Fort-schreibung

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eisenach

Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima, Verkehr und Sport | 21.09.2021 | Rathaus Eisenach

Dipl.-Geogr. Lucas Beyer

Einführung

Einführung | Konzept | Sortimentsliste & Steuerungsleitsätze

Einzelhandelskonzept als Instrument der Stadtentwicklung

Das Einzelhandelskonzept…

- … dient als Grundlage zur **räumlichen Steuerung von Einzelhandelsbetrieben**
- … hat die Zielstellung: **Entwicklung, Schutz und Stärkung der Zentren und der Nahversorgung**
- … dient der **Vermeidung von Fehlentwicklungen außerhalb der Zentren**
- … benennt **Entwicklungs- und Tabubereichen** (Wo soll Handel stattfinden?)
- … trifft Aussagen dazu, **wo** soll **welches Sortiment** zulässig sein
- … ist außerhalb der Verwaltung nur **bindend**, wenn es z.B. durch Bebauungspläne umgesetzt wird
- … schafft zusätzliche Rechts- und Investitionssicherheit
- … ist eine Basis für eine „aktive" Standortentwicklung

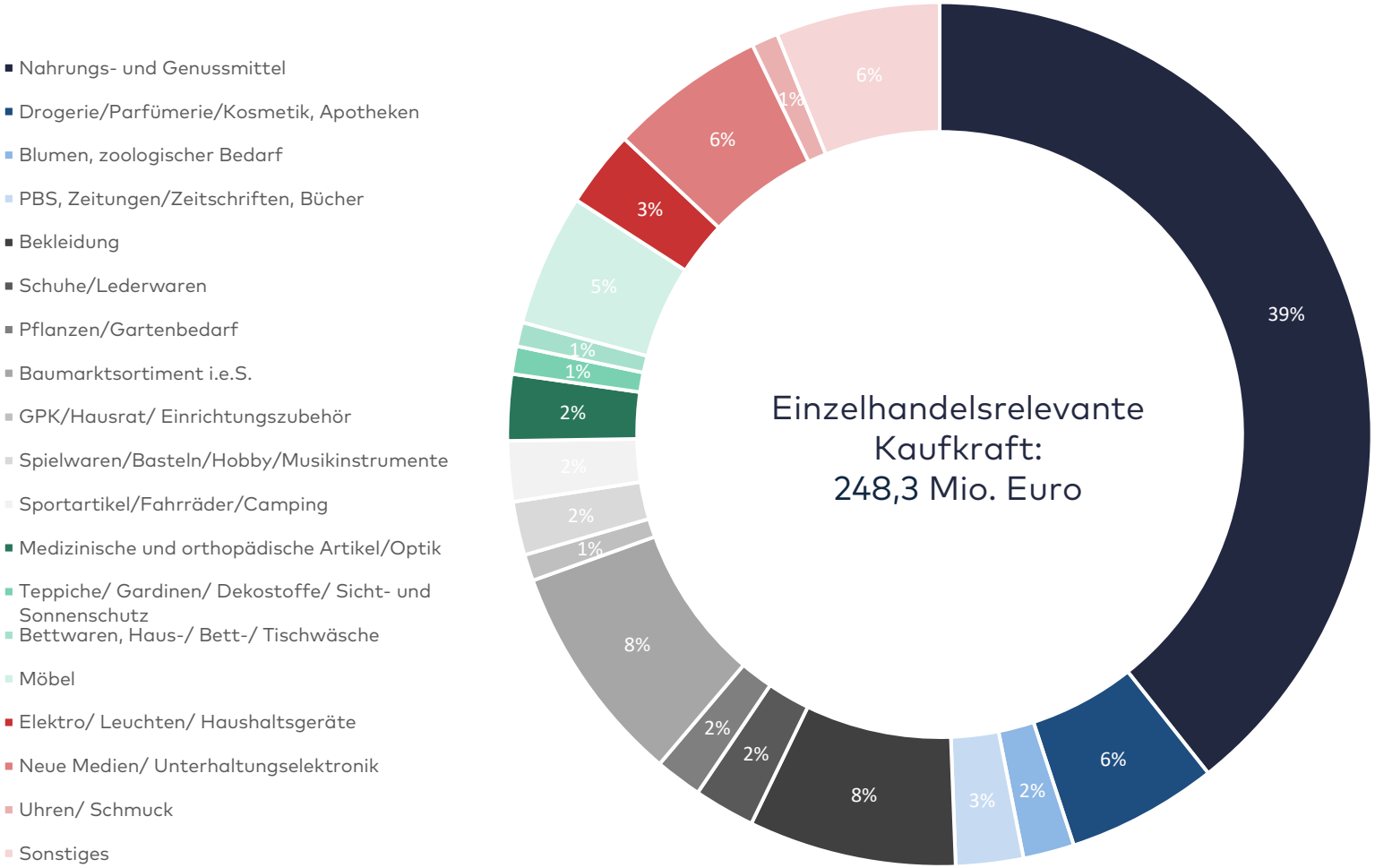
Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Konzept

Einführung | Konzept | Sortimentsliste & Steuerungsleitsätze

Nachfrageanalyse

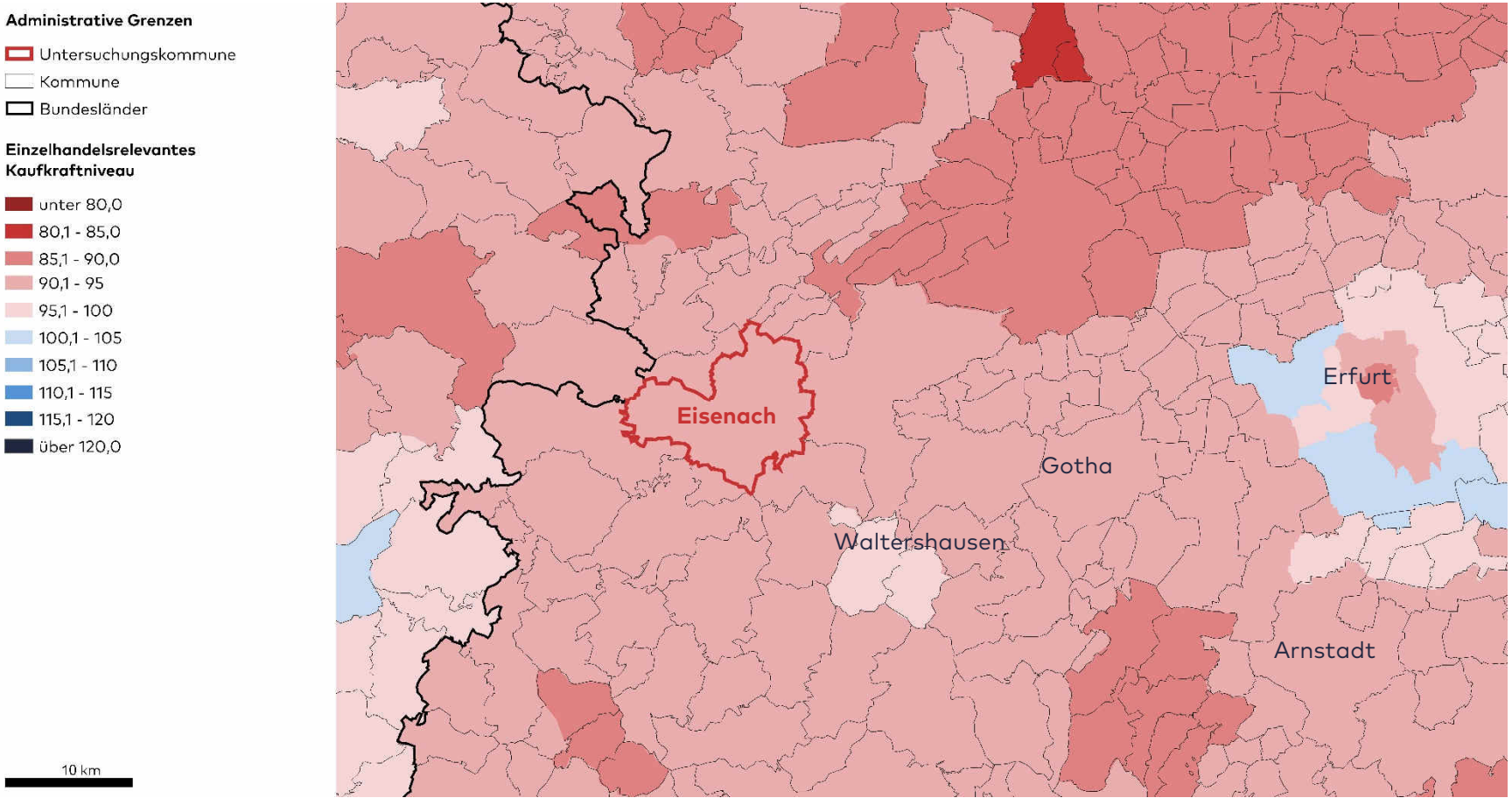
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Eisenach



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: Institut für Handelsforschung (IFH) 2019;

Nachfragesituation

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Eisenach und Umgebung



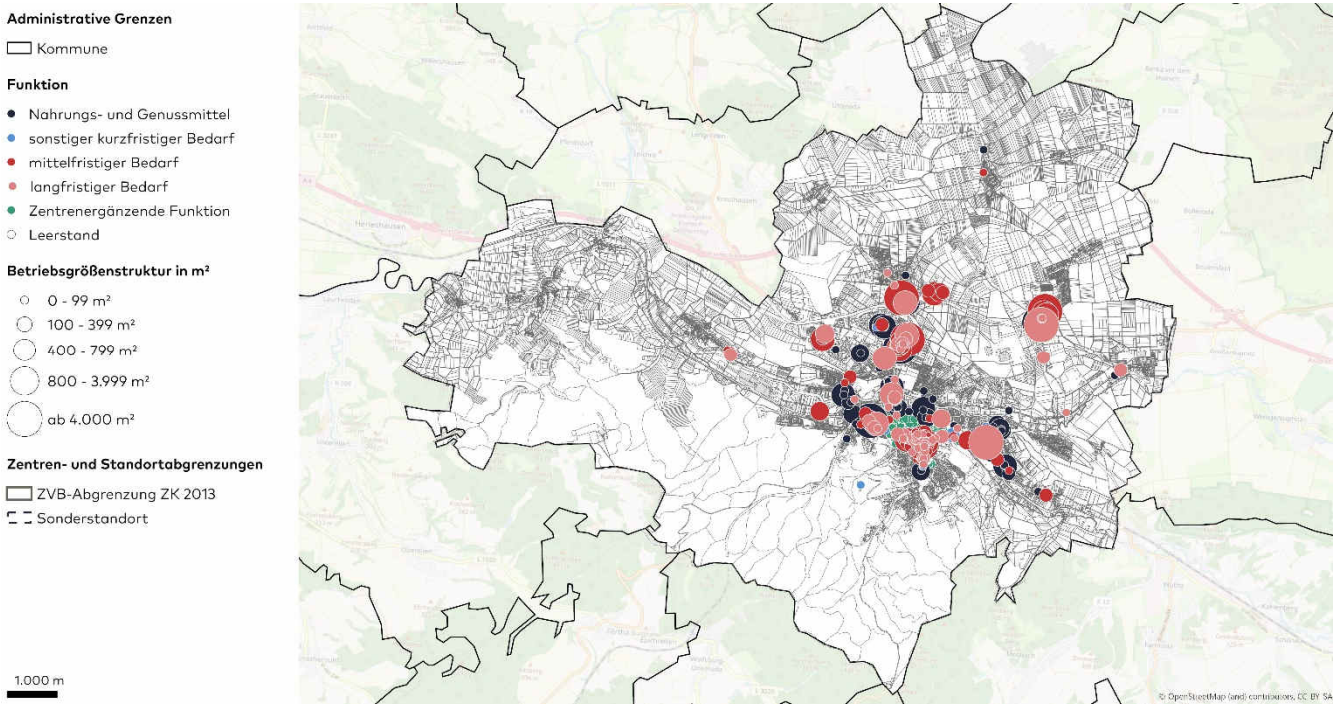
Kaufkraftniveau	
Eisenach	93
Thüringen	92
Deutschland	100

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2019; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014; Kaufkraft auf Ebene der PLZ5-Gebiete.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung

Einzelhandelsbestand in Eisenach

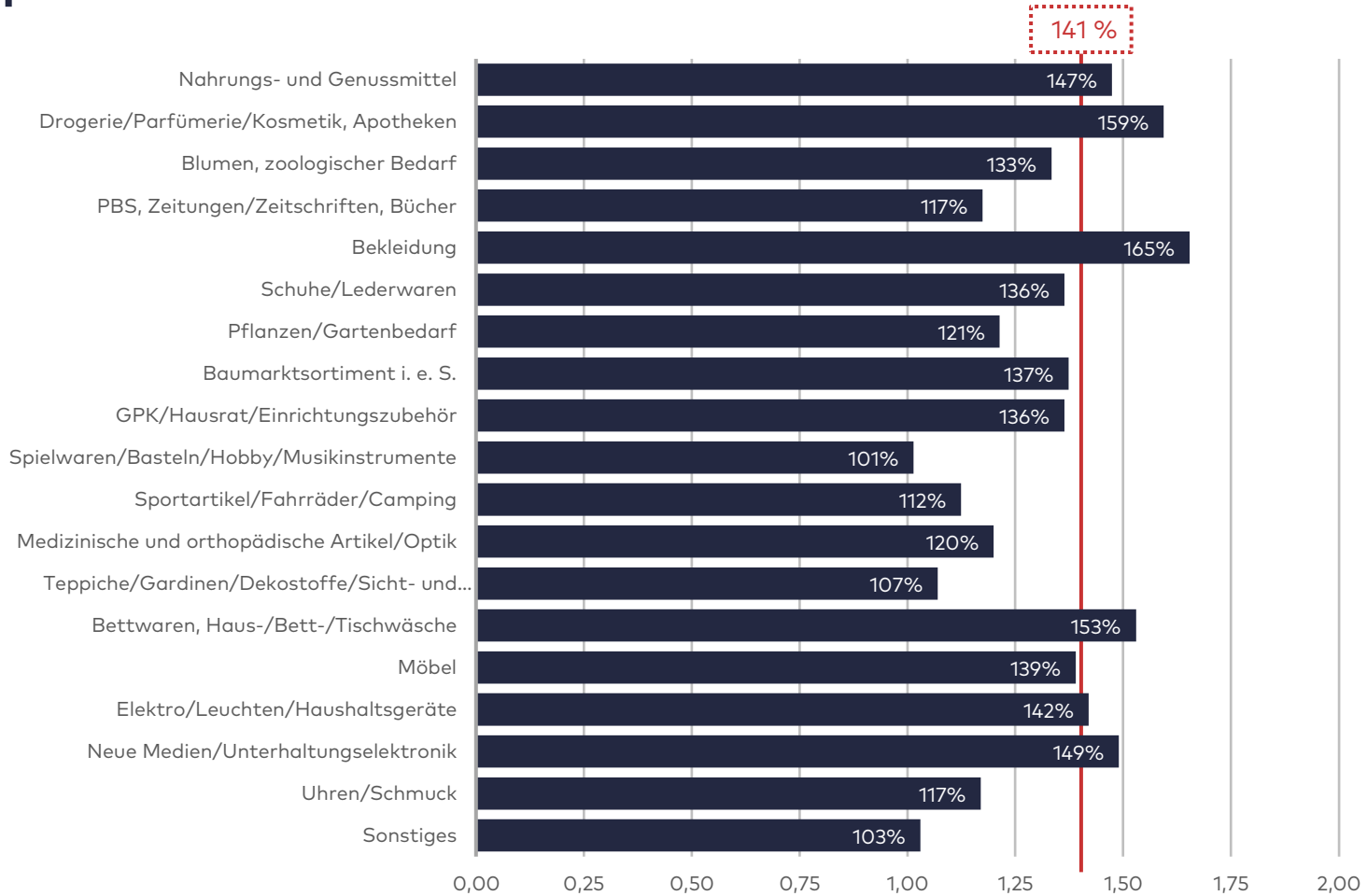


Strukturdaten	2013	2020	Entwicklung
Einwohner	42.710	41.848	- 2,0 %
Anzahl der Betriebe	k. A.	397	-
Gesamtverkaufsfläche in m²	143.700	136.500	- 5,0 %
Verkaufsflächen-ausstattung in m² je Einwohner	3,36	3,26	- 3,0 %

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01-02/2020; Kartengrundlage: Stadt Eisenach; Einwohner: Stadt Eisenach Stand: 31.12.2019; Zentrenkonzept Stadt Eisenach 2013..

Umsatz und Zentralität

Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Eisenach



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

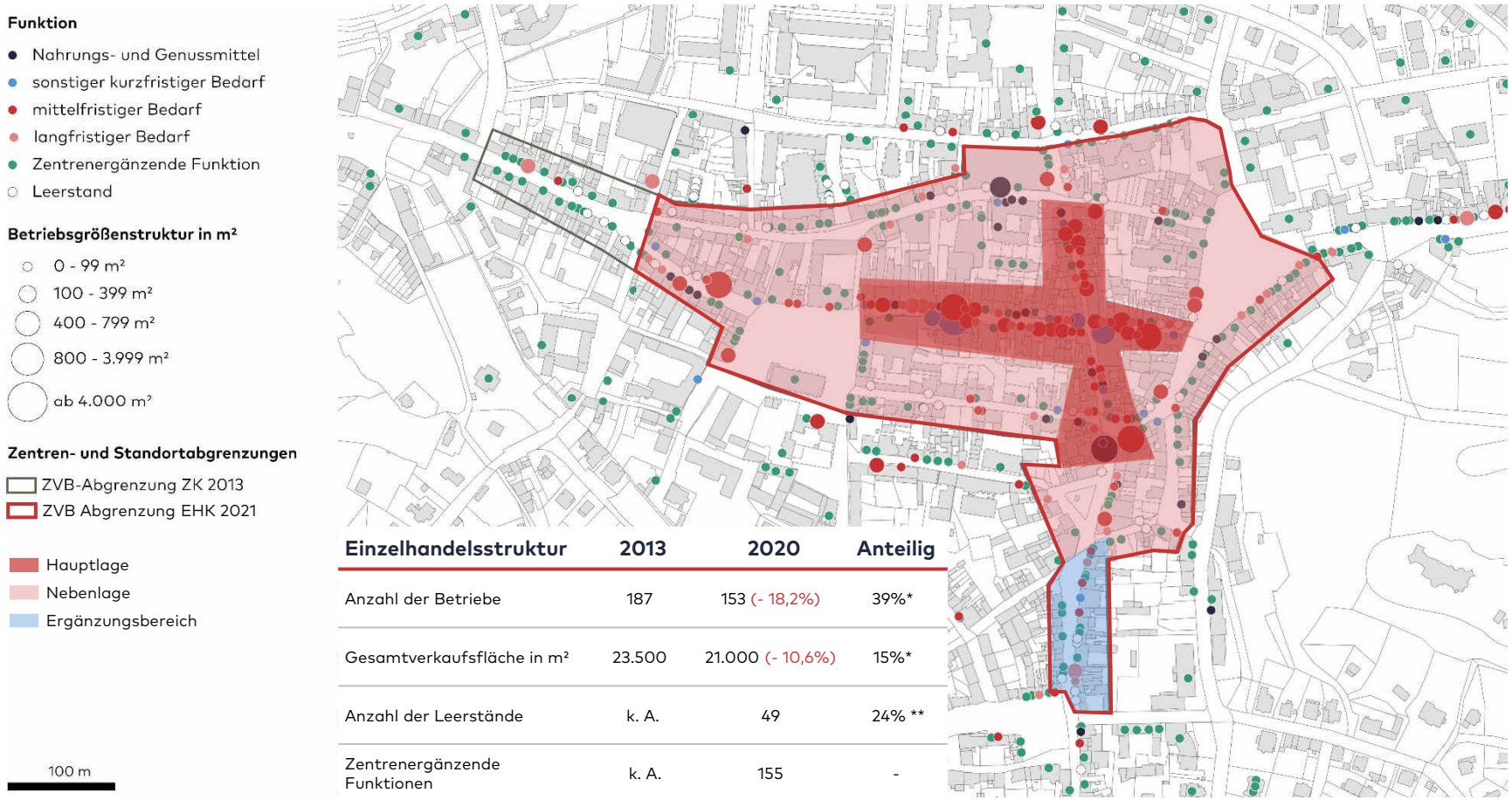
Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Konzept

Einführung | Konzept | Sortimentsliste & Steuerungsleitsätze

ZVB Einkaufsinnenstadt

Innere Organisation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01-02/2020 + Bestandsdaten Landeserhebung 2017/2018; Kartengrundlage: Stadt Eisenach.

Einzelhandelsstruktur	2013	2020	Anteilig
Anzahl der Betriebe	187	153 (- 18,2%)	39%*
Gesamtverkaufsfläche in m²	23.500	21.000 (- 10,6%)	15%*
Anzahl der Leerstände	k. A.	49	24% **
Zentrenergänzende Funktionen	k. A.	155	-

Hauptlage (Karlsstr., Johannisstr., Querstraße)
- Bündelung von strukturprägenden Einzelhandelsnutzungen (z. B. Filialisten)
- geprägt durch frequenzsteigernde und frequenzabhängige Nutzungen
- hoher städtebaulich-funktionaler Zusammenhang (u. a. hohe Handelsdichte, dichte Bebauung)

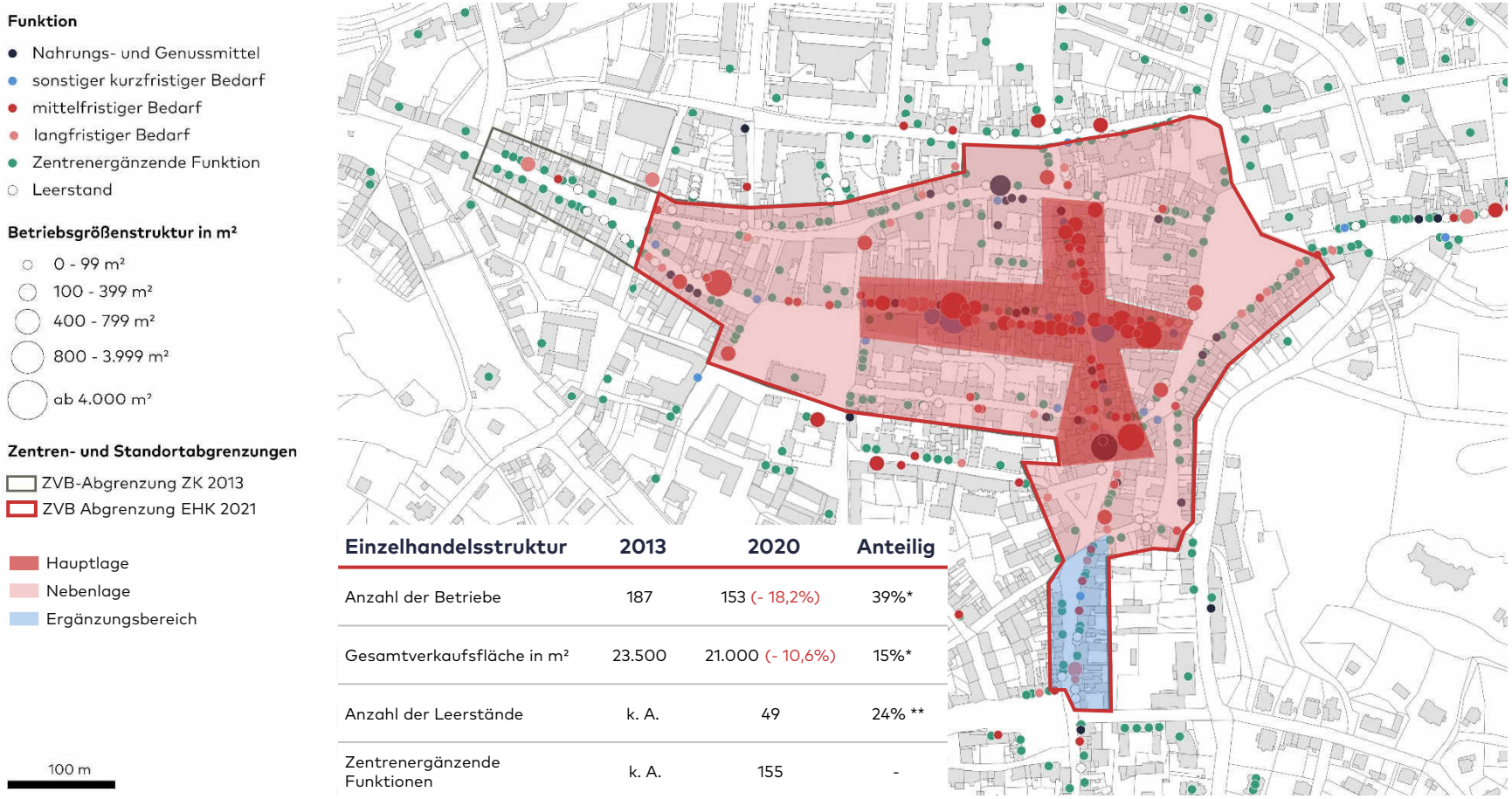
Nebenlage (u.a. Alexanderstr., Goldschmiedensstr., Georgenstr., Johannisplatz, Sophienstr., Karlsplatz)
- geprägt durch weniger frequenzbedeutsame Nutzungen (stärkerer Fokus Zieleinkauf, geringerer Filialisierungsgrad)
- schwächerer städtebaulich-funktionaler Zusammenhang (u. a. geringere Handelsdichte)
- Teilweise abnehmende Angebotsqualität
- Auslaufende Lauflage

Ergänzungsbereich (Frauenberg)
- deutlich untergeordnete Zentrenfunktion (funktionale Ergänzung)
- deutliches Übergewicht der zentrenergänzenden Funktionen gegenüber Handel

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

ZVB Einkaufsinnenstadt

Entwicklungsempfehlungen



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01-02/2020 + Bestandsdaten Landeserhebung 2017/2018; Kartengrundlage: Stadt Eisenach.

Einzelhandelsstruktur	2013	2020	Anteilig
Anzahl der Betriebe	187	153 (- 18,2%)	39%*
Gesamtverkaufsfläche in m²	23.500	21.000 (- 10,6%)	15%*
Anzahl der Leerstände	k. A.	49	24% **
Zentrenergänzende Funktionen	k. A.	155	-

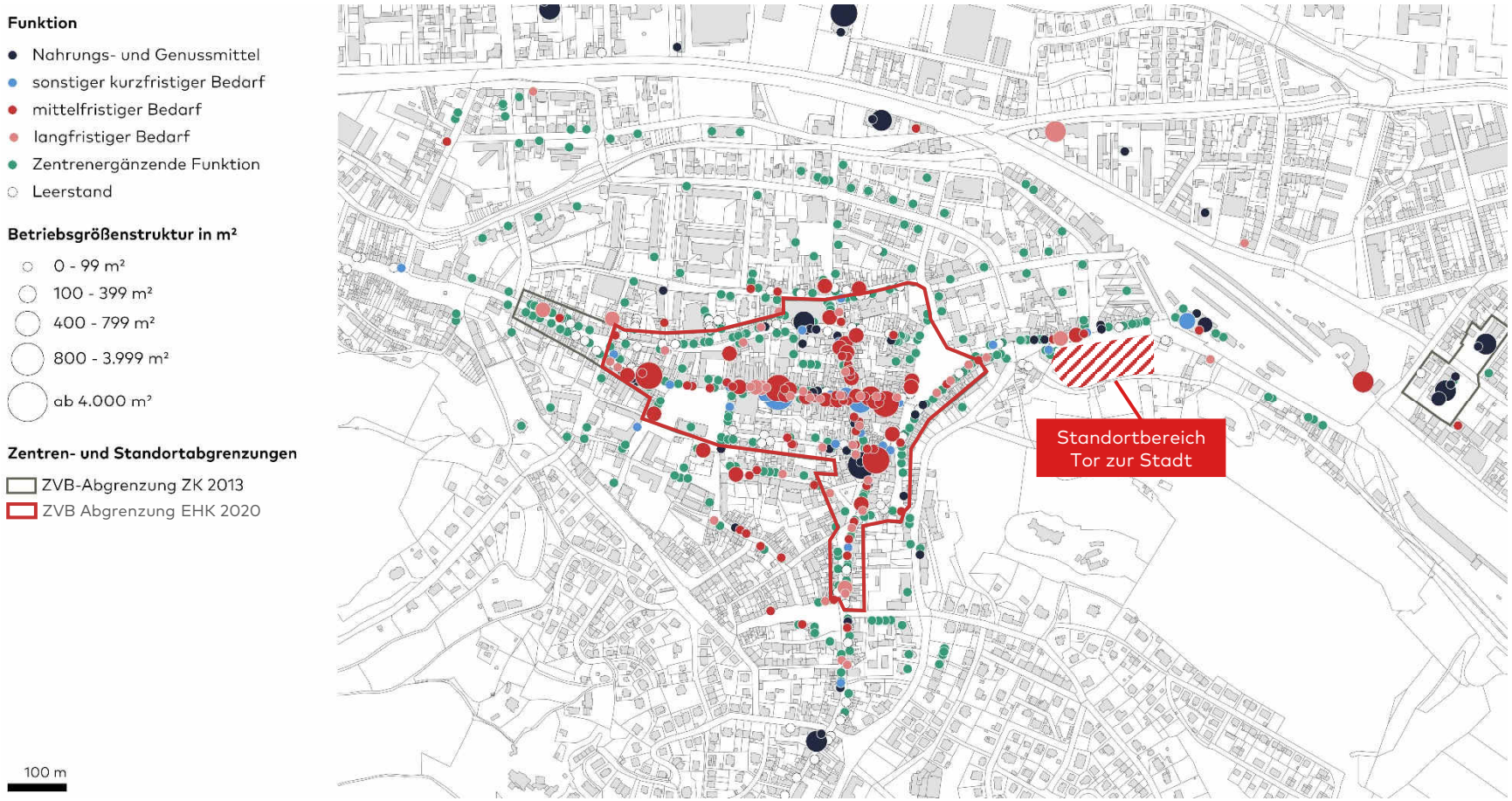
Generell:

- Evaluierung spätestens ein Jahr nach der Corona-Pandemie
- Etablierung eines Citymanagements
- Entwicklung einer (Re-) positionierungsstrategie für die Innenstadt mit einer breiten Beteiligung der relevanten Akteure (bspw. Gewerbeverein)
- In diesem Zusammenhang: Entwicklung von Handlungsfeldern und Maßnahmen als Arbeitsprogramm für das Citymanagements
- Fokus:
  - Erlebniseinkauf verbunden mit hoher Aufenthaltsqualität, Multifunktionalität
  - Leerstandsaktivierung/-attraktivierung
  - Auf aktuelle Trends setzen Regionalität, Nachhaltigkeit
  - Marketing

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Tor zur Stadt

Entwicklungsempfehlung



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01-02/2020 + Bestandsdaten Landeserhebung 2017/2018; Kartengrundlage: Stadt Eisenach.

- Eröffnung im Oktober 2020
- Verkaufsflächen über B-Plan festgeschrieben
- Kein weiterer Handlungsbedarf erkennbar
- Stärkung der Kopplungseffekte zwischen Tor zur Stadt und Einkaufsinnenstadt
  - Marketing,
  - Anpassung der Parkzeiten,
  - Flyer,
  - gemeinsame Gutscheinaktionen
- Verbesserung der fußläufigen Anbindung

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Zentrale Versorgungsbereiche außerhalb der Einkaufsinnenstadt

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

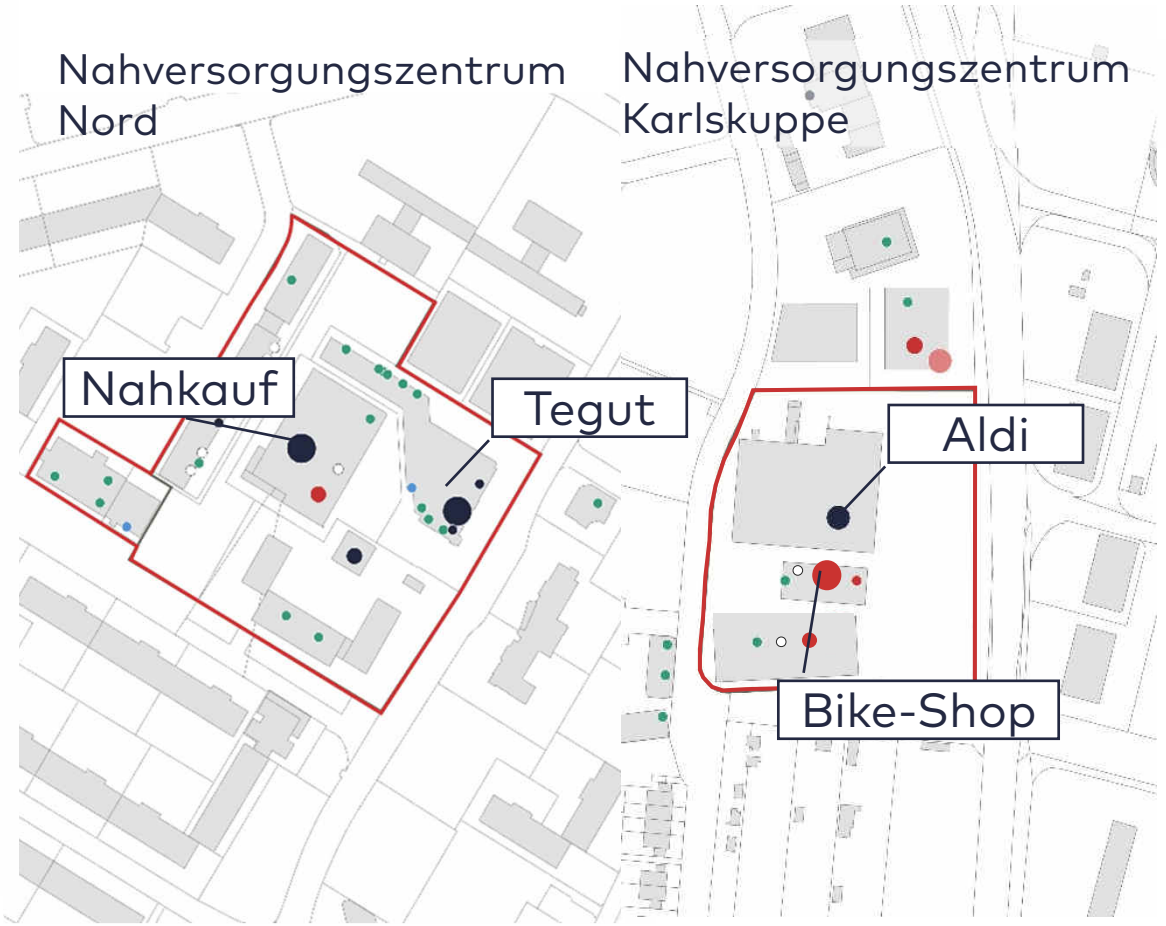
Betriebsgrößenstruktur in m²

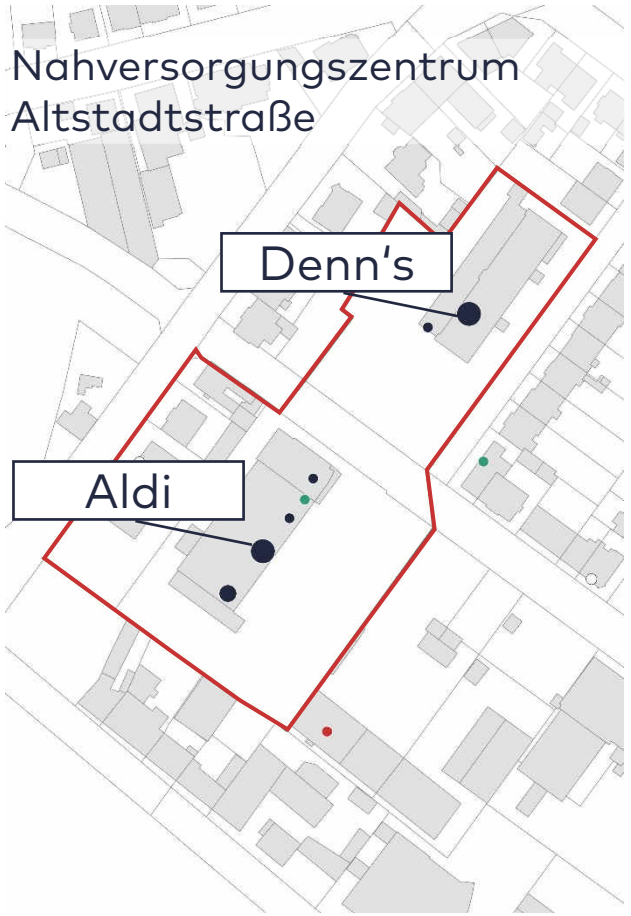
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung ZK 2013
- ZVB-Abgrenzung EHK 2021

100 m





Nahversorgungszentrum Petersberg

Bewertung hinsichtlich der Mindestanforderungen an Nahversorgungszentren

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung ZK 2013

100 m

Einzelhandelsstruktur	2013	2020
Anzahl der Betriebe	k. A.	4
Gesamtverkaufsfläche [m²]	k. A.	1.100
Zentrenergänzende Funktionen	k. A.	1

Prüfkriterien	
städtebaulich integrierte Lage	○ ○ ●
Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	○ ● ○
mindestens ein größerer Nahversorgungsbetrieb	○ ● ○
Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus	○ ● ○
städtebauliches Gewicht	● ○ ○
zentrenergänzende Funktionen	● ● ○
Entwicklungsmöglichkeiten (Potenzialflächen)	● ● ○
Eignung als Nahversorgungszentrum	● ● ○
Fortschreibung als Nahversorgungszentrum	✗

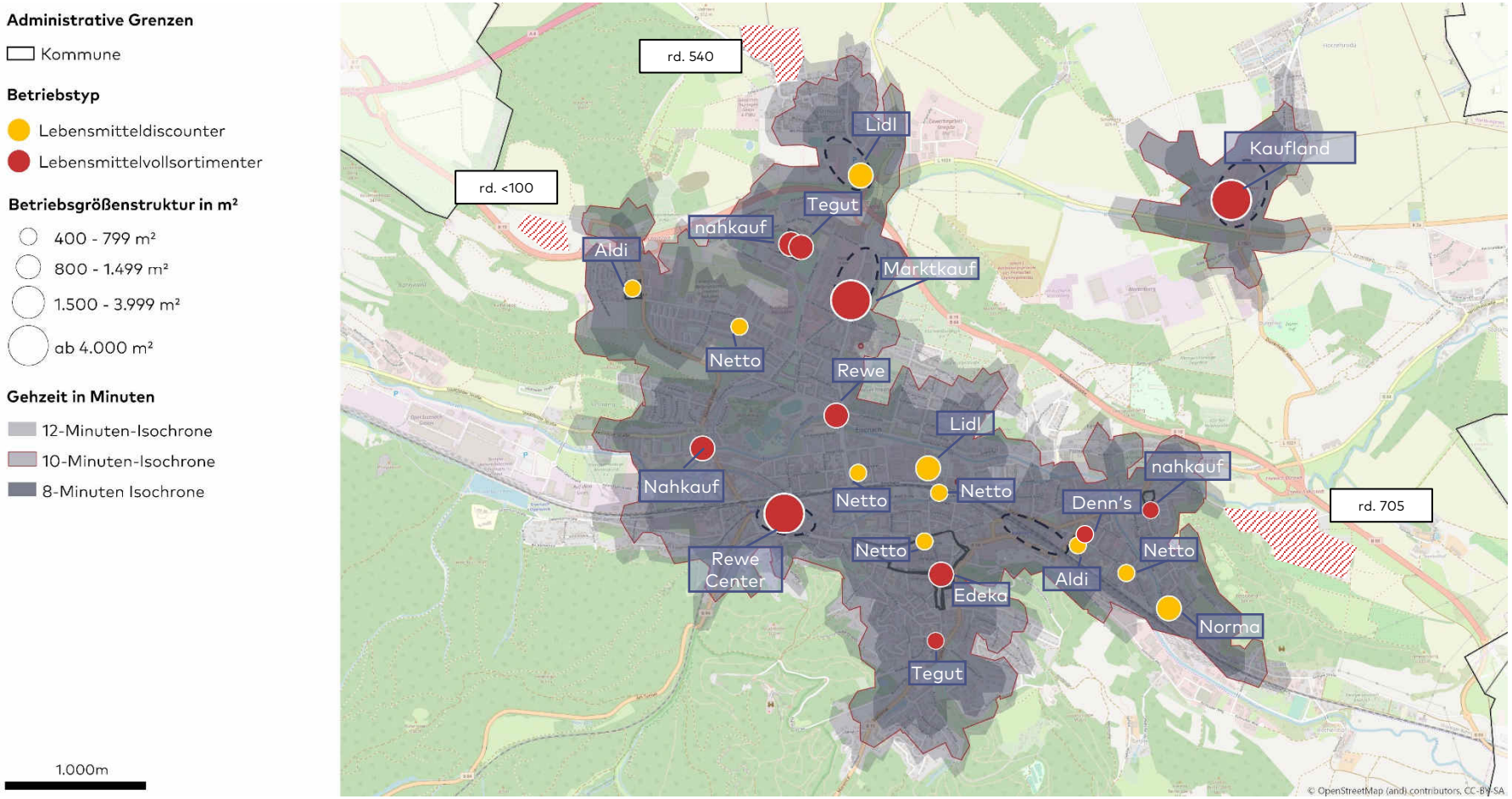
→ aufgrund der Bedeutung des Standortes für die Nahversorgung zukünftige Einordnung als Nahversorgungsstandort

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01-02/2020 + Bestandsdaten Landeserhebung 2017/2018; Kartengrundlage: Stadt Eisenach.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Nahversorgungssituation

Räumliche Nahversorgungssituation in Eisenach



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01-02/2020;; Kartengrundlage: Stadt Eisenach und OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; .

- Gute Verkaufsflächen-ausstattung (Lebensmittel: 0,73 m²/Einwohner Drogeriewaren: 0,13 m²/Einwohner)
- weite Teile der Kernstadt verfügen über einen fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt (blaue Isochronen)
- Erreichbarkeitsdefizite sind lediglich in kleineren siedlungsräumlichen Randbereichen vorhaben.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Nahversorgungskonzept

Empfehlung zur Nahversorgung in der Stadt Eisenach

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

Ziel 2: Integrierte Nahversorgungsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entwickeln, sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

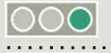
Kriterien für Nahversorgungsstandorte*

- **Städtebauliche Integration:** Der Standort steht im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung bzw. ist idealerweise von dieser umgeben.
- **ÖPNV-Erreichbarkeit:** Der Standort ist hinreichend an das Netz des ÖPNV angebunden (regelmäßige Anbindung, min. halbstündig).
- **Ausrichtung auf Nahversorgung:** Das Einzelhandelsangebot (Bestand/geplant) ist überwiegend auf Nahversorgung ausgerichtet (90 % der Verkaufsfläche periodischer Bedarf, abweichend max. Fachgeschäfte)
- **Sicherung/Optimierung der Nahversorgung:** Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der (räumlichen, quantitativen oder qualitativen) Nahversorgungssituation bei.

Ziel 3: keine Ansiedlungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen, restriktiver Umgang mit Bestandserweiterungen

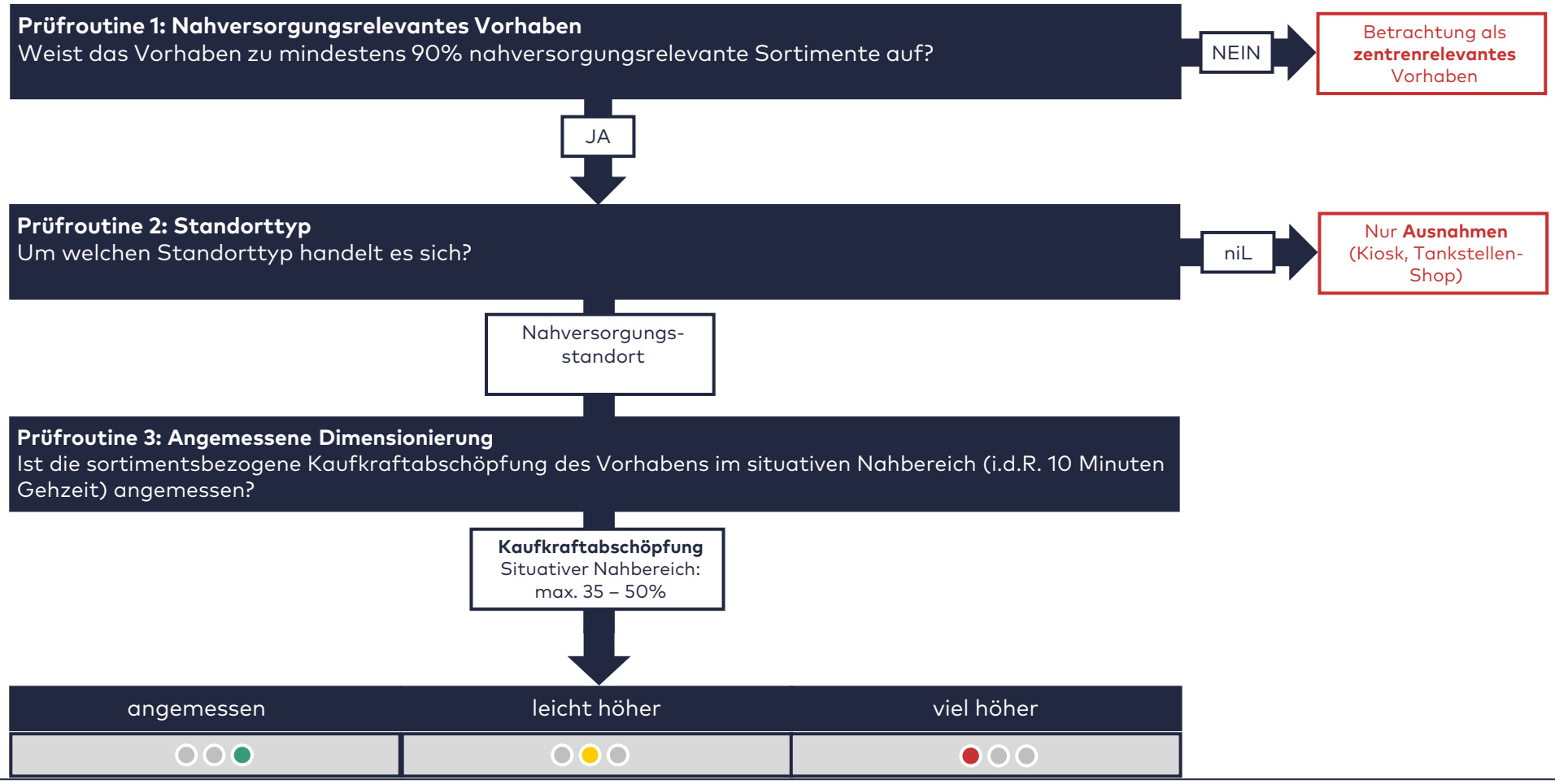
Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Nahversorgungsstandorte (Lebensmittelmärkte außerhalb von ZVB)

Standorte	Städtebauliche Integration	ÖPNV-Erreichbarkeit	Ausrichtung auf Nahversorgung	Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	Fazit
Ernst-Thälmann-Straße (Netto)					NVS
Altstadtstraße (Netto)					NVS
August-Rudloff-Straße (Nahkauf)					NVS
Barfüßerstraße (Tegut)					NVS
Gothaer Straße (Norma)					NVS
Julius-Lippold-Straße (Rewe)					NVS
Karl-Marx-Straße (Netto)					NVS*
Rennbahn (Norma)					NVS
Kupferhammer (Netto)					NVS
Clemdastraße (Lidl)					NVS*
Am Stadtweg (Lidl)					niL
Bleichrasen (Rewe Center)					niL
Mühlhäuser Straße (Marktkauf)					niL
Neue Wiese (Kaufland)					niL

Quelle: Darstellung Stadt + Handel, * Kriterien nicht vollumfänglich erfüllt im Bereich der ÖPNV Anbindung, Verbesserung der Anbindung wird empfohlen.

Nahversorgungsprüfschema für Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche

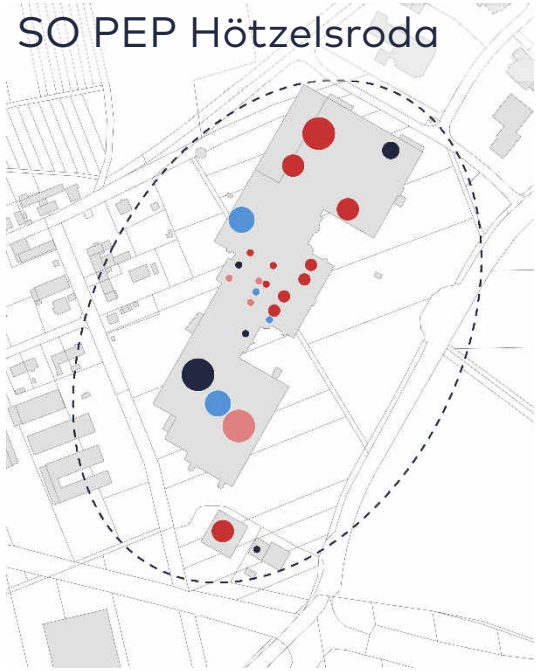


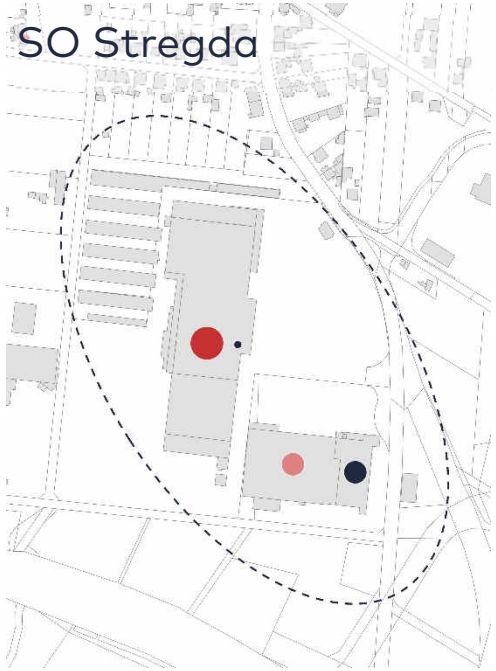
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * z.B. Vorhabenstandort schmiegt sich an einen zentralen Versorgungsbereich an und das Vorhaben würde das Angebot eines zentralen Versorgungsbereiches ergänzen; ** Eine konzeptionelle Empfehlung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

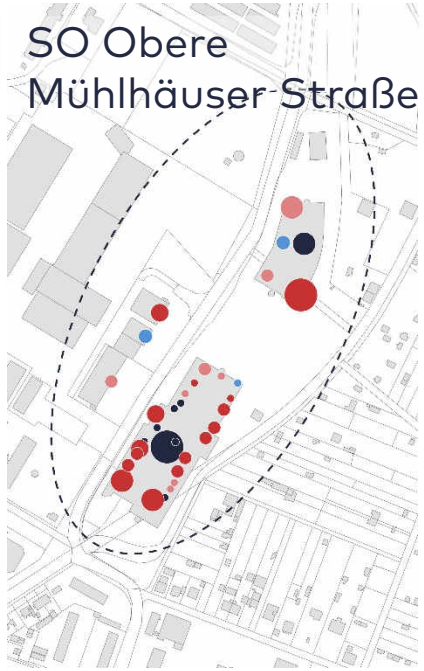
Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

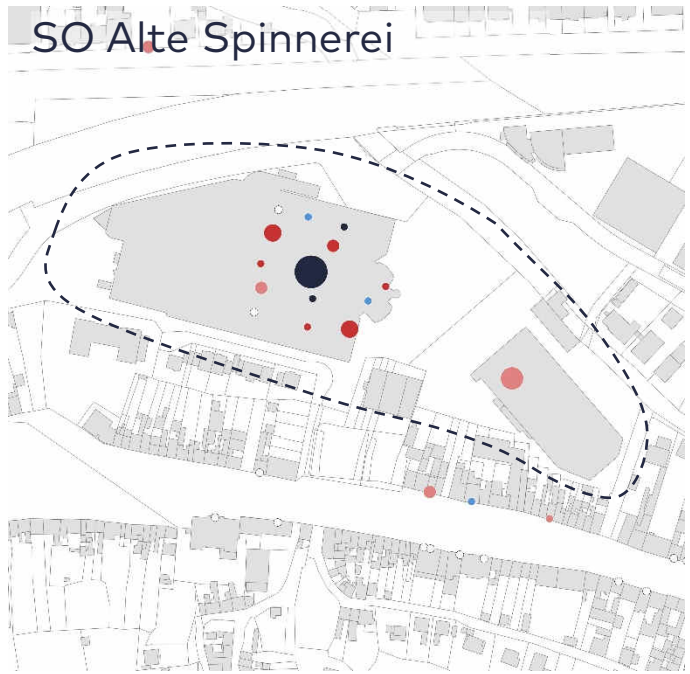
Sonderstandorte in Eisenach

Übersicht









Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Sonderstandort EHK 2021

100 m

→ Bei Weiterentwicklung Fokus auf nicht-zentrenrelevante Sortimente
→ Vorhandene Betriebe/genehmigte Nutzungen haben Bestandsschutz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01-02/2020 + Bestandsdaten Landeserhebung 2017/2018; Kartengrundlage: Stadt Eisenach.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Sortimentsliste & Steuerungsleitsätze

Einführung | Konzept | Sortimentsliste & Steuerungsleitsätze

Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante* Sortimente	nicht zentrenrelevante** Sortimente
Augenoptik	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel; Parfümerieartikel und Kosmetika	Baumarktsortiment i. e. S.
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Bettwaren, Matratzen
Briefmarken und Münzen	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Bücher	(Schnitt-)Blumen	Elektrogroßgeräte
Elektrokleingeräte	Zeitungen/Zeitschriften	Fahrräder und Zubehör
Glas/Porzellan/Keramik		Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz
Hausrat/Haushaltswaren		Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Heimtextilien		Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		Kinderwagen
Lederwaren		Lampen/ Leuchten
Kürschnerwaren		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		Pflanzen/Samen
Musikinstrumente und Musikalien		Teppiche (Einzelware)
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf		
Schuhe		
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)		
Uhren/Schmuck		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht nahversorgungsrelevant; erläuternd, aber nicht abschließend.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

Ansiedlungsleitsatz I

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

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung* auf den **ZVB Einkaufsinnenstadt Eisenach** fokussiert werden, um eine weitere Spezialisierung und Qualifizierung der Innenstadt zu begünstigen.
- In den **Nahversorgungszentren** untergeordnet im Sinne einer Arrondierungsfunktion zum Nahversorgungsangebot sowie als Ergänzungsfunktion zum ZVB Einkaufsinnenstadt.
- In den sonstigen **städtebaulich integrierten Lagen** deutlich untergeordnet und nur zur Versorgung des „engeren Gebietes".
- Restriktiver Umgang in **nicht integrierten Lagen**.

* Sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (Schutz von ZVBs in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem* Hauptsortiment

Ansiedlungsleitsatz II

Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.**

- Eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlichen Ansiedlungstypen in den zentralen Versorgungsbereichen – insbesondere bei Lebensmittelbetrieben und Drogeriefachmärkten – soll gemäß der Hierarchiestufe und Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches erfolgen
- **Außerhalb der ZVB:**
  - Zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung auch nachgeordnet an **Nahversorgungsstandorten**, sofern negative Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden und das Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist, , sofern die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Eisenach zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche dem nicht entgegen stehen und negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden. Für Vorhaben außerhalb der ZVB ist im Rahmen künftiger Konformitätschecks zum Einzelhandelskonzept das Nahversorgungsprüfschema anzuwenden.
  - In städtebaulich nicht integrierten Lagen soll ein restriktiver Umgang mit Neuansiedlungen oder Verkaufsflächenerweiterungen erfolgen

* nahversorgungsrelevant = zentren- und nahversorgungsrelevant; ** sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (Schutz von ZVB in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem* Hauptsortiment

Ansiedlungsleitsatz III

Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollten primär an den Sonderstandorten angesiedelt werden. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung grundsätzlich auch an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet möglich, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen.

- Die Verkaufsfläche der zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente ist gemäß der landesplanerischen Vorgaben auf **max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche** eines Vorhabens und zu begrenzen – eine **ausdifferenzierte Begrenzung** der einzelnen Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.
- Deutliche **inhaltliche Zuordnung des Randsortiments** zum Hauptsortiment

* nicht zentrenrelevant = nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevant

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Steuerungsleitsätze

Leitsatz IV: Handwerkerprivileg

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und
- eine Verkaufsflächenobergrenze von **max. 800 m²** nicht überscheitet.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Neue Wege.
Klare Pläne.

STADT+HANDEL

Stadt + Handel Beckmann und
Föhrer Stadtplaner PartGmbB
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 49
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43