

EISENACH



Fortschreibung
des Einzelhandels- & Zentrenkonzeptes
für die Stadt Eisenach

LIGHT

Einführung

Einführung – Konzept – Sortimentliste & Steuerungsleitsätze

Einstieg – Was ist wichtig vorab zu wissen?

Die Abteilung Stadtplanung der Stadt Eisenach hat das Büro Stadt + Handel mit der Fortschreibung des Einzelhandels- & Zentrenkonzeptes (EHK) aus dem Jahr 2013 beauftragt. In dieser Fortschreibung wurde durch die Bestandsaufnahme der Versorgungsgrad in Hinblick auf die Einzelhandelsausstattung in der Stadt Eisenach ermittelt. Daraus haben sich in der anschließenden und umfassenden Analyse Handlungsempfehlungen in verschiedenen Bereichen ergeben. Zu den aufgeführten Empfehlungen zählen drei Versorgungsbereiche, 1. die Einkaufsinnenstadt der Stadt Eisenach, 2. die Nahversorgungszentren, 3. die Sonderstandorte sowie Lebensmittelmärkte außerhalb dieser Versorgungsbereiche. In dieser gekürzten und zusammengefassten Fassung sind Auszüge daraus aufgeführt. Neben diesen Inhalten werden der Stadt und anderen Akteuren ein Prüfschema zur Etablierung neuer Nahversorgungsstandorte sowie Entwicklungsziele aufgeführt. Abschließend geben die Sortimentliste und die Steuerungsleitsätze einen Entscheidungsrahmen für künftige Entwicklungen vor.

Auch wenn dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es ebenfalls in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten. So zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder des Citymanagements. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in den zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten, wie dem zukünftig geplanten „Masterplan Innenstadt“ sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

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 von Zentren.
- ... benennt Entwicklungs- und Tabubereiche. (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.

Konzept

Einführung – **Konzept** – Sortimentliste & Steuerungsleitsätze

Bestandsaufnahme – Wie gut ist Eisenach versorgt?

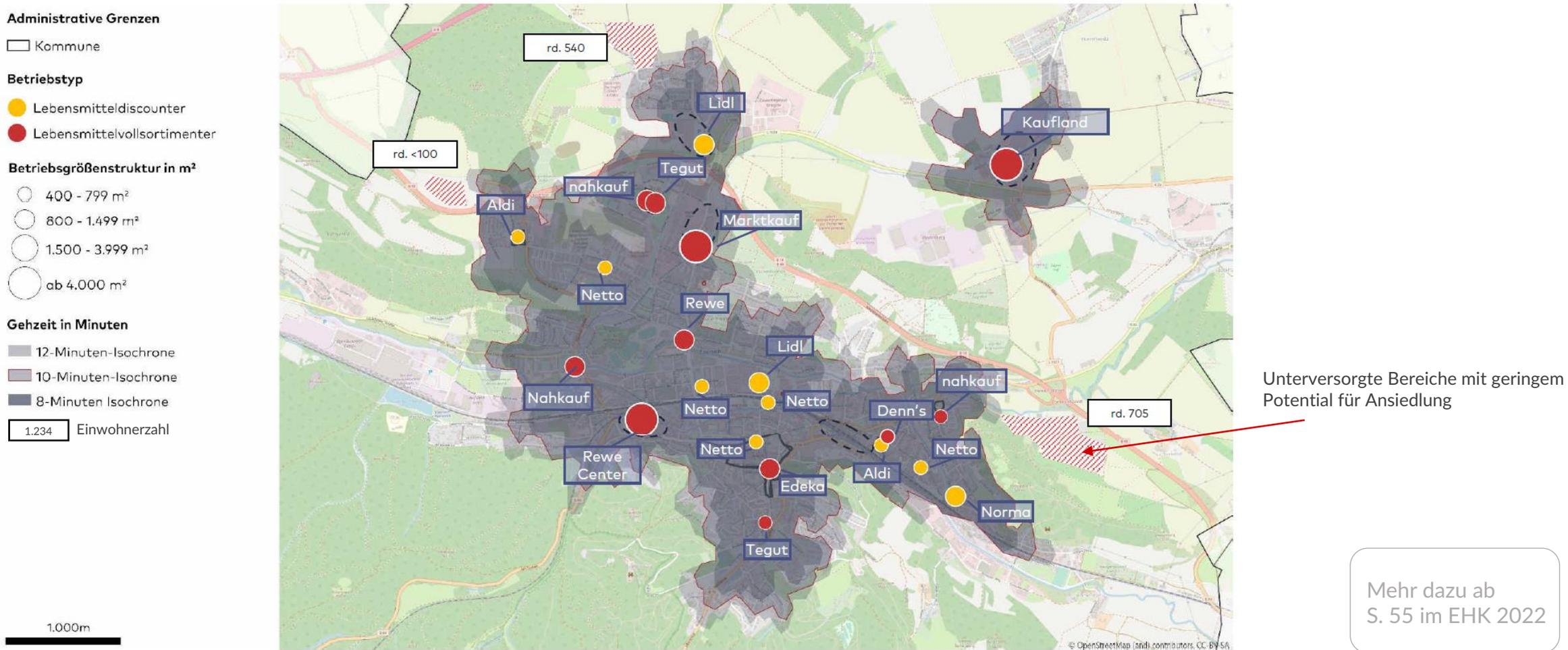
- Die Stadt Eisenach übernimmt als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen* die Versorgungsfunktion für 41.848 Einwohner im eigenen Stadtgebiet.
- Insgesamt sind im Stadtgebiet **21 Lebensmittelmärkte** (Verkaufsfläche größer als 400 m²) vorhanden,
 - davon 11 Lebensmittelvollsortimenter und 10 Lebensmitteldiscounter.
- Das Stadtgebiet gliedert sich in verschiedene Versorgungsbereiche:
 1. Die **Einkaufsinnenstadt** dient als zentraler Versorgungsbereich
 2. Darüber hinaus gibt es **drei Nahversorgungszentren** (Nord, Karlskuppe und Altstadtstraße)
 3. **Vier Sonderstandorte** (PEP Hötzelroda, FMZ Stregda, Obere Mühlhäuser Straße, Alte Spinnerei)
 4. außerhalb dieser Versorgungsbereiche bestehen 10 Lebensmittelmärkte in der Stadt

Die Einkaufsinnenstadt als zentraler Versorgungsbereich verfügt über

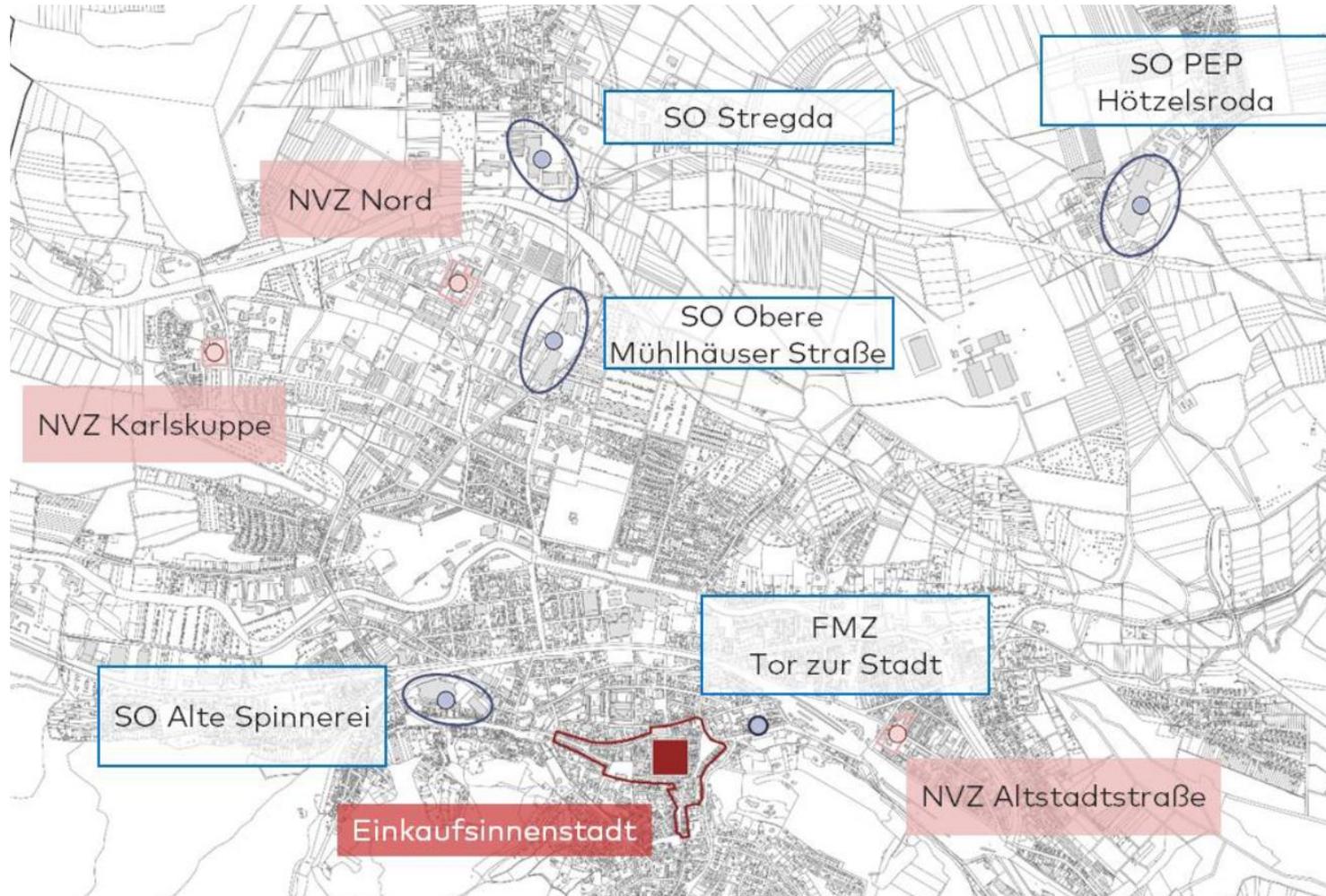
- insgesamt **153 Einzelhandelsbetriebe** (rd. 39% aller Betriebe in Eisenach),
- **155 zentrenergänzende Funktionen** (z.B. Gastronomie oder kulturelle Einrichtungen).
- Daraus ergibt sich, dass die Einkaufsinnenstadt als größter strukturprägender Standortbereich mit hoher städtebaulicher Attraktivität für Eisenach fungiert.

Bestandsaufnahme – Wie gut ist Eisenach versorgt?

Weite Teile der Kernstadt verfügen über einen fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt (graue Isochrone). Erreichbarkeitsdefizite sind lediglich in kleineren siedlungsräumlichen Randbereichen vorhanden.



Zentren- und Standortmodell (Lagedarstellung)

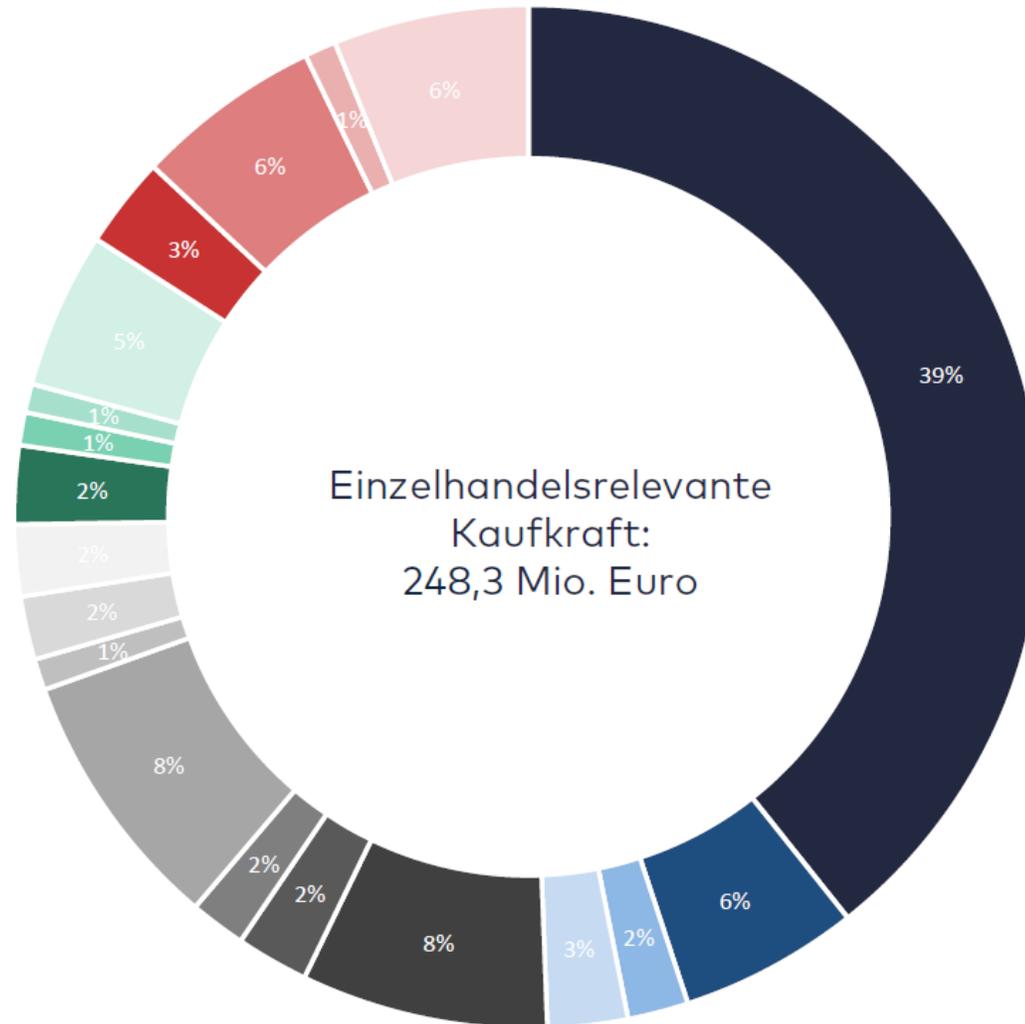


- Administrative Grenzen**
- Kommune
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- Innenstadtzentrum
 - Nahversorgungszentrum
 - Sonder- und Fachmarktstandort

Mehr dazu ab
S. 104 im EHK 2022

Nachfrageanalyse – Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Eisenach

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken
- Blumen, zoologischer Bedarf
- PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher
- Bekleidung
- Schuhe/Lederwaren
- Pflanzen/Gartenbedarf
- Baumarktsortiment i.e.S.
- GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör
- Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente
- Sportartikel/Fahrräder/Camping
- Medizinische und orthopädische Artikel/Optik
- Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz
- Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche
- Möbel
- Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte
- Neue Medien/ Unterhaltungselektronik
- Uhren/ Schmuck
- Sonstiges

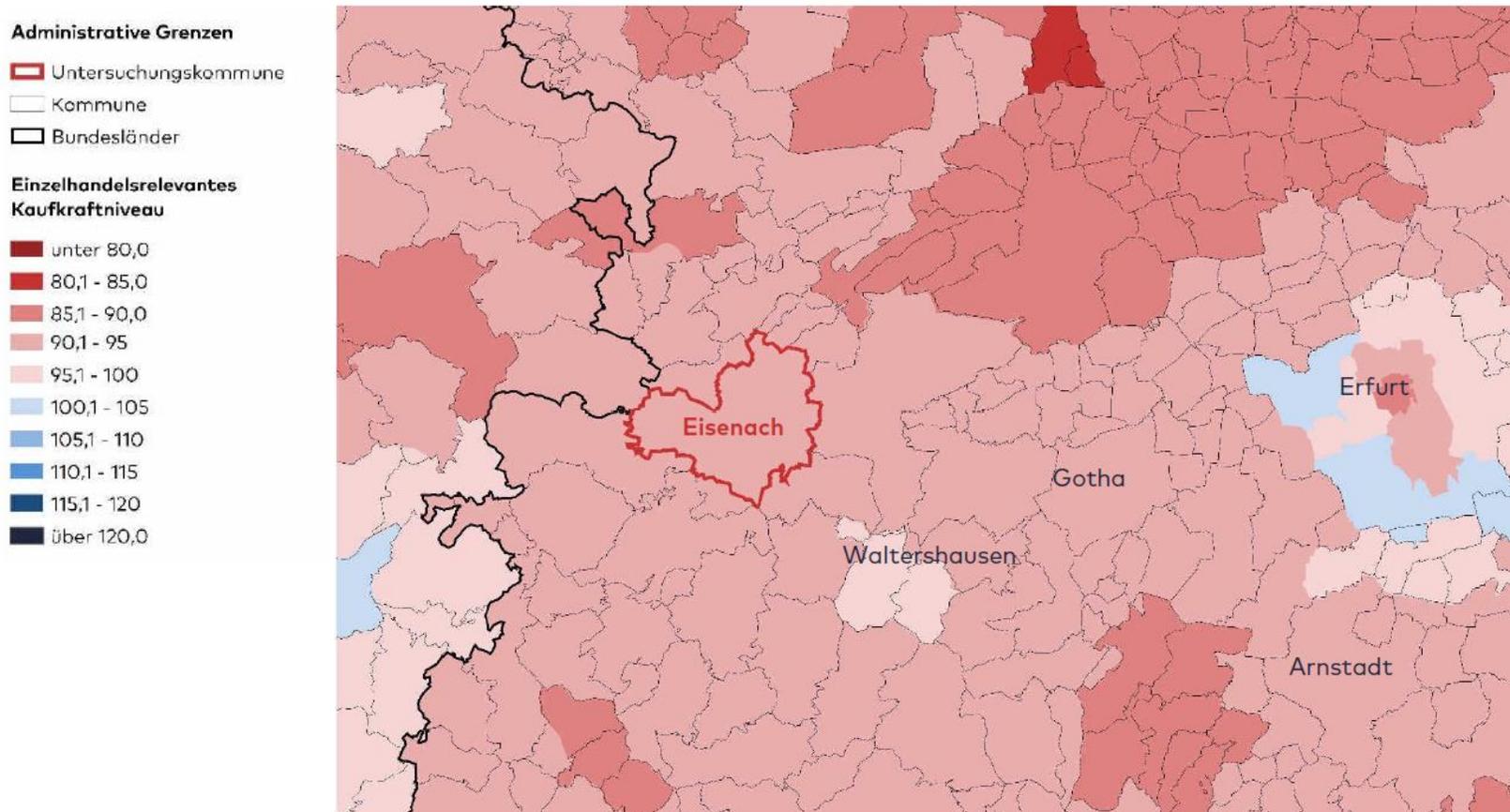


- **Blau** = kurzfristiger Bedarfsbereich
- **Grau** = Mittelfristiger Bedarfsbereich
- **Grün/Rot** = Langfristiger Bedarfsbereich
- Der größte Kaufkraftanteil entfällt in Eisenach auf die Nahrungs- und Genussmittel (rd. 40%) d.h. Güter des kurzfristigen Bedarfsbereiches

Mehr dazu ab
S. 22 im EHK 2022

Nachfragesituation – Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Eisenach

Die Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer* beträgt in der Stadt Eisenach 93 (gerundet, in €) und liegt damit leicht über dem Durchschnitt von Thüringen (~ 92), jedoch unter dem Bundesdurchschnitt von 100.



Mehr dazu ab
S. 22 im EHK 2022

Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung

Von 2013 bis 2020 verzeichnet die Stadt Eisenach eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung sowie eine Verringerung der Gesamtverkaufsfläche in [m²] und einen Rückgang der Verkaufsflächenausstattung in [m²/Einwohner].

Administrative Grenzen

□ Kommune

Funktion

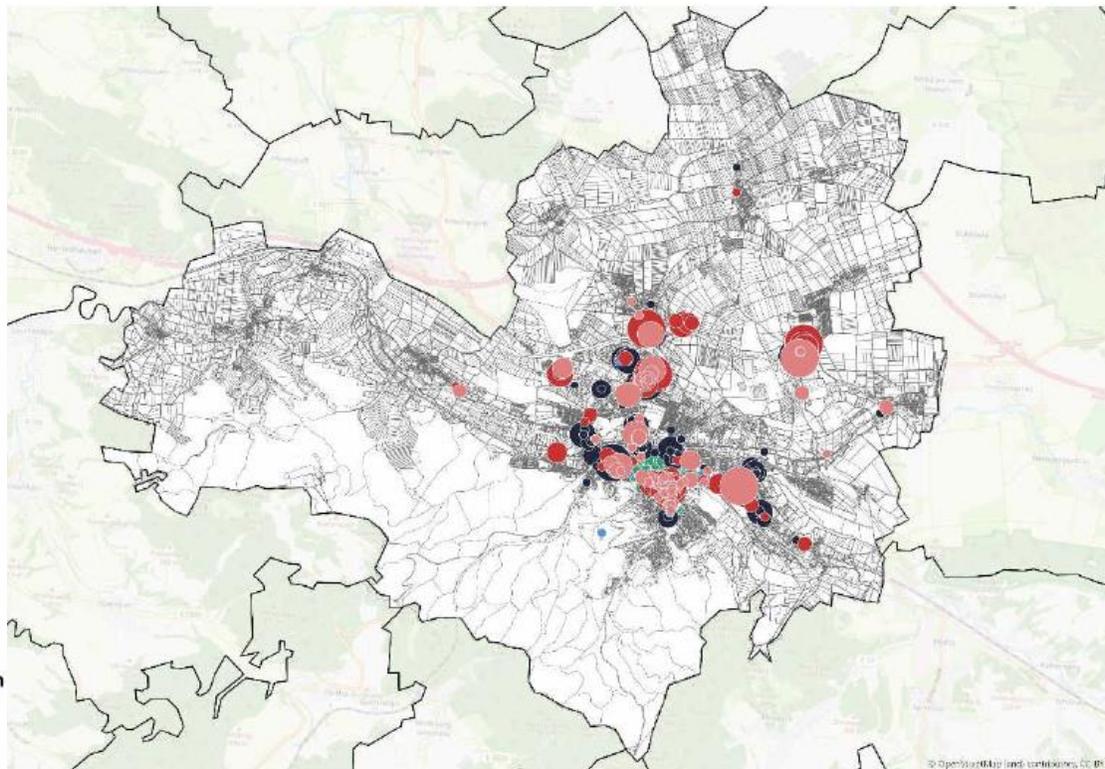
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

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

Zentren- und Standortabgrenzungen

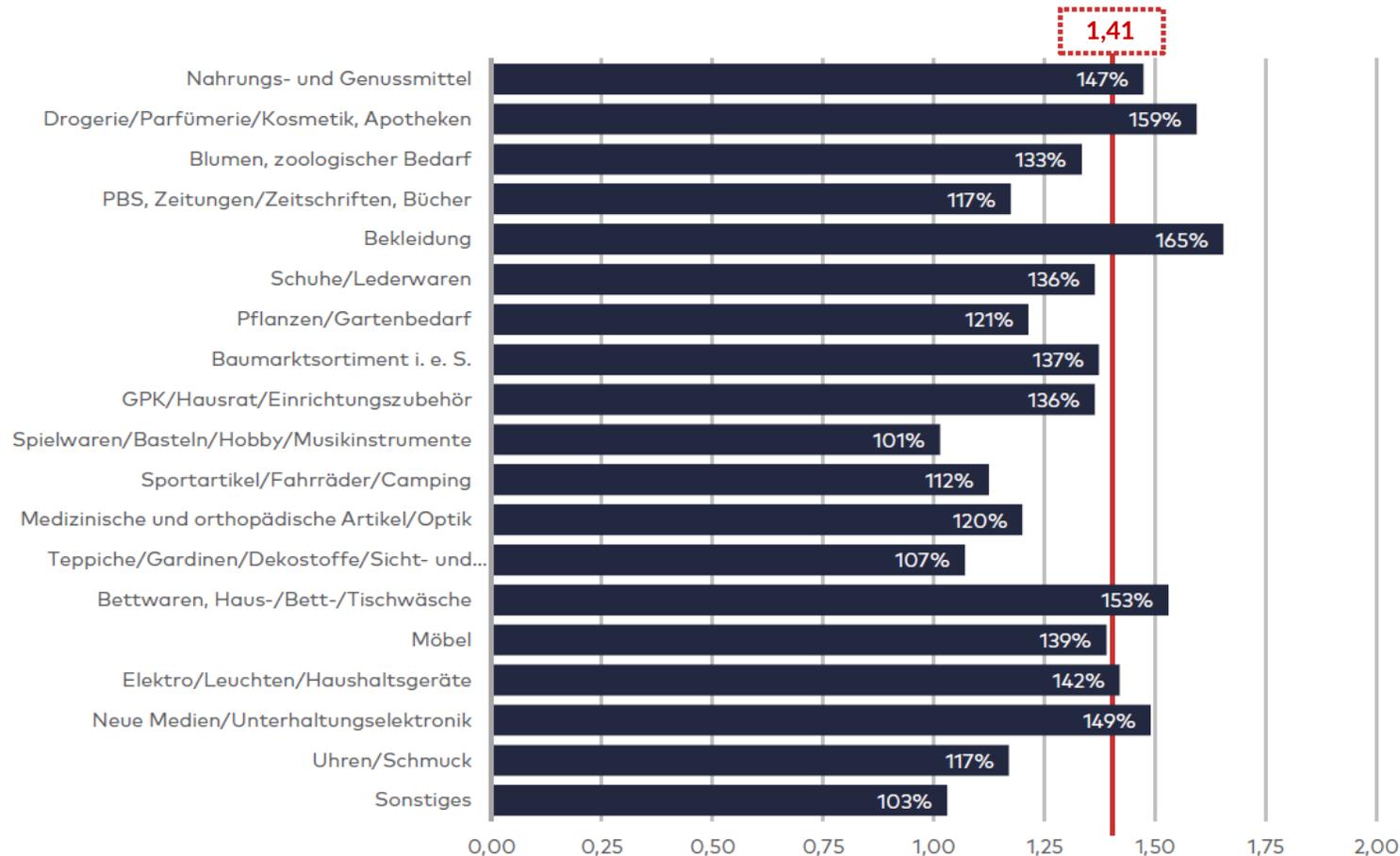
- ZVB-Abgrenzung ZK 2013
- Sonderstandort



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

Mehr dazu ab
S. 26 im EHK 2022

Umsatz und Zentralität – Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität



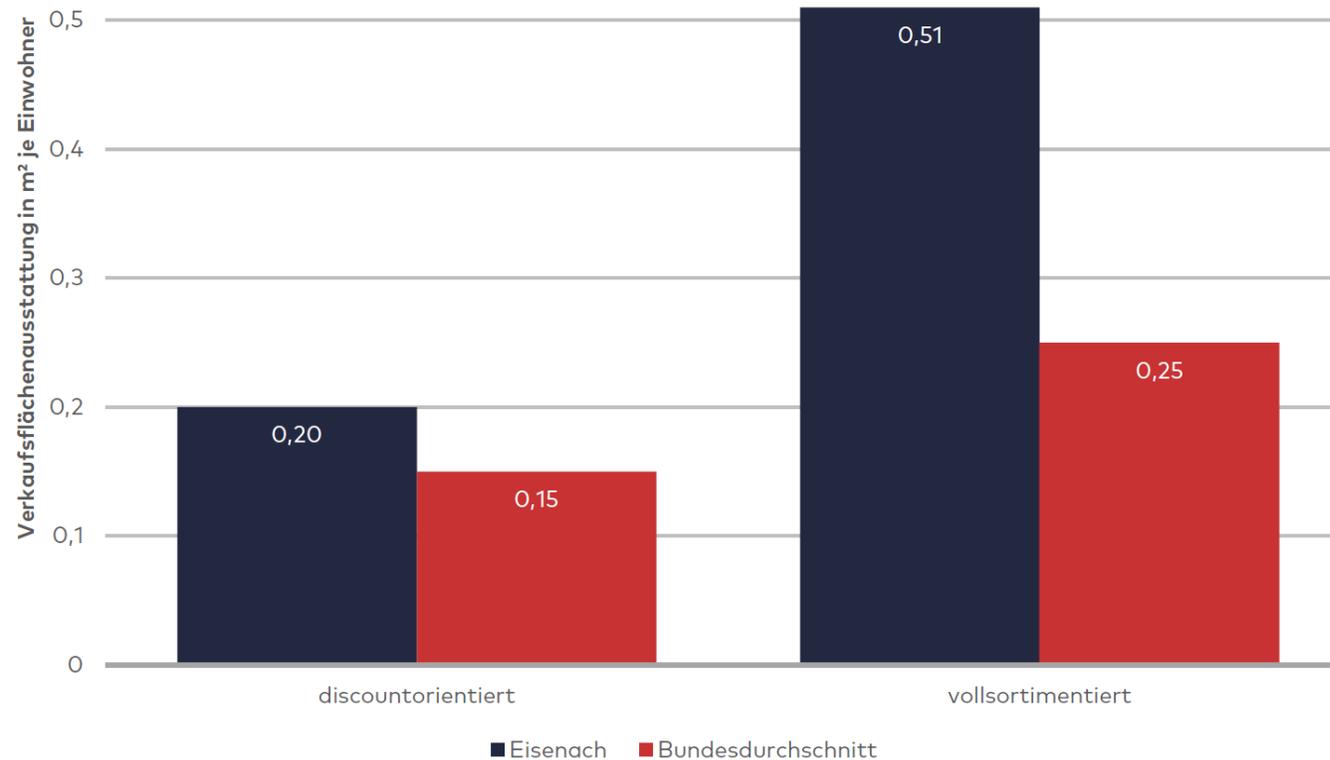
- Die Einzelhandelszentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder.
- Bei einer Zentralität von **über 1,00** ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein **Nachfragezufluss anzunehmen**.

➔ In Eisenach liegt der Wert bei **1,41**, so dass von einem Nachfragezufluss ausgegangen werden kann.

Mehr dazu ab
S. 63 im EHK 2022

Bestandsaufnahme – Wie gut ist Eisenach versorgt?

Eisenach ist im Vergleich zum Bundesdurchschnitt überdurchschnittlich gut mit einer Pro-Kopf-Lebensmittelverkaufsfläche ausgestattet.



Mehr dazu ab
S. 51 im EHK 2022

Entwicklungspotentiale für Eisenach

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

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

- Entwicklungen im **Bereich Nahrungs- und Genussmittel**: bedarfsgerechte Angebotssicherung
- Geringe Handlungsbedarfe im **Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheke**
Fokus
 - Erhalt der Drogeriefachmärkte in der Einkaufsinnenstadt
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** (s. Folie 9) besteht der höchste Handlungsbedarf im Erhalt und in der Stärkung der bestehenden Betriebe in Konkurrenz zum Online-Handel
- Warengruppe Freizeit & Hobby**: Ansiedlung von neuen Fachgeschäften im Bereich Spielwaren bzw. Sportartikel
- Warengruppe Möbel und Einrichtungszubehör**: bestehende Möbelhäuser erhalten und stärken, Ansiedlung unterstützen

Mehr dazu ab
S. 65 im EHK 2022

Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) Einkaufsinnenstadt

Innere Organisation

Funktion

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

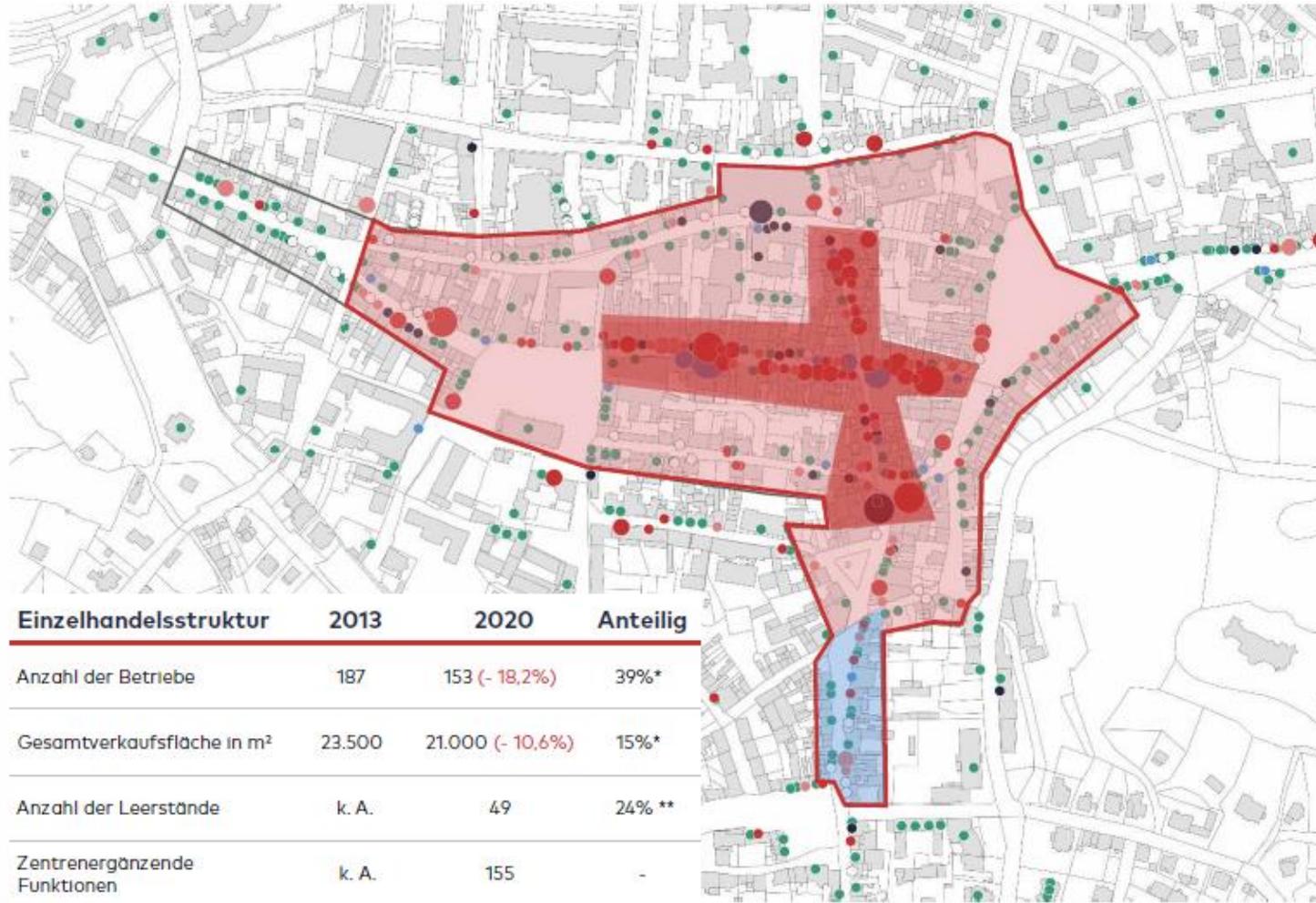
Betriebsgrößenstruktur in m²

- 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

- Hauptlage
- Nebenlage
- Ergänzungsbereich



Einzelhandelsstruktur	2013	2020	Anteilig
Anzahl der Betriebe	187	153 (- 18,2%)	39%*
Gesamtverkaufsfläche in m ²	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

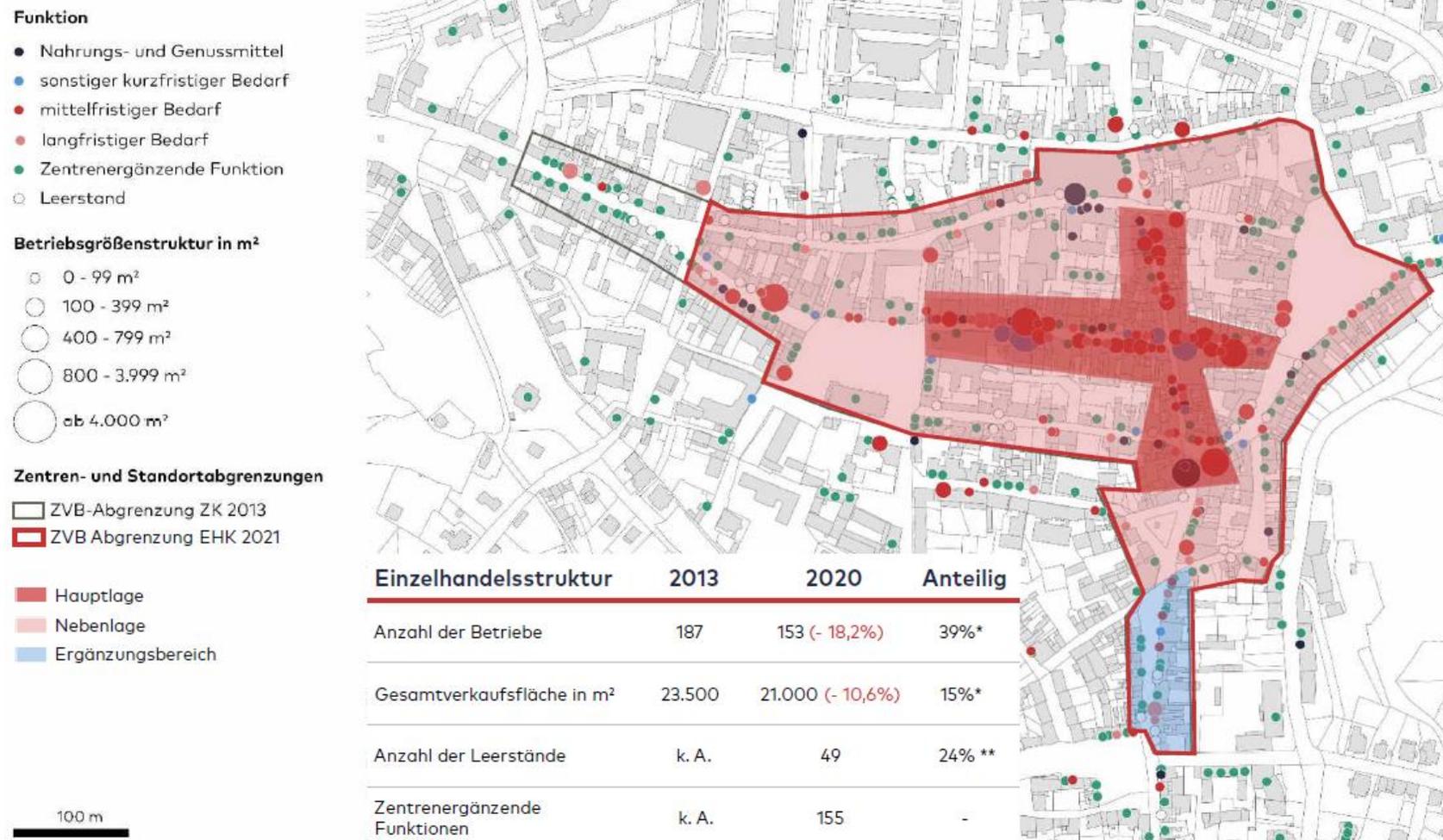
Ergänzungsbereich (Frauenberg)

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

Mehr dazu ab
S. 33 im EHK 2022

Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) Einkaufsinnenstadt

Entwicklungsempfehlungen



- Evaluierung spätestens ein Jahr nach der Corona-Pandemie
- Etablierung eines Citymanagements
- Entwicklung einer (Re-) positionierungsstrategie für die Innenstadt mit einer breiten Beteiligung der Akteure (bspw. Gewerbeverein)
- In diesem Zusammenhang: Entwicklung von Handlungsfeldern und Maßnahmen als Arbeitsprogramm für das Citymanagement

Fokus

- Erlebniseinkauf verbunden mit hoher Aufenthaltsqualität, Multifunktionalität
- Leerstandsaktivierung/-attraktivierung
- auf aktuelle Trends setzen
- Regionalität, Nachhaltigkeit
- Marketing

Mehr dazu ab S. 34 im EHK 2022

Tor zur Stadt

Entwicklungsempfehlungen

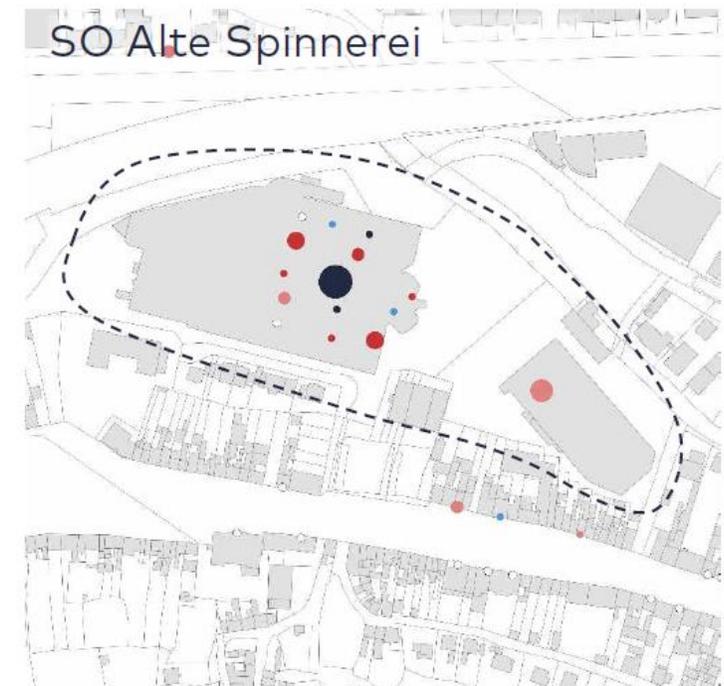
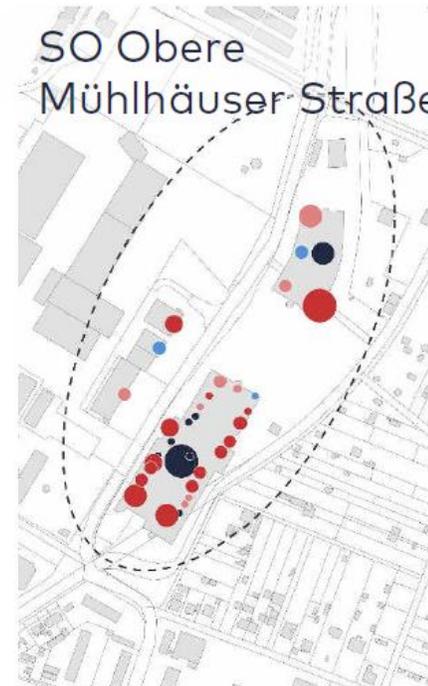
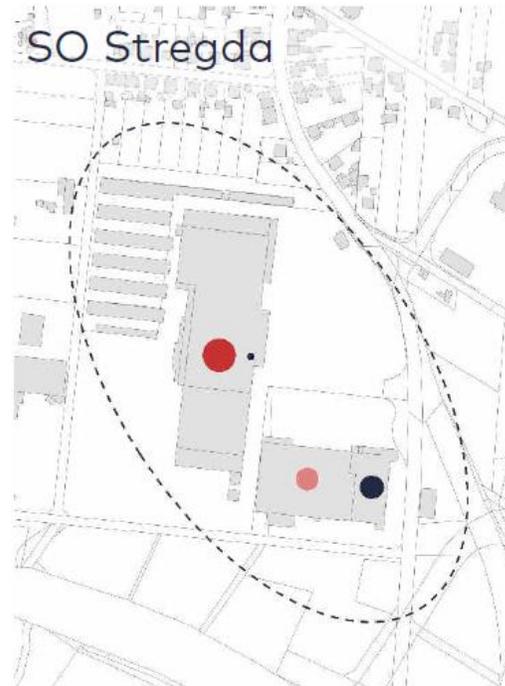
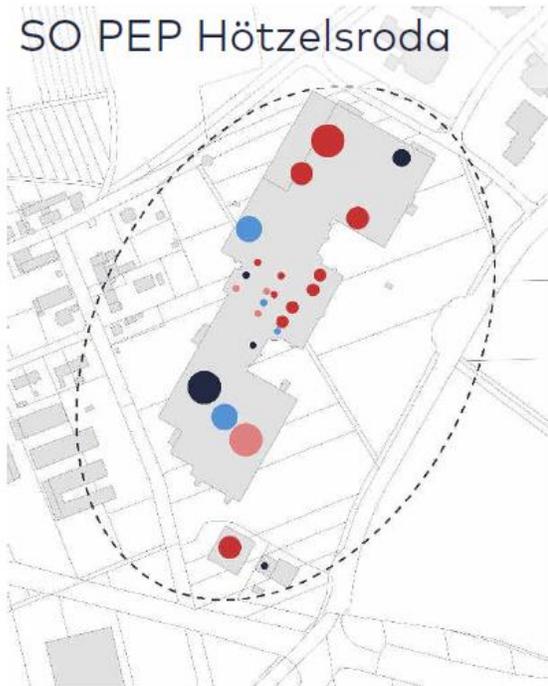


- Eröffnung im Oktober 2020
- Die Verkaufsflächengröße ist bereits über den Bebauungsplan festgeschrieben
- Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf
- Stärkung der Kopplungseffekte zwischen dem Tor zur Stadt und der Einkaufsinnenstadt:
 - Marketing
 - Anpassung der Parkzeiten
 - Flyer
 - Gemeinsame Gutscheinkaktionen
- Verbesserung der fußläufigen Anbindung

Mehr dazu ab
S. 81 im EHK 2022

Sonderstandorte

Entwicklungsempfehlungen



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 (s. Folie 27/28)
- Vorhandene Betriebe/genehmigte Nutzungen haben Bestandsschutz

Mehr dazu ab
S. 45/99 im EHK 2022

Nahversorgungszentren

Entwicklungsempfehlungen

Funktion

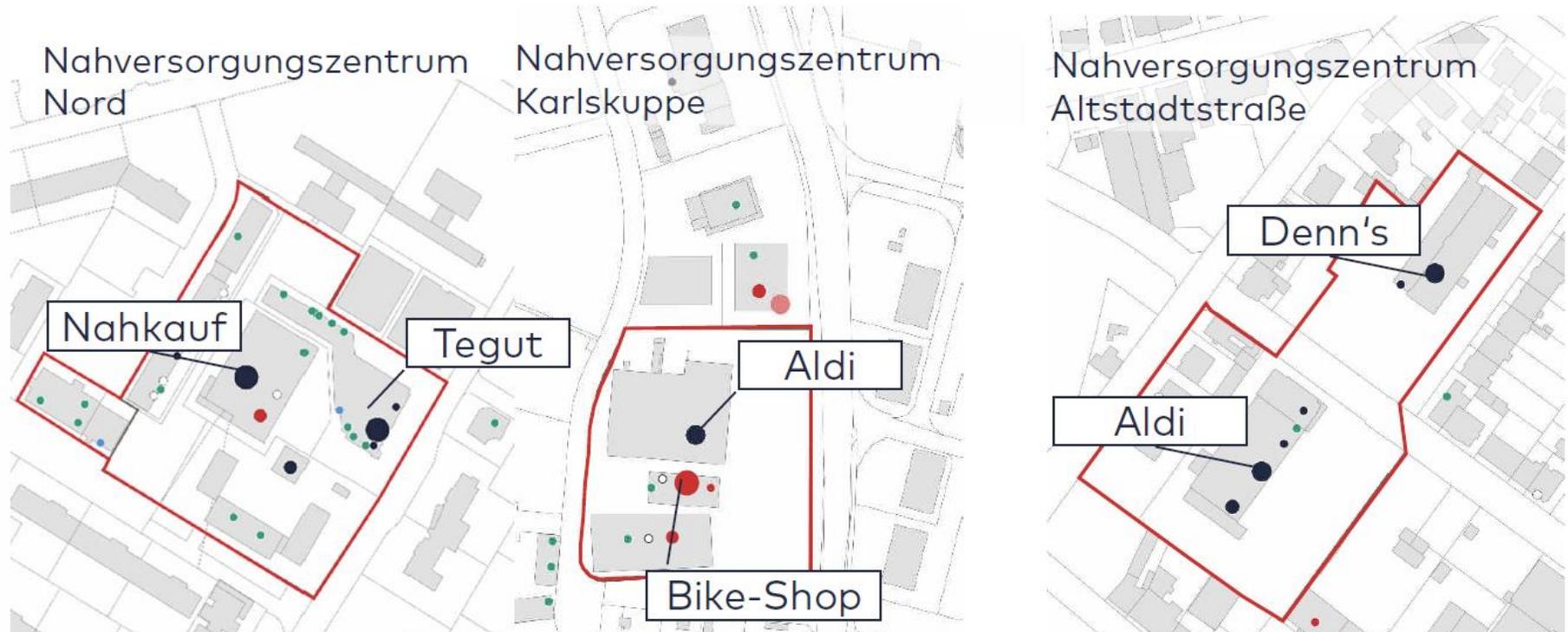
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

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



- Entwicklung der Leerstände ggf. durch einzelhandelsferne Nutzungen
- Verbesserung der fußläufigen Verbindung zwischen den Lebensmittelmärkten
- Schaffung einer gemeinsamen, übersichtlichen Wegeführung und Parkplatzsituation
- Weitere Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Stärkung des Standortes anhand des Ausstattungskataloges

Mehr dazu ab
S. 36/83 im EHK 2022

Nahversorgungsstandorte

Entwicklungsempfehlungen

1. Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche.
2. Integrierte Nahversorgungsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) entwickeln, sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln.
 - **Kriterien für die 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.
 - **Ausrichtung auf Nahversorgung:** Das Einzelhandelsangebot (Bestand/geplant) ist überwiegend auf Nahversorgung ausgerichtet (90% der Verkaufsfläche täglicher Bedarf, abweichend max. Fachgeschäfte).
 - **Sicherung/Optimierung der Nahversorgung:** Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der (räumlich, quantitativen oder qualitativen) Nahversorgungssituation bei.
3. Keine Ansiedlung in städtebaulich nicht integrierten Lagen, restriktiver Umgang mit Bestandserweiterungen.

Mehr dazu ab
S. 93 im EHK 2022

Nahversorgungsstandorte (Lebensmittelmärkte außerhalb von Versorgungsbereichen)

In der Tabelle sind die Lebensmittelmärkte außerhalb der Versorgungsbereiche aufgeführt. Diese werden mit Hilfe der Kriterien (s. Folie 20) anhand der Ampel-Systematik bewertet.

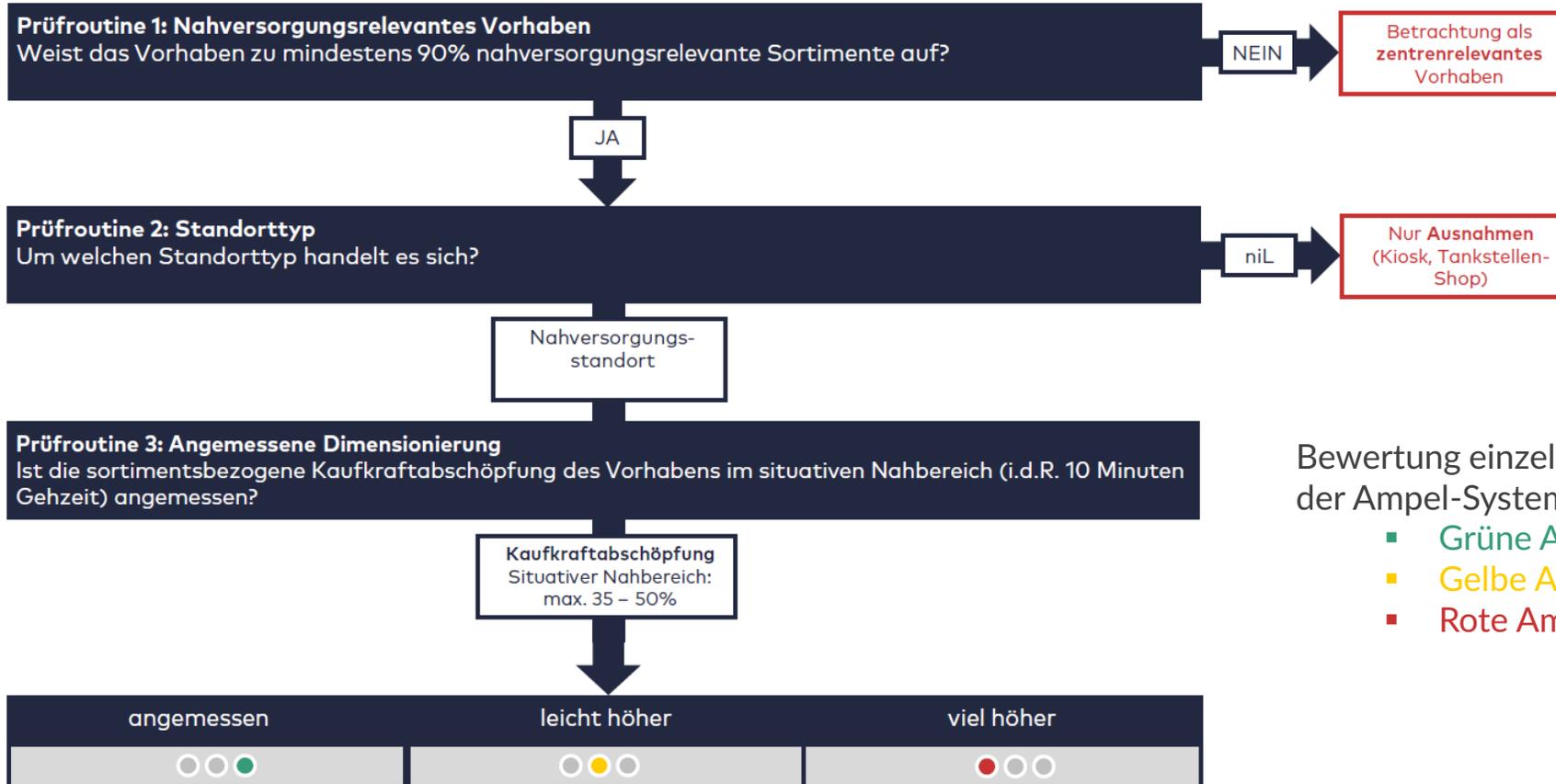
Standorte	Städtebauliche Integration	ÖPNV-Erreichbarkeit	Ausrichtung auf Nahversorgung	Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	Fazit
Ernst-Thälmann-Straße (Netto)	○○●	○●●	○○●	○○●	NVS
Altstadtstraße (Netto)	○○●	○●●	○○●	○●●	NVS
August-Rudloff-Straße (Nahkauf)	○○●	○●●	○○●	○○●	NVS
Barfüßerstraße (Tegut)	○○●	○○●	○○●	○○●	NVS
Gothaer Straße (Norma)	○○●	○○●	○○●	○●●	NVS
Julius-Lippold-Straße (Rewe)	○○●	○○●	○○●	○○●	NVS
Karl-Marx-Straße (Netto)	○○●	●○○	○○●	○●●	NVS*
Rennbahn (Norma)	○○●	○○●	○○●	○○●	NVS
Kupferhammer (Netto)	○○●	○○●	○○●	○○●	NVS
Clemdastraße (Lidl)	○○●	●○○	○○●	○●●	NVS*

- Grüne Ampel = positive Bewertung
- Gelbe Ampel = uneindeutige Bewertung
- Rote Ampel = negative Bewertung

Mehr dazu ab
S. 93 im EHK 2022

Prüfschema zur Nahversorgung

Das Nahversorgungsprüfschema dient zur Ersteinschätzung von Nahversorgungsvorhaben.



Bewertung einzelnen Prüfroutinen erfolgt anhand der Ampel-Systematik:

- Grüne Ampel = positive Bewertung
- Gelbe Ampel = uneindeutige Bewertung
- Rote Ampel = negative Bewertung

Mehr dazu ab
S. 93 im EHK 2022

Entwicklungszielstellungen für die Stadt Eisenach

1. **Stärkung der Gesamtstadt:** Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion mit oberzentraler Teilfunktion der Stadt Eisenach im regionalen Kontext.
2. **Städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren:** Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Kontext ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion mit Schwerpunkt auf den zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Nahversorgung.
3. **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Sicherung, Stärkung und Ergänzung der Nahversorgungsangebote in der Kernstadt an städtebaulich integrierten Standorten, wobei schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden sollen. Etablierung bzw. Sicherung einer angepassten Nahversorgung in kleineren Ortsteilen.
4. **Bereitstellung ergänzender Standorte:** Bauleitplanerische Vorbereitung von Flächen für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (v. a. großflächig). Vermeidung von Verdrängungsprozessen von Gewerbe und Handwerk in Gewerbegebiete durch eine Störung des Bodenpreisgefüges. Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Zentren vermeiden. Die restriktive Handhabung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente wird empfohlen.

Mehr dazu ab
S. 66 im EHK 2022

Sortimentliste & Steuerungsleitsätze

Einführung – Konzept – Sortimentliste & Steuerungsleitsätze

Sortimentliste

Eine Sortimentliste kann zusammen mit Steuerungsleitsätzen in der Bauleitplanung/Baugenehmigungsverfahren feststellen, ob das geplante Vorhaben den Zielen/Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht. Nachfolgend werden die drei Kategorien definiert:

1. Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente:

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

Mehr dazu ab
S. 105 im EHK 2022

Sortimentliste

2. Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente:

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestandes auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

3. Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente:

- die zentrale Lagen nicht prägen und
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

Mehr dazu ab
S. 105 im EHK 2022

Sortimentliste

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

Mehr dazu ab
S. 105 im EHK 2022

Steuerungsleitsätze

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Eisenach und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

Ansiedlungssatz I

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

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen künftig 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 eine Arrondierungsfunktion zum Nahversorgungsangebot sowie als Ergänzungsfunktion zum ZVB Einkaufsinnenstadt.
- In den städtebaulich integrierten Lagen deutlich untergeordnet und nur zur Versorgung des „engeren Gebietes“.
- Restriktiver Umgang in nicht integrierten Lagen.

Mehr dazu ab
S. 110 im EHK 2022

Steuerungsleitsätze

Ansiedlungssatz II

Zentren- und nachversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll künftig 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 Hierachiestufe 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 Neuansiedlung oder Verkaufsflächenerweiterung erfolgen.

Mehr dazu ab
S. 111 im EHK 2022

Steuerungsleitsätze

Ansiedlungssatz III

Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und 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 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.
- Deutliche inhaltliche Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment.

Mehr dazu ab
S. 112 im EHK 2022

Steuerungsleitsätze

Ansiedlungssatz IV

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 sortimentbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht und
- eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m² nicht überschreitet.

Mehr dazu ab
S. 113 im EHK 2022



Interesse auf mehr geweckt?

Dann schauen Sie sich gerne die Vollfassung des Konzeptes an.

Viel Freude beim Lesen!