die Bewertung der Bestandsentwicklung, für Neuansiedlungen und für Bebauungspläne bestätigt. (Anlage 6)	<i>Die vorliegende Sortimentenliste gliedert sich in nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente. Die Aufteilung erfolgt in Anlehnung der Empfehlungen im Landesentwicklungsplan sowie unter Berücksichtigung des in Eisenach typischen Sortimentengefüges. Diese Unterteilung ermöglicht gerade für das Zentrenkonzept eine bessere funktionale Zuordnung der zentralen Hierarchien.</i>

Anlage 1

Zentraler Versorgungsbereich „INNENSTADT“



— Grenze des zentralen Versorgungsbereichs

Die Innenstadt der Stadt Eisenach ist der wesentliche zentrale Versorgungsbereich. Sie ist das gesamtstädtische Zentrum mit überörtlicher Bedeutung, ihr kommt als der zentrale Knotenpunkt besondere Bedeutung zu. Hier bündeln sich Handel, Dienstleistung und Kommunikation, das Stadtzentrum ist Identifikationspunkt für die Bürger von Eisenach und des Umlandes sowie für die vielen Besucher und Touristen. Es ist eine wichtige städtebauliche Aufgabe, den historischen Stadtkern als den zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und auszubauen.

Empfehlungen für die Entwicklung

Zur Stabilisierung und Aufwertung werden folgende Hinweise gegeben:

von Seiten der Stadt

- Weiterführung der Aufwertung des öffentlichen Raumes durch Straßen- und Platzgestaltung
 - mittelfristig Karlsplatz, Goldschmiedenstraße, Georgenstraße, Frauenplan
 - dabei Vorrang: Verkehrsberuhigung und Fußgänger
- weitere Umsetzung des mittelfristigen Verkehrskonzeptes – v. a. Reduzierung des Durchgangsverkehrs durch geeignete Maßnahmen
- Beibehalten der Busführung durch das Stadtzentrum
- Abschluss des Bebauungsplans „Bahnhofsvorstadt“

von Seiten der Geschäftsinhaber

- gemeinsames Marketing
- einheitliche Öffnungszeiten
- gemeinsame Veranstaltungen

Anlage 2

Nahversorgungszentrum „NORD“



Bestand

●	Handel	zwei Vollversorger Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie, Textil- und Geschenkartikel Gesamtverkaufsfläche ca. 2.800 m ²
●	Gastronomie	Gaststätte, Imbiss
●	Dienstleistung	Frisör, Paketshop, Sparkasse, Bankfiliale
●	Gesundheit	Ärzte, Physiotherapie, Apotheke, Pflegedienst
●	Sport/Freizeit	Fitness- und Freizeitclub, Mal- und Zeichenschule, Kindertreff
●	Gewerbe	Reisebüro, Fahrschule, Wohnungsverwaltung, Architekturbüro
—		Grenze des Nahversorgungszentrums

Der zentrale Versorgungsbereich wird für das Areal Stregdaer Allee – Am Gebräun – Nordplatz ausgewiesen. Damit wird den vorhandenen Verhältnissen entsprochen. Die städtebauliche und die Versorgungsfunktion dieser zentralen Mitte soll damit erhalten bleiben

Das NVZ hat für das Wohngebiet eine wichtige Versorgungs- und Mittelpunkt Funktion, das zur weiteren Akzeptanz des Wohngebietes Nord gesichert und ausgebaut werden muss. Die Umnutzung, Aufwertung oder Neubebauung für Handelseinrichtungen richtet sich nach den Festlegungen des Zentrenkonzeptes.

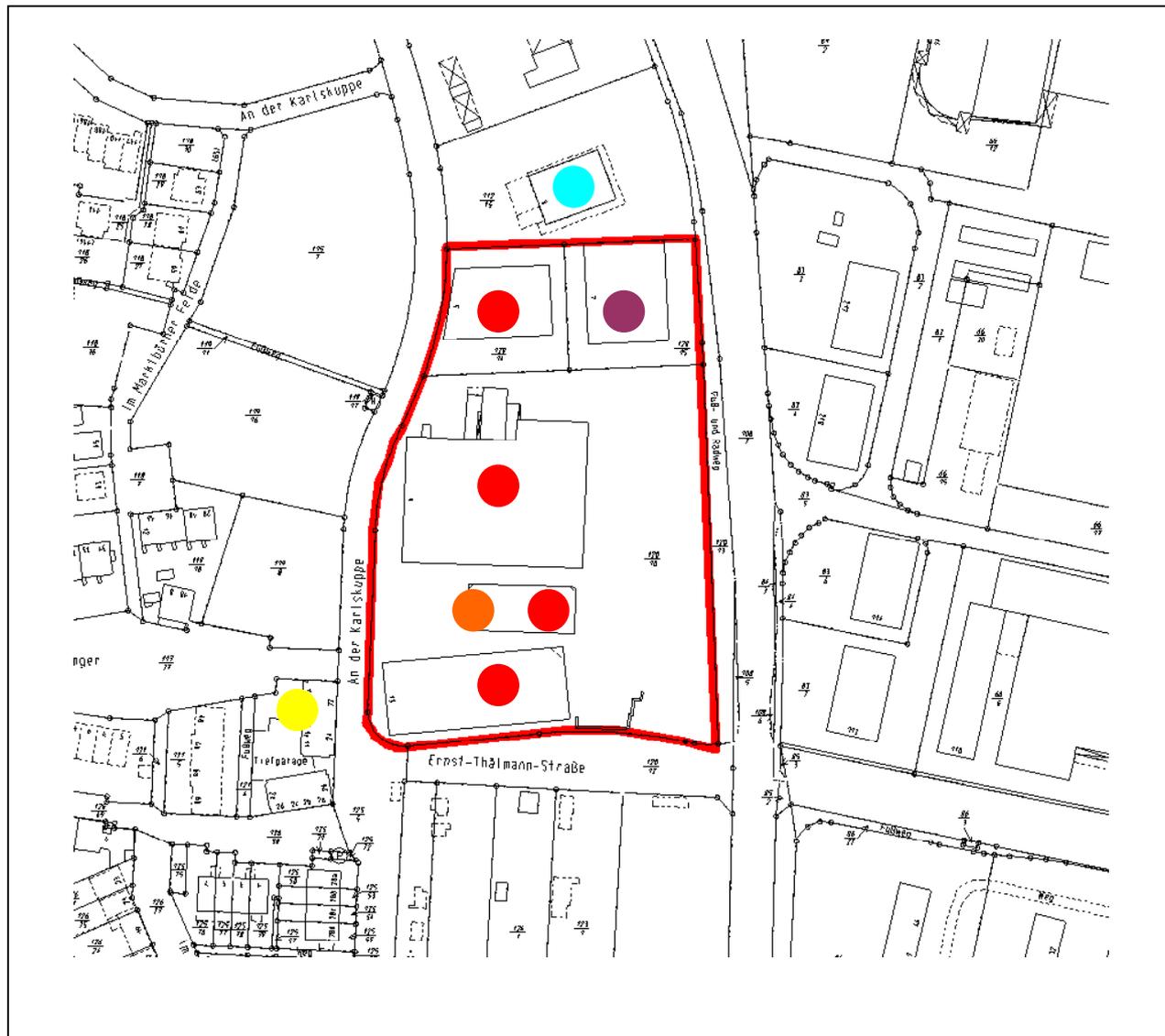
Empfehlungen für die Entwicklung

Zur Stabilisierung und Aufwertung werden folgende Hinweise gegeben:

- städtebauliche Neuordnung der Eingangsbereiche mit einer gemeinsamen Wegeführung und gemeinsamen Parkplätzen
- Einbeziehung des Nordplatzes als Kommunikationsbereich
- Ergänzung mit kleinen Läden des mittelfristigen Bedarfs
- gemeinsames Auftreten aller Einrichtungen
- gemeinsame Werbung / Veranstaltungen

Anlage 3

Nahversorgungszentrum „KARLSKUPPE“



Bestand

●	Handel	ein Discounter, Getränke, Bekleidung, Schuhe Gesamtverkaufsfläche ca. 2.200 m ² (+1.800 m ² leer)
●	Gastronomie	Gaststätte
●	Dienstleistung	Frisör, Paketshop
●	Gesundheit	Zahnarzt
●	Gewerbe	Spielcasino
—		Grenze des Nahversorgungszentrums

Der zentrale Versorgungsbereich wird für das Areal Kasseler Straße – An der Karlskuppe – ausgewiesen. Damit wird den vorhandenen Verhältnissen entsprochen. Gleichzeitig wird die Umnutzung, Aufwertung oder Neubebauung für Handelseinrichtungen im Wesentlichen auf diesen Bereich beschränkt.

Das Zentrum soll als wichtiges Versorgungszentrum für den nordwestlichen Stadtbereich erhalten, ergänzt und aufgewertet werden, um die Attraktivität der Wohngebiete Karlskuppe und Thälmannstraße zu festigen.

Empfehlungen für die Entwicklung

Das Nahversorgungszentrum verliert durch den hohen Leerstand an Attraktivität.

Zur Stabilisierung und Aufwertung werden folgende Hinweise gegeben:

- Beseitigung des Leerstandes durch gezielte Ansiedlung ergänzender Geschäfte
- Ansiedlung eines Vollversorgers
- Ergänzung durch Gastronomie, Sport/Freizeit, Dienstleister
- gemeinsames Auftreten / Werbung

Für das Gesamtgebiet „Karlskuppe“ ist wegen verschiedener Anforderungen eine Änderung des Bebauungsplans notwendig. In diesem Zusammenhang sind auch die Festlegungen zu diesem Nahversorgungszentrum anzupassen und in Bezug auf die mögliche Gesamtverkaufsfläche und deren Branchenstruktur zu konkretisieren.

Anlage 4

Nahversorgungszentrum „ALTSTADTSTRAßE“



Bestand

●	Handel	zwei Discounter Nahrungs- und Genussmittel, Getränkemarkt, Fahrrad Gesamtverkaufsfläche ca. 1.800 m ² Möbelmarkt 4.500m ² Vfl.
●	Gastronomie	Gaststätte, Imbiss
●	Dienstleistung	Frisör
●	Gesundheit	Ärzte, Physiotherapie, Apotheke, Pflegedienst
●	Gewerbe	Baubranche, Auto
—		Grenze des Nahversorgungszentrums

Der zentrale Versorgungsbereich wird für einen begrenzten Bereich am westlichen Beginn der Altstadtstraße ausgewiesen. Damit wird den vorhandenen Verhältnissen entsprochen. Ergänzungen sind in diesem Bereich möglich.

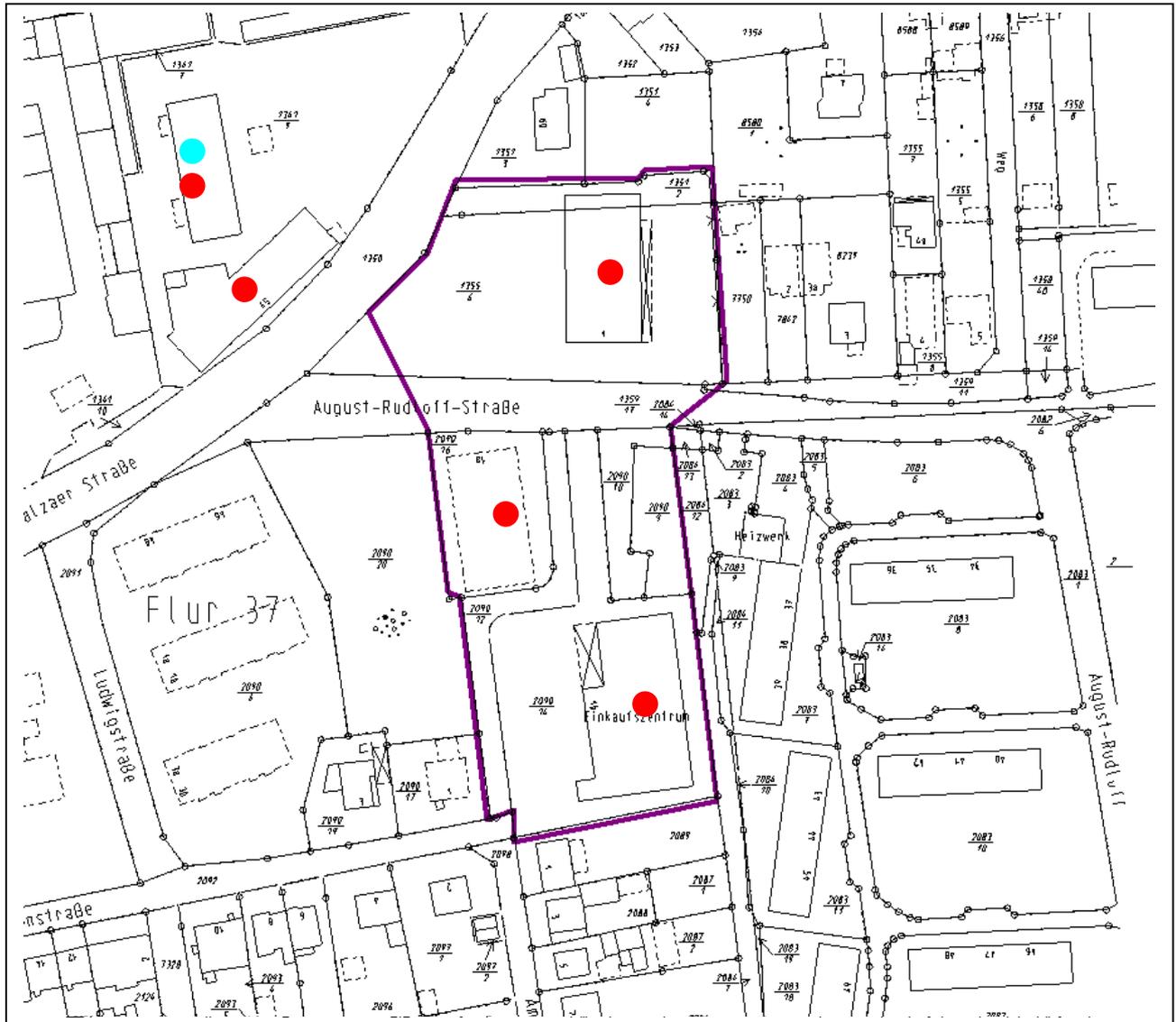
Der Standort hat eine wichtige Versorgungsfunktion für die dort beginnende Oststadt. Das Zusammenspiel und die gegenseitige Impulsgebung der Geschäfte und Einrichtungen werden durch die trennende Altstadtstraße erschwert.

Empfehlungen für die Entwicklung

Zur Stabilisierung und Aufwertung werden folgende Hinweise gegeben:

- Ersatz eines Discounters durch einen Vollversorger
- Ansiedlung kleinerer Ergänzungsläden und Dienstleistern
- Errichtung einer Querungshilfe für die Altstadtstraße
- Schaffung einer hinteren fußläufigen Verbindung zwischen Ärztehaus und Markt
- gemeinsames Auftreten / Werbung

Nahversorgungszentrum „PETERSBERG“



Bestand

●	Handel	August-Rudloff-Straße: Vollversorger Nahrungs- und Genussmittel mit Fleischer und Bäcker, Getränkhandel, Sonstiges, Gesamtverkaufsfläche ca. 1.400 m ² ; östlich Langensalzaer Straße: Getränkediscounter, Fleischer
●	Gastronomie	Imbiss
—		Grenze des Nahversorgungszentrums

Der vorhandene Markt mit dem integrierten Bäcker und Fleischer und der Getränkemarkt in der August-Rudloff-Straße sind der Versorgungsschwerpunkt für das Wohngebiet Petersberg und gewährleisten eine nahezu ausreichende Versorgung für den nahversorgungsrelevanten Bedarf.

In den zentralen Versorgungsbereich wird die ehemalige Kaufhalle in der August-Rudloff-Straße einbezogen. Mit der Gesamtausweisung wird den vorhandenen Verhältnissen entsprochen und es sind Aufwertungen und Ergänzungen möglich.

Der Standort hat eine wichtige Versorgungsfunktion für den nordöstlichen Stadtbereich. Damit wird auch die weitere Akzeptanz des Wohngebietes Petersberg gestärkt.

Empfehlungen für die Entwicklung

Zur Stabilisierung und Aufwertung werden folgende Hinweise gegeben:

- bauliche Aufwertung der ehemaligen Kaufhalle
Teilung in mehrere Einheiten für kleinere Ergänzungsläden, Dienstleister, Gastronomie
- gemeinsames Auftreten / Werbung

Anlage 6

Sortimentenliste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten sowie nichtzentrenrelevanten Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortiment

- Nahrungs- und Genussmittel / Getränke / Lebensmittelhandwerk
- Apotheken / Drogerie-, Reform- und Kosmetikwaren
- Zeitungen / Zeitschriften
- Blumen

Zentrenrelevante Sortimente

- Textilien
- Schuhe / Lederbekleidung / Kürschnerwaren
- Haus-/Heimtextilien
- Sportbekleidung / Sportartikel / Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)
- Kulturwaren / Kunstgewerbe
- Baby-/Kinderartikel / Spielwaren
- Bücher / Schreibwaren / Büroartikel
- Foto / Optik / Uhren / Schmuck
- Haushaltswaren / Elektrokleingeräte
- Unterhaltungselektronik / Bild- und Tonträger / Computertechnik und –zubehör, Elektro-
großgeräte (weiße Ware)
- Musikinstrumente / Musikalien
- Kunst / Antiquitäten
- Jagdbedarf

Nichtzentrenrelevante Sortimente

- Möbel / Büromöbel / Büromaschinen / Küchen
- Matratzen, Bettwaren (ohne Bettwäsche)
- Sanitär- / Badeinrichtung
- Elektrogroßgeräte / Herde / Öfen
- Teppichböden / Fußbodenbeläge / Tapeten / Malereibedarf
- Holz / Bauelemente / Baustoffe / Fliesen / Werkzeuge / Maschinen
- Pflanzen / Pflanzsubstrate / Pflege- und Düngemittel / Pflanzgefäße
- Gartengeräte/ -werkzeuge/ -baustoffe / Gartenmöbel
- Campingartikel- und Zubehör
- Großteilige Sportgeräte (z. B. Boote, Tauchsportgeräte)
- Kfz- und Motorradzubehör / Fahrräder / Fahrradzubehör
- Erotikartikel
- Zooartikel

II. Begründung

1. Aufgabenstellung
2. Grundlagen
 - 2.1 rechtliche Grundlagen
 - 2.2 Gutachten zum Einzelhandel
3. Analyse der Gesamtsituation
4. Zentrenstruktur
 - 4.1 allgemein
 - 4.2 Zentrenmodell für Eisenach
5. Zentrale Versorgungsbereiche
 - 5.1 Innenstadt
 - 5.2 Nahversorgungszentren
6. Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche
 - 6.1 Sondergebiete
 - 6.2 solitäre Nahversorgungsstandorte
7. Defizite
8. Sortimentenliste
9. Festlegungen
10. Resümee

1. Aufgabenstellung

Die Stadt Eisenach ist im Landesentwicklungsplan Thüringen als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eingestuft und ist ein wichtiger Versorgungsschwerpunkt für die Region. Die verkehrsgünstige Lage gewährleistet eine gute Erreichbarkeit der Stadt.

Um der zentralen Bedeutung der Stadt Eisenach für das Umland und den weiteren Einzugsbereich als wichtiger Versorgungsschwerpunkt gerecht zu werden, ist auch ein umfassendes Einzelhandelsangebot notwendig.

Das Ziel des Zentrenkonzeptes für die Stadt Eisenach ist die Sicherung und der Ausbau der landesplanerischen Versorgungsfunktion sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebotes.

- Sicherung einer „nachhaltigen“ Stadtentwicklung, d. h. langfristig angelegte Entwicklung des Einzelhandels durch klare räumlich-funktionale Zuordnung
- räumliche Konzentration auf bestimmte Standort
- Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche mit Fokus auf den Hauptgeschäftsbereich
- Attraktivierung, Sicherung und ggf. Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebots im Stadtgebiet¹

Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche soll dabei im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung erfolgen. Mit Hilfe des Zentrenkonzepts besteht die durch das Baurecht geschaffene Möglichkeit, die Einzelhandelsentwicklung räumlich zu steuern, wenn damit städtebauliche Ziele erreicht werden sollen. Das Vorgehen bei Prüfverfahren oder Anfragen von Investoren soll mit dem Konzept beschleunigt und optimiert werden.

Es wird ein differenziertes – aber nicht detailliertes – sondern handlungsrahmensetzendes Zentrenkonzept für den Einzelhandel der Stadt Eisenach vorgelegt werden.

2. Grundlagen

2.1. rechtliche Grundlagen

Nach § 34 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) dürfen von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

Der Schutz und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche entspricht einem wesentlichen Anliegen der städtebaulichen Entwicklung. Ziel ist die Erhaltung gewachsener städtebaulicher Strukturen und die Entwicklung integrierter Lagen auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung.

Ein Zentrenkonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist ein von der Gemeinde zu beschließendes städtebauliches Entwicklungskonzept. Es ermöglicht eine gezielte Steuerung neuer Vorhaben im Einzelhandelsbereich.²

¹ Stefan Kruse, Junker und Kruse Stadtforschung und Stadtplanung GbR,
Begleitmaterial Intensivseminar „Einzelhandelssteuerung“ des vhw Thüringen, 5. Mai 2010
² Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, Kommentar, Verlag C.H.Beck, Stand 01.06.2010

2.2. Gutachten zum Einzelhandel

Für die Stadt Eisenach wurde bereits 1991 für die erste Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels eine Marktuntersuchung erstellt. Zum aktuellen Stand liegen folgende Gutachten vor:

- Marktuntersuchung für das Einkaufszentrum Obere Mühlhäuser Straße, Eisenach (Marktkauf Mühlhäuser Straße), GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, 1991
- Gutachten zur Überprüfung der Auswirkungen eines innerstädtischen Einkaufszentrums in Eisenach (Marktkauf Mühlhäuser Straße), BBE- Unternehmensberatung, 1991
- Branchen- und Standortkonzept für den Einzelhandel in der Innenstadt von Eisenach GMA, 1997
- Der Einzelhandel und das Ladenhandwerk in der Stadt Eisenach (mit Auswirkungen eines EKZ am Standort Karl-Marx-Straße), GMA, 2006
- Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Media Marktes in Eisenach, Mühlhäuser Chaussee (bei OBI), GMA, 2006
- Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Elektrofachmarktes in der Stadt Eisenach BBE, 2007
- Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Media Marktes in Eisenach, Mühlhäuser Chaussee, GMA, 2012

Die ersten beiden Gutachten wurden im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans B 3.1 „Obere Mühlhäuser Straße“ erstellt. Als Ergebnis wurde das Sondergebiet Einzelhandel an diesem Standort ausgewiesen.

Im Auftrag der Stadt wurde 1997 ein „Branchen- und Standortkonzept für den Einzelhandel in der Innenstadt von Eisenach“ durch die GMA erarbeitet. Aufbauend auf der Ermittlung des Einzugsbereiches der Stadt Eisenach, einer Totalerfassung des Bestandes im Einzelhandel (u.a. Lage, Verkaufsfläche, Betriebstyp, Betriebsgröße, Präsentation) und einer Befragung der strukturprägenden Betriebe erfolgte eine Bewertung der Einzelhandelssituation.

Darauf aufbauend wurde durch den Stadtrat das „Konzept zur Entwicklung der Handelsflächen der Stadt Eisenach“ (Beschluss Nr. 986/98) beschlossen, welches Grundsätze zur Beurteilung vorgesehener Planungen und Vorhaben von Einzelhandelseinrichtungen festlegt. So sollte angesichts des Verkaufsflächenbestandes von Seiten der Stadt bauplanungsrechtlich regulierend auf die weitere Entwicklung Einfluss genommen werden.

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 2006 ein erneutes Gutachten „Der Einzelhandel und das Ladenhandwerk in der Stadt Eisenach“ in Auftrag gegeben.

Dieses Gutachten ermittelte auf der Basis einer erneuten Bestandsanalyse des Einzelhandels und Ladenhandwerks und der Bewertung des Angebotsspektrums nach quantitativen und qualitativen Kriterien die Entwicklungspotentiale des Eisenacher Einzelhandels bis zum Jahr 2010.

Die drei Verträglichkeitsuntersuchungen beziehen sich im Wesentlichen nur auf die Auswirkungen der Ansiedlung eines Elektrofachmarktes.

3. Analyse der Gesamtsituation

Das Zentrenkonzept betrachtet nicht detailliert alle Bereiche des Einzelhandels. Es erhebt somit nicht den Anspruch eines umfassenden Einzelhandelskonzeptes. Die Aussagen zur Gesamtsituation beschränken sich dementsprechend auf vorhandene Daten und aktuelle Planungen.

Es erfolgt keine differenzierte Neuerfassung aller Daten, es wird auf das bereits umfangreich vorliegende Ausgangsmaterial und den aktuellen Kenntnisstand zurückgegriffen. Auf die Quellen wird jeweils verwiesen.

Einzugsbereich

Der Einzugsbereich in Bezug auf den Einzelhandel ist abhängig von der verkehrlichen Anbindung und damit der Erreichbarkeit, von konkurrierenden Städten und Gemeinden im Umland und der Attraktivität des Angebotes in der Stadt selbst.

Die Abgrenzung des einzelhandelsrelevanten Einzugsgebietes der Stadt Eisenach aller Gutachten weicht nur unwesentlich voneinander ab, es wird hier auf die letzten ermittelten Daten aus der Verträglichkeitsuntersuchung der GMA vom Februar 2012 bezogen.

Tabelle 1 Einwohner im Einzugsbereich³

	Einwohner
Zone I: Stadtgebiet Eisenach	42.730
Zone II: Naheinzugsbereich	25.050
Zone III: Ferneinzugsbereich	89.900
Zonen I - III	157.680

Quelle: Statistisches Landesamt Thüringen, Stand 30.06.2011, ca.-Werte gerundet

Der große Verflechtungsraum mit insgesamt fast 160.000 Einwohnern ist durch die Entfernung zu den nächsten Oberzentren und die Größen der Gemeinden im Untersuchungsraum begründet.

Nach der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung werden in Eisenach 2030 wahrscheinlich nur noch ca. 40.650 Einwohner leben. Der Rückgang im Umland wird noch stärker stattfinden. Reduziert man den Nah- und Ferneinzugsbereich um den Thüringer Durchschnitt (-17%), so liegt der gesamte Einzugsbereich im Jahr 2030 unter 140.000 Einwohner.

Die Stadt Eisenach verfügt nach dem Einzelhandelsatlas der IHK über einen Index der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft⁴ von 94,3; die Einzelhandelszentralität⁵ beträgt 135,9.⁶

Die Kaufkraft liegt derzeit um 6% über dem Landesdurchschnitt. Die Einzelhandelszentralität ist mit Abstand die höchste der im Atlas aufgeführten Städte und Landkreise (Thüringen

³ Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Media Marktes in Eisenach, Mühlhäuser Chaussee, GMA, 02/2012

⁴ Der Kaufkraftindex gibt das Kaufkraftniveau pro Einwohner im Vergleich zur gesamten BRD an. Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100.

⁵ Als Einzelhandelszentralität wird das Verhältnis aus ihrem Einzelhandelsumsatz zur vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft bezeichnet.

⁶ Einzelhandelsatlas der IHK Erfurt, 2011

92,4). Der Wert über 100 % weist auf die hohe Anziehungskraft der Stadt hin, die sie auf ihr Umland ausübt.

Verkaufsflächen

Auf der Basis von Vorgaben des Thüringer Landesverwaltungsamtes werden alle zwei Jahre die Handelsflächen in Eisenach überprüft. Berücksichtigt werden dabei als „Großflächige Standorte“ alle Geschäfte größer 700 m² Verkaufsfläche (Vfl.), Standortagglomerationen (z. B. Karlskuppe, Nord) sowie die Sondergebiete. Als „Kleinflächig“ gelten die Discounter bis 700 m² Vfl., der Anteil der sonstigen kleineren Geschäfte wird geschätzt.

Danach sind in der Eisenacher Kernstadt ca. 98.000 m² Vfl. und in den Ortsteilen ca. 41.600 m² Vfl. vorhanden. Mit den insgesamt 139.600 m² gibt es demnach 3,27 m² Vfl./Einwohner. Im Vergleich mit den anderen Städten in Thüringen ist diese Zahl sehr hoch, nur Artern liegt mit 3,33 m² Vfl./EW über diesem Wert.

Der hohe Wert begründet sich mit dem großen Einzugsbereich und der hohen Einzelhandelszentralität.

Der Bestand der Einzelhandelsflächen ändert sich durch Neuansiedlungen, Geschäftsaufgaben und Umnutzungen laufend. Im aufgeführten Bestand sind die genutzten Flächen erfasst, allerdings sind diese unter dem Vorbehalt der überschläglichen Ermittlung zu betrachten.

Konkretere Aussagen sind zu den Einkaufszentren in den ausgewiesenen Sondergebieten möglich. Hier gibt es fest umrissene Vorgaben aus den Bebauungsplänen.

Die Daten zu weiteren Planungen beziehen sich nur auf den großflächigen Einzelhandelsflächen. Veränderungen in diesem Bereich müssen planungsrechtlich vorbereitet werden, verlässliche Angaben sind somit möglich. Die Zahlen stellen die bereits in Bebauungsplänen festgesetzten zulässigen, aber noch nicht realisierten Verkaufsflächen (wie das Möbelhaus mit 14.300 m² Vfl.) dar. Zusätzlich sind alle Flächen in laufenden Planverfahren (wie Erweiterung Möbelhaus / AWE Stammwerk um 7.000 m² Vfl., Einkaufszentrum Bahnhofsvorstadt mit 10.000 m² Vfl.) erfasst.

Zu dem Bestand und den Planungen der Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel wird auf die Ausführungen unter dem Punkt 6.1 verwiesen.

Bei den kleineren Geschäften sind keine perspektivischen Aussagen machbar, da diese planungsrechtlich in fast allen Baugebieten möglich sind. Zudem findet ein laufender Umschlag der Nutzungen – vor allem in den Hauptgeschäftslagen – statt.

Die folgende Tabelle stellt eine Übersicht der Verkaufsflächen dar.

Tabelle 2 Verkaufsflächen in m²

	Bestand	Planung	Summe
Kernstadt			
Großflächige	54.800	41.600	96.400
Kleinflächige	43.200	k. A.	43.200
Gesamtverkaufsfläche (GF + KF)	98.000	41.600	139.600
Ortsteile			
Großflächige	40.400	6.100	46.500

Kleinflächige	1.200	k. A.	1.200
Gesamtverkaufsfläche (GF + KF)	41.600	6.100	47.700
Eisenach gesamt			
Großflächige	95.200	47.700	142.900
Kleinflächige	44.400	k. A.	44.400
Gesamtverkaufsfläche (GF + KF)	139.600	47.700	187.300
Vfl./EW	3,27	1,12	4,39

Liste LVWA, aktualisiert 02/2012, EW 31.12.2010: 42.750, Werte gerundet

Werden alle angedachten Vorhaben realisiert, wird der Einzelhandelsbesatz in Eisenach sehr hoch und gerade im Großflächenbereich dominierend sein. Es kann auf Grund dieser Entwicklung zu Umsatzverlusten einzelner Anbieter kommen.

Die Stadt ist sich dieser Entwicklung bewusst und erhofft sich aber durch das breite und umfassende Angebot eine Steigerung der Kaufkraftbindung und einer Festigung der oberzentralen Funktion.

4. Zentrenstruktur in Eisenach

4.1. allgemein

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie dienen der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen.

Zentrale Versorgungsbereiche können sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplanung) oder aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben. Sie können aber auch aus städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Zentrenkonzept) resultieren.

Die bestehenden Rechtssprechungen bestätigt die Möglichkeit einer mehrstufigen Zentrumshierarchie. Innenstadtzentren versorgen einen großen Einzugsbereich (Stadtgebiet und darüber hinaus) mit einem breiten Spektrum von Waren für den lang-, mittel und kurzfristigen Bedarf. Nebenzentren haben einen mittleren Einzugsbereich (Bezirke größerer Städte), Grund- und Nahversorgungszentren mit einem kleineren Einzugsbereich (Quartiere von Städten, ganze kleine Orte) bieten vorwiegend Waren des kurzfristigen Bedarfs und ggf. auch Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfs an.

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen.

4.2. Zentrenmodell für Eisenach

In Eisenach als mittelgroße Stadt besteht ein zweistufiges Zentrensystem: das Innenstadtzentrum und verschiedene Nahversorgungszentren in den Stadtbereichen.

Die Innenstadt der Stadt Eisenach ist der wesentliche zentrale Versorgungsbereich. Sie ist das gesamtstädtische Zentrum mit überörtlicher Bedeutung, ihr kommt als der zentrale Knotenpunkt besondere Bedeutung zu. Hier bündeln sich Handel, Dienstleistung und Kommunikation, das Stadtzentrum ist Identifikationspunkt für die Bürger von Eisenach und des Umlandes sowie für die vielen Besucher und Touristen. Es ist eine wichtige

städtebauliche Aufgabe, den historischen Stadtkern als den zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und auszubauen.

In der Fläche der Stadt ist die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung zu sichern und vorhandene funktionale Qualitäten zu erhalten. Die Nahversorgungszentren sichern die Versorgung in den verschiedenen Stadtbereichen und haben einen unterschiedlichen Ausstattungsgrad.

Eine wichtige Versorgungsfunktion haben zudem die Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel, deren Struktur und Größe durch Bebauungspläne festgesetzt sind.

Ergänzend dazu gibt es solitäre Nahversorgungsbetriebe.

5. Zentrale Versorgungsbereiche

Um zu ermitteln, wo sich in Eisenach Zentrale Versorgungsbereiche befinden, wurden verschiedene Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet analysiert. Zur Beurteilung wurden folgende Aspekte geprüft:

- Bestand an Einzelhandel und Komplementärnutzung

Es wurden die vorhandenen Geschäfte und Einrichtungen im unmittelbaren zentralen Bereich als auch wichtige ergänzende Funktionen in den Randbereichen erfasst.

- zu versorgender Einzugsbereich

Die wohnungsnaher Grundversorgung soll vor allem die fußläufige Erreichbarkeit absichern. Zwar wird von den Betreibern oft argumentiert, dass bei den Lebensmittelmärkten heute 90% der Kunden mit dem Auto kommen. In größeren Städten allerdings kehrt sich dies gerade um, die Bedeutung des PKWs zum einkaufen nimmt ab. Zudem lässt der soziodemografische Wandel erwarten, dass die fußläufig erreichbare Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen an Bedeutung gewinnen wird.⁷

Zu den empfohlenen Entfernungen zwischen Wohnung und Einkaufsmöglichkeit gibt es in den Quellen die unterschiedlichsten Aussagen. Diese reichen von 300m – 400m für Stadtteilzentren bis 800m – 1.000m für fußläufige wohnungsnaher Grundversorgung.

Dem vorliegenden Konzept werden 500m Einzugsradius für die fußläufige Erreichbarkeit zugrunde gelegt.

- städtebauliche Gegebenheiten

Es wurde geprüft, inwieweit es sich um einen integrierten Standort handelt. Dazu wurde die funktionale Bedeutung, die Bebauungsstruktur, die städtebauliche Qualität und die Parkmöglichkeiten bewertet.

- Erreichbarkeit

Die Anbindung und Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem ÖPNV und mit dem Auto wurden bewertet.

Diese Vorprüfungen sind im Teil III des Zentrenkonzeptes nachzulesen.

Der zentrale Versorgungsbereich ist grundstücksscharf nach dem Bestand, stadträumliche Zäsuren und eventuell notwendigen Ergänzungsflächen abgegrenzt. Dabei sind Erweiterungs- und Ergänzungserfordernis und –möglichkeiten einbezogen. Zudem werden Defizite und Möglichkeiten der Ergänzung und Aufwertung aufgezeigt.

⁷ Nahversorgung in den Städten, Arbeitspapier des Deutschen Städtetages, Juni 2005

Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sind zu beschließen.

5.1. Innenstadt

Die innerstädtischen Haupteinkaufslagen liegen innerhalb des historischen Stadtkerns. Als 1a-Lage sind die Fußgängerzone Karlstraße und Teile des direkt anschließenden Marktplatzes zu identifizieren. Einen verdichteten Einzelhandelsbesatz weist auch die Achse Querstraße – Johannisstraße auf. Sie ist als 1b-Lage einzustufen. City-Randlage bilden Alexanderstraße, Markscheffelshof, Karlsplatz, Johannisplatz, Goldschmiedenstraße und der östliche Teil der Georgenstraße. Hier wird die Handelsfunktion allerdings bereits von Wohn- und Dienstleistungsnutzungen unterbrochen, so dass sich keine geschlossenen Schaufensterfronten mehr ausbilden. Die Einzelhandelsstruktur ist durch einige größere Kundenmagnetbetriebe und kleine und mittelgroße Geschäfte geprägt.⁸

In der Voruntersuchung wurde detailliert geprüft, welche Bereiche in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden sollen.

5.2. Nahversorgungszentren

In verschiedenen Gebieten der Stadt sind gewachsene Versorgungsschwerpunkte entstanden. Um die Grundversorgung in den Stadtteilen zu sichern, sollen diese Nahversorgungszentren neben dem Stadtzentrum als zentrale Versorgungsbereiche festgesetzt werden.

In Nahversorgungszentren dominiert i. d. R. ein strukturprägender Betrieb im kurzfristigen Bedarfsbereich mit Randsortimente im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Wettbewerber am Standort sind nicht vorhanden oder nur vereinzelt durch zwei Lebensmittelanbieter. Abhängig von der Frequentierung und dem Einzugsbereich können auch ergänzende Betriebe und Dienstleister angesiedelt sein.

Als Ergebnis der Voruntersuchung werden die Nahversorgungszentren

- Nord
- Karlskuppe
- Altstadtstraße
- Petersberg

ausgewiesen.

Die untersuchten Gebiete „Mühlhäuser Straße“ und „Kasseler Straße“ sind keine Nahversorgungszentren und sollen auch nicht in diese Richtung entwickelt werden.

6. Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

6.1. Sondergebiete

Eine wichtige Versorgungsfunktion haben die Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel.

Die folgende Tabelle zeigt die im Flächennutzungsplan mit dem Plansymbol (SO) und dem Zusatz „GEH“ (großflächigen Einzelhandel) dargestellten Sondergebietsflächen.

Tabelle 3 Verkaufsfläche Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel

⁸ Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Media Marktes, GMA, 10/2006

Verkaufsfläche in m ²	Bestand	noch nicht realisiert	Planung	Summe	davon	
					nicht zentren-relevant	zentren-/ nahversorgungs-relevant
B 3.1 Obere Mühlhäuser Straße	20.000			20.000	8.000	12.000
B 10 Kammgarnspinnerei	10.000			10.000		10.000
B 12.1 AWE Stammwerk		14.300	7.000	21.300	21.300	
B 14 Gries		5.000		5.000	5.000	
B 1HZ EKZ PEP Hötzelsroda	28.900		2.400	32.900	22.325	10.575
B 6 Tor zur Stadt			10.000	10.000		10.000
B 40 Bau / Heimwerkermarkt Stregda	11.000		3.700	14.700	11.700	3.000
Altstadtstraße	4.500		5.300	9.800	8.800	1000
Summe	74.400	19.300	28.400	123.700	77.125	46.575

Als Bestand und noch nicht realisiert werden die zulässigen Verkaufsflächen laut B- Plan angegeben. Die Zahlen der Planung entsprechen den Entwürfen der Bebauungspläne.

Die drei großen Einkaufszentren Marktkauf (B 3.1), Alte Spinnerei (B10) und PEP (B1HZ) haben sich wegen ihres breiten Angebotes als Versorgungsstandorte etabliert und werden auch vom näheren und weiteren Umland angenommen.

In der Oberen Mühlhäuser Straße sind nach dem Bebauungsplan insgesamt 20.000 m² Verkaufsfläche (Vfl.) zulässig. Davon darf das SB-Warenhaus maximal 6.000 m² Vfl. ausweisen. Die Verkaufsfläche in der ehemaligen Kammgarnspinnerei ist auf 10.000 m² beschränkt, der Anteil des SB-Warenhauses darf 7.000 m² nicht überschreiten. Bei beiden Bebauungsplänen ist die mögliche Branchenverteilung prozentual festgesetzt. In diesen typischen Einkaufszentren können somit die Größen und die Nutzungen der Läden flexibel an die jeweilige Marktlage angepasst werden, ohne die Grundzüge der für dieses Gebiet vorgegebenen Entwicklungsziele zu verletzen.

In dem Sondergebiet in Hötzelsroda sind 28.900 m² Vfl. entstanden. Um den Anforderungen an ein modernes Einkaufszentrum mit entsprechenden Einrichtungen und Märkten gerecht zu werden sowie auch beim Wechsel von einzelnen Betrieben durch neue Anbieter zeitnah und flexibel reagieren zu können, wurde ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan eingeleitet. Vorgesehen sind ca. 31.500 m² Vfl., die Erhöhung um 2.450 m² ist wegen der Bedeutung des Standortes vertretbar. Der Anteil der innenstadtrelevanten Branchen ist aber zu beschränken. Der Markt PEP hat sich am Standort in Hötzelsroda seit nunmehr 15 Jahren etabliert und soll weiterhin Bestand haben. Er versorgt den östlichen Stadtbereich einschließlich der Stadtteile und der angrenzenden Gemeinden und stärkt somit die zentrale Funktion Eisenachs für das Umland.

Inhaltsschwerpunkt der städtebaulichen Planung des B6 „Bahnhofsvorstadt“ ist die räumliche Fassung der südlichen Bahnhofstraße und des Bahnhofsvorplatzes durch Bebauung der Industriebrache der ehemaligen Farbenfabrik. Die Stadt Eisenach beabsichtigt auf einem Teilbereich die Entwicklung eines Sondergebietes, da dieses als einzige zentrumsnahe Fläche mit hoher Verkehrsgunst geeignet ist, zentrumsergänzende Funktionen aufzunehmen. Als maximale Verkaufsfläche sind 10.000 m² Vfl. vorgesehen. Innerhalb des zur Zeit laufenden Verfahrens zum Bebauungsplan sind die Struktur- und Branchenfestlegungen so zu treffen, dass die vorhandene Einzelhandelskulisse der Innenstadt nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Mit der Umsetzung des Sondergebietes ist die Stärkung der Versorgungszentralität der Stadt und eine Aufwertung der Innenstadt zu erwarten.

Im ehemaligen AWE- Stammwerk kann laut Bebauungsplan B 12.1 ein Möbelmarkt mit insgesamt 14.300m² Vfl. entstehen. Vorrangig geht es dabei um die Umnutzung einer Industriebrache. Ergänzend dazu ist vorgesehen, einen "Möbelmitnahmemarkt" in einer Größe von max. 7.000 m² Verkaufsfläche anzusiedeln. Um dies zu ermöglichen, wird z. Z. der Bebauungsplan geändert. Die Nutzung der Fläche wird entsprechend in ein Sondergebiet für Handelseinrichtungen mit der Beschränkung auf Möbel geändert werden, so dass eine gleichzeitige Entwicklung mit der Nachnutzung des "O1"-Gebäudes (Möbelhaus) möglich wird. Da von Seiten der Stadt das berechtigte Interesse besteht, das Areal des ehemaligen Automobilwerkes als bestehende Industriebrache mittelfristig einer Nutzung zuzuführen, wird dem Erweiterungswunsch des Möbelanbieters entsprochen. Zudem liegt das Sondergebiet innerhalb des Stadtgebietes, zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt werden zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen.

Im Bebauungsplan Nr. 14 „Auf dem Gries“ ist eine Teilfläche als Sondergebiet für großflächigen Groß- und Einzelhandel / Garten- und Baumarkt mit insgesamt 5.000 m² Vfl. ausgewiesen.

Das Möbelhaus in der Altstadtstraße hat 4.500 m² Vfl. und kann sich an dem Standort gemäß landesplanerischer Vorabstimmung noch um 5.300 m² erweitern. (zur Zeit im Bau)

Im Plangebiet B40 in Stregda bestehen bereits ein Bau- und Heimwerkermarkt mit 10.000 m² Vfl. und ein Nahversorger mit 1.000 m² Vfl. Mit dem 3. Entwurf des Bebauungsplans werden zusätzlich 700 m² Vfl. für den Baumarkt und 3.000 m² Vfl. für einen Elektrofachmarkt ausgewiesen. Mit diesem Vorhaben werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Verkaufssituation in der Innenstadt erwartet. Es kann aber durchaus zu Umsatzumlenkungen der Mitbewerber im Marktkauf bzw. im TOOM kommen. Die Stadt erhofft sich aber durch die Ansiedlung des Marktführers in Eisenach eine Steigerung der Kaufkraftbindung und eine damit verbundene Erhöhung der zentralen Versorgungsfunktion.

Die Sondergebiete mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten dienen neben der gesamtstädtischen und überörtlichen Bedeutung auch der wohnungsnahen Versorgung des unmittelbaren Umfeldes. Sie werden deshalb in der Übersichtskarte auch mit einem 500m Einzugsradius für die fußläufige Erreichbarkeit dargestellt.

Sollten alle Planungen umgesetzt sein, verfügt die Stadt allein in den Sondergebieten über fast 124.000 m² Verkaufsfläche. Die Ausweisung weiterer Sondergebiete soll deshalb ausgeschlossen werden.

6.2. solitäre Nahversorgungsstandorte

Als Ergebnis der Voruntersuchung werden folgende drei „solitäre Nahversorgungsstandort“ ausgewiesen:

- Markt Kasseler Straße/Stedtfelder Straße (z. Z. Nahkauf)
- Markt Mühlhäuser Straße/Julius-Lippold-Straße (z. Z. REWE)
- Gothaer Straße (z. Z. Norma)

Der Markt in der Kasseler Straße entstand im Zusammenhang mit der Errichtung des Wohngebietes Stedtfelder Straße (Ende der 60er bis Anfang der 70er Jahre). Er dient auch heute noch vorwiegend der wohnungsnahen Versorgung des Wohngebietes sowie der angrenzenden Bereiche Kasseler Straße / Ramsberg / Am Michelsbach. Durch die Lage an der Ausfallstraße können auch die Einwohner der westlichen Ortsteile diesen Markt gut nutzen.

Der Markt liegt zwischen den Einzugsbereichen des Einkaufszentrums TOOM in der Katharinenstraße und dem Nahversorgungszentrum Karlskuppe und garantiert somit die

wohnungsnahe Versorgung des Einzugsbereiches ab. Der Standort soll aus städtebaulicher Sicht auch weiterhin erhalten bleiben; eine Erweiterung auf bis zu 1.400 m² Vfl. ist zum Zweck der Standortsicherung vertretbar.

An der Ecke Mühlhäuser Straße / Julius-Lippold-Straße wurde die vormals bestehende Kaufhalle durch einen modernen Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² ersetzt. Der Markt ist ein wesentlicher Versorgungsschwerpunkt mit einer gebietsbezogenen Schlüsselrolle für die Bedienung der umliegenden Wohnbevölkerung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs. Die zentrale Lage zwischen den Stadtgebieten Lippoldstraße/Nebestraße, Wartenberg, Gründerzeitviertel Oppenheimstraße und mittlerer Mühlhäuser Straße und zwischen den Nahversorgungs-Einzugsbereichen der Innenstadt und des Einkaufszentrums Marktkauf rechtfertigen die Ausweisung als solitären Einzelstandort. Im unmittelbaren Einzugsbereich werden ca. 2.000 Einwohner versorgt. Der Standort soll im Interesse der Festigung und Stärkung der Versorgungsfunktion und im Interesse der nachhaltigen Stadtentwicklung weiterhin erhalten bleiben.

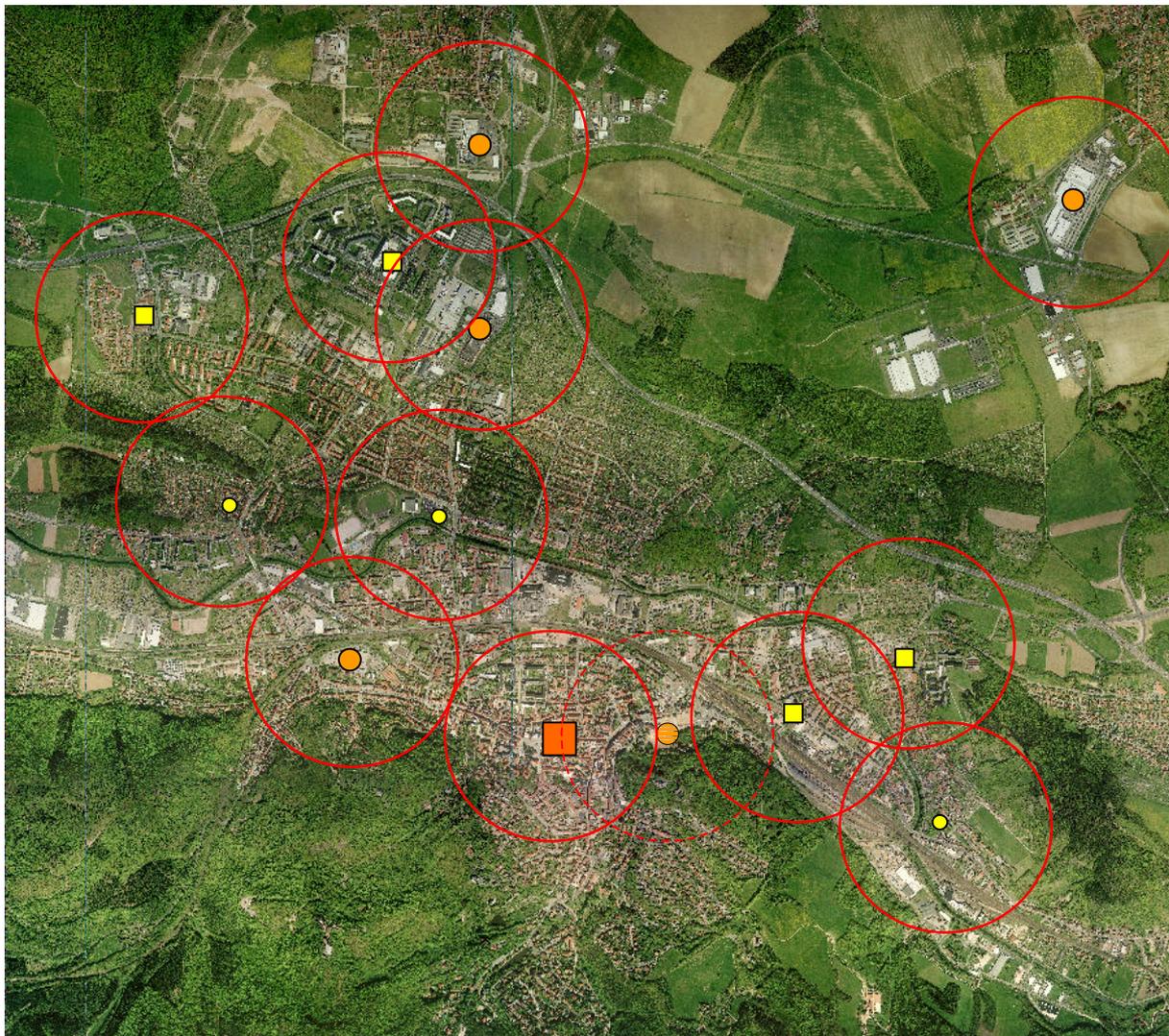
Der Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums Altstadtstraße erstreckt sich bis zum Beginn der Weimarer Straße. Die daran angrenzenden Baubereiche nördlich und südlich der Gothaer Straße haben durch den neu entstandenen Markt am Standort des ehemaligen Lindenhofs einen wohnungsnahen Versorger erhalten. Der Standort in der Gothaer Straße soll deshalb als solitärer Nahversorgungsstandort erhalten bleiben.

Die solitären Nahversorgungsstandorte schließen wegen der Lage und dem Einzugsbereich Versorgungslücken.

Die weiteren bestehenden Märkte Kasseler Straße/Rennbahn, Untere Mühlhäuser Straße, Thälmannstraße, und Rennbahn haben keine besondere Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung. Auf die Voruntersuchung wird verwiesen.

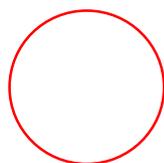
Bei Erweiterungsabsichten oder Neubeplanungen nach Aufgabe der Nutzung ist im Einzelfall entsprechend der Festsetzungen des Zentrenkonzeptes zu prüfen und zu entscheiden.

Übersichtsplan



Zentrale Versorgungsbereiche

-  Innenstadt
-  Nahversorgungszentrum
-  solitärer Nahversorgungsstandort
-  Sondergebiet Bestand/geplant



500 m Radius - fußläufige Erreichbarkeit

7. Defizite

Mit den festgesetzten zentralen Versorgungsbereichen, den Sondergebieten mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und den solitären Nahversorgungsstandorten ist die wohnungsnahe Versorgung im kurzfristigeren Bedarfsbereich für einen Großteil der Einwohner der Stadt Eisenach gesichert.

In der Fläche der Stadt bestehen aber durchaus Defizite in der wohnungsnahen Grundversorgung.

Südstadt

Die Südstadt (4.000 EW) grenzt an den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt an und ist in Bezug auf die Versorgung auch zu dieser orientiert.

Der fußläufige Einzugsbereich kann auf dem Plan nur schematisch dargestellt werden. Berücksichtigt man die Geschäfte an der Randlage des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, verschiebt sich die Darstellung in Richtung Süden. Läden im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sind zudem außerhalb des Einzugsbereiches der Innenstadt vorhanden. (Marienstraße, Barfüßerstraße).

Die Südstadt ist zum großen Teil ein reines Wohngebiet. Die Bebauungsstruktur ist nicht geeignet, einen großen Vollversorger einzuordnen. Auch historisch gesehen waren in der Südstadt bis auf wenige Ausnahmen (Kiosk-Verkauf) keine Einzelhandelsgeschäfte vorhanden – und dies trotz damaligem wesentlich niedrigerem Pkw-Bestand.

Wartenberg/Palmental

In dem Wohngebiet (3.500 EW) nördlich der Hörsel ist als Einzelhandelsgeschäft für die Nahversorgung lediglich ein Bäcker vorhanden. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten im nahversorgungsrelevanten Bereich bestehen am Standort Mühlhäuser Straße/Lippoldstraße, dem Marktkauf und der Nahversorgungszentrum „Petersberg“.

Stadtrandlagen

Die Stadtrandlagen Siebenborn, westliche Frankfurter Straße, Hofferbertaue (800 EW) und die Siedlungssplitter Ramsborn, Gefilde und Rothenhof orientieren sich zu den angrenzenden Versorgungsbereichen.

Ortsteile

Stregda (1.380 EW) ist durch den im Sondergebiet zulässigerweise errichteten Nahversorger mit 1.000 m² Vfl. ausreichend versorgt.

Die Einwohner von Hötzelroda (1.220 EW) können sich im Einkaufszentrum PEP vollumfänglich versorgen, wenn auch die Ortslage zum großen Teil außerhalb des 500 m fußläufigen Einzugsbereiches liegen. Damit sind die beiden größten Ortsteile gut ausgestattet.

In Stockhausen (720 EW) bestehen zur Nahversorgung ein Bäcker und ein Fleischer.

In den weiteren Ortsteilen (insgesamt 2.750 EW) bestehen keine Einzelhandelsgeschäfte.

Es gibt innerhalb der rein statistisch unterversorgten Wohnbereiche durchaus Möglichkeiten, punktuell Geschäfte anzusiedeln (z. B. Nutzung der Erdgeschoss, Lückenschluss durch Wohn- und Geschäftshäuser). Die Einzelfallprüfung erfolgt nach dem Einfügungsgebot und den Festsetzungen dieses Konzeptes. Es besteht aber von Seiten der Stadt keine Möglichkeit, eine Ansiedlung zu erzwingen. Die Aufgabe der vormals vorhandenen Geschäfte gerade in diesen Bereichen erfolgte i. d. R. aus wirtschaftlichen Aspekte.

Die Ortsteile und Randbereiche der Stadt werden regelmäßig durch mobile Händler aufgesucht. Damit kann eine minimale Grundversorgung des Anteils der Bevölkerung abgesichert werden, der nur eingeschränkt mobil ist.

8. Sortimentenliste

Zur Steuerung des Einzelhandels im Bau- und Planungsrecht ist eine auf die Stadt abgestimmte Sortimentenliste von Vorteil.

Bei den durchgeführten Planverfahren zu den Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel erfolgten bereits fallspezifische Festlegungen zu den zulässigen Branchen.

Aber auch Einzelhandelsvorhaben in Baugebieten außerhalb der Sondergebiete und unterhalb der Schwellengröße von 800 m² Vfl. können das Zentrumsgefüge der Stadt negativ beeinträchtigen. Die Festlegungen des Zentrenkonzeptes können nur mit einer auf die Bedürfnisse der Stadt abgestimmten Sortimentenliste umgesetzt werden.

Zu den innenstadtrelevanten Sortimenten zählen laut Landesentwicklungsplan 2004 insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel, Textilien, Schuhe/Lederbekleidung/Kürschnerwaren, Bücher/Zeitschriften, Uhren/Schmuck, Spielwaren/Kulturwaren/Kunstgewerbe, Blumen, Foto/Optik, Haushalts-/Elektrowaren, Unterhaltungselektronik, Schreibwaren/Büroartikel, Jagdbedarf/Waffen und Zooartikel.⁹

Es wird vorgeschlagen, für die Stadt Eisenach eine Untergliederung in nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante sowie nichtzentrenrelevante Sortimente vorzunehmen.

Die Aufteilung erfolgt in Anlehnung der Empfehlungen des Landesentwicklungsplans. Allerdings wurden die Branchen unter Berücksichtigung des in Eisenach typischen Sortimentengefüges angepasst:

- Von den innenstadtrelevanten Sortimenten wird eine separate Gruppe der nahversorgungsrelevanten Sortimente abgekoppelt. Damit können detaillierte Festlegungen für die zentralen Versorgungsbereiche erfolgen.
- Mit der dreigeteilten Liste wird im Wesentlichen der Versorgung mit kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen Bedarfsgütern entsprochen.
- Die zentrenrelevanten Sortimente werden z. T. differenzierter festgelegt, um die Bewertung von Vorhaben zu erleichtern.
- Die Zooartikel werden den nichtzentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Diese dienen nicht der Aufwertung der zentralen Versorgungsbereiche.

Nahversorgungsrelevante Sortimente dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung und der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Größere Einzelhandelsbetriebe mit diesen Sortimenten bilden i. d. R. den Magnetbetrieb innerhalb der Nahversorgungszentren.

Zentrenrelevante Sortimente decken den mittelfristigen Bedarf ab. Ein umfangreicher Branchenmix und ein hoher Anteil der Verkaufsflächen muss vorhanden sein, um die Attraktivität der Innenstadt zu festigen und zu verbessern. Mit der Kopplung mit Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur wird eine gute Kundenfrequenz garantiert. Auch für die Nahversorgungszentren ist ein gewisser Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten sinnvoll, damit diese ihrer Funktion als zentraler Versorgungsschwerpunkt für den Einzugsbereich gerecht werden. Die Sortimente bedürfen i. d. R. keine großen

⁹ Landesentwicklungsplan 2004, Thüringer Ministerium für Bau und Verkehr, Begründung zu Pkt. 3.2.4

Verkaufsflächen. Die Waren können zudem meist problemlos transportiert werden, so dass keine regelmäßige Anfahrt mit dem PKW bis vor den Laden notwendig ist.

Nichtzentrenrelevante Sortimente nehmen in der Regel eine große Fläche in Anspruch und sind sehr auf Autokunden orientiert. Sie sind nicht prägend für die zentralen Versorgungsbereiche und werden vorwiegend in peripheren Standorten angeboten

Sortimentenliste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten sowie nichtzentrenrelevanten Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel / Getränke / Lebensmittelhandwerk
- Apotheken / Drogerie-, Reform- und Kosmetikwaren
- Zeitungen / Zeitschriften / Lotto
- Blumen

Zentrenrelevante Sortimente

- Textilien
- Schuhe / Lederbekleidung / Kürschnerwaren
- Haus-/Heimtextilien
- Sportbekleidung / Sportartikel / Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)
- Kulturwaren / Kunstgewerbe
- Baby-/Kinderartikel / Spielwaren
- Bücher / Schreibwaren / Büroartikel
- Foto / Optik / Uhren / Schmuck
- Haushaltswaren / Elektrokleingeräte
- Unterhaltungselektronik / Bild- und Tonträger / Computertechnik und -zubehör, Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Musikinstrumente / Musikalien
- Kunst / Antiquitäten
- Jagdbedarf

Nichtzentrenrelevante Sortimente

- Möbel / Büromöbel / Büromaschinen / Küchen
- Matratzen, Bettwaren (ohne Bettwäsche)
- Sanitär- / Badeinrichtung
- Elektrogroßgeräte / Herde / Öfen
- Teppichböden / Fußbodenbeläge / Tapeten / Malereibedarf
- Holz / Bauelemente / Baustoffe / Fliesen / Werkzeuge / Maschinen
- Pflanzen / Pflanzsubstrate / Pflege- und Düngemittel / Pflanzgefäße
- Gartengeräte/ -werkzeuge/ -baustoffe / Gartenmöbel
- Campingartikel- und Zubehör
- Großteilige Sportgeräte (z. B. Boote, Tauchsportgeräte)
- Kfz- und Motorradzubehör / Fahrräder / Fahrradzubehör
- Erotikartikel
- Zooartikel

Die Anwendung von Sortimentenlisten ist nach geltendem Recht zulässig und widerspricht nicht dem Eigentumsrecht. Die Wettbewerbsfreiheit bleibt unberührt. Mit Hilfe von Sortimentenlisten wird lediglich die räumliche Zuordnung bestimmt, wo der Wettbewerb stattfinden soll, nämlich in den Zentren.¹⁰

¹⁰ Stefan Kruse, Junker und Kruse Stadtforschung und Stadtplanung GbR, Begleitmaterial Intensivseminar „Einzelhandelssteuerung“ des vhw Thüringen, 5. Mai 2010

9. Festlegungen

Um die Entwicklungsziele in Bezug auf den Einzelhandel umzusetzen, werden folgende Festlegungen getroffen:

- Das „Innenstadtzentrum“ wird als gesamtstädtischer zentraler Versorgungsbereich mit überörtlicher Bedeutung festgelegt.

Die Innenstadt der Stadt Eisenach ist der wesentliche zentrale Versorgungsbereich. Sie ist das gesamtstädtische Zentrum mit überörtlicher Bedeutung, ihr kommt als der zentrale Knotenpunkt besondere Bedeutung zu. Es ist eine wichtige städtebauliche Aufgabe, den historischen Stadtkern als den zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu stärken.

Alle Ansiedlungsbegehren von Vorhaben, die zur Festigung der zentralen Bedeutung Eisenachs beitragen (neben Einzelhandel auch Kultur, Dienstleistung, Bildung u. ä.), sollen zuerst auf das Stadtzentrum orientiert werden.

- Als gebietsbedienende zentrale Versorgungsbereiche werden die Nahversorgungszentren „Karlskuppe“, „Nord“, „Altstadtstraße“ und „Petersberg“ festgelegt.

Die Nahversorgungszentren sichern die wohnungsnaher Versorgung in den verschiedenen Stadtbereichen. Bei den vorhandenen unterschiedlichen Ausstattungsgraden sind die funktionale Qualität zu erhalten und Ergänzungen im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor zu ermöglichen. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist im Einzelfall nach § 34 BauGB bzw. nach § 30 BauGB zu prüfen.

- Als solitäre Nahversorgungsstandorte werden der Standort Kasseler Straße/Stedtfelder Straße (z. Z. Nahkauf), der Standort Mühlhäuser Straße/Julius-Lippold-Straße (z. Z. REWE) und der Standort Gothaer Straße (z. Z. Norma) festgelegt.

Die solitären Nahversorgungsstandorte schließen wegen der Lage und dem Einzugsbereich Versorgungslücken im Stadtgebiet. Sie sollen im Interesse der Festigung und Stärkung der Versorgungsfunktion und im Interesse der nachhaltigen Stadtentwicklung weiterhin erhalten bleiben.

- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und/oder zentrenrelevanten Sortimenten nur zugelassen werden, wenn die Größe von 100 m² Verkaufsfläche nicht wesentlich überschritten wird.

In der Fläche der Stadt und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen nicht grundsätzlich alle Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden.

In dem GMA-Gutachten von 2006 wurde ermittelt, dass von den insgesamt 506 Einzelhandelsgeschäften der Stadt Eisenach 314 Läden unter 100 m² Vfl. groß waren. Diese 62% aller Geschäfte decken 10% der Verkaufsfläche ab.¹¹ Dies zeigt, dass diese Ladengröße durchaus akzeptabel ist. Zwar ist der Anteil an der Gesamtverkaufsfläche gering, aber für spezielle Angebote und einzelne Sortimente ist gerade diese Größe in der Mischung mit anderen Geschäften und außerhalb der Versorgungszentren wichtig. Die Größenangabe von 100 m² Vfl. ist deshalb Bestandteil mehrerer Festlegungen. Bis zu dieser Geschäftsgröße mit nahversorgungsrelevanten und/oder zentrenrelevanten Sortimenten ist nicht zu erwarten, dass die zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden.

- Bei Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt sollen die zentrenrelevanten Sortimente nur als Randsortiment (max. 10% der Verkaufsfläche je Laden und nicht mehr als 100 m² Vfl.) zugelassen werden.

¹¹ Der Einzelhandel und das Ladenhandwerk in der Stadt Eisenach, GMA, März 2006

Die zentrenrelevanten Sortimente sollen vorrangig im Innenstadtzentrum angeboten werden. Mit der Beschränkung als Randsortiment in den Läden mit nichtzentrumrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt soll erreicht werden, dass diese Läden auf Grund ihres Angebotes nicht so attraktiv werden, dass eine Konkurrenz zur Innenstadt entstehen könnte.

- In den Nahversorgungszentren soll bei den Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente nur als Randsortiment (max. 10% der Verkaufsfläche je Laden und nicht mehr als 100 m² Vfl.) betragen.

In Nahversorgungszentren dominiert i. d. R. ein strukturprägender Betrieb im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich mit Randsortimenten.

Mit der Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente als Randsortiment v. a. in den Lebensmittelgroßanbietern (Vollversorger, Discounter) in den Nahversorgungszentren soll erreicht werden, dass diese Läden ihre Funktion als Nahversorger mit den Waren des täglichen Bedarfs behalten.

- In den Nahversorgungszentren sollen Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich zentrenrelevanten Sortimenten nicht größer als von 400 m² Vfl. sein. Dabei darf die Summe der Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten max. ein Drittel der Gesamtverkaufsfläche des Nahversorgungszentrums betragen.

Den Schwerpunkt in den Nahversorgungszentren sollen nahversorgungsrelevante Sortimente bilden. Die zentrenrelevanten Sortimente sollen vorrangig im Innenstadtzentrum angeboten werden. In den Nahversorgungszentren dienen diese nur der Ergänzung des Branchenmix und sind dementsprechend in der Größe zu beschränken. Es bestünde sonst die Gefahr, dass sich das Nahversorgungszentrum in seiner Summierung der Verkaufsfläche und des Sortimentenangebotes negativ auf den Bestand und die Funktion der anderen zentralen Versorgungsbereiche, v. a. der Innenstadt auswirken kann.

Die Größe und der Mix der Handelsflächen in den Nahversorgungszentren unterscheiden sich z. T. erheblich. So werden in Nord zwei Vollversorger durch mehrere andere Geschäfte und Dienstleister ergänzt. Am Petersberg aber dominiert ein Vollversorger mit wenigen Ergänzungen.

Es soll aber durchaus möglich sein, zur Aufwertung der Nahversorgungszentren größere Geschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten anzusiedeln. Mit der Beschränkung auf ein Drittel der Gesamtverkaufsfläche ist garantiert, dass die nahversorgungsrelevanten Sortimente der Hauptbestandteil der Nahversorgungszentren bleiben und somit ihre gebietsbedienende Funktion behalten.

- Die solitären Nahversorgungsstandorte bezeichnen je einen Einzelhandelsbetrieb mit vorwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
- Die zentrenrelevanten Sortimente sind nur als Randsortimente mit max. 10% und nicht mehr als 100 m² der Verkaufsfläche zulässig.

Die solitären Nahversorgungsstandorte garantieren die wohnungsnaher Versorgung des Einzugsbereichs.

Mit der Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente als Randsortimente soll erreicht werden, dass die Funktion des Standortes als Nahversorger erhalten bleibt und die zentralen Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigen werden.

- Im gesamten Stadtgebiet werden keine weiteren Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen.
- Ausgenommen davon sind die laufenden Verfahren.

Werden alle bestätigten und geplanten Vorhaben realisiert, beträgt die Gesamtverkaufsfläche dann ca. 188.000 m², davon werden in den Sondergebieten insgesamt ca. 124.000 m² Vfl. (66% der Gesamtverkaufsfläche) vorhanden sein.

Bei der Ausweisung weiterer großflächiger Handelsflächen ist die bestehende Einzelhandelsstruktur mit ihrer flächendeckenden Versorgungsaufgabe gefährdet.

- Ausnahmen bedürfen der Einzelfallprüfung.

Zur fachgerechten Prüfung einer Ausnahme ist vom Vorhabensträger mit einem Gutachten nachzuweisen, dass durch das Vorhaben die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt wird oder keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche entstehen (§ 34 Abs. 3a Satz 2 BauGB).

- Die Sortimentenliste wird als Beurteilungsgrundlage für die Bewertung der Bestandsentwicklung, für Neuansiedlungen und für Bebauungspläne bestätigt.

Die vorliegende Sortimentenliste gliedert sich in nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente. Die Aufteilung erfolgt in Anlehnung der Empfehlungen im Landesentwicklungsplan sowie unter Berücksichtigung des in Eisenach typischen Sortimentengefüges. Diese Unterteilung ermöglicht gerade für das Zentrenkonzept eine bessere funktionale Zuordnung der zentralen Hierarchien.

Die textlichen Festsetzungen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Als zentrale Versorgungsbereiche werden die Innenstadt und vier Nahversorgungszentren klassifiziert. Zusätzlich werden drei solitäre Nahversorgungsstandorte ausgewiesen.
- Für die Innenstadt gibt es auf Grund dieser Festlegungen keine Beschränkungen in Bezug auf die Größe der Verkaufsflächen und die Branchen bei der Ansiedlung von Einzelhandel.
- In den Nahversorgungszentren ist die Verkaufsflächengröße und der Anteil an der Gesamtverkaufsfläche für die zentrenrelevanten Sortimente beschränkt.
- Bei den solitären Nahversorgungsstandorten werden die zentrenrelevanten Sortimente als Randsortimente beschränkt.
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen keine Läden mit nahversorgungsrelevanten und/oder zentrenrelevanten Sortimenten größer 100 m² Vfl. genehmigt werden.
- Es werden keine weiteren Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen.

10. Resümee

Das vorliegende Zentrenkonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept durch den Stadtrat zu bestätigen. Die Festlegungen einschließlich der Abgrenzungen der Zentralen Versorgungsbereiche und der Sortimentenliste sind als Richtschnur für weitere Entscheidungen in Bezug auf den Einzelhandel zu beschließen.

Ansiedlungsbegehren von Einzelhandelsgeschäften werden dann nach § 34 BauGB (Einfügungsgebot) bzw. § 30 BauGB (Bebauungsplan) in Verbindung mit diesen Festlegungen beurteilt.

Diese städtebauliche Planung ist zudem bei grundsätzlichen Entscheidungen der Stadtentwicklung einzubeziehen.

Es ist zu prüfen, ob und für welche Bereiche der Stadt zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB erstellt werden sollten. Zweck eines solchen Bebauungsplans ist, die Voraussetzungen zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche dadurch zu schaffen, dass v. a. außerhalb der zu sichernden zentralen

Versorgungsbereiche bauplanungsrechtliche Beschränkungen für bauliche Nutzungen vorgesehen werden. Voraussetzung dafür ist das hier vorgelegte Zentrenkonzept.

III Vorprüfung

- 01 Innenstadt
- 02 Mühlhäuser Straße
- 03 Nord
- 04 Karlskuppe
- 05 Kasseler Straße
- 06 Altstadtstraße
- 07 Petersberg
- 08 Standorte Märkte

01

Innenstadt

Beschreibung des Gebietes

Die Bebauung der Innenstadt, auf mittelalterlichem Stadtgrundriss und im Wesentlichen vom Verlauf der ehemaligen Stadtbefestigung umgrenzt, lässt in weiten Teilen noch das historische Parzellenbild und die Vielfältigkeit der Baukultur der vergangenen Jahrhunderte erkennen. Zwei- und dreigeschossige verputzte, konstruktive Fachwerkhäuser aus dem 17. - 19. Jahrhundert in geschlossener Bauweise, bereichert um die in historisierenden Stilen errichteten Wohn- und Geschäftshäuser der Jahrhundertwende und eingestreute Zeitzeugnisse der Moderne bestimmen das Stadtbild ebenso wie der Marktplatz mit barockem Residenzschloss, Renaissancerathaus und frühgotischer Georgenkirche oder der Karlsplatz mit dem Nicolaitor und der spätromanischen Nicolaikirche.¹

Um die vorhandene städtebauliche Qualität zu bewahren, wurden die im Rahmen des Baugesetzbuches möglichen Satzungen (Sanierungssatzung, Erhaltungssatzung und Baugestaltungssatzung) erlassen.

Mit den darin klar formulierten Leitbildern wird die Beurteilung von Einzelmaßnahmen als Teil eines städtebaulichen und gestalterischen Gesamtkonzepts erleichtert.

Das Erscheinungsbild der Innenstadt hat sich in den letzten zwanzig Jahren erheblich verbessert. Die Geschäftshäuser in der Fußgängerzone Karlstraße – Querstraße sind umfassend saniert, auch in den Nebenlagen überwiegen genutzte Gebäude und aufgewertete Fassaden. Die Gestaltung des öffentlichen Raums erfolgte unter Beachtung der besonderen städtebaulichen Bedeutung der Innenstadt. So wurden der Markt, die Fußgängerzone und der Johannisplatz durch umfangreiche Straßenbaumaßnahmen erheblich aufgewertet.

Die innerstädtischen Haupteinkaufslagen liegen innerhalb des historischen Stadtkerns. Als 1a-Lage sind die Fußgängerzone Karlstraße und Teile des direkt anschließenden Marktplatzes zu identifizieren. Einen verdichteten Einzelhandelsbesatz weist auch die Achse Querstraße – Johannisstraße auf. Sie ist als 1b-Lage einzustufen. City-Randlage bilden Alexanderstraße, Markscheffelhof, Karlsplatz, Johannisplatz, Goldschmiedenstraße und der östliche Teil der Georgenstraße. Hier wird die Handelsfunktion allerdings bereits von Wohn- und Dienstleistungsnutzungen unterbrochen, so dass sich keine geschlossenen Schaufensterfronten mehr ausbilden. Die Einzelhandelsstruktur ist durch einige größere Kundenmagnetbetriebe und kleine und mittelgroße Geschäfte geprägt.²

Der fußläufige Einzugsbereich von ca. 500 m erstreckt sich vom Bahnhof bis zur Henkelsgasse und vom Frauenplan bis über die Rennbahn. In diesem Bereich wohnen ca. 6.200 Einwohner.

Alle innerstädtischen Buslinien (außer in Richtung Osten) fahren in kurzen Taktzeiten mehrere Bushaltestellen im Stadtzentrum an, viele überörtlichen Linien verlaufen durch die Alexanderstraße und die Sophienstraße.

Die Innenstadt ist auch mit dem Auto gut erreichbar. Mit den am Zentrumsrand vorhandenen Parkhäusern können von hier aus auf kurzen Wegen die Geschäfte erreicht werden.

¹ Erhaltungssatzung der Stadt Eisenach für den Bereich der „Innenstadt vom 05.04.2001

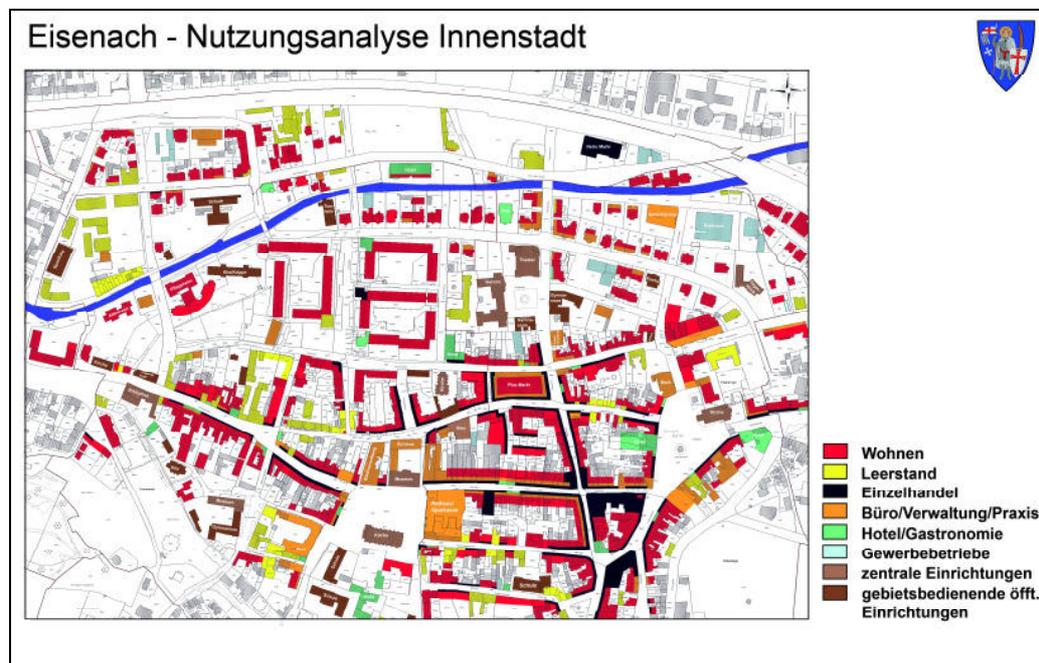
² Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Media Marktes, GMA, 10/2006

Ein Ziel des mittelfristigen Verkehrskonzeptes ist die Entlastung der Innenstadt durch Auslagerung des störenden Durchgangsverkehrs zur Minimierung der Beeinträchtigungen durch Verkehr und dessen umweltrelevante Begleiterscheinungen wie Lärm und Abgase. Durch eine entsprechende Verkehrsleitung soll dies schrittweise umgesetzt werden.

Abgrenzung

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten von 2006 hat die Haupteinkaufslagen in der Eisenacher Innenstadt dargestellt und analysiert. Danach befanden sich in diesen Haupteinkaufslagen (siehe Übersichtskarte) insgesamt 188 Geschäfte mit einer Verkaufsfläche von 24.670 m². Die höchsten Verkaufsflächenanteile an der Gesamtstadt erreicht die Einkaufsinnenstadt in den Warengruppen Gesundheit/Körperpflege (56%), Bücher/ Schreibwaren/Spielwaren (50%) und Bekleidung/Schuhe/Sport (55%).³

Im Jahr 2009 wurden die verschiedenen Nutzungen der Gebäude in der Innenstadt analysiert. Die Erfassung zeigt, dass neben dem Einzelhandel auch Büro/Verwaltung/Praxen sowie Hotel/Gastronomie angesiedelt sind. Und besonders erfreulich ist, dass in einem großen Anteil der Gebäude auch Wohnungen vorhanden sind.



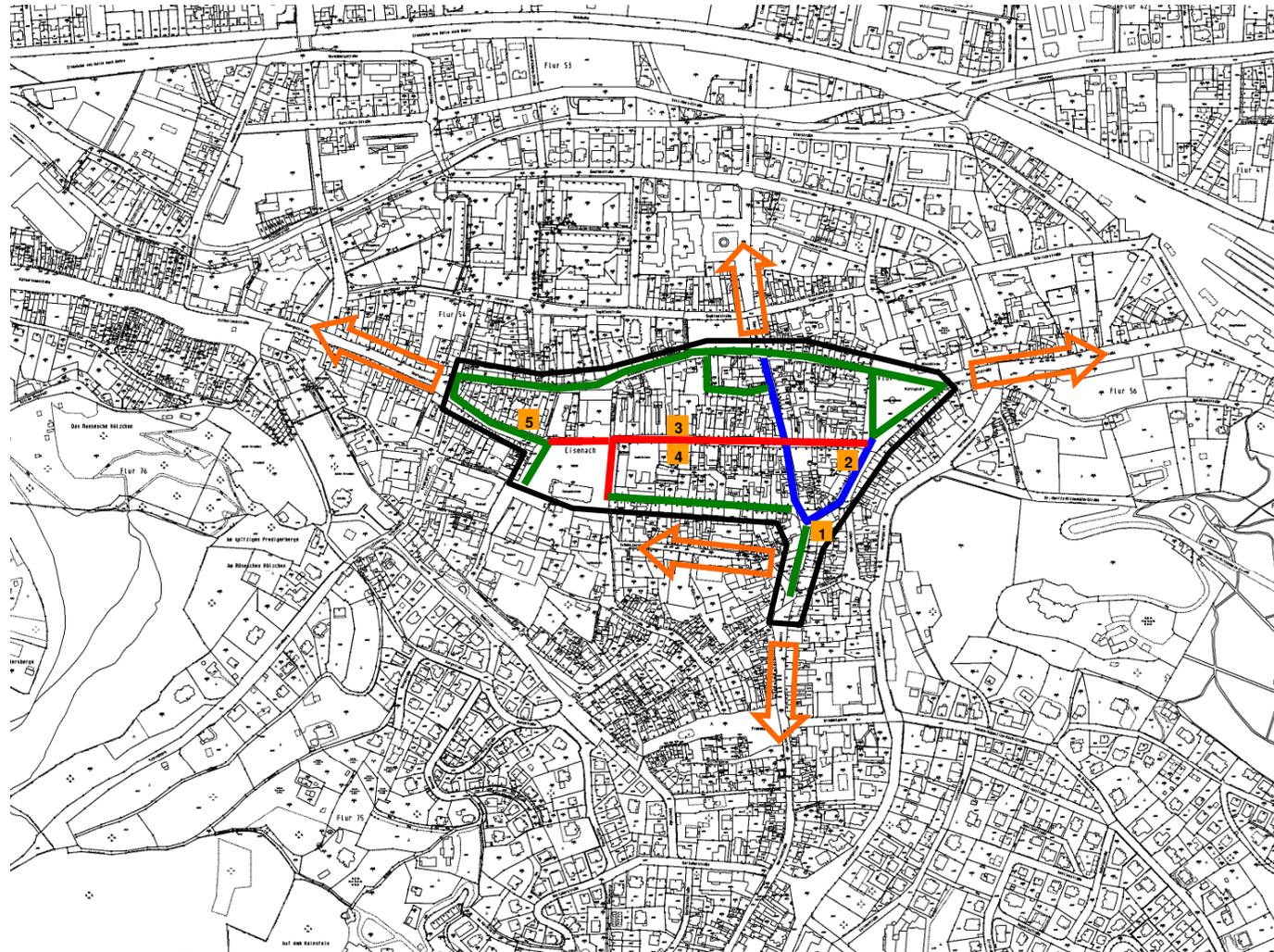
Quelle: Nutzungsanalyse Eisenach Innenstadt, Carolin Hesse, erstellt im Rahmen eines studentischen Praktikums in der Stadtverwaltung, Abt. Stadtentwicklung, 2009

Auch wenn die Daten beider Analysen nicht aktuell sind, kann die Gesamtsituation in der Innenstadt ausreichend eingeschätzt werden. Es kann deshalb auf eine erneute Erfassung verzichtet werden.

Die grafische Darstellung der Eisenach Einkaufsinnenstadt des GMA-Gutachtens wird als Grundlage für eine mögliche Abgrenzung herangezogen.

³ Der Einzelhandel und das Ladenhandwerk in der Stadt Eisenach, GMA, 2006

Übersichtskarte



	1a Lage	1	Kaufhaus Schwager	 Prüfung Erweiterung Einkaufsinnenstadt
	1b-Lage	2	C & A	
	City-Randlage	3	Müller-Drogerie	
	Einkaufsinnenstadt	4	H & M	
		5	Intersport Schwager	

Innerhalb der dargestellten Fläche sind eine hohe Einzelhandelsdichte und eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsgeschäften vorhanden. Es sind Haupt- und Nebenlagen erkennbar, Kundenmagnetbetriebe sind an verschiedenen Standorten integriert.

Die Festlegung eines zentralen Versorgungsbereichs soll sich nicht nur auf den Bestand beziehen. Es ist zu prüfen, wo Erweiterungen v. a. mit zentrenrelevantem Handel ohne zusätzliche Beschränkungen zulässig sein soll, um das Hauptgeschäftszentrum zu stärken.

Richtung Westen:

Die Georgenstraße ab dem Markt bis zur Wydenbrugkstraße ist laut GMA-Gutachten als City-Randlage ausgewiesen. Dies wird von der grundsätzlichen Aussage her mitgetragen. Bis auf wenige Leerstände sind die Erdgeschosse gewerblich genutzt. Gründe für die Schwierigkeiten bei der Ansiedlung weiterer attraktiver Nutzungen können auch der Zustand der Georgenstraße und die hohe Verkehrsbelastung sein.

Städtebauliches Ziel ist es, den Haupteinkaufsbereich besser an die Katharinenstraße und somit an die Weststadt anzubinden. Es wird deshalb vorgeschlagen, die gesamte Georgenstraße bis zur Einmündung der Hospitalstraße als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen. Damit wird der städtebaulichen Bedeutung der Georgenstraße innerhalb des historischen Stadtkerns entsprochen und die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften erleichtert.

Richtung Norden

Die Alexanderstraße mit ihren beidseitigen Grundstücken gehört zum zentralen Versorgungsbereich. Der Jakobsplan und die Sophienstraße bis zur Elisabethkirche sind vorwiegend durch Wohnen geprägt. Das Geviert Stickereigasse-Sophienstraße-Querstraße-Alexanderstraße und die Ecke Sophienstraße-Nicolaistraße-Karlsplatz-Alexanderstraße sind im Bebauungsplan Nr. 4 „Nördliche Innenstadt“ als Kerngebiete ausgewiesen. Der zentrale Versorgungsbereich ist deshalb in diesem Bereich bis zur Sophienstraße zu erweitern.

Richtung Osten

Die Bahnhofstraße verbindet die Einkaufsinnenstadt mit dem städtischen und regionalen Busbahnhof und dem Bahnhof selbst. Sie wird stark fußläufig genutzt und bedarf einer besonderen Betrachtung in Bezug auf den zentralen Versorgungsbereich.

Die dort vorhandene Industriebrache der ehemaligen Farbenfabrik ist die einzige zentrumsnahe Fläche, die geeignet ist, zentrumsergänzende Funktionen im größeren Maßstab aufzunehmen. Inhaltsschwerpunkt der städtebaulichen Planung des B6 „Bahnhofsvorstadt“ ist die räumliche Fassung der südlichen Bahnhofstraße und des Bahnhofsvorplatzes durch Bebauung dieser Industriebrache. Die Stadt Eisenach beabsichtigt auf einem Teilbereich die Entwicklung eines Sondergebietes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 10.000 m² Vfl. .

Der laufende Bebauungsplan umfasst den gesamten Bereich zwischen Nicolaitor, Schillerstraße, Bahnhof und Dr.-Moritz-Mitzenheim-Straße.

Obwohl das Sondergebiet und die Bahnhofstraße bis zur Müllerstraße eine besondere Bedeutung für die Ansiedlung von Einzelhandel haben, sollen sie nicht in den zentralen Versorgungsbereich integriert werden. Die Grenze würde sonst mitten durch das Bebauungsplangebiet zu führen sein.

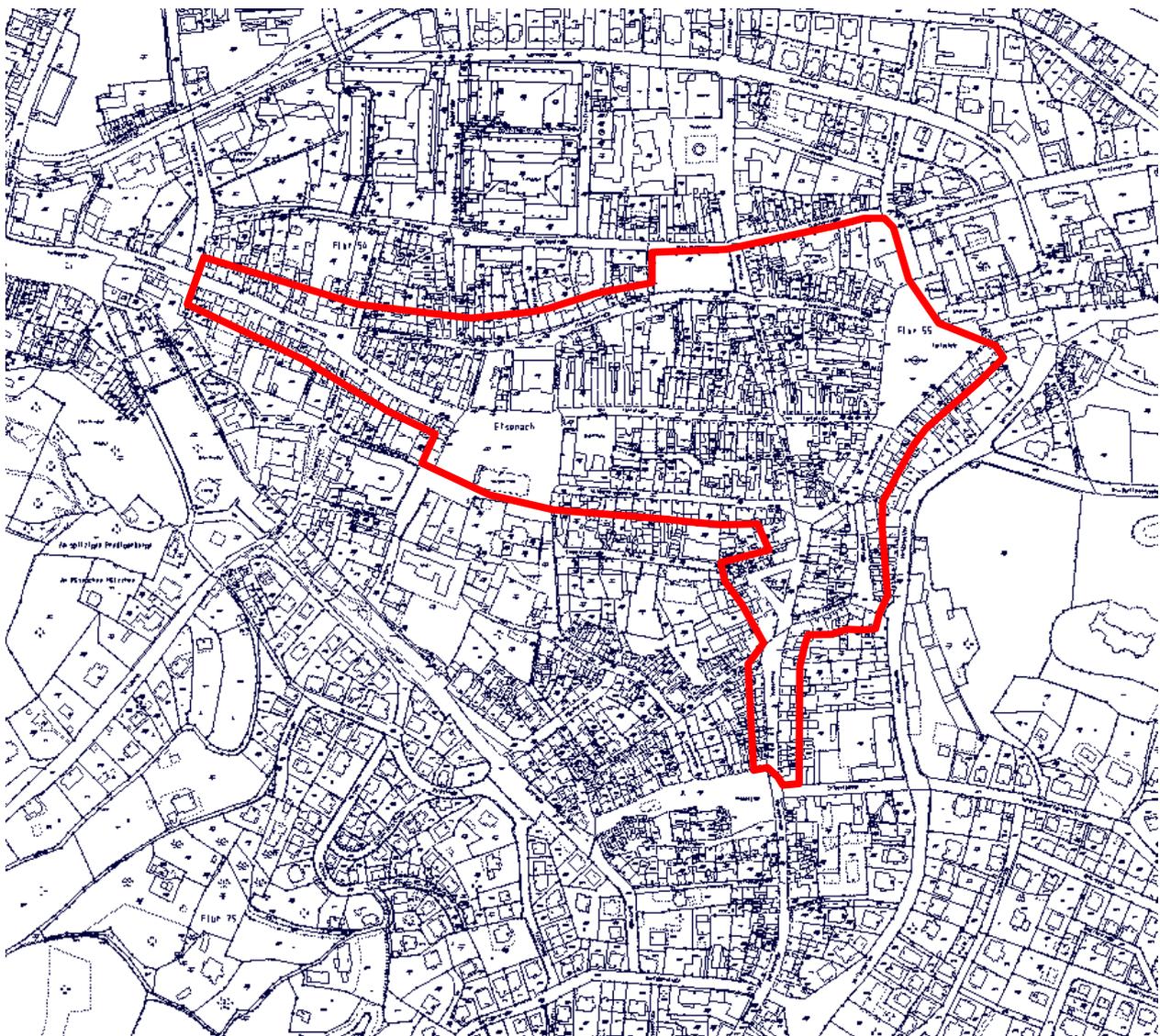
Spezielle Festsetzungen für den Einzelhandel sind in dem zur Zeit laufenden Verfahren zum Bebauungsplan zu treffen. Die Struktur- und Branchenfestlegungen für das Sondergebiet und die Mischgebiete sind so zu treffen, dass die vorhandene Einzelhandelskulisse der Innenstadt nicht wesentlich beeinträchtigt, sondern zielgerichtet ergänzt wird. Mit der Umsetzung des Sondergebietes ist die Stärkung der Versorgungszentralität der Stadt und eine Aufwertung der Innenstadt zu erwarten.

Richtung Süden

Von der Querstraße über den Johannisplatz und den Frauenberg wird der Frauenplan mit dem Bachhaus als touristischer Schwerpunkt erreicht. Die Geschäfte in den Erdgeschossen am Frauenberg bieten zum großen Teil spezielle Waren an, die auf den Tourismus und auf Nischenbereiche ausgerichtet sind. Gerade dieses Angebot ergänzt sinnvoll das der Einkaufsketten in der Fußgängerzone. Der Bestandserhalt und die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten sind hier besonders wichtig. Damit begründet sich die Einbeziehung in den zentralen Versorgungsbereich. Mit einbezogen werden auch die Löberstraße und die Löbergasse, die als Verbindung zwischen Karlsplatz und Frauenberg ihre besondere Bedeutung als Einkaufsnebenweg haben. Zudem sind hier Lücken vorhanden, die zentrumsergänzende Funktionen aufnehmen können.

Die Schmelzerstraße wird nur in dem an den Johannisplatz angrenzenden Bereich in den zentralen Versorgungsbereich integriert. Weiterführend überwiegt die Wohnnutzung.

Plan Abgrenzung



Mit dieser Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs sind der Anfang und das Ende des Geschäftsbereiches klar erkennbar. Der Hauptgeschäftsbereich der Fußgängerzone mit hoher Einzelhandelsdichte wird durch auslaufenden Einzelhandelsbesatz in den Nebenarmen ergänzt. Der Zentrale Versorgungsbereich stellt als funktionale Einheit das Geschäftszentrum der Stadt Eisenach dar.

Die Abgrenzung erfolgt auf Grund des Maßstabes nur annähernd grundstücksscharf. In der Regel sind die beidseitigen straßenbegleitenden Grundstücke einbezogen. In den Grenzbereichen (Hospitalstraße, Stickereigasse, Sophienstraße, Nicolaistraße, Grimmelgasse und Frauenplan) zählen nur die innerhalb der Abgrenzungslinie liegenden Grundstücke zum zentralen Versorgungsbereich.

Empfehlungen für die Entwicklung

Die Innenstadt der Stadt Eisenach ist der wesentliche zentrale Versorgungsbereich. Sie ist das gesamtstädtische Zentrum mit überörtlicher Bedeutung, ihr kommt als der zentrale Knotenpunkt besondere Bedeutung zu. Hier bündeln sich Handel, Dienstleistung und Kommunikation, das Stadtzentrum ist Identifikationspunkt für die Bürger von Eisenach und des Umlandes sowie für die vielen Besucher und Touristen. Es ist eine wichtige städtebauliche Aufgabe, den historischen Stadtkern als den zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und auszubauen.

Zur Stabilisierung und Aufwertung werden folgende Hinweise gegeben:

von Seiten der Stadt

- Weiterführung der Aufwertung des öffentlichen Raumes durch Straßen- und Platzgestaltung
 - mittelfristig Karlsplatz, Goldschmiedenstraße, Georgenstraße, Frauenplan
- dabei Vorrang: Verkehrsberuhigung und Fußgänger
- weitere Umsetzung des mittelfristigen Verkehrskonzeptes – v. a. Reduzierung des Durchgangsverkehrs durch geeignete Maßnahmen
- Beibehalten der Busführung durch das Stadtzentrum
- Abschluss des Bebauungsplans „Bahnhofsvorstadt“

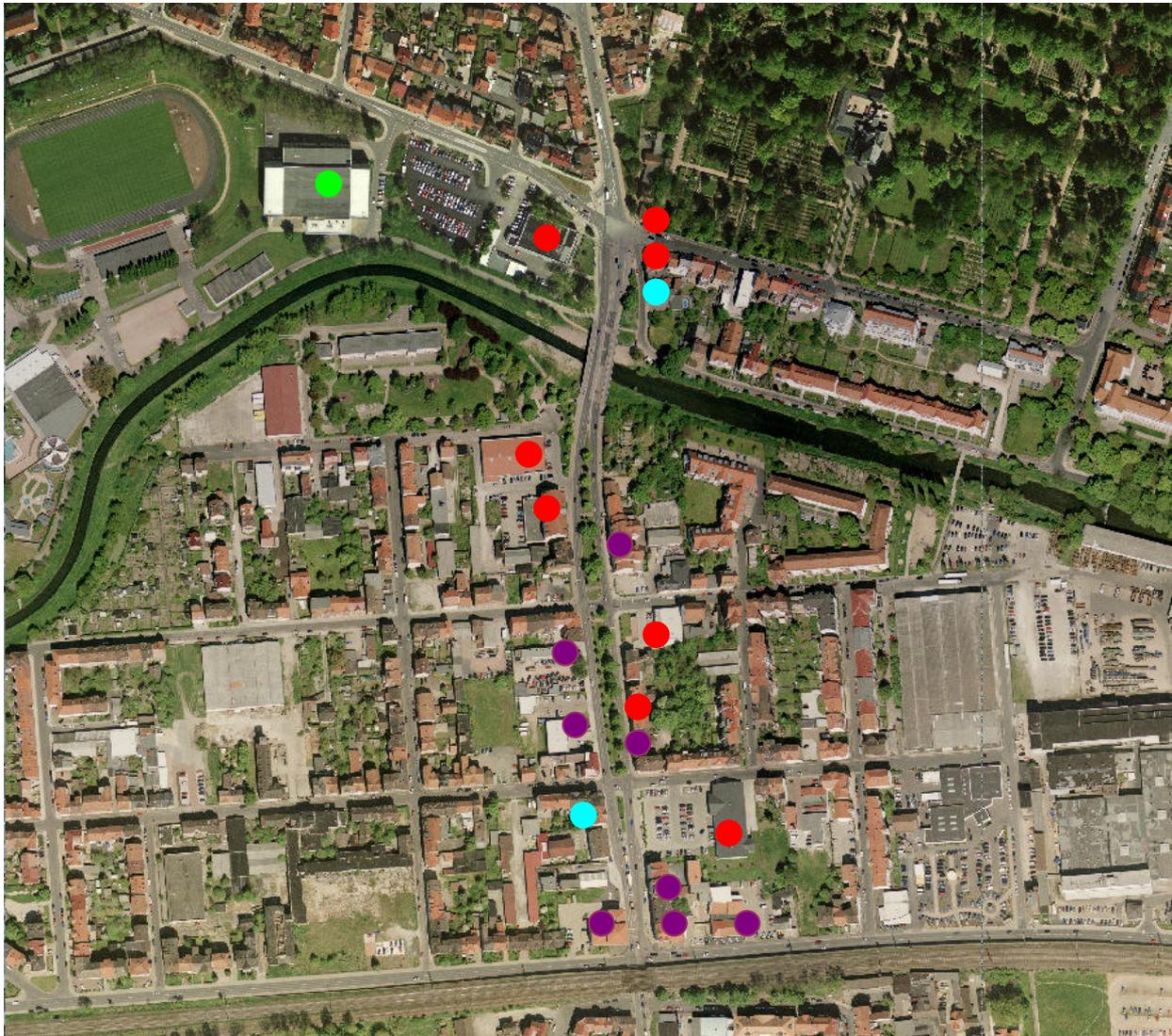
von Seiten der Geschäftsinhaber

- gemeinsames Marketing
- einheitliche Öffnungszeiten
- gemeinsame Veranstaltungen

02

Mühlhäuser Straße

Übersichtsplan



Bestand

●	Handel	ein Vollversorger (1.400m ² Vfl.) + ein Discounter (700m ² Vfl.) Nahrungs- und Genussmittel, Getränkemarkt, Haus- und Heimtextilien, Matratzen/Betten, Sanitärausstattung, Blumen Gesamtverkaufsfläche ca. 3.800 m ²
●	Gastronomie	Gaststätten, Imbiss
●	Dienstleistung	Frisör, Paketshop, Versicherung, Blutspende
●	Gesundheit	Ärzte, Physiotherapie
●	Sport/Freizeit	angrenzend an das Sportzentrum Katzenaue
●	Gewerbe	Fahrzeuge, Spielhalle, Bestattung, Reprontrum, Fahrschule

Beschreibung des Gebietes:

Die Mühlhäuser Straße ist die Haupteerschließungsachse vom Stadtzentrum zu den nördlichen Stadtbereichen und der Autobahn. Sie ist vierspurig mit einem breiten mittigen Grünstreifen ausgebaut. Eine geschlossene straßenseitige Bebauung und somit klare Raumkanten sind nicht mehr vorhanden. Das enorme Verkehrsaufkommen verdrängte immer mehr die Wohnnutzung entlang der Straße.

Die ehemalige Kaufhalle an der Ecke Mühlhäuser Straße/Lippoldstraße wurde durch einen Neubau für einen Vollversorger mit 1.400 m² Vfl. ersetzt. In vorhandenen bzw. entstandenen Baulücken haben sich ein Discounter, ein Getränkehandel, Haus- und Heimtextilien und weitere einzelne Geschäfte punktuell angesiedelt. In den Wohn- und Geschäftshäusern gibt es zudem Arztpraxen, Gastronomie, verschiedene Dienstleister und Gewerbenutzungen.

Alle Geschäfte sind gut mit dem Auto erreichbar und verfügen jeweils über die notwendigen Stellplätze. Die einzelnen Geschäfte sind von den unmittelbaren Anliegern gut zu Fuß erreichbar. Eine fußläufige Nutzung mehrerer Einrichtungen ist aber durch die Entfernung und die trennende Verkehrsachse erheblich erschwert.

In jeder Fahrtrichtung gibt es je zwei Bushaltestellen.

Alle Geschäfte versorgen nicht nur das unmittelbare Umfeld, sie werden wegen der Lage an der Ausfallstraße auch von Kunden anderer Stadtbereiche und den Bewohnern der nördlich der Stadt gelegenen Ortsteile und Dörfer genutzt.

Entscheidung

Die Entfernung zwischen dem Norma und dem REWE als die beiden Nahversorger beträgt ca. 450 m. Mit den weiteren entlang der Mühlhäuser Straße vorhandenen größeren Läden (wie TTM, Betten/Matratzen, Getränkemarkt) bestehen keine direkten Beziehungen. Alle Geschäfte sind Einzelstandorte, die willkürlich in vorhandenen Baulücken entstanden sind. Die breite, stark befahrene Verkehrsachse mit den wenigen Querungshilfen für den Fußgänger erschweren die gemeinsame Nutzung zusätzlich.

Es besteht kein räumlicher und funktioneller Zusammenhang. Somit handelt es sich um kein Nahversorgungszentrum.

Der Standort des Einzelhandelsbetriebes Ecke Mühlhäuser Straße / Julius-Lippold-Straße wird als „solitärer Einzelstandort“ ausgewiesen.

Dieser Markt ist ein wesentlicher Versorgungsschwerpunkt mit einer gebietsbezogenen Schlüsselrolle für die Bedienung der umliegenden Wohnbevölkerung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs. Die zentrale Lage zwischen den Stadtgebieten Lippoldstraße/Nebestraße, Wartenberg, Gründerzeitviertel Oppenheimstraße und mittlerer Mühlhäuser Straße und zwischen den Nahversorgungs-Einzugsbereichen der Innenstadt und des Einkaufszentrums Marktkauf rechtfertigen die Ausweisung als solitären Einzelstandort. Im unmittelbaren Einzugsbereich werden ca. 2.000 Einwohner versorgt.

Der Standort soll im Interesse der Festigung und Stärkung der Versorgungsfunktion und im Interesse der nachhaltigen Stadtentwicklung weiterhin erhalten bleiben.

Der Netto-Markt am Kupferhammer ist ein Discounter auf einer Brachfläche errichtet worden. Der Standort ist nicht baulich integriert, die fehlenden Raumkanten zur Mühlhäuser Straße und zum Kupferhammer stellen einen städtebaulichen Missstand dar. Der Markt liegt noch im 500 m Einzugsradius des solitären Einzelstandortes Mühlhäuser

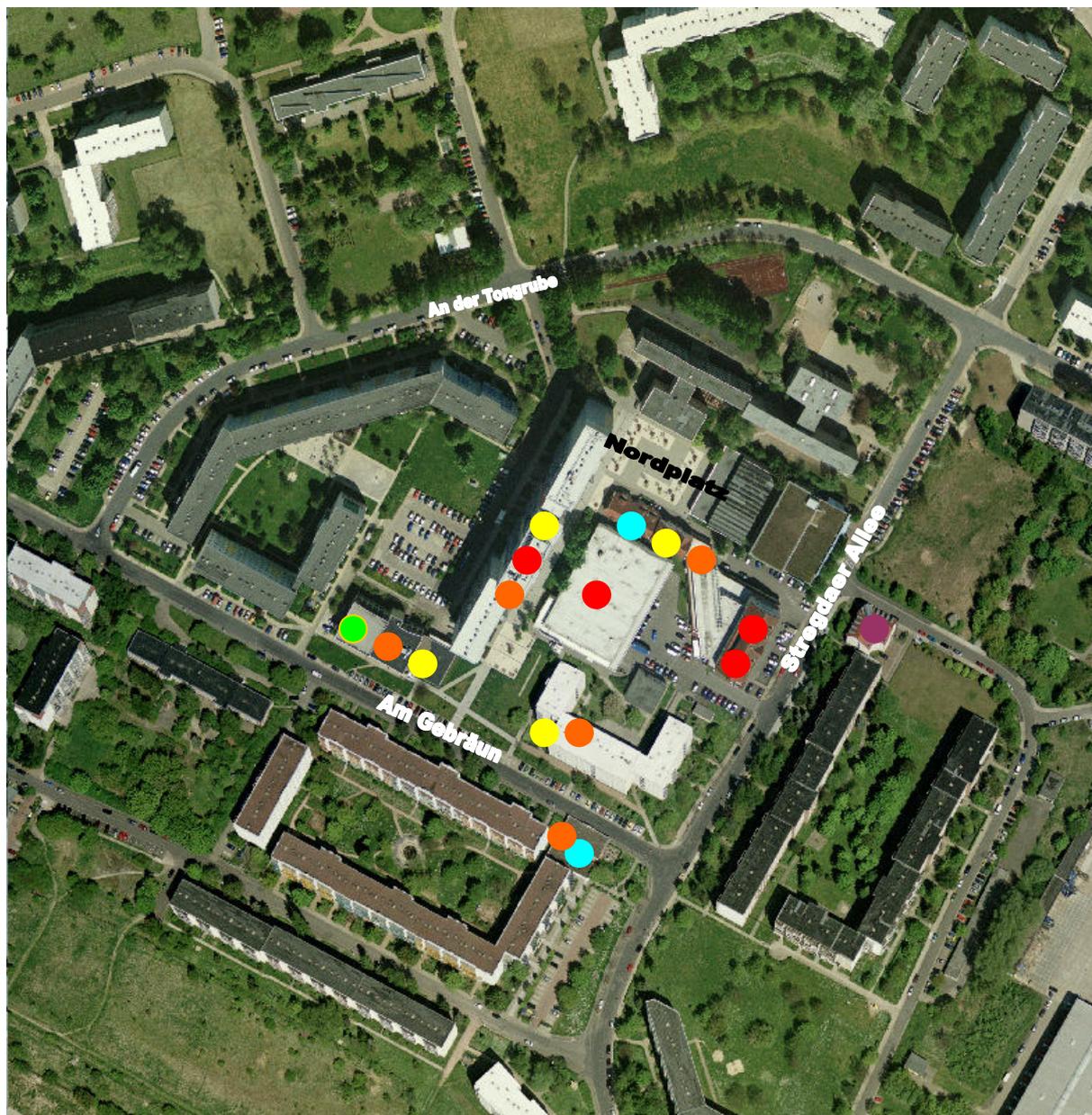
Straße/Lippoldstraße. Die Innenstadt und das EKZ TOOM sind von dort aus noch gut fußläufig erreichbar.

Der Standort des Discounters muss aus Sicht der Gewährleistung der Versorgung der Bevölkerung und aus städtebaulicher Sicht nicht dauerhaft erhalten bleiben. Der Bestandsschutz besteht weiterhin. Bei Erweiterungsabsichten oder Neubepflungen nach Aufgabe der Nutzung ist im Einzelfall entsprechend der Festsetzungen des Zentrenkonzeptes zu prüfen und zu entscheiden.

03

Nord

Übersichtsplan



Bestand

●	Handel	zwei Vollversorger Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie, Textil- und Geschenkartikel Gesamtverkaufsfläche ca. 2.800 m ²
●	Gastronomie	Gaststätte, Imbiss
●	Dienstleistung	Frisör, Paketshop, Sparkasse, Bankfiliale
●	Gesundheit	Ärzte, Physiotherapie, Apotheke, Pflegedienst
●	Sport/Freizeit	Fitness- und Freizeitclub, Mal- und Zeichenschule, Kindertreff
●	Gewerbe	Reisebüro, Fahrschule, Wohnungsverwaltung, Architekturbüro

Beschreibung des Gebietes

Das Plattenbausiedlung „Eisenach Nord“ ist in den 80er Jahren als eigenständiges Wohngebiet am Stadtrand von Eisenach mit den damals üblichen Versorgungsstrukturen errichtet worden. Die am Nordplatz entstandene Kaufhalle mit den „Funktionsunterlagerungen“ in den angrenzenden Wohnblocks bildeten den zentralen Bereich. Seit 1990 erlebte das Gebiet einen hohen Imageverlust. Durch gezielten Rückbau, Sanierung der Wohnblocks, Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung und ergänzende Umstrukturierungen erfolgte eine Aufwertung.

Die ehemalige Kaufhalle als jetziger Vollversorger wurde durch z. T. zweigeschossige Baukörper ergänzt. Im Erdgeschoss befinden sich neben einem zweiten Lebensmittel eine Drogerie und kleine Läden. Ergänzend dazu und im Obergeschoss gibt es Dienstleister, Gewerbe und Gastronomie.

In den angrenzenden Blocks Am Nordplatz und im näheren Umfeld sind weitere kleinere Geschäfte, Arztpraxen, Dienstleister, Gaststätten, ein Fitnesscenter und Gewerbe angesiedelt.

Die vorhandenen Geschäfte und Einrichtungen versorgen vorwiegend die Bewohner des Gebietes (3.600 EW) und sind fußläufig durch die zentrale Lage gut erreichbar. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Stregdaer Allee, Stellplätze sind vorhanden. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle.

Der öffentliche Raum wurde durch die Neugestaltung des Nordplatzes erheblich aufgewertet.

Entscheidung

Die vorhandene Handelsagglomeration mit vorwiegend nahversorgungsrelevanten Waren gewährleisten eine ausreichende Versorgung für das Wohngebiet Nord. Die vorhandenen Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen erfüllen in der Angebotsbreite und -qualität die grundlegenden Anforderungen des Gebietsbedarfes.

Die Geschäfte und die Komplementärnutzungen sind im Wesentlichen um den Nordplatz konzentriert; es ist ein städtebaulicher Zusammenhang erkennbar.

Es besteht somit ein Nahversorgungszentrum für das Wohngebiet Nord.

Der zentrale Versorgungsbereich wird für das Areal Stregdaer Allee – Am Gebräun – Nordplatz ausgewiesen. Damit wird den vorhandenen Verhältnissen entsprochen. Die städtebauliche und die Versorgungsfunktion dieser zentralen Mitte soll damit erhalten bleiben

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs:



Empfehlungen für die Entwicklung

Das NVZ hat für das Wohngebiet eine wichtige Versorgungs- und Mittelpunktfunktion, das zur weiteren Akzeptanz des Wohngebietes Nord gesichert und ausgebaut werden muss. Die Umnutzung, Aufwertung oder Neubebauung für Handelseinrichtungen richtet sich nach den Festlegungen des Zentrenkonzeptes.

Zur Stabilisierung und Aufwertung werden folgende Hinweise gegeben:

- städtebauliche Neuordnung der Eingangsbereiche mit einer gemeinsamen Wegeführung und gemeinsamen Parkplätzen
- Einbeziehung des Nordplatzes als Kommunikationsbereich
- Ergänzung mit kleinen Läden des mittelfristigen Bedarfs
- gemeinsames Auftreten aller Einrichtungen
- gemeinsame Werbung / Veranstaltungen

04

Karlskuppe

Übersichtsplan



Bestand

●	Handel	ein Discounter, Getränke, Bekleidung, Schuhe Gesamtverkaufsfläche ca. 2.200 m ² (+1.800 m ² leer)
●	Gastronomie	Gaststätte
●	Dienstleistung	Frisör, Paketshop
●	Gesundheit	Zahnarzt
●	Sport/Freizeit	Spielcasino
●	Gewerbe	Autohaus, Tankstelle, Spielcasino

Beschreibung des Gebietes

Das größte nach 1990 entstandene Wohnbaugebiet – die Karlskuppe - liegt im Nordwesten der Stadt. Hier entstand eine Mischung aus Einzelhäusern und mehrgeschossiger Bebauung.

In dem gleichzeitig erbauten Einzelhandelszentrum gruppieren sich um einen zentralen Parkplatz ein- bis zweigeschossige Gebäude, in dem mehrere Geschäfte untergebracht sind. Von den insgesamt möglichen 4.000 m² Verkaufsfläche stehen allerdings ca. 1.800 m² leer. Neben diesem Komplex befinden sich zwei weitere ehemals für Einzelhandel errichtete Hallen, die ebenfalls im Wesentlichen nicht genutzt werden. Im Umfeld sind ein Zahnarzt und Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt.

Das Areal ist vom Wohngebiet Karlskuppe und vom nördlichen Bereich der Siedlung Thälmannstraße fußläufig gut von ca. 2.500 Einwohnern erreichbar. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Kasseler Straße – An der Karlskuppe. Bushaltestellen befinden sich an der Kasseler Straße und An der Karlskuppe.

In den Läden werden sowohl Waren für den kurzfristigen Bedarf (nahversorgungsrelevant) als auch Teilbereiche für den mittelfristigen Bedarf (zentrenrelevant) angeboten.

Alle Geschäfte versorgen nicht nur die Bewohner der Gebiete Karlskuppe und Thälmannstraße, sie werden wegen der Lage an der Ausfallstraße auch von Kunden anderer Stadtbereiche genutzt.

Entscheidung

Die vorhandene Handelsagglomeration mit der Mischung aus nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Waren gewährleisten die minimale Grundversorgung für das Wohngebiet Karlskuppe und den nördlichen Bereich der Thälmannstraße.

Das Potential für notwendige Ergänzungen (Vollversorger, Gastronomie, Dienstleister) ist vorhanden. Das Areal ist städtebaulich integriert und gut erreichbar.

Es besteht somit ein Nahversorgungszentrum.

Der zentrale Versorgungsbereich wird für das Areal Kasseler Straße – An der Karlskuppe – ausgewiesen. Damit wird den vorhandenen Verhältnissen entsprochen. Gleichzeitig wird die Umnutzung, Aufwertung oder Neubebauung für Handelseinrichtungen im Wesentlichen auf diesen Bereich beschränkt.

Das Zentrum soll als wichtiges Versorgungszentrum für den nordwestlichen Stadtbereich erhalten, ergänzt und aufgewertet werden, um die Attraktivität der Wohngebiete Karlskuppe und Thälmannstraße zu festigen.

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches



Empfehlungen für die Entwicklung

Das Nahversorgungszentrum verliert durch den hohen Leerstand an Attraktivität.

Zur Stabilisierung und Aufwertung werden folgende Hinweise gegeben:

- Beseitigung des Leerstandes durch gezielte Ansiedlung ergänzender Geschäfte
- Ansiedlung eines Vollversorgers
- Ergänzung durch Gastronomie, Sport/Freizeit, Dienstleister
- gemeinsames Auftreten / Werbung

Für das Gesamtgebiet „Karlskuppe“ ist wegen verschiedener Anforderungen eine Änderung des Bebauungsplans notwendig. In diesem Zusammenhang sind auch die Festlegungen zu diesem Nahversorgungszentrum anzupassen und in Bezug auf die mögliche Gesamtverkaufsfläche und deren Branchenstruktur zu konkretisieren.

05

Kasseler Straße

Übersichtsplan



●	Handel	Norma (700m ²), Nahkauf (845m ²), Fleischer, An- und Verkauf Kinderbedarf
●	Gastronomie	Gaststätte, Imbiss
●	Dienstleistung	Frisör, Kosmetik, Versicherung
●	Gesundheit	Ergotherapie
●	Sport/Freizeit	Bowling-Center
●	Gewerbe	Autohäuser, Fahrschule, PC-Werkstatt, Tankstellen

Beschreibung des Gebietes:

Untersucht wird die Kasseler Straße von der Rennbahn bis zur Stedtfelder Straße.

Die Kasseler Straße leitet den Verkehr aus der Innenstadt und aus den südwestlich gelegenen Gemeinden auf die Autobahn. Gleichzeitig erfolgt über sie auch die Anbindung des Gewerbegebietes Gries.

Straßenbegleitend besteht eine typische Gemengelage aus Wohn- und Gewerbenutzung.

An der Ecke Rennbahn/Kasseler Straße ist ein größeres Wohn- und Geschäftshaus entstanden, in dem neben einem Discounter kleinere Dienstleister untergebracht sind. Die Parkplätze im rückwärtigen Bereich erreicht man über die Rennbahn. Die Versorgungsfunktion dieses Standortes wird erschwert durch die Nähe des EKZ TOOM in der Katharinenstraße. Das gegenüberliegende Bowling Center wird von den Bewohnern der gesamten Stadt angenommen, es geht somit über eine gebietsbedienende Funktion hinaus.

Die ehemalige Kaufhalle nördlich der Hörsel Kasseler Straße / Stedtfelder Straße wurde saniert und fungiert als Vollversorger v. a. für das Wohngebiet Stedtfelder Straße. Von dort ist sie auch fußläufig gut zu erreichen. Mit dem Auto kann man über die Stedtfelder Straße anfahren.

Bushaltestellen gibt es beidseitig sowohl im südlichen als auch im nördlichen Bereich.

Zwischen den beiden Geschäftslagen gibt es verschiedene Gewerbebetriebe.

Entscheidung

Die Entfernung zwischen dem Norma und dem Nahkauf als die beiden größeren Märkte beträgt ca. 400 m. Die wenigen kleinen Geschäfte sowie die ergänzenden Funktionen (Dienstleistung, Gastronomie) haben keine verbindende Funktion und heben die Distanz nicht auf. Die vorhandenen Gewerbebetriebe – v. a. die beidseitig der Straße liegenden Tankstellen – trennen das Gebiet zusätzlich.

Es besteht kein räumlicher und funktioneller Zusammenhang. Somit bestehen keine Voraussetzungen, ein Nahversorgungszentrum auszuweisen.

Der Markt in der Kasseler Straße / Stedtfelder Straße entstand im Zusammenhang mit der Errichtung des Wohngebietes Stedtfelder Straße (Ende der 60er bis Anfang der 70er Jahre). Er dient auch heute noch vorwiegend der wohnungsnahen Versorgung des Wohngebietes sowie der angrenzenden Bereiche Kasseler Straße / Ramsberg / Am Michelsbach. Durch die Lage an der Ausfallstraße können auch die Einwohner der westlichen Ortsteile diesen Markt gut nutzen.

Der Markt liegt zwischen den Einzugsbereichen des Einkaufszentrums TOOM in der Katharinenstraße und dem Nahversorgungszentrum Karlskuppe und garantiert somit die wohnungsnahen Versorgung von ca. 1.500 Einwohnern des Einzugsbereiches ab.

Der Standort soll aus städtebaulicher Sicht erhalten bleiben und wird deshalb im Zentrenkonzept als „solitärer Nahversorgungsstandort“ ausgewiesen.

Der Normamarkt Ecke Rennbahn / Kasseler Straße ist im hinteren Bereich des Wohn- und Geschäftshauses angesiedelt und über die Rennbahn erreichbar. Trotz der im Erdgeschoss entlang der Kasseler Straße vorhandenen kleineren Dienstleistern entsteht nicht der Eindruck eines Versorgungsschwerpunktes. Zudem gibt es im unmittelbar angrenzende

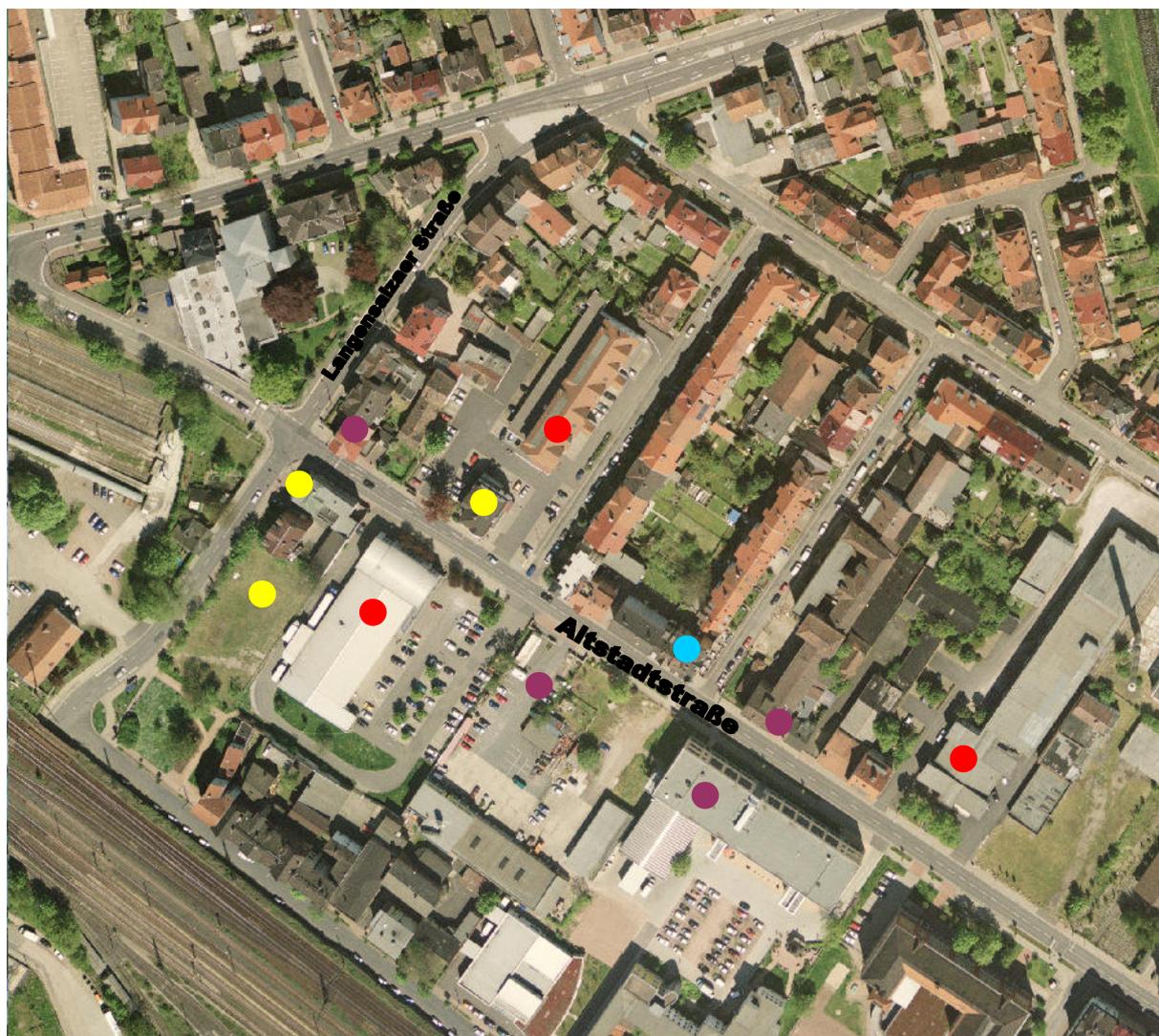
Bereich verhältnismäßig wenig Wohnhäuser und der Markt liegt im 500 m Einzugsradius des EKZ TOOM und des Nahkaufs in der Kasseler Straße / Stedtfelder Straße.

Der Standort des Discounters muss aus Sicht der Gewährleistung der Versorgung der Bevölkerung nicht dauerhaft erhalten bleiben. Der Bestandsschutz bleibt weiterhin erhalten. Bei Erweiterungsabsichten oder Neubeplanungen nach Aufgabe der Nutzung ist im Einzelfall entsprechend der Festsetzungen des Zentrenkonzeptes zu prüfen und zu entscheiden.

06

Altstadtstraße

Übersichtsplan



Bestand

●	Handel	zwei Discounter Nahrungs- und Genussmittel, Getränkemarkt, Fahrrad Gesamtverkaufsfläche ca. 1.800 m ² Möbelmarkt 4.500m ² Vfl.
●	Gastronomie	Gaststätte, Imbiss
●	Dienstleistung	Frisör
●	Gesundheit	Ärzte, Physiotherapie, Apotheke, Pflegedienst
●	Sport/Freizeit	
●	Gewerbe	Baubranche, Auto

Beschreibung des Gebietes

Die Oststadt stellt sich als Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen und Bauungsstrukturen dar. Die Quartiere entlang der Altstadtstraße, Weimarische Straße und Gothaer Straße sind geprägt durch eine vielgestaltige, mehrgeschossige Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern, niedriggeschossigen Gewerbeobjekten und auch Brachflächen.

Am westlichen Beginn der Altstadtstraße haben sich gegenüberliegend zwei Discounter angesiedelt. Angrenzend in der Langensalzaer Straße ist ein Ärztehaus entstanden. Im Umfeld gibt es mehrere Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen. Durch die Mehrgeschossigkeit der zur Straße hin orientierten Bebauung sind die Gebäude städtebaulich gut eingeordnet.

Die Einzelhandelsgeschäfte sind verkehrlich gut an die Altstadtstraße angebunden, es sind ausreichend Parkplätze vorhanden. Der fußläufige Einzugsbereich erstreckt sich bis Weimarischen Straße – Clemensstraße – Langensalzaer Straße und erfasst ca. 2.000 Einwohner.

In der weiterführenden Altstadtstraße sind vereinzelt Gewerbe und Dienstleister vorhanden. Ca. 200 m entfernt befindet sich ein Möbelmarkt mit 4.500m² Verkaufsfläche, der seine Kapazität erweitern will. Bei dem Standort handelt es sich um ein Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung. Mit der o. g. Handelsagglomeration besteht kein räumlicher und funktionaler Zusammenhang.

Entscheidung

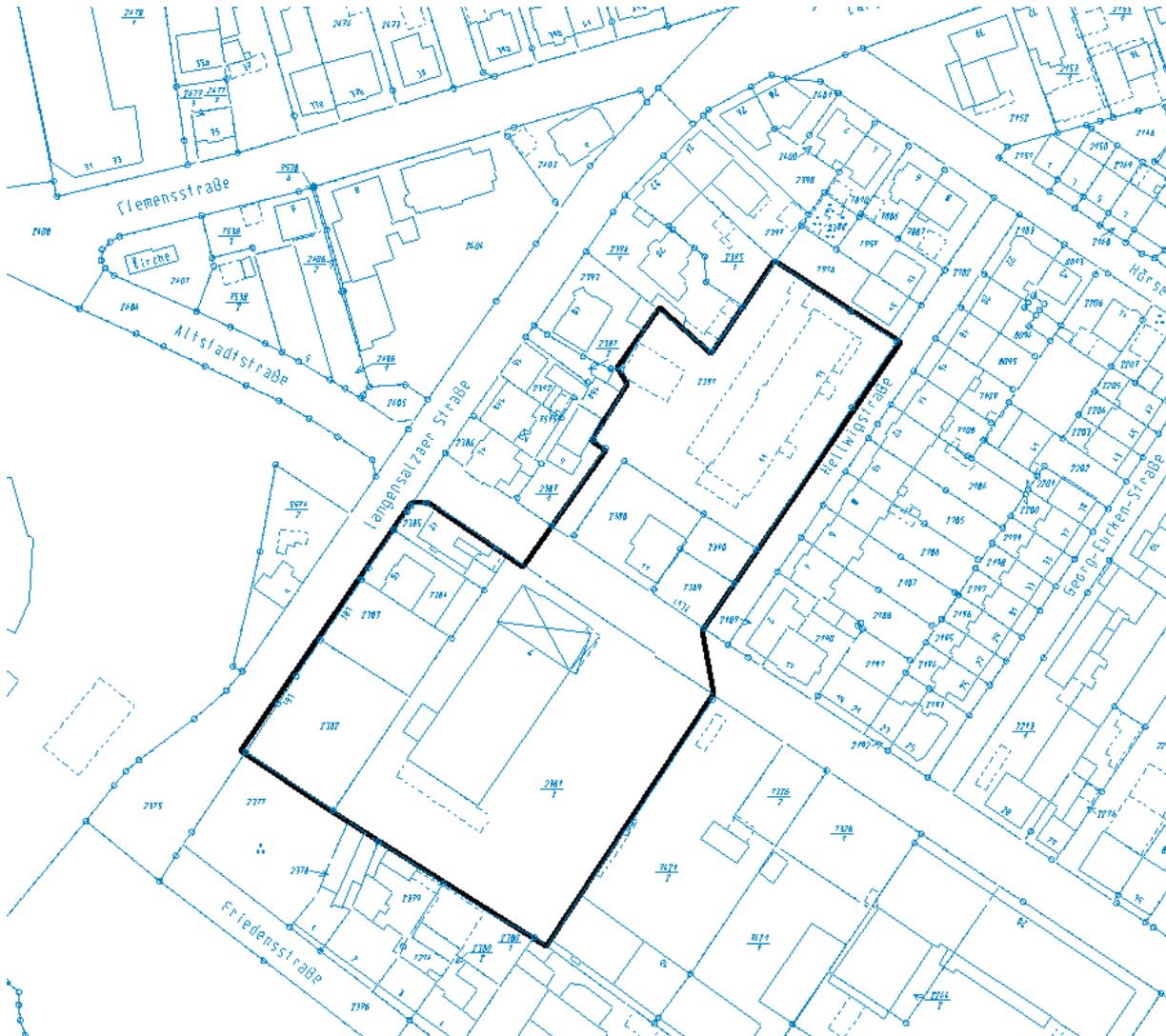
Durch die Konzentration der zwei Lebensmittelmärkte und dem Ärztehaus sowie der weiteren vorhandenen Einrichtungen ist an diesem Standort ein Versorgungsschwerpunkt für die hier beginnende Oststadt entstanden.

Am Standort werden vorwiegend nahversorgungsrelevante Waren angeboten. Die Geschäfte versorgen nicht nur das unmittelbare Umfeld, sie werden wegen der Lage an der Ausfallstraße auch von Kunden der östlich Stadtbereiche genutzt.

Der Bereich wird als Nahversorgungszentrum ausgewiesen.

Der zentrale Versorgungsbereich wird für einen begrenzten Bereich am westlichen Beginn der Altstadtstraße ausgewiesen. Damit wird den vorhandenen Verhältnissen entsprochen. Ergänzungen sind in diesem Bereich möglich.

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs



Empfehlungen für die Entwicklung

Der Standort hat eine wichtige Versorgungsfunktion für die dort beginnende Oststadt. Das Zusammenspiel und die gegenseitige Impulsgebung der Geschäfte und Einrichtungen werden durch die trennende Altstadtstraße erschwert.

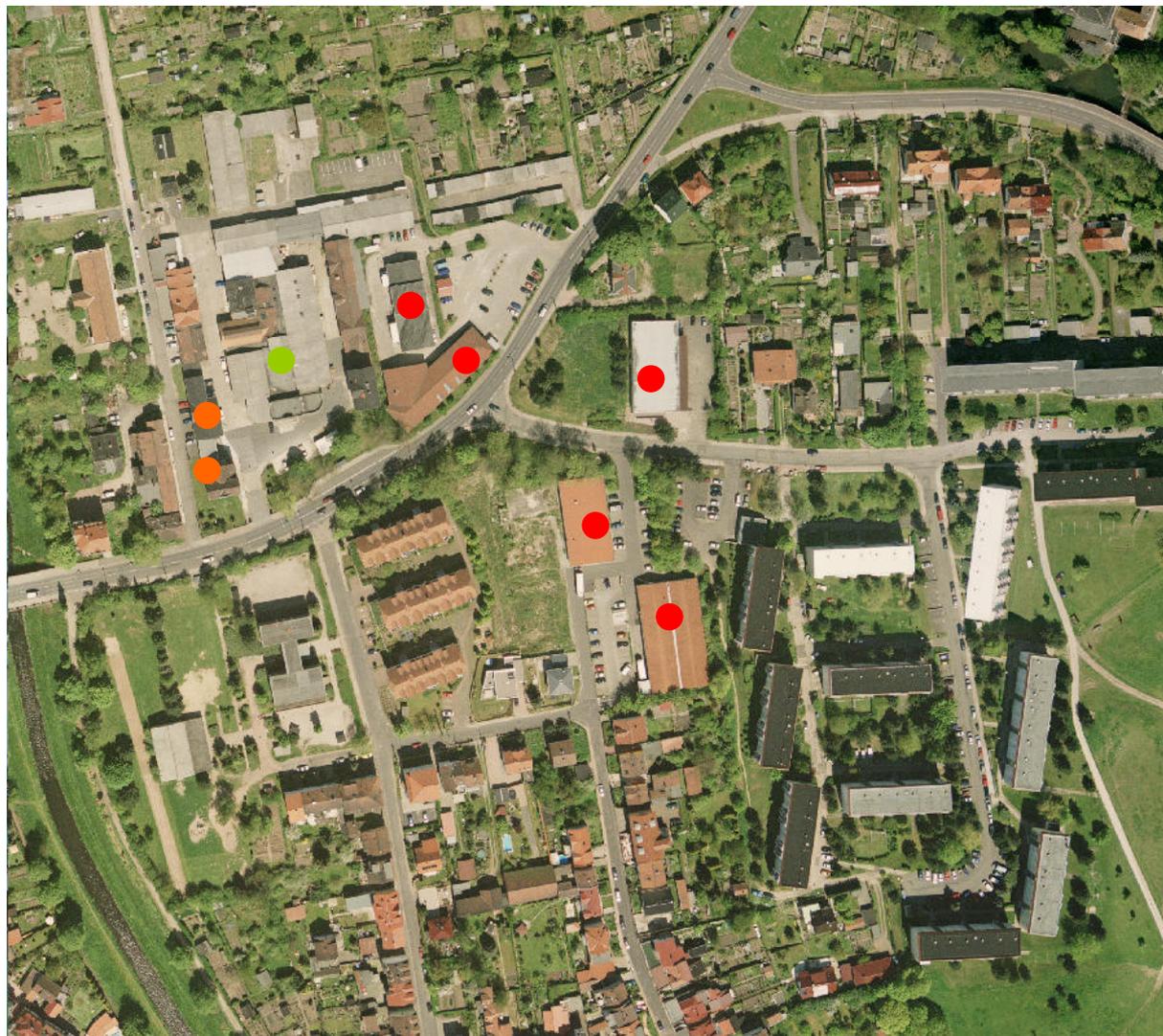
Zur Stabilisierung und Aufwertung werden folgende Hinweise gegeben:

- Ersatz eines Discounters durch einen Vollversorger
- Ansiedlung kleinerer Ergänzungsläden und Dienstleistern
- Errichtung einer Querungshilfe für die Altstadtstraße
- Schaffung einer hinteren fußläufigen Verbindung zwischen Ärztehaus und Markt
- gemeinsames Auftreten / Werbung

07

Petersberg

Übersichtsplan



Bestand

●	Handel	August-Rudloff-Straße: Vollversorger Nahrungs- und Genussmittel mit Fleischer und Bäcker, Getränkehandel, Sonstiges, Gesamtverkaufsfläche ca. 1.400 m ² ; östlich Langensalzaer Straße: Getränkediscounter, Fleischer
●	Gastronomie	Imbiss
●	Dienstleistung	IKK
●	Gesundheit	-
●	Sport/Freizeit	Bühne Schlachthof
●	Gewerbe	Reisebüro, Fahrschule, Wohnungsverwaltung, Architekturbüro

Beschreibung des Gebietes

Die Mischgebiete entlang der Langensalzaer Straße – Hermannstraße - Schlachthofstraße sind gekennzeichnet durch ein Nebeneinander von Gewerbenutzungen und Brachen sowie von sanierten und leerstehenden Wohngebäuden. Nördlich der Hörsel/Landgrafenstraße befinden sich kleingliedrige Wohnsiedlungen, die sich bis zum Übergang in den freien Landschaftsraum erstrecken. Die Blockbausiedlung „Am Petersberg“ entstand 1976-1978 als eigenständiges Wohngebiet mit der zur Versorgung dienenden Kaufhalle in der August-Rudloff-Straße. Gegenüber der inzwischen umgenutzten Kaufhalle siedelten sich ein Vollversorger und ein Getränkemarkt an. Im Umfeld in der Langensalzaer Straße gibt es Ärzte, Gastronomie, Dienstleister und Gewerbe.

Die Einkaufsmärkte sind fußläufig aus den angrenzenden Wohngebieten gut zu erreichen. Die straßenseitige Anbindung ist gegeben, Stellplätze sind ausreichend vorhanden. Bushaltestellen befinden sich in der Langensalzaer Straße.

In den vorhandenen Läden werden vorwiegend nahversorgungsrelevante Waren angeboten. Die Geschäfte werden vorrangig frequentiert von den Bewohnern des Wohngebietes Petersberg und die angrenzenden Bereiche, aber zusätzlich wegen der Lage an der Ausfallstraße von den Bewohnern der Hofferbertaue und der östlich gelegenen Ortsteile und Dörfer.

EW

Entscheidung

Der vorhandene Markt mit dem integrierten Bäcker und Fleischer und der Getränkemarkt in der August-Rudloff-Straße sind der Versorgungsschwerpunkt für das Wohngebiet Petersberg und gewährleisten eine nahezu ausreichende Versorgung für den nahversorgungsrelevanten Bedarf für ca. 2.000 Einwohnern.

Zusammen mit der gegenüberliegenden ehemaligen Kaufhalle besteht für den Bereich Petersberg ein Nahversorgungszentrum.

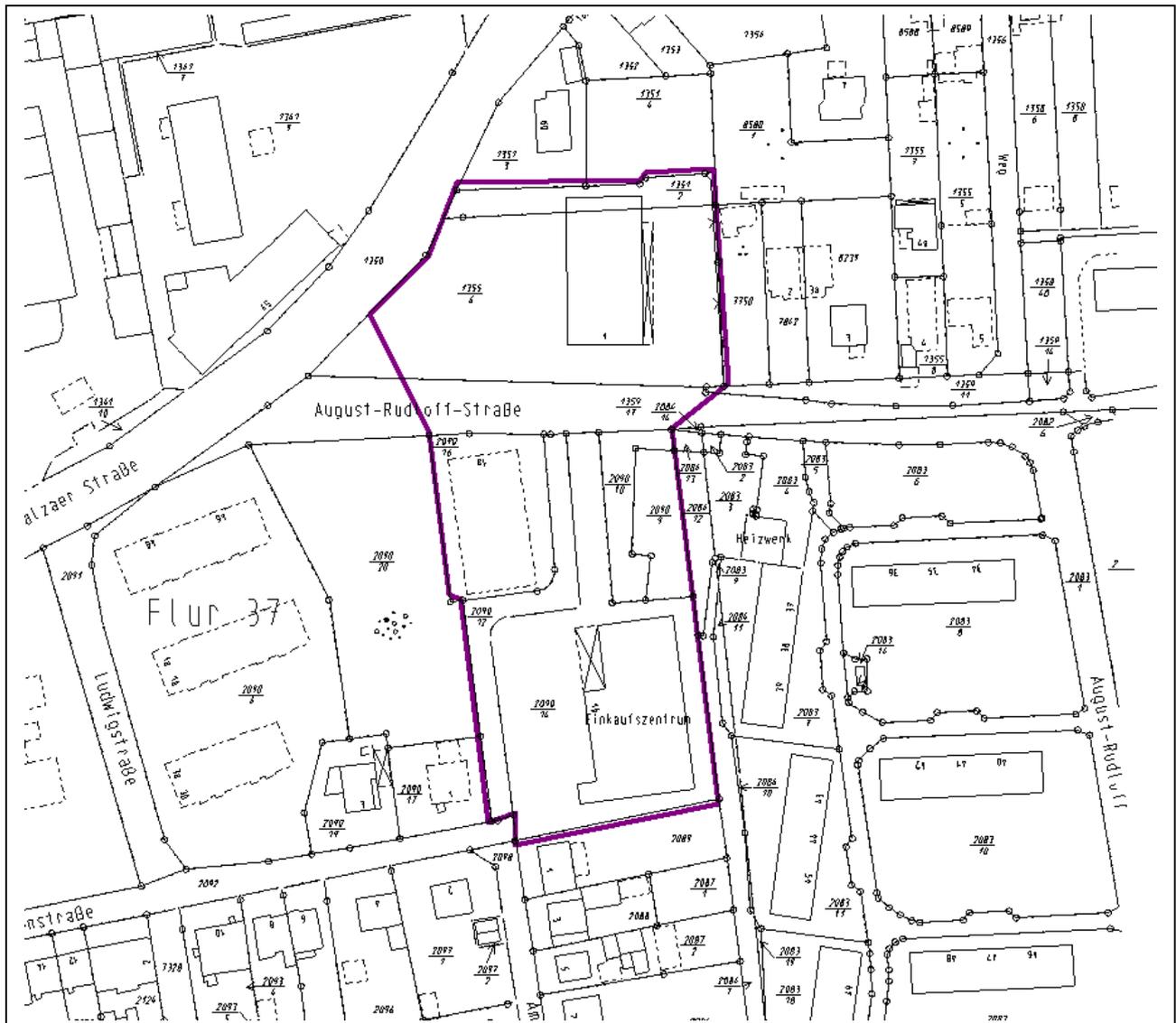
In den zentralen Versorgungsbereich wird die ehemalige Kaufhalle in der August-Rudloff-Straße einbezogen. Mit der Gesamtausweisung wird den vorhandenen Verhältnissen entsprochen und es sind Aufwertungen und Ergänzungen möglich.

Die August-Rudloff-Straße wirkt sich wegen seiner geringen Verkehrsbelastung nicht negativ aus.

Die westlich der Langensalzaer Straße vorhandenen Geschäfte und Einrichtungen stehen in keinem städtebaulichen Zusammenhang zu dem ausgewiesenen NVZ. Eine gemeinsame abgestimmte Entwicklung ist zudem durch die trennende Bundesstraße nicht denkbar.

Die Ausweisung und damit auch die mögliche Stärkung dieses Nahversorgungszentrums ist zudem notwendig, da sich keines der drei großen Einkaufszentren in unmittelbarer Nähe befinden.

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs:



Empfehlungen für die Entwicklung

Der Standort hat eine wichtige Versorgungsfunktion für den nordöstlichen Stadtbereich. Damit wird auch die weitere Akzeptanz des Wohngebietes Petersberg gestärkt.

Zur Stabilisierung und Aufwertung werden folgende Hinweise gegeben:

- bauliche Aufwertung der ehemaligen Kaufhalle
- Teilung in mehrere Einheiten für kleinere Ergänzungsläden, Dienstleister, Gastronomie
- gemeinsames Auftreten / Werbung

08

Standorte Märkte Vollversorger / Discounter

Im Stadtgebiet verteilt sind verschiedenen Lebensmittelmärkte angesiedelt:

- Kasseler Straße/Rennbahn (Norma)
- Untere Mühlhäuser Straße (Netto)
- Thälmannstraße (Norma)
- Gothaer Straße (Norma)
- Clemdastraße (Netto)
- Rennbahn (Lidl)
- Stregda (Lidl)

Es ist zu prüfen, ob diese als „solitäre Einzelstandorte“ im Zentrenkonzept festgelegt werden sollen.

- Kasseler Straße/Rennbahn
- Untere Mühlhäuser Straße

Diese beiden Standorte wurden bei den Vorprüfungen Mühlhäuser Straße und Kasseler Straße beurteilt. Auf die entsprechenden Vorprüfungen wird verwiesen.

- Thälmannstraße (Norma)

Der Markt ist unmittelbar angrenzend an den Standort der ehemaligen Kaufhalle im Wohngebiet Thälmannstraße entstanden. Zwar ist laut Übersichtskarte in Bezug auf den fußläufigen Einzugsbereich eine vermeintliche Versorgungslücke erkennbar, dies rechtfertigt aber nicht die verbindliche Festschreibung dieses Standortes. Durch die Nahversorgungszentren Karlskuppe und Nord, den solitären Nahversorgungsstandort in der Mühlhäuser Straße/Lippoldstraße sowie das EKZ Marktkauf gibt es im Bereich der Thälmannstraße ausreichend Einkaufsmöglichkeiten, um den kurzfristigen Bedarf zu decken.

Der Standort des Discounters muss aus Sicht der Gewährleistung der Versorgung der Bevölkerung nicht dauerhaft erhalten bleiben. Der Bestandsschutz bleibt weiterhin erhalten. Bei Erweiterungsabsichten oder Neubepflanzungen nach Aufgabe der Nutzung ist im Einzelfall entsprechend der Festsetzungen des Zentrenkonzeptes zu prüfen und zu entscheiden.

- Gothaer Straße (Norma)

Der Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums Altstadtstraße erstreckt sich bis zum Beginn der Weimarerischen Straße. Die daran angrenzenden Baubereiche nördlich und südlich der Gothaer Straße haben durch den neu entstandenen Markt am Standort des ehemaligen Lindenhofs einen wohnungsnahen Versorger erhalten. Der Standort soll als solitärer Nahversorgungsstandort erhalten bleiben.

- Clemensstraße (Norma)

Der Discounter in der Clemensstraße liegt im unmittelbaren Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. Der Standort muss nicht gesichert werden, da er zur Versorgung der Bevölkerung nicht zwingend erforderlich ist. Innerhalb des Stadtzentrums gibt es verschiedenen Lebensmittelanbieter, in dem geplanten Sondergebiet in der Bahnhofstraße sollen zudem nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig sein.

- Rennbahn (Lidl)
- Stregda (Lidl)

Beide Märkte liegen innerhalb eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit ergibt sich aus den entsprechenden Festsetzungen.