Einzelhandelskonzept der Stadt Eisenberg 2021

- Entwurf -

PROJEKTLEITUNG: Dr. Eddy Donat
Dipl.-Geogr. Franziska Haase

Dresden, den 02.06.2022

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: GMA eigenes Foto

Forschen. Beraten. Umsetzen.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Niederlassung Dresden
Königsbrücker Straße 31 – 33

01099 Dresden

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek

Tel 0351 / 21 67 273 / Fax 0351 / 80 23 895
info@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Juli 2021 beauftragte die Stadt Eisenberg die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, mit der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2000. Aufgrund von neuen Einzelhandelsentwicklungen in Eisenberg und Anfragen privater Akteure zu konkreten Einzelhandelsprojekten wurde eine Aktualisierung notwendig. Ziel des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes ist es, die Leitlinien und Strategien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Eisenberg zu überprüfen und ggf. neu zu formulieren. Das aktualisierte Einzelhandelskonzept soll als zukünftige Planungs- und Entscheidungsgrundlage dienen.

Sämtliche dem vorliegenden Gutachten zugrundeliegenden Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Vorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Eisenberg und stellt die Grundlage für eine Beschlussfassung durch den Stadtrat dar.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Dresden, den 02.06.2022
DTE HFR skh

Inhaltsverzeichnis Seite

I. Grundlagen 6

1. Aufgabenstellung und Methodik 6

2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung 7

3. Methodische Vorgehensweise 8

4. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung 10

4.1 Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung 10

4.2 Entwicklungen auf Nachfrageseite 16

4.2.1 Demografische Entwicklung 16

4.2.2 Konsumentenverhalten im Wandel 16

4.3 Standortwahl des Einzelhandels und der Kommunen 17

4.4 Mittelfristige Entwicklungstrends 17

4.5 Entwicklung der Nahversorgung 18

4.6 Bedeutung verschiedener Betriebstypen für die Nahversorgung 19

5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel 19

5.1 Bauplanungsrecht 19

5.1.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) 20

5.1.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB) 20

5.1.3 Besonderes Städtebaurecht 20

5.2 Landes- und Regionalplanung 21

6. Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Stadt Eisenberg 22

II. Angebots- und Nachfragesituation 25

1. Einzelhandelsbestand in der Stadt Eisenberg 25

2. Nahversorgungssituation (Status quo-Situation) 29

3. Nachfragesituation 32

3.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Eisenberg 32

3.2 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Eisenberg 34

3.3 Kaufkraftbewegungen 35

3.4 Einzelhandelszentralität 36

III. Entwicklungspotenziale des Einzelhandelsstandortes Eisenberg 37

1. Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose 37

2. Branchenbezogene Entwicklungspotenziale 37

IV. Einzelhandelskonzept für Stadt Eisenberg 40

1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung 40

2. Sortimentskonzept 41

2.1 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente 42

2.2 Eisenberger Sortimentsliste 44

3. Standortkonzept 46

3.1 Begriffserklärung „zentraler Versorgungsbereich“ 46

3.2 Zentren- und Standortstruktur in Eisenberg 48

3.3 Zentrale Versorgungsbereiche Eisenberg 51

3.3.1 Hauptzentrum Innenstadt 51

3.3.2 Nahversorgungszentrum Saasaer Straße 55

3.4 Sonstige Standortlagen in Eisenberg 56

3.4.1 Nahversorgungsstandorte 56

4. Nahversorgungskonzept 57

4.1 Bewertung der Nahversorgungssituation in der Stadt Eisenberg 57

4.2 Weiterentwicklung der Nahversorgungsstruktur in Eisenberg 58

5. Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung 58

5.1 Steuerungsregeln des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche 59

5.1.1 Hauptzentrum Innenstadt Eisenberg 59

5.1.2 Nahversorgungszentrum Saasaer Straße 59

5.2 Steuerungsregeln des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche 59

5.2.1 Nahversorgungsstandorte 59

5.2.2 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete) 60

5.2.3 Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete) 60

5.3 Fazit zu den Steuerungsregeln 61

6. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes 63

V. Zusammenfassung 64

1. Ergebnisse der Potenzialanalyse 64

2. Leitlinien 64

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung und Methodik

Vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen im Einzelhandel sowie sich zunehmend verändernder Rahmenbedingungen in der Stadtentwicklung ist die Erarbeitung und kontinuierliche Aktualisierung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten immer mehr ein Bestandteil der Planungsaufgaben der Städte geworden.

Mit dem **Einzelhandelskonzept für die Stadt Eisenberg 2021** erstellt die Stadt dieses informelle Planungsinstrument, um die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels am Standort zu erörtern und die Rahmenbedingungen zu definieren. Grundlagen bilden die wesentlichen Aussagen zur Struktur und städtebaulichen Einordnung des Einzelhandels in Eisenberg (u. a. Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, Eisenberger Sortimentsliste, Branchen- und Standortpotenziale, Entwicklungsziele). Basis hierfür bilden erhobene Einzelhandelsdaten, die ermittelten bzw. aktualisierten Branchen- und Standortpotenziale, sowie vorhandene und zu bewertenden städtebauliche Strukturen.

Mit dem Konzept werden im Wesentlichen **folgende Schwerpunkte** bearbeitet:

- Darstellung der allgemeinen Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung in Deutschland
- Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel
- Darstellung und Bewertung des Einzelhandelsangebotes in Eisenberg
- Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Eisenberg
- Überprüfung und Anpassung der Zielsetzungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Eisenberg
- Formulierung und Überprüfung von Empfehlungen für das Einzelhandelskonzept der Stadt Eisenberg (inkl. Sortimentsliste, Standortkonzeption, branchenbezogene Potenziale)
- Überprüfung der Abgrenzung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche
- Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen, inklusive Funktionszuweisung Lebensmittelbetriebe
- Grundsätze zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau

GMA-Zusammenstellung 2021, schematisches Beispiel

2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete **Sortimentskonzept** (sog. „Sortimentsliste“) stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Mithilfe des **Standortkonzeptes** soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Ein-

zelhandelslagen erfolgen. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandelskonzept definiert wird. Die Grundlage des Standort- und Sortimentskonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandelssituation in der Kommune dar, die im Rahmen der Konzepterarbeitung erhoben und ausgewertet wird.

Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht folglich die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar.

Durch einen Beschluss des Stadtrates von Eisenberg wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Um das Gewicht des Einzelhandelskonzeptes nicht zu mindern, soll die Stadt bei zukünftigen Entscheidungen zur Einzelhandelssteuerung konsequenterweise nicht oder allenfalls nur im begründeten Ausnahmefall abweichen, um das städtebauliche Gewicht des Konzeptes und letztlich seine Steuerungswirkung und die rechtliche Bedeutung nicht in Frage zu stellen.

Als wesentlicher Aspekt bei der Einzelhandelssteuerung sind zunächst der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** zu nennen[1]. Durch die Konzentration zentrenprägender Einzelhandelsbetriebe innerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche können diese nachhaltig gestärkt werden. Dies setzt jedoch die Einordnung der Angebote / Sortimente nach nahversorgungsrelevanten, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten voraus, was im Rahmen der Analysen im Einzelhandelskonzept dann als Bestandteil des Zentrenkonzeptes festgesetzt wird.

Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters** eine legitime Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar. Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten können diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.

3. Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistisches Datenmaterial, welches durch die GMA erfasst und ausgewertet wurde. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten des Statistischen Bundesamtes, des Thüringer Landesamtes für Statistik, sowie Datenmaterial der Stadt Eisenberg zur Verfügung.

Die **Angebotssituation** wurde durch eine flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen[2] aller Einzelhandelsbetriebe im gesamten Stadtgebiet neu erfasst. Die Bestandserhebung des

[1] Vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az. 10 A 152/13.

[2] Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG Az. 4C 10.04 und Az. 4C 14.04 vom 24.11.2005).

Einzelhandels[3] wurde im August / September 2021 durchgeführt. Die Erhebung erfolgte auf Grundlage der GMA-Branchensystematik (38 Sortimentsgruppen). Für die Darstellung und Auswertung der Einzelhandelsdaten wurden die einzelnen Sortimente den Branchen lt. Tabelle 1 zugeordnet.

Tabelle 1: GMA-Branchensystematik

Branche	Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel (inkl. Back- und Fleischwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak
Gesundheit, Körperpflege	Drogerie, Kosmetik, Parfümerie- / Sanitätswaren, Arzneimittel und apothekenübliche Waren
Blumen, zoologischer Bedarf	Schnittblumen, Zimmerpflanzen, zoologischer Bedarf
Bücher, Schreib- / Spielwaren	Bücher, Zeitschriften, Schreib-, Papierwaren, Büroartikel (inkl. Büromaschinen), Bastelbedarf, Spielwaren (ohne PC-Spiele), Modellbau
Bekleidung, Schuhe, Sport	Oberbekleidung, Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Handtaschen, Koffer, Schirme, Hüte, Sport (Bekleidung, Schuhe)
Unterhaltungselektronik / Multimedia	Telekommunikation (Telefon, Fax, Mobil- und Smartphones), Unterhaltungselektronik (Audio, Video, Spiele, Speichermedien, Foto), Informationstechnologie (Computer, Drucker etc.)
Elektrohaushaltsgeräte	sog. weiße Ware wie Spül- oder Waschmaschinen, Kühlschränke, Herde etc.
Haushaltswaren, Heimtextilien	Glas / Porzellan / Keramik, Haus-, Tischwäsche, Bettwäsche, Bettwaren, Gardinen, Wolle, Stoffe
Möbel, Einrichtung	Möbel (inkl. Matratzen), Gartenmöbel, Badmöbel, Spiegel, Küchenmöbel / -einrichtung, Antiquitäten, Kunst, Rahmen, Bilder, Leuchten und Zubehör
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (inkl. Gartencenter, Pflanzen, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke), Teppiche, Bodenbeläge (Laminat, Parkett)
Optik / Uhren, Schmuck	Optik, Hörgeräte (inkl. Service-Flächen), Uhren, Schmuck
Sonstige Sortimente	Autozubehör (ohne Multimedia), Motorradzubehör, -bekleidung, Sportgeräte (Fahrräder, Camping, u. a.), Sonstiges (Musikalien, Waffen, Gebrauchtwaren, Second-Hand, Münzen, Stempel, Briefmarken, Nähmaschinen)

GMA-Darstellung 2021

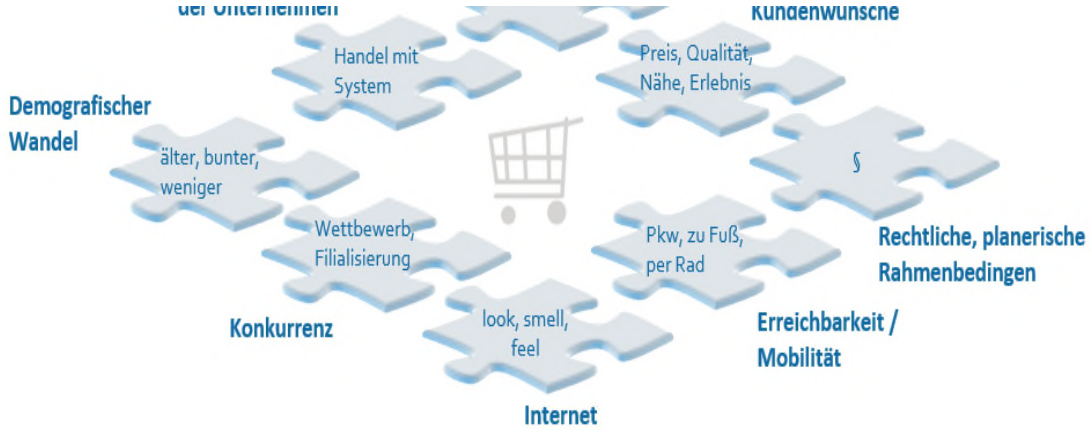
Im Rahmen intensiver Vor-Ort-Arbeiten wurden durch Mitarbeiter der GMA auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen der verschiedenen Einzelhandelslagen im Stadtgebiet von Eisenberg analysiert und bewertet. Ein besonderer Fokus lag dabei auf den **zentralen Lagen**. Die Analyse der städtebaulichen Situation stellt im Abgleich mit den vorhandenen Nutzungen einen unerlässlichen Arbeitsschritt für eine sachgerechte Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune dar.

[3] Hierunter ist der „Einzelhandel im engeren Sinne“ bzw. der „funktionale Einzelhandel“ zu verstehen. Dieser umfasst den Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen, Brennstoffen und verschreibungspflichtigen Apothekerwaren.

4. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

Mögliche Entwicklungschancen des Einzelhandels in Eisenberg können nicht losgelöst von wesentlichen Entwicklungstrends im Handel und bei den Kunden in Deutschland erfolgen, die auch die Standortwahl des Einzelhandels maßgeblich beeinflussen.

Abbildung 2: Wesentliche Einflussfaktoren der Handelsentwicklung

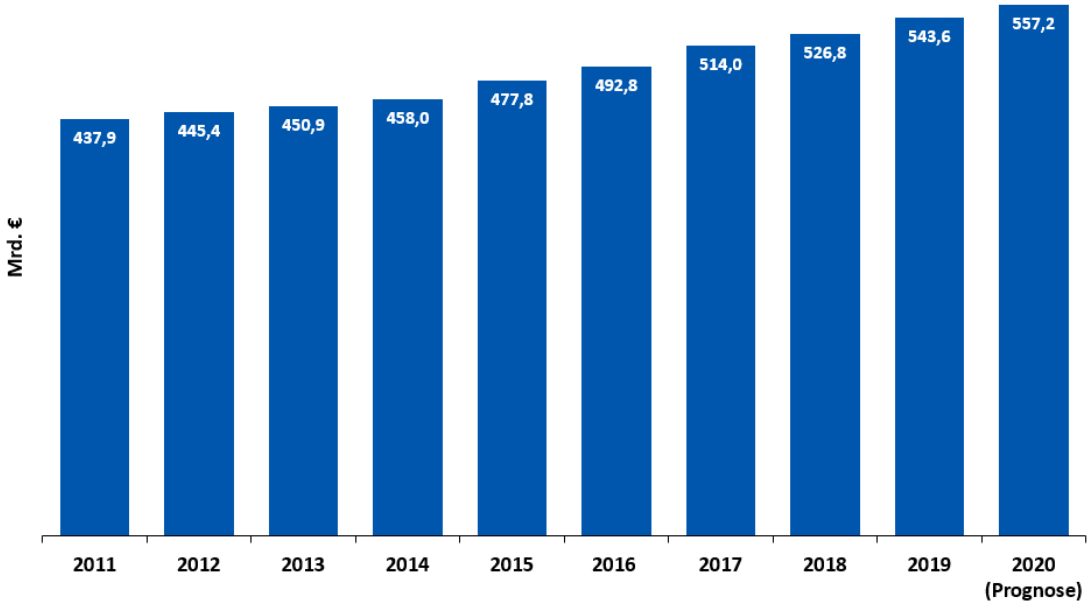


GMA-Darstellung 2021

4.1 Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung

Der volkswirtschaftliche Stellenwert des Handels wird häufig unterschätzt; mit rund 557,2 Mrd. € Jahresumsatz (vgl. Abbildung 3) ist der Handel Deutschlands drittstärkste Wirtschaftsgruppe[4]; etwa jeder sechste Arbeitsplatz kann dem Handel zugeordnet werden[5].

Abbildung 3: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes (netto) in Mrd. € in Deutschland (ohne KFZ, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken)



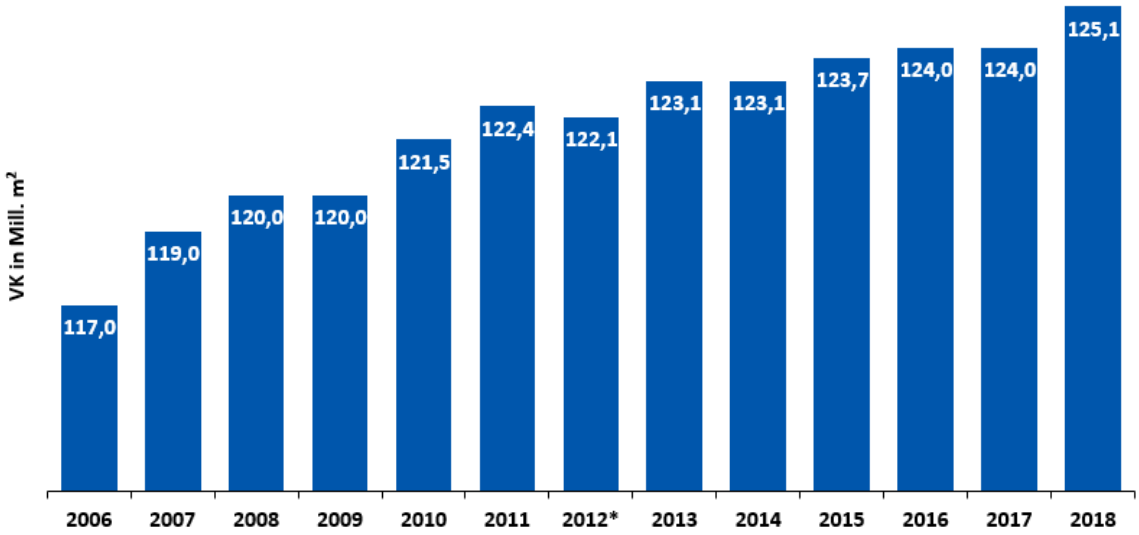
Quelle: Statistisches Bundesamt; HDE, zit. in: handelsdaten aktuell 2020, S. 64, GMA-Darstellung 2021

4 Quelle: Destasis, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen, 2018.

5 gerade in strukturschwächeren Gebieten ist der Einzelhandel oft wichtigster Arbeitgeber.

Der deutsche Einzelhandel war bis 2011 durch eine beachtliche Verkaufsflächenexpansion gekennzeichnet (vgl. Abbildung 4); in den Folgejahren hat sich der Verkaufsflächenzuwachs deutlich verringert und war zwischenzeitlich während der Finanzkrise ab dem Jahr 2011 sogar durch einen leichten Rückgang gekennzeichnet. Deutlich zeigt sich die Finanzkrise in der Betrachtung des Einzelhandelsumsatzes; hier war 2009 ein Rückgang zu verzeichnen gewesen, der jedoch durch ein kontinuierliches Wachstum bis 2011 ausgeglichen werden konnte.

Abbildung 4: Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel 2006-2018



Quelle: Statistisches Bundesamt, HDE; zit. in: EHI handelsdaten aktuell 2020, S. 67 bzw. für 2007 aus EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 69; GMA-Darstellung 2021

Starker Rückgang insbesondere kleinteiliger Einzelunternehmen im Handel

Seit Anfang der 1970er Jahre vollzieht sich im deutschen Einzelhandel ein **Strukturwandel**, der v. a. zu Lasten inhabergeführter Fachgeschäfte geht. Aktuellen Untersuchungen zufolge nahm der Anteil von Einzelunternehmen von rd. 55 % im Jahr 1980 auf aktuell rd. 20 % ab.[6] Als Gewinner zeigen sich meist filialisierte und discountorientierte Unternehmen sowie Franchisekonzepte, welche ihre größenbedingten, beschaffungsseitigen und logistischen Vorteile nutzen. Der Online-Handel hat den Wettbewerb nochmals intensiviert.

Warenhäuser, Fachmärkte und Shoppingcenter unter Druck

Die Warenhäuser und der Fachhandel haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Innenstädte vielerorts verloren[7]. In den Innenstädten wurden diese durch Handelsmarken (sog. **„Retail Brands"**) aus dem Textilbereich, Elektronikmärkte und neuerdings auch Anbieter des täglichen Bedarfs (Drogeriewaren, auch Nahrungs- und Genussmittel) abgelöst. Auch Neuentwicklungen von **Shoppingcentern** fanden – nicht zuletzt auch aufgrund des restriktiveren Planungsrechts an Grüne-Wiese-Standorten – zunehmend in Innenstädten statt. Betrug der Anteil innerstädtischer Shoppingcenter an allen Shoppingcentern bis 1990 ca. 47 %, wuchs

6 GMA-Grundlagenforschung.

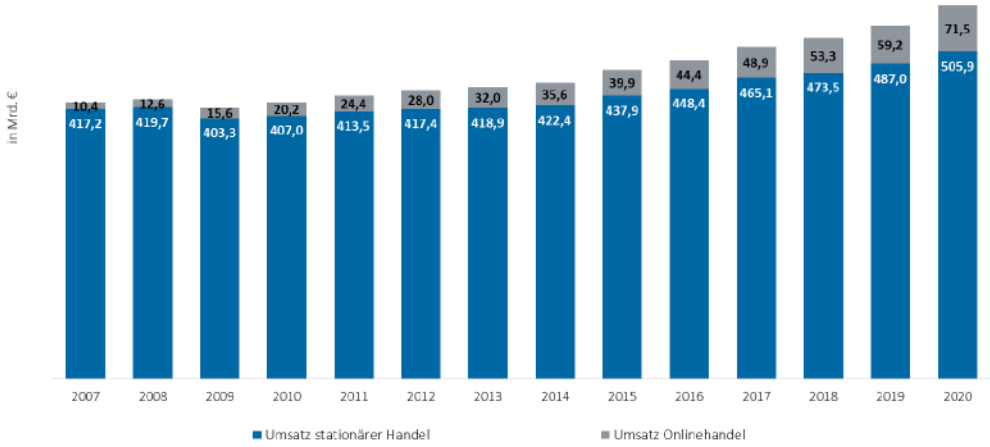
7 Diese Leitfunktion wurde weniger durch den Flächenanteil am Gesamteinzelhandel der jeweiligen Stadt begründet, sondern durch die besondere Anziehungskraft als Betriebstyp im 20. Jahrhundert. G. Hessert zeigt mit der in den 70er Jahren gestarteten Expansion der Warenhäuser in die Kleinstädte und mit den nicht erfüllten wirtschaftlichen Erwartungen an Standorte in Ostdeutschland nach der Wiedervereinigung zwei zentrale Ursachen für den verhaltenen wirtschaftlichen Erfolg des Betriebstyps auf. Vgl. G. Hessert: Standortanforderungen des Warenhauses in Ostdeutschland, Leipzig 2012, S. I ff.

ihr Anteil durch Neueröffnungen auf ca. 85 % zwischen den Jahren 2011 und 2015.[8] Gerade die Shops in den Centern traten in den Wettbewerb mit ähnlichen Textilangeboten in den Warenhäusern, auch für Shoppingcenter zeichnet sich nach 40 Jahren erfolgreicher Marktbearbeitung ein nachlassendes Wachstum und steigender Revitalisierungsbedarf ab.[9]

Internethandel wächst rasant weiter

Während der stationäre Einzelhandel zwischen 2007 und 2017 nur ein leichtes Plus verzeichnete, verdoppelte der Versandhandel (inkl. Online-Handel) seinen Umsatz; der Online-Handel weist sogar eine jährliche Wachstumsrate von 10 % und mehr auf. Aufgrund der Corona-Pandemie hat und wird sich dieses Wachstum nochmals verstärken. Im Jahr 2020 (und sicher dann auch 2021) werden Steigerungsquoten von über 20 % prognostiziert, die hier noch nicht berücksichtigt werden konnten.

Abbildung 5: Entwicklung der stationären und Online-Umsätze in Deutschland



Quelle: GMA-Berechnungen nach Handelsdaten aktuell 2018, bevh, EHI 2020, HDE 2021GMA-Darstellung 2021

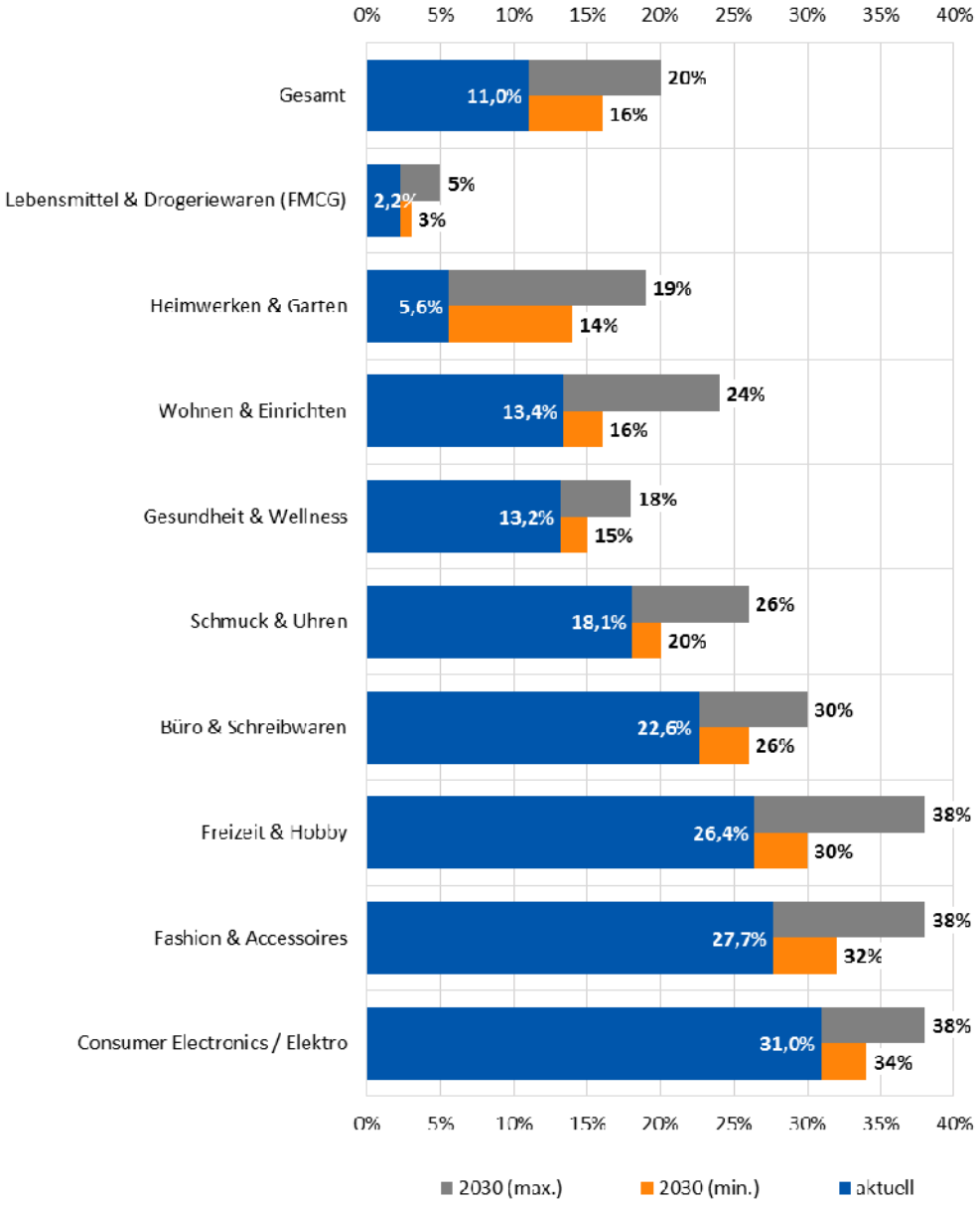
Dabei schwanken die Anteile des Online-Handels am Gesamtumsatz der Branche je nach Branche stark. Während in der Prognose für 2030 in den Bereichen Consumer-Electronics / Elektro und Mode bereits Werte von über 30 % erreicht werden, liegt im Heimwerker- und Gartenbereich der Anteil lediglich zwischen 14 % und 19 % (Minimal- / Maximalwerte). Insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel, der einen Großteil der Umsätze im gesamten Einzelhandel repräsentiert, weist mit 3 – 5 % immer noch sehr geringe Anteile im Online-Handel auf.

Die Übergänge zwischen Online-Handel und stationärem Einzelhandel sind mittlerweile nicht mehr klar abgrenzbar. Viele (stationäre) Einzelhändler bieten auch Onlineshops an, in denen entweder das Gesamtangebot oder zumindest ausgewählte Artikel verfügbar sind. Ziel der sog. Multi- oder Omni-Channel-Strategien des Einzelhandels ist die Verknüpfung der unterschiedlichen Vertriebskanäle. In Großstädten ist außerdem zu beobachten, dass auch reine Online-Händler (sog. Pure-Player) in den vergangenen Jahren ein stationäres Netz aufgebaut haben bzw. aufbauen (z. B. Cyberport, Mymuesli, Fashion For Home, Zalando).

8 Quelle: EHI Köln, Handelsdaten aktuell 2016

9 Vgl. hierzu: GMA und Sonae Sierra: Shoppingcenter-Revitalisierung in Deutschland, Hamburg 2010.

Abbildung 6: Entwicklungsszenarien des Onlinehandels bis 2030



Quelle: GMA-Berechnungen 2021 auf Basis von HDE Online-Monitore der letzten Jahre sowie Veröffentlichungen des bevh

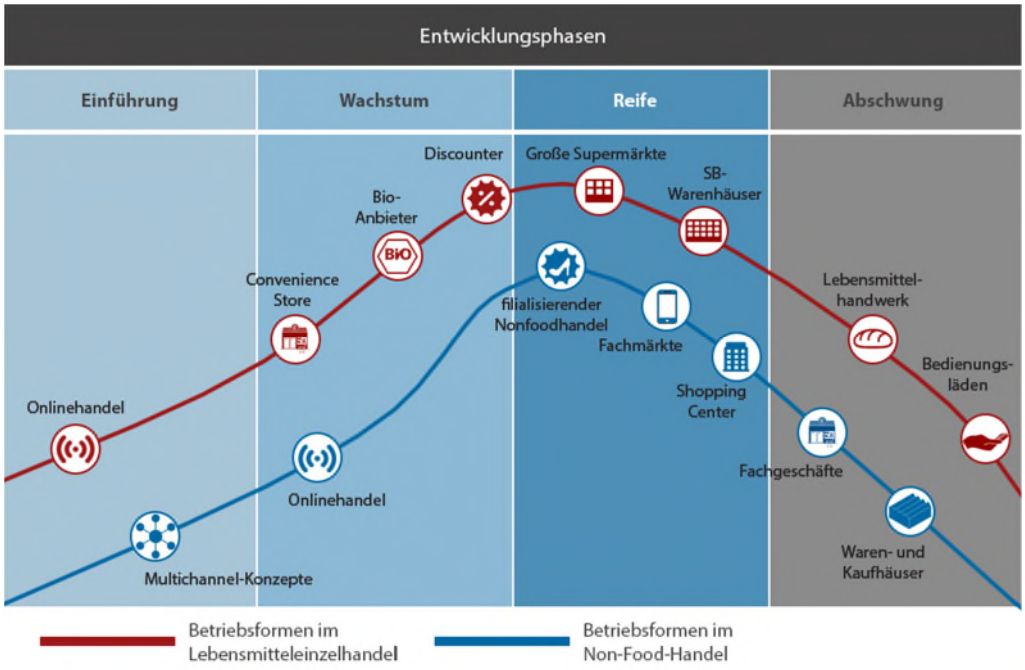
Discounter, Supermärkte und SB-Warenhäuser weiter auf dem Vormarsch

Ergänzend zu Supermärkten und Großflächenkonzepten haben sich in Deutschland discountorientierte Angebotsformen weiterentwickelt und fest etabliert (siehe Abb. 7). Dabei handelt es sich um Vertriebskonzepte, die auf eine konsequente Niedrigpreispolitik setzen. Sie verfügen aktuell im Lebensmittelsektor über einen Marktanteil von ca. 45 %[10]. Die anderen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels haben in den vergangenen Jahren hingegen eine unterschiedliche Entwicklung genommen. Supermärkte und SB-Warenhäuser

10 Quelle: EHI Köln, handelsdaten aktuell 2019.

expandierten, kleinere Lebensmittelgeschäfte hingegen verzeichneten einen deutlichen Bedeutungsverlust. So verringerte sich die Anzahl der kleinen Lebensmittelgeschäfte von ca. 11.200 im Jahr 2010 auf etwa 8.600 Geschäfte in 2018[11].

Abbildung 7: Entwicklung der Betriebstypen im Einzelhandel nach Lebenszyklen



GMA-Darstellung 2021

Als **Standorte** für großflächige Discounter, Supermärkte und SB-Warenhäuser werden i. d. R. Lagen mit guter Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und mit großen Stellplatzkapazitäten präferiert. Rückblickend begünstigte der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel lange die größeren Zentren. In den einwohnerschwächeren Gemeinden und Stadtteilzentren fand zunächst in vielen Fällen eine Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes statt, was v.a. im ländlichen Raum zu größeren Wegstrecken führte. Mittlerweile ist mit der fortschreitenden Verdichtung der Filialnetze eine Wettbewerbsverschärfung im ländlichen Raum und kleineren Städten zu beobachten, indem sich die Betreiber vorhandener oder auch neue Standorte durch Großflächenkonzepte sichern wollen.

Tabelle 2: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)

Daten	Discounter	Supermarkt	Großer Supermarkt / SB-Warenhaus
Verkaufsfläche	ab 800 m²	ab 1.200 m²	ab 2.500 m²
Sortiment	75 – 80 % Foodanteil	80 – 85 % Foodanteil	60 – 70 % Foodanteil
Artikelzahl	ca. 2.000 – 4.000	ca. 10.000 – 15.000	ca. 25.000 – 50.000
Parkplätze	ab 60 Stück	ab 80 Stück	ab 150 Stück
Grundstück	ab 4.000 m²	ab 5.000 m²	ab 7.000 m²
Kernbevölkerung	ab 3.000 EW	ab 4.000 EW	ab 10.000 EW

Quelle: GMA-Standortforschung 2021, ca.-Werte

11 ebd.

Folgende Veränderungen zeichnen sich weiter ab:

- Die umsatzstärksten Betreiber im Lebensmittelhandel und im Drogeriehandel optimieren und modernisieren ihr **Standortnetz** konsequent, d. h. Neubau (green building) und Erweiterung der Verkaufsfläche. In Abhängigkeit vom Betriebstyp und Betreiber werden unterschiedliche Größen als zukunftsfähig angesehen.
- Die Themen **Bio**, **regionale Produkte**, **internationale Produkte**, **fair** gehandelte Produkte gewinnen an Bedeutung, welche lange Zeit nur eine Nische für die „Kleinen" war. Alle Betreiber von Lebensmittelmärkte bieten diese Sortimente an.
- Im Lebensmittelhandel konnten bislang insbesondere Spezialanbieter für logistikaffine und wenig preissensible Produkte (z. B. Wein, Spirituosen) den online-Umsatz erhöhen. So stieg dieser Umsatz[12] bei Weinen und Sekt von 4,1 % (2015) auf 5,6 % (2017). Bei Lebensmitteln und Delikatessen erhöhte sich im Vergleichszeitraum der Onlineanteil nur geringfügig (2015: 0,6 %, 2017: 0,9 %).
- Bei Artikeln der Körperpflege und Kosmetik liegt der Onlineanteil bereits bei ca. 10 % (2017), bei Drogeriewaren (Hygienepapiere, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel) hingegen nur bei 1,5 %. Bei Körperpflege und Kosmetik zeigt sich zudem eine dynamische Entwicklung (2015: 7,5 %).
- Auch Artikel des Heimtierbedarfs (Tiernahrung, Zubehör) werden verstärkt online[13] nachgefragt, dieser Anteil erhöhte sich von 12,1 % (2015) auf 16,4 % (2017).

Verbrauchernahe und gut erreichbare Nahversorgungslagen profitieren von der Entwicklung, da sie neben einer Zeitersparnis und kurzen Wegen zunehmend auch die emotionale Ebene positiv ansprechen.

Abbildung 8: Anforderungen an Grund- und Nahversorgungsstandorte

GMA-Darstellung 2021

12 Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, Handel digital, Online-Monitor 2018, Seite 16.

13 Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, Handel digital, Online-Monitor 2018, Seite 16

4.2 Entwicklungen auf Nachfrageseite

4.2.1 Demografische Entwicklung

Gesellschaftliche sowie demografische Veränderungen vollziehen sich mit großer Regelmäßigkeit, genannt seien etwa die im Rahmen der Demografieentwicklung prognostizierte Schrumpfung der Bevölkerung durch das niedrige Geburtenniveau, die steigende Lebenserwartung und die demographische Alterung oder die wachsende Zahl der Haushalte begleitet von einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße.

Des Weiteren lässt sich in vielen Regionen Deutschlands eine Land-Stadt-Migration feststellen. So verzeichnen Metropolregionen hohe Zuwanderungsgewinne, viele ländliche Räume hingegen Abwanderungsverluste. Ein weiterer Trend in diesem Kontext ist die Abwanderung aus den neuen in die alten Bundesländer. Da sich der Einzelhandel an der lokalen Nachfrage orientiert, ist der kleinräumlichen Analyse und Prognose der Kaufkraftentwicklung hohe Aufmerksamkeit zu schenken[14].

4.2.2 Konsumentenverhalten im Wandel

Die starke Preisorientierung breiter Bevölkerungsschichten hat zu einer Absenkung des Qualitätsniveaus geführt; gleichzeitig profitieren an manchen Standorten auch Anbieter des hochpreisigen Segments von einer in einigen Bevölkerungsteilen gestiegenen Kaufkraft. Zudem lässt sich der Kunde immer weniger in feste Kategorien einpassen. Daher hat sich seit über drei Jahrzehnten der Typus des **„hybriden Verbrauchers“** herausgebildet (vgl. Abbildung 9). Er erwirbt beim selben Einkaufsgang teure Markenware im Fachhandel und im Anschluss Billigprodukte beim Discounter. Dies führt – in Kombination mit der zunehmenden Mobilität der Bevölkerung – zu einer deutlichen Reduzierung der Kundenbindung im Einzelhandel, die wiederum alternative Bezugsquellen wie z. B. den Online-Handel begünstigt.

Abbildung 9: Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers

GMA-Grundlagenforschung 2021

14 Gerade großräumliche Bevölkerungsprognosen bilden die lokalen Verhältnisse nur unzureichend ab. Zudem hat sich eine Reihe von Einwohnerprognosen der letzten beiden Dekaden als nicht belastbar erwiesen.

4.3 Standortwahl des Einzelhandels und der Kommunen

Neben Unternehmensprozessen und gesellschaftlichen sowie demographischen Veränderungen hat die **Neubewertung von Standortfaktoren und Standortqualitäten** durch Einzelhandelsunternehmen Veränderungen der Handelslandschaft ausgelöst. Für die **Entwicklung des Einzelhandels in den Innenstädten und Zentren** waren in den letzten Jahren folgende Trends festzustellen:

- Die **Konzentration im Einzelhandel** führte in Innenstädten und Ortszentren nicht selten zur Uniformität des Betriebs- und Warenangebotes und zu einer Ausdünnung des Versorgungsnetzes auf leistungsfähige, nachfragestarke Standorte. Als Gegentrend lässt sich die Entwicklung von City-Konzepten beobachten; diese funktionieren jedoch nur in stark frequentierten Innenstädten und Ortszentren.
- Die **zunehmende Bedeutung des Online-Handels** hat und wird in den deutschen Innenstädten nicht zuletzt auch in **Verbindung mit der Corona-Pandemie** zu Frequenzrückgängen und einem teilweisen Rückgang einzelner Branchen führen.
- Die 1b- und 1c-Lagen haben mit einem Bedeutungsverlust zu kämpfen. Hier treten verstärkt **Fluktuation, Mindernutzungen und Leerstandsbildung** auf.
- Die **mittelständischen Anbieter** hatten aus unterschiedlichen Gründen deutlich **rückläufige Gesamtmarktanteile**. Beschleunigt wurde dieser Prozess auch durch die Restriktionen für die Öffnung des Einzelhandels, der Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur und Freizeit sowie aller Treffpunkte öffentlichen Lebens in der Corona-Pandemie. Deutlich wird dies letztlich durch zunehmenden Leerstand von Einzelhandelsgeschäften in den Innenstädten.

In vielen Kommunen wird die Handelsentwicklung seit langem mit einem kommunalen Einzelhandelskonzept gesteuert. Es werden die zulässigen Gebiete für den Einzelhandel festgelegt und eine sortimentsgenaue Steuerung der Ansiedlung zusätzlicher Handelsflächen vorgenommen[15].

4.4 Mittelfristige Entwicklungstrends

Unter Berücksichtigung der zunehmenden Digitalisierung der Gesellschaft und der damit wachsenden Bedeutung des Online-Handels wird die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels maßgeblich durch das **Zusammenwirken des stationären Handels mit digitalen Vertriebskanälen** bestimmt. Darüber hinaus wird der Einkauf von den Verbrauchern in Zukunft noch stärker unter dem Aspekt des **Freizeit- und Erlebniswertes** beurteilt. Aktuelle Entwicklungen zeigen, dass der Einzelhandel diese Trends, zusammen mit gesamtgesellschaftlichen Tendenzen wie dem demografischen Wandel, durch neue Betriebstypen und Präsentationsformen zunehmend Rechnung trägt. Vor dem geschilderten Hintergrund wird sich die **Entwicklung des Einzelhandels in der mittelfristigen Perspektive** nach Einschätzung der GMA folgendermaßen darstellen:

- **Optimierung der Multi- / Omni-Channel-Konzepte**
  Die Verschmelzung des stationären Handels mit verschiedenen digitalen Vertriebskanälen wird in Kombination mit vereinfachten Zahlungsmethoden (u. a. PayPal) und neuen Social-Shopping-Anwendungen, über die der Kunde Punkte o. ä. sammelt oder Coupons erhält (wie z. B. „H&M Club“), zunehmend an Bedeutung gewinnen. Viele Händler setzen mittlerweile auf das Prinzip „Click&Collect“, wobei die Bestellung online abgewickelt wird, die Ware dann aber im nächsten Store abgeholt werden kann.

[15] vgl. hierzu: W. Spannowsky, S. Holl: Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Deutschland im Lichte der europäischen Niederlassungsfreiheit; Kaiserslautern 2012.

- **Showrooming und Vor-Ort-Digitalisierung**
  Handelsimmobilien werden verstärkt zu Showrooms mit hohem Erlebnis- und Wohlfühlfaktor umgestaltet, bei denen v. a. die Serviceleistungen einen zentralen Punkt darstellen (z. B. McTrek). Gleichzeitig spielen vor Ort auch digitale Medien (z. B. Tablets) als zusätzliche Informationsträger eine Rolle. Zunehmend wird in vielen Stores kostenfreies WLAN angeboten. Dieses Angebot soll auch die Nutzung der Social-Shopping-Anwendungen, welche über das Smartphone zu bedienen sind, erleichtern.

- **Verkaufsflächen wachsen moderat**
  Der Zuwachs weiterer Verkaufsflächen verlief in den letzten Jahren eher moderat. In einigen Branchen sind Flächenbereinigungen festzustellen; so wurden in den vergangenen Jahren größere Flächen des Bucheinzelhandels vom Markt genommen, Elektrofachmärkte eröffnen auf deutlich kleineren Flächen als noch vor 10 Jahren und auch der stationäre Schuhhandel spürt die Konkurrenz des Online-Handels.

- **Filialisierungswelle hält an**
  Die Filialisierungstendenz setzt sich in nahezu allen Branchen fort. Dabei wird die Marktbedeutung von Franchiseunternehmen noch wachsen.

- **Lebensmittelhandel im Wandel**
  Der wachsende Ausbau des Convenience- und Gastronomie-Angebotes sowie neue Vertriebswege über Lieferdienste und Drive-Ins führen zu einer Erneuerung des klassischen Lebensmitteleinkaufs und fördern die Etablierung neuer Nischenanbieter (u. a. Kochhäuser). Auch in dieser Branche werden Omni-Channel-Konzepte eingesetzt. Zusätzlich zum Prinzip „Click&Collect“ können Lebensmittel online bestellt und mit einem Lieferdienst in einer bestimmten Zeitspanne nach Hause geliefert werden.

- **Fachmärkte und Discounter boomen**
  Die Umgestaltung der Einzelhandelslandschaft wird auch in den kommenden Jahren v. a. durch Fachmärkte und Discounter bestimmt. Beide Betriebstypen werden ihre Marktanteile weiter ausbauen.

4.5 Entwicklung der Nahversorgung

Verschiedene generelle Entwicklungen, sowohl auf der Nachfrage- als auch auf der Angebotsseite, haben sich in den vergangenen Jahren unterschiedlich auf die allgemeine räumliche Entwicklung der Nahversorgung ausgewirkt. Dabei waren in den letzten Jahren / Jahrzehnten insbesondere folgende räumliche Konsequenzen festzustellen:

- **Suburbanisierung der Handelsstandorte:** In der Folge der Suburbanisierung (insbesondere der Wohnfunktion) zogen auch die Handelsstandorte nach. Mit der in der Regel großflächigen Handelsentwicklung an dezentralen Standortlagen kam es zunehmend zu einer Verselbstständigung und Zunahme der Eigenzentralität von räumlich isolierten Einzelhandelsstandorten.

- **Zunehmender Bedeutungsverlust der Zentren**: Die zunehmende „Eigendynamik der Standorte“ bewirkte einen Bedeutungsverlust der zentralen Lagen, insbesondere in Mittel- und Kleinstädten, aber auch in Stadtbezirken / Quartierslagen. In der Folge abgewanderter Grundversorgungseinrichtungen lösen sich zunehmend auch die ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote auf. Dieser Prozess kann zu einer umfangreichen Auflösung räumlicher Strukturen, und damit einhergehend der Qualität der jeweiligen Bereiche, sowohl als Wohn- als auch als Wirtschaftsstandort, führen.

4.6 Bedeutung verschiedener Betriebstypen für die Nahversorgung

Die **Lebensmittelmärkte sind als Hauptträger der Nahversorgung** zu klassifizieren. Weitere Betriebe des kurzfristigen, täglichen Bedarfs kommen ergänzend hinzu. Die verschiedenen Betriebstypen unterscheiden sich dabei in einer Vielzahl von Kriterien. Dies betrifft nicht nur die Verkaufsflächengröße, sondern auch die Sortimentszusammensetzung sowie den Bedeutungsgrad für die wohnortnahe Versorgung (Nahversorgung).

Übersicht 1: Wesentliche Träger der Nahversorgung und Einordnung der Nahversorgungsfunktion (i. S. der fußläufigen Erreichbarkeit)

Betriebstyp	Verkaufsflächengröße in m²	Sortimentsschwerpunkt[1]	durchschnittliche Anzahl der Artikel[1]	Einordnung der Nahversorgungsfunktion
SB-Warenhaus	> 5.000	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 8 %	16.470 (34 %) 7.900 (16 %) 25.400 (50 %) Gesamt: 48.870	aufgrund der meist großen Verkaufsflächen ist der Betriebstyp oft nur schwer in zentralen Lagen integrierbar; spricht weites Einzugsgebiet an, daher häufig nur geringe Nahversorgungsfunktion
Großer Supermarkt	2.500 – 5.000	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 17 %	15.730 (62 %) 4.825 (20 %) 4.450 (18 %) Gesamt: 25.005	aufgrund hoher Flächenanforderungen häufig nur schwer in Wohngebietslagen integrierbar (Ausnahme Großstädte)
Supermarkt	i. d. R. 800 – 2.500	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 21 %	8.995 (76 %) 2.030 (17 %) 805 (7 %) Gesamt: 11.830 (Spannweite der Artikelanzahl: 10.000 – 15.000)	maßgeblicher Träger der Nahversorgung; häufig Magnet und Frequenzbringer in Neben- und Nahversorgungszentren und auch kleinen Gemeinden
Kleiner Supermarkt / Lebensmittelmarkt	i. d. R. 400 - 800			Träger der Nahversorgung meist in kleinen Gemeinden
Discounter	i. d. R. 800 – 1.300	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 28 %	1.755 (76 %) 265 (9 %) 275 (15 %) Gesamt: 2.295	in Standort- und Anbieterabhängigkeit teils wichtige Nahversorgungsfunktion
Lebensmittelhandwerk	i. d. R. < 100	Metzgerei- und Bäckereiartikel	keine Angaben	Rückgrat der Nahversorgung, v. a. im ländlichen Raum und in peripher gelegenen Stadtteilen; z. T. inkl. Ergänzungssortimente

[1] in Anlehnung an EHI Handelsdaten aktuell 2018; EHI Retail Institute; GMA-Erfahrungswerte; Werte spiegeln den allgemeinen Markttrend wider.

* Nonfood I-Sortiment: Drogerie, Kosmetik, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Tiernahrung / Tierpflege

** Nonfood II-Sortiment: Sonstiges Nonfoodsortiment (mittel- bis langfristig) GMA-Darstellung 2021

5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

5.1 Bauplanungsrecht

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann. Dabei sind zunächst folgende Gebietskategorien grundlegend zu unterscheiden:

5.1.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es auf deren Festsetzungen an. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO – teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe – in allen Baugebieten vorgesehen:

- sie sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO)
- in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§§ 2 und 3 Bau NVO).

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind - außer in Kerngebieten - nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Der letzte Satz des § 11 Abs. 3 beinhaltet eine widerlegbare Regelvermutung. Die konkrete Prüfung hat zweistufig stattzufinden:

- Liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? Wenn ja (über 800 m² Verkaufsfläche) dann:
- Liegen Auswirkungen vor? Wenn ja: Nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig (die Regelvermutung für potenzielle Auswirkungen liegt vor, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet).

5.1.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

Das Ziel der gesetzlichen Neuregelung im besagten Paragraphen ist es, durch das Ausfüllen einer Rechtslücke bei Genehmigungsverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Gemengelagen im unbeplanten Innenbereich auch hier eine städtebauliche Steuerung ohne Bauleitplanung zu ermöglichen. Dies soll durch die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in den Kernstadtbereichen und damit deren Attraktivitätserhalt dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen, über § 9 Abs. 2a BauGB im nicht beplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

5.1.3 Besonderes Städtebaurecht

Das Besondere Städtebaurecht mit den §§ 136 ff. BauGB bietet zudem Städten und Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder -entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch

im Einzelhandelsbereich geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte, wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung, grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich investive Maßnahmen und auch die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

5.2 Landes- und Regionalplanung

Für die raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten in Eisenberg sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO – die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, festgelegt im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP Thüringen), heranzuziehen. Dieser führt in Plansatz 2.6 zu großflächigen Einzelhandelseinrichtungen folgendes aus:

> ***2.6.1 Z*** *Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot). […]*
>
> ***2.6.2 G*** *Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.*
>
> ***2.6.3 G*** *Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).*
>
> ***2.6.4 G*** *Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot).*
>
> ***2.6.5 Z*** *Einzelhandelsagglomerationen liegen vor bei einer räumlichen und funktionalen Konzentration von Einzelhandelsbetrieben, auch wenn diese einzeln nicht als großflächige Einzelhandelbetriebe zu behandeln, sofern von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb vergleichbare negative raumordnerische Wirkungen zu erwarten sind.*

Der **LEP Thüringen** nimmt bezüglich **zentrenrelevanter Sortimente** für die **Nahversorgung** keine Einstufung vor.

In Ergänzung der Regelungen im LEP Thüringen sind im Rahmen einer Bewertung von großflächigen Einzelhandelsplanungen auch die Zielsetzungen des Regionalplanes Ostthüringen 2012[16] zu beachten, die sich jedoch im Wesentlichen an den Vorgaben des LEP Thüringen orientieren.

[16] Die Änderung des Regionalplanes Ostthüringen liegt bereits im Entwurf mit dem Stand 2018 vor. Somit besitzt der Regionalplan Ostthüringen 2012 bis zur Genehmigung noch Gültigkeit.

6. Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Stadt Eisenberg

Die Stadt Eisenberg liegt im Saale-Holzland-Kreis im Osten des Freistaats Thüringen und zählt derzeit ca. 11.910 Einwohner[17]. Von der Landesplanung ist Eisenberg als Mittelzentrum eingestuft. Vor diesem Hintergrund sollen in der Stadt die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für den eigenen Funktionsraum konzentriert werden. Dazu gehört u. a. auch die regionale Einzelhandelsfunktion.[18] Die nächstgelegenen Oberzentren Jena und Gera sind jeweils rd. 24 km bzw. 21 km entfernt[19] (vgl. Karte 1).

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** von Eisenberg für den Individualverkehr ist als sehr gut einzustufen. So verläuft die Autobahn A 9 (Berlin – München) durch das nördliche Stadtgebiet und ist über die Anschlussstelle Eisenberg im Stadtgebiet erreichbar. Die Bundesstraße B 7 beginnt an der genannten Anschlussstelle und führt in Richtung Westen Richtung Erfurt über Jena und Weimar. Somit ist eine schnelle Anbindung sowohl an die Städte und Gemeinden im Umland als auch an weiter entfernt gelegene Destinationen gegeben. Die innerörtliche Erschließung erfolgt im Wesentlichen durch mehrere Landesstraßen sowie ergänzende Kreisstraßen. Im **ÖPNV** bestehen im Verkehrsverbund Mittelthüringen Busverbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden (u. a. Hermsdorf, Bürgel, Bad Klosterlausnitz) sowie zur innerstädtischen Erschließung.

Siedlungsstrukturell ist das Stadtgebiet durch einen kompakten Siedlungskörper sowie die eingemeindeten Ortsteile Kursdorf, Friedrichstanneck und Saasa geprägt. Im Süden und Südwesten des Stadtgebietes dominieren Waldflächen sowie der Verlauf der Rauda und das Raudatal.

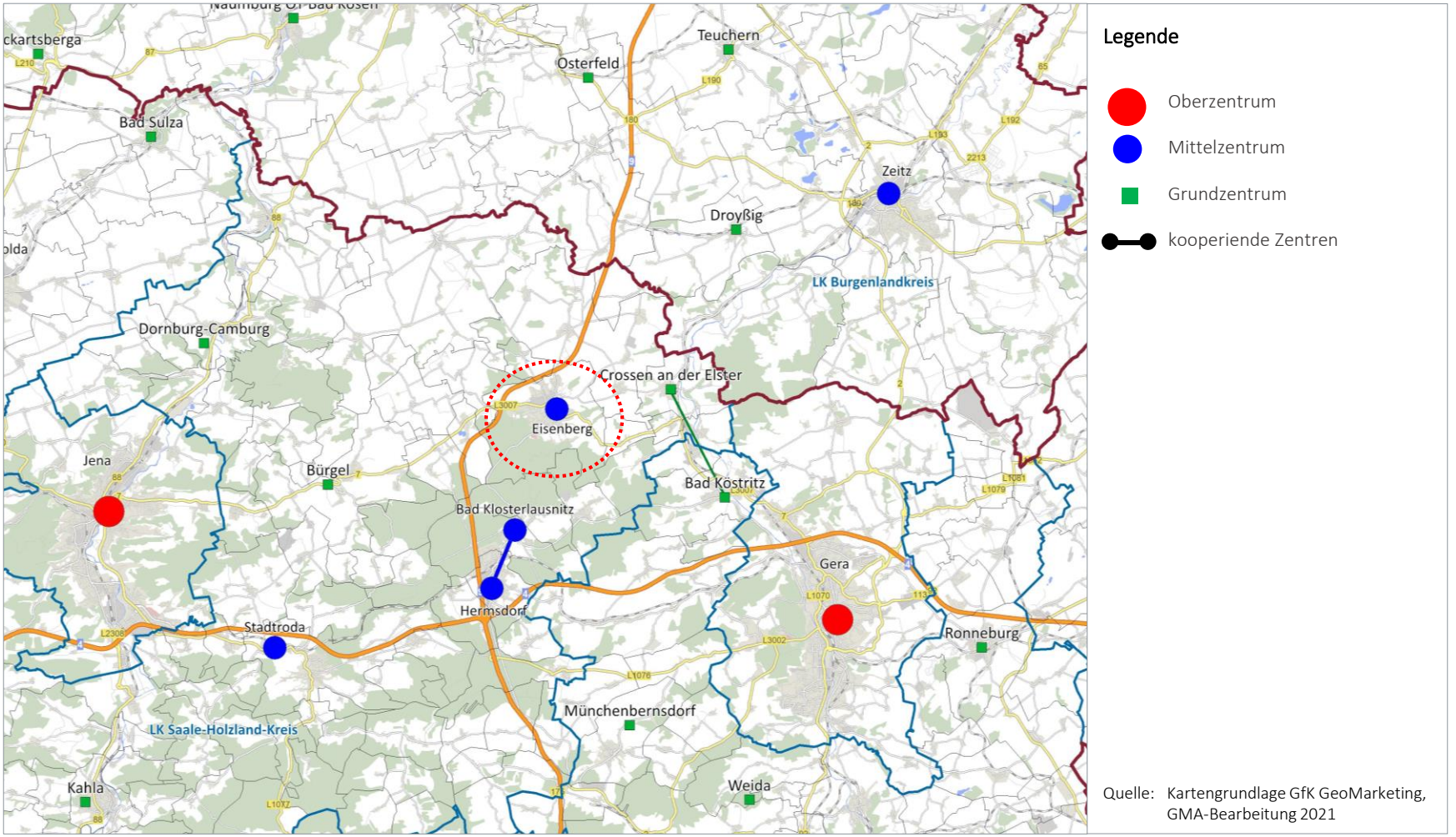
Die **Bevölkerungsentwicklung** Eisenbergs verlief seit dem Jahr 2011 negativ, bis auf das Ausnahmejahr 2016 (vgl. Abbildung 10). So ist seit 2011 eine Abnahme um rd. 4 % zu verzeichnen. Gemäß der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung des Freistaates Thüringen wird bis zum **Prognosehorizont 2040** eine weitere Abnahme der Einwohnerzahl auf **ca. 10.260 Einwohner** prognostiziert (- 4 % zum Basisjahr 2020).

17 Quelle: Stadtverwaltung Eisenberg, Stand 18.10.2021.

18 Vgl. Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025.

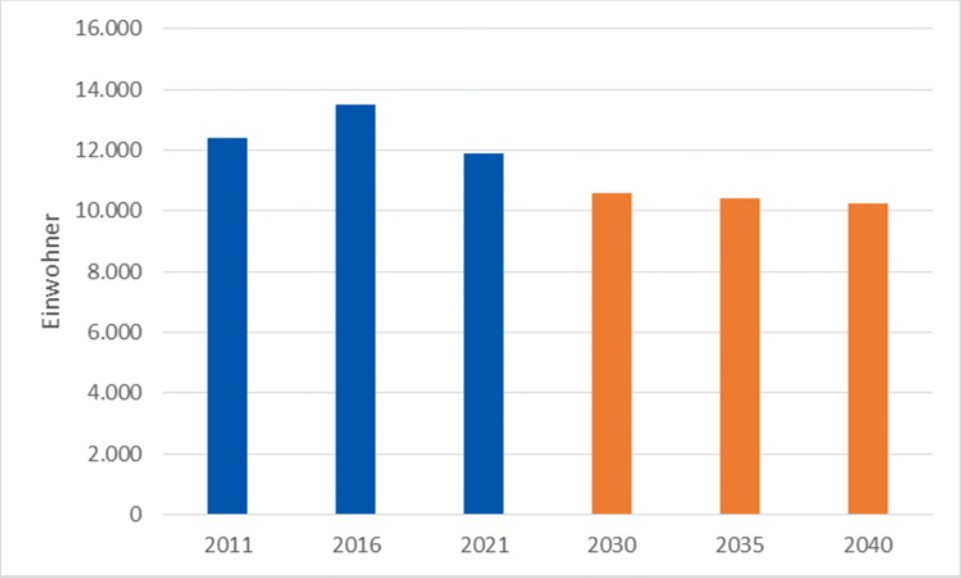
19 Angaben in Straßenkilometern.

Karte 1: Lage von Eisenberg und zentralörtliche Funktion im Untersuchungsraum



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2021

Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung und -prognose in Eisenberg 2010 – 2040



Quelle: Stadtverwaltung Eisenberg, Stand jeweils 31.12.sowie 18.10.2021, 1.. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Thüringen 2020 bis 2040, GMA-Darstellung 2021

Die **Wirtschaftsstruktur** der Stadt Eisenberg wird durch ein breites Spektrum kleiner und mittelständischer Firmen geprägt. Diese profitieren v. a. von der verkehrsgünstigen Lage Eisenbergs mit der Anbindung über die B 7 an die A 9 sowie über das naheliegende Hermsdorfer Kreuz auch an die A 4. In den zwei Gewerbegebieten „Eisenberg Nord“ und „Eisenberg – In der Wiesen“ finden sich u. a. Betriebe der Branchen Verkehrsgewerbe, Holzverarbeitung, Handel, Metallverarbeitung, Sanitärtechnik, Fenster- und Türenproduktion sowie Baustoffherstellung.

Die Arbeitszentralität Eisenbergs spiegelt sich im **positiven Pendlersaldo** wider. Den 2.976 Einpendlern stehen rund 2.600 Auspendler gegenüber. Daraus ergibt sich für Eisenberg ein positiver Pendlersaldo von rd. 376 für das Jahr 2020. Die Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort betrug im Jahr 2020 4.443.[20]

Die **Einzelhandelsstrukturen** in Eisenberg werden neben der Hauptgeschäftslage im Bereich des Steinwegs, Schützengasse, der Friedrich-Ebert-Straße und dem Markt auch durch mehrere Einzelhandelsbetriebe in Streu- und dezentralen Lagen geprägt. Nördlich der Kernstadt liegen Obi sowie Kaufland. Als z. T. großflächige Lebensmittelmärkte sind Rewe, Jenaer Straße, Edeka, Schützengasse, Aldi, Saasaer Straße, Lidl, Jenaer Straße und Netto, Teichstraße z. T. in integrierten Nahversorgungslagen zu nennen. Weitere größere Betriebe im Nichtlebensmittelsegment sind u. a. Wohnstore Schöbel, Remde Baustoffhandel, Rossmann und Pfennigpfeiffer.

[20] Quelle: Agentur für Arbeit, Stand: 30.06.2020.

II. Angebots- und Nachfragesituation

1. Einzelhandelsbestand in der Stadt Eisenberg

Im **Mai 2021** wurde durch GMA-Mitarbeiter eine **Erhebung der Bestandsdaten des Einzelhandels in Eisenberg** durchgeführt (vgl. Tabelle 3). Aufgenommen wurden im Zuge der Totalerhebung alle Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet inkl. Adresse, Verkaufsfläche, Branchenzuordnung, Lage und Einschätzung der Leistungsfähigkeit. Dabei wird die Verkaufsflächendefinition gemäß gültiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zugrunde gelegt. Hierdurch wird eine einheitliche Zuordnung der Betriebe zur Branchensystematik gewährleistet, was ausschließlich durch die direkte Inaugenscheinnahme erfolgt.

Die **Ermittlung der Umsatzleistung** erfolgte einzelbetrieblich auf Basis von branchen- und betriebstypenbezogenen Durchschnittswerten, die an die spezifische Situation in Eisenberg (u. a. Ausstattungskennziffern, Kaufkraftniveau, zentralörtliche Funktion, regionale- und überregionale Wettbewerbssituation) sowie die mikrogeographischen und standortseitigen Besonderheiten (u. a. Lage, Umfeld, Erreichbarkeit) angepasst wurden.

Zum Zeitpunkt der Erhebungen gab es in der **Stadt Eisenberg insgesamt**:

- 101 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks
- rd. 25.225 m² Verkaufsfläche
- ca. 76,6 Mio. € Bruttoumsatzleistung p. a.

Der **Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel** sind zugeordnet:

- 35 Betriebe (= ca. 34 % aller Betriebe)[21]
- rd. 11.255 m² VK (= ca. 44 % der Gesamtverkaufsfläche)
- ca. 42,0 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 55% des Gesamtumsatzes) [22]

Auf die **Hauptwarengruppe Nichtlebensmittel** entfallen:

- 66 Betriebe (= ca. 65 % aller Betriebe)
- rd. 13.970 m² VK (= ca. 56 % der Gesamtverkaufsfläche)
- ca. 34,6 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 55 % des Gesamtumsatzes).

Die Einzelhandelsstruktur in Eisenberg wird im Wesentlichen durch die innerstädtische Haupteinkaufslage im Kernstadtbereich geprägt. Diese umfasst neben dem Steinweg und den Bereich Großer Brühl, Friedrich-Ebert-Straße, Schützenplatz bis hin zum Rudolf-Breitscheid-Platz sowie Teile der angrenzenden Straßen. Hier sind rd. 48 % der Betriebe verortet, womit die Innenstadt quantitativ eine bedeutende Stellung einnimmt. Der Verkaufsflächenanteil in der Innenstadt liegt jedoch nur bei ca. 21 %, der Umsatzanteil bei ca. 20 %. Das Einzelhandelsangebot umfasst dabei alle Bedarfsbereiche von kurz- und mittelfristig bis hin zum langfristigen Bedarf.

[21] Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt.

[22] Bereinigte Werte, Umsätze der Lebensmittelmärkte und Drogeriefachmarkt (> 700 m² VK) aufgeteilt.

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand nach Branchen (Gesamtstadt Eisenberg)

Bedarfs-bereich	Branche	Betriebe*		Verkaufsfläche*		Umsatz**(brutto)	
		abs.	in %	abs.	in %	in Mio. €	in %
kurzfristig	**Nahrungs- und Genussmittel**	**35**	**35**	**11.255**	**45**	**42,0**	**55**
	Gesundheit, Körperpflege	9	9	965	4	8,7	11
	Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	5	5	175	1	1,3	2
mittel-fristig	Bücher, Schreib- / Spielwaren	4	4	455	2	1,9	3
	Bekleidung, Schuhe, Sport	16	16	2.405	10	6,7	9
langfristig	Elektrowaren, Medien, Foto	2	2	190	1	1,5	2
	Hausrat, Einrichtung, Möbel	13	13	2.775	11	5,4	7
	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	6	6	5.600	22	6,8	9
	Optik / Uhren, Schmuck	3	3	80	1	0,5	1
	Sonstige Sortimente***	8	8	1.325	5	1,8	2
	Nichtlebensmittel insg.	**66**	**65**	**13.970**	**55**	**34,6**	**45**
	Einzelhandel insg.	**101**	**100**	**25.225**	**100**	**76,6**	**100**

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

** bereinigte Werte, d. h. Umsätze der Lebensmittelmärkte sowie des Drogeriefachmarktes (> 700 m² VK) aufgeteilt.

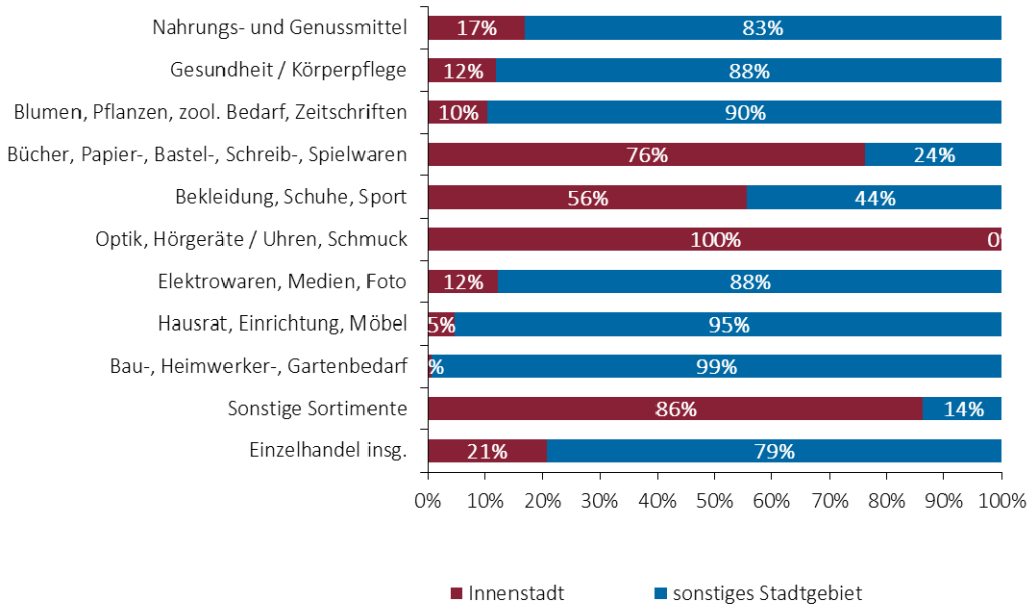
*** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren)

k. A. bei < 3 Betrieben keine Ausweisung.

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2021 (ca.-Werte gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

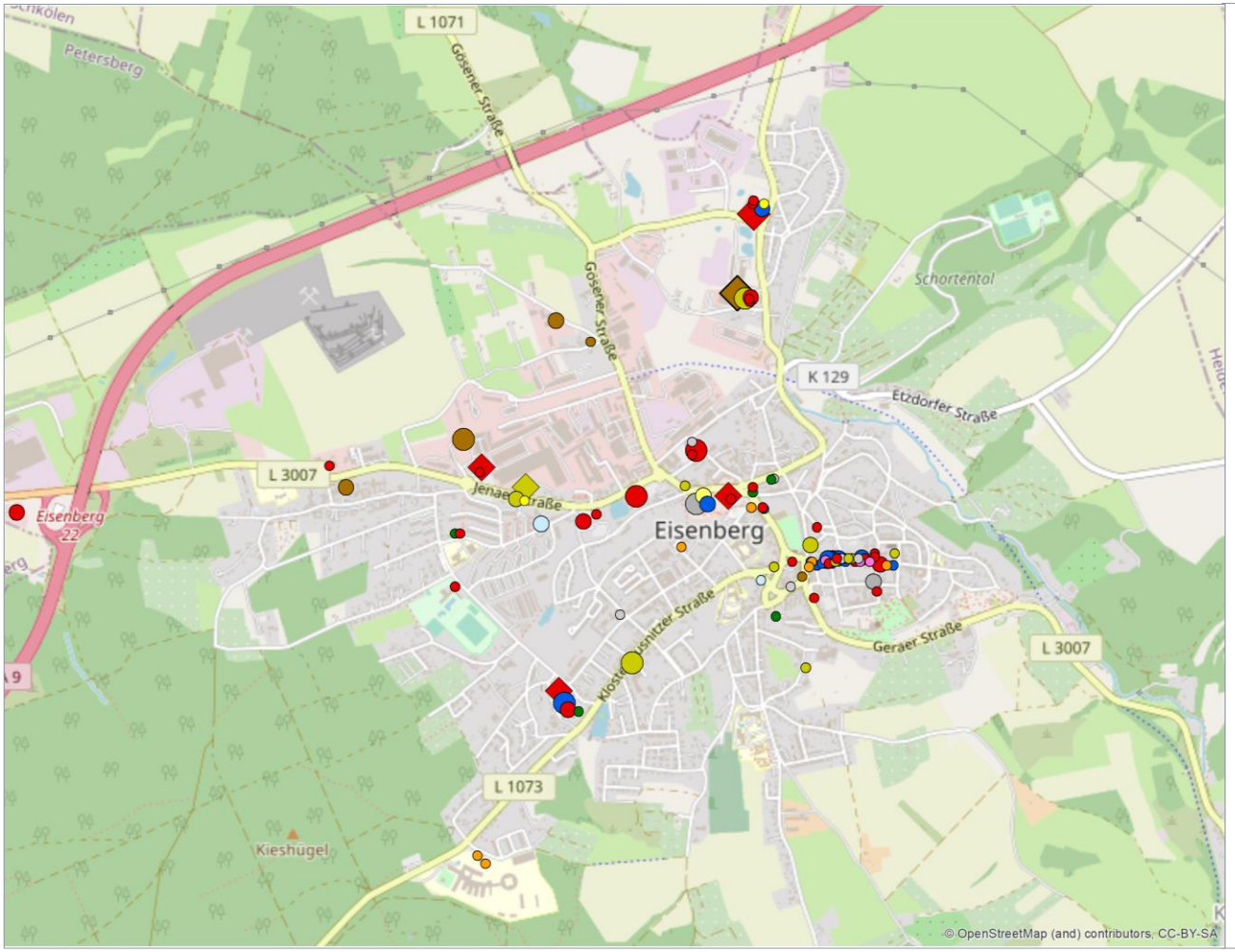
Als Magnetbetriebe fungieren hier neben Edeka im Lebensmittelbereich Mäc Geiz und Ernsting's Family (vgl. Karte 2). Abgerundet wird das Angebot durch vorrangig inhabergeführte kleinflächige Geschäfte (u. a. Lebensmittelhandwerk, Apotheken, Bekleidung vgl. Abbildung 11) Der Großteil der zentrenprägenden Branchen wird im Wesentlichen durch kleinteiligen Einzelhandel gestellt.

Abbildung 11: Einzelhandelsbestand nach Standortlagen (Anteil Verkaufsfläche)



Quelle: GMA Erhebungen und Berechnungen 2021

Karte 2: Einzelhandelsbesatz im Eisenberger Stadtgebiet



Legende

Verkaufsflächengröße

- über 1.500 m² VK
- 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- 100 m² bis unter 400 m² VK
- unter 100 m² VK

Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielzeug
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren / Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

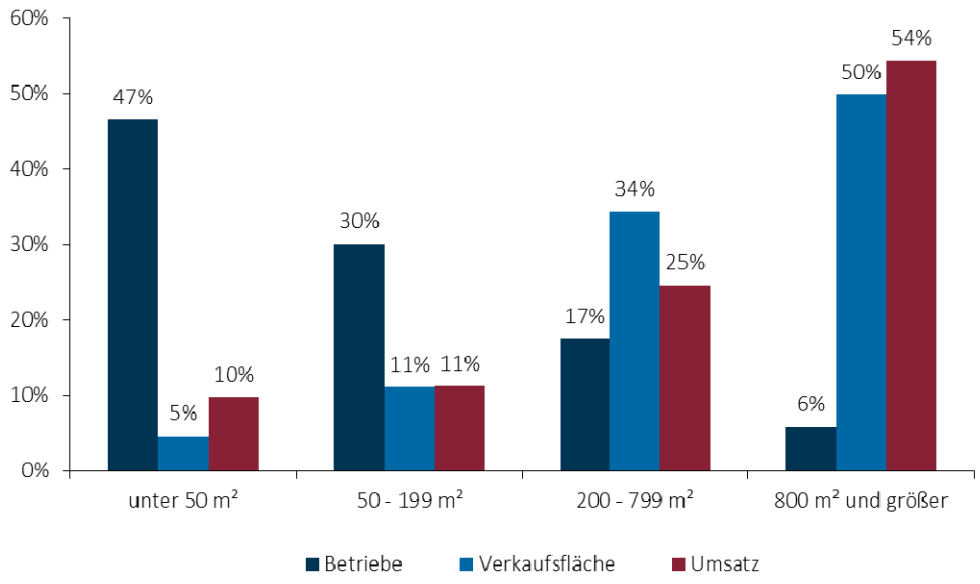
Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2021

Im Stadtgebiet von Eisenberg sind neben Obi und dem Wohnstore Schöbel zudem fünf großflächige **Lebensmittelmärkte** vorhanden, die zum Teil durch weitere Betriebe ergänzt werden. Zahlreiche kleinteilige Anbieter ergänzen die Angebotsstrukturen in der Stadt. In den räumlich abgesetzten Ortsteilen von Eisenberg sind dagegen nur vereinzelte Anbieter ansässig.

Die **Betriebsgrößenstruktur** im Stadtgebiet von Eisenberg weist einen Mix aus hauptsächlich kleineren und einigen größeren Betrieben auf (vgl. Abbildung 12). Die rechnerische Durchschnittsgröße der Betriebe in Eisenberg liegt bei rd. 250 m² Verkaufsfläche. Dieser Wert liegt im Bundesdurchschnitt von ca. 250 m² und ist auf die teilweise historisch bedingte kleinteilige Baustruktur in der Innenstadt zurückzuführen.

In einer Detailbetrachtung verfügen ca. 47 % der Geschäfte über Verkaufsflächen von weniger als 50 m² (vgl. Abbildung 12). Die Betriebe stellen allerdings nur einen kleinen Verkaufsflächenanteil von 5 % dar. 6 % der Betriebe weisen Verkaufsflächen mit mindestens 800 m² auf. Deren Verkaufsflächenanteil liegt allerdings bei 50 % des Gesamtbestandes. Demgegenüber vereinen die Verkaufsflächen mittlerer Größe (200 – 799 m²) mit nur 17 % der Betriebe insg. 34 % der Verkaufsfläche auf sich. Darüber hinaus umfassen ca. 30 % der Betriebe Verkaufsflächen zwischen 50 und 199 m².

Abbildung 12: Betriebsgrößenstruktur in Eisenberg



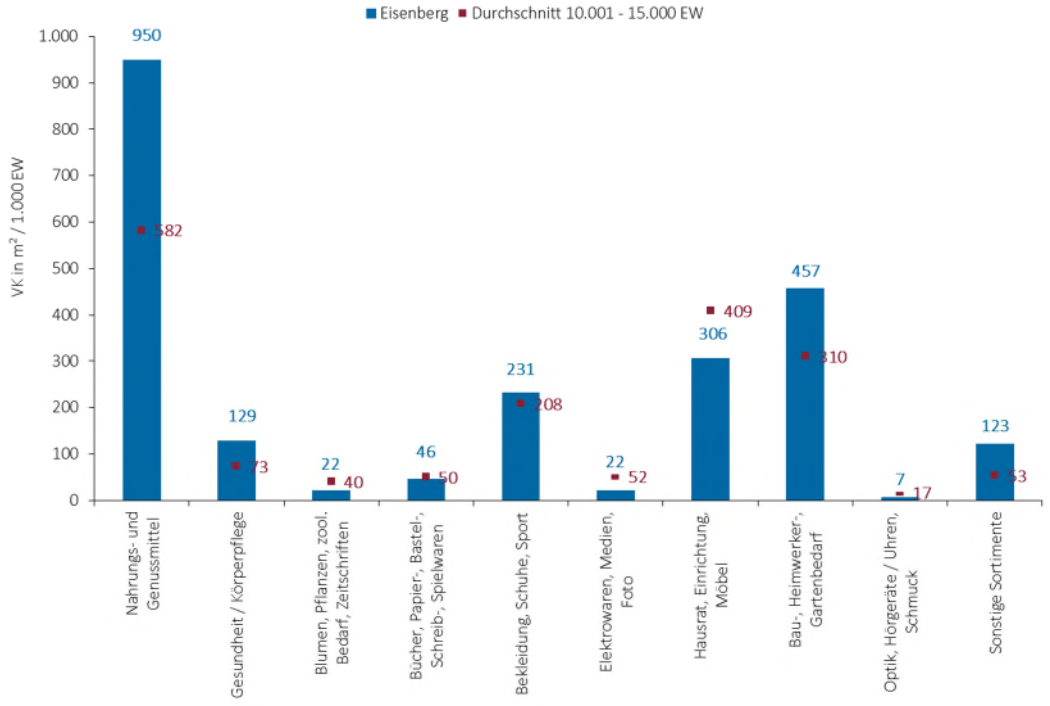
Quelle: GMA Erhebungen und Berechnungen 2021

Die **vergleichende Betrachtung ausgewählter Einzelhandelskennziffern** ergänzt die absoluten Angaben zum Einzelhandelsbestand und dient der Bewertung des Versorgungsangebotes der Stadt Eisenberg. Dieser Kennziffernvergleich kann aber lediglich einen Anhaltspunkt zur Bewertung der Ausstattung eines Einzelhandelsstandortes liefern. Es handelt sich hierbei zunächst um eine rein rechnerische Beurteilung des Einzelhandelsbestandes, die erste Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit, besondere Stärken bzw. Schwächen sowie Entwicklungspotenziale zulässt. Diese Analyse der Verkaufsflächen ist durch eine Bewertung der Nachfrage zu ergänzen, womit die Kaufkraft und deren Bindung als Beurteilungskriterium nach Branchen determiniert werden. Diese Detailbetrachtung erfolgt im nächsten Kapitel.

Die in Eisenberg vorhandene Verkaufsfläche entspricht einer **Verkaufsflächenausstattung** von ca. 2,3 m² je Einwohner. Diese Kennziffer ist im Vergleich zur GMA-Kennziffer[23] für Städte zwischen 10.001 und 15.000 Einwohner (rd. 1,8 m² / EW) als deutlich überdurchschnittlich zu werten.

Die **branchenbezogene Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung** in Eisenberg zeigt, dass im Vergleich zur GMA-Kennziffer in mehreren Branchen Abweichungen (sowohl niedriger als auch höher) in der Verkaufsflächenausstattung bestehen. Die in diesem Zusammenhang deutlichsten Unterschiede zur GMA-Kennziffer bestehen in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit / Körperpflege, Elektrowaren/Medien/Foto, Bau-/ Heimwerker- und Gartenbedarf sonstige Sortimente (vgl. Abbildung 13).

Abbildung 13: Relative Verkaufsflächenausstattung (VK pro 1.000 Einwohner)



Quelle: GMA-Grundlagenuntersuchung „Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland und Österreich 2009“, Durchschnitt für Kommunen mit 20.001 – 30.000 Einwohnern.

Dies ist neben der flächenintensiven Ausstattung (u. a. Kaufland, Obi) z. T. auf das Fehlen von größeren Magnetbetrieben in diesem Branchen zurückzuführen. So bestehen vergleichsweise wenige flächenintensive Fachmarktkonzepte.

2. Nahversorgungssituation (Status quo-Situation)

Die Analyse des **Einzelhandelsbestandes** im Lebensmittelbereich in Eisenberg zeigt in rein quantitativer Hinsicht insgesamt eine **überdurchschnittliche Angebotssituation.** So liegt die Verkaufsflächenausstattung mit ca. 1.020 m² / 1.000 Einwohner deutlich oberhalb des Durchschnittswertes

[23] Die GMA veröffentlicht regelmäßig eine Grundlagenuntersuchung zur Einzelhandelsausstattung und zum Branchenmix von Städten und Gemeinden in Deutschland und Österreich. Bei der Grundlagenuntersuchung 2009 wurden fast 500 Städte und Gemeinden berücksichtigt.

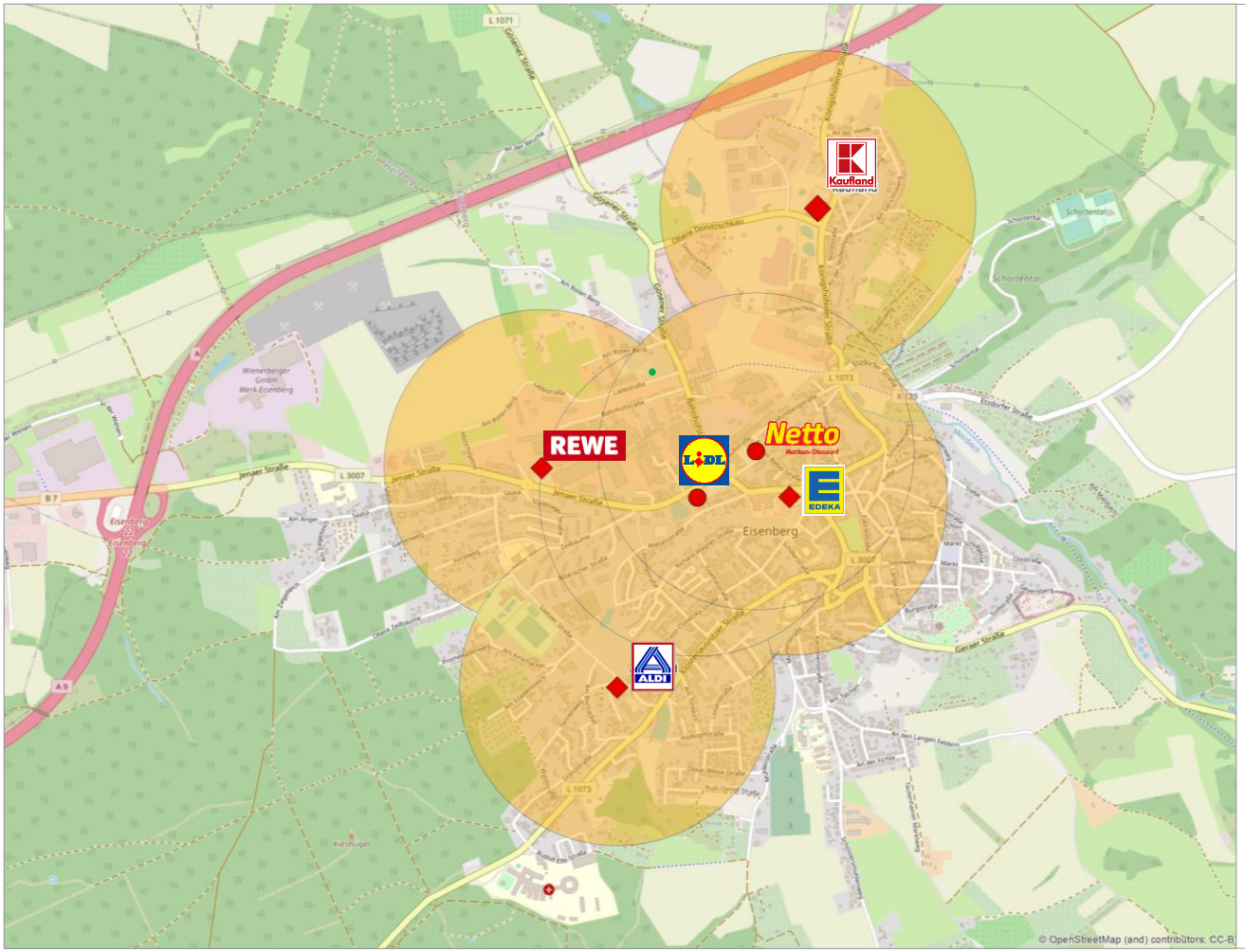
von rd. 582 m² / 1.000 Einwohner. Neben Kaufland existieren noch Edeka und Rewe als Supermärkte sowie drei weitere Discounter im Stadtgebiet. Mit den genannten Märkten bzw. Betriebstypen ist in qualitativer Hinsicht eine **ausgewogene Angebotssituation** zu konstatieren. Jedoch ist die Verkaufsflächendimensionierung einiger Märkte als zu klein gemäß derzeitiger Anforderungen einzustufen (z. B. Discounter < 800 m² VK).

Die **aktuelle räumliche Nahversorgungsstruktur** in Eisenberg ist in Karte 3 dargestellt. Hier wurden für die wesentlichen Lebensmittelmärkte Radien für ein sogenanntes Naheinzugsgebiet von ca. 600 m angesetzt. Bei der gewählten Entfernung kann davon ausgegangen werden, dass die Märkte noch fußläufig von Kunden u. a. aus dem Wohnumfeld aufgesucht werden. Damit ist für weite Teile der Kernstadt Eisenberg eine **nahezu flächendeckende Nahversorgung** gewährleistet. Weniger stark versorgte Gebiete bestehen hier in den kernstädtischen Randbereichen (Westen, Süden, Südosten).

Für das **ländlich geprägte Stadtgebiet (Ortsteil Kursdorf)** sowie Randbereiche der Kernstadt ist keine wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln vorhanden. Lediglich kleinteilige Anbieter (Lebensmittelhandwerk) ergänzen hier im Ausnahmefall die Nahversorgung. Diese Aufgabe übernehmen die Märkte der Kernstadt.

Darüber hinaus sind weitere, hauptsächlich **kleinere Lebensmittelanbieter** (u. a. Obst- / Gemüsegeschäfte, Spezialanbieter, Bäckereien, Fleischereien, Getränkemärkte, Tankstellenshops) mit Ergänzungsfunktion hinsichtlich der Nahversorgung ansässig.

Karte 3: Nahversorgungssituation in Eisenberg (Status quo-Situation)



Legende

600 m Radius

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2021

3. Nachfragesituation

3.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Eisenberg

Die **Abgrenzung des Marktgebietes bzw. Einzugsgebietes für den Einzelhandelsstandort Eisenberg** stellt eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft dar. Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf einen Einzelhandelsstandort orientieren. Einer abnehmenden Kaufkraftbindung und einer Relativierung der Einwohnerzahlen wird einerseits durch eine **Zonierung** des Einzugsgebietes und andererseits durch entsprechende Marktanteile in der Umsatzberechnung Rechnung getragen.

Bei der Abgrenzung des Marktgebietes der Stadt Eisenberg wurden **folgende Kriterien** herangezogen:

- Angebotssituation in Eisenberg
- Angebots- bzw. Wettbewerbssituation im Umland
- siedlungs- und zentralörtliche Strukturen in Eisenberg und im Umland
- verkehrliche und topografische Gegebenheiten in Eisenberg und im Umland und damit in Verbindung stehende Zeit-Distanz-Werte.

Vor dem Hintergrund der Angebotssituation in Eisenberg, der regionalen Wettbewerbssituation und den geographischen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass sich die Versorgungsbedeutung neben dem **Eisenberger Stadtgebiet** auch auf die im Norden angrenzenden Kommunen erstreckt.

Vor diesem Hintergrund lässt sich für den Einzelhandel in Eisenberg folgendes Marktgebiet abgrenzen (vgl. Karte 4):

	Bereich	Einwohner
Zone I	Stadtgebiet Eisenberg sowie die beauftragenden Gemeinden Hainspitz, Petersberg, Rauschwitz, Mertendorf, Gösen (EG Eisenberg)	13.445
Zone II	Gemeinden des Saale-Holzlandkreises (Serba, Heideland, Rauda, Walpernhain) sowie Teile der Gemeinde Schkölen, Osterfeld und Droyßig	4.335
Einzugsgebiet insgesamt		17.780

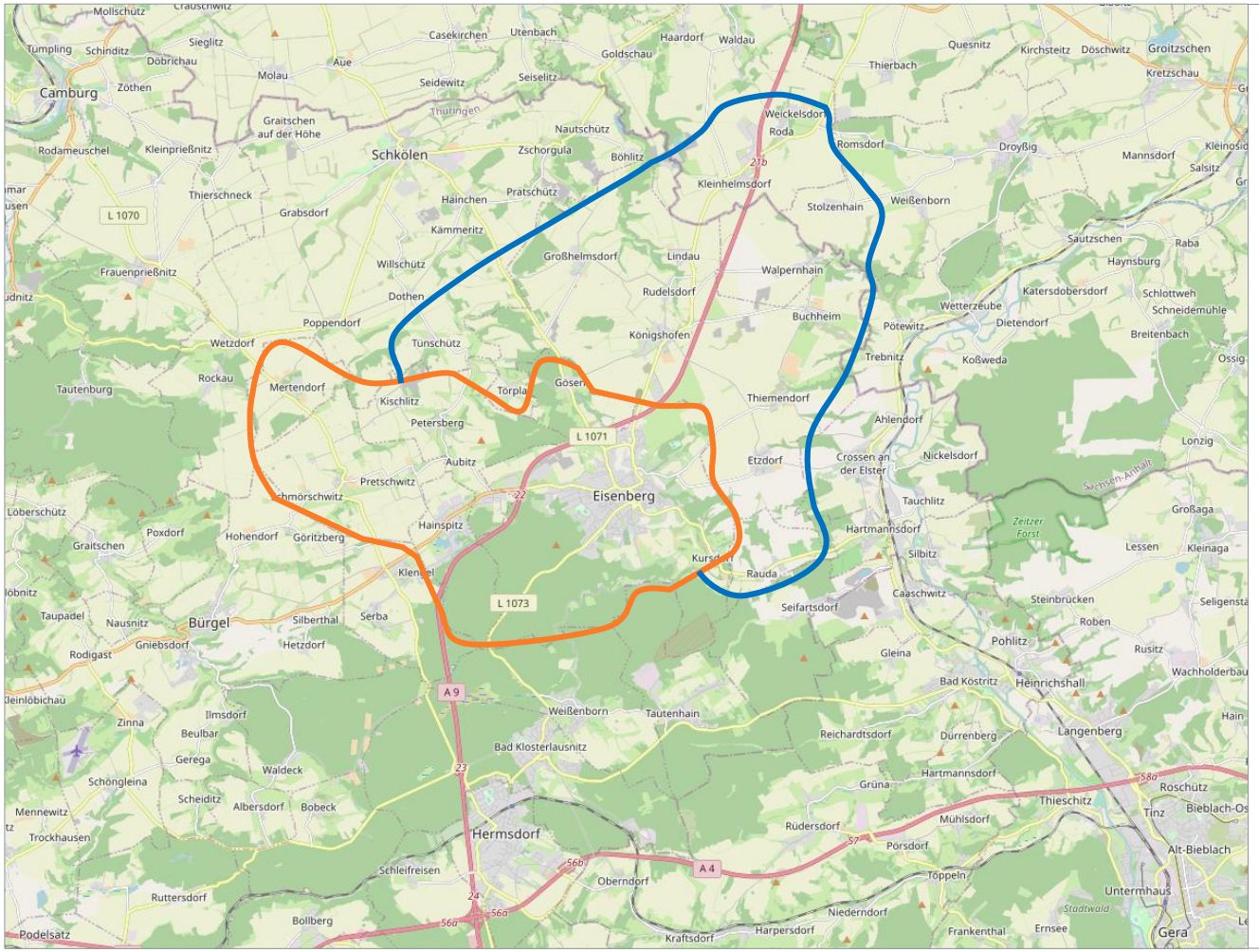
Quelle: Bürgerbüro Eisenberg, Stand: 18.10.2021 und Thüringer Landesamt für Statistik 30.06.2021; Berechnung der Einwohner auf Straßenabschnittsebene mit WiGeo-WebGIS nach Geomarkets, GfK-Daten Stand 01.01.2020. Ca.-Werte gerundet.

Somit leben im Eisenberger Marktgebiet insg. ca. 17.780 Personen. In der Zonierung des Einzugsgebietes kommt die abnehmende Kundenorientierung auf den Einzelhandelsstandort zum Tragen, dessen Bestand sich nahezu ausschließlich auf die Kernstadt von Eisenberg konzentriert. Rd. 75 % der Einwohner stammen dabei aus Eisenberg sowie den o.g. Gemeinden, während ca. 25 % der Einwohner in den Umlandgemeinden wohnen.

Das Marktgebiet wird v. a. durch die Einzugsgebiete von Jena im Westen und Gera im Südosten begrenzt. Die genannten Einzelhandelsstandorte verfügen dabei selbst über ausgeprägte Einzelhandelsstrukturen und sind als direkte Wettbewerbsstandorte im Hinblick auf die Einzugsgebietsabgrenzung für Eisenberg zu werten. Diese erschließen ihrerseits Marktgebiete und begrenzen die Kaufkraftabschöpfung des Eisenberger Einzelhandels.

In gewissem Umfang ist darüber hinaus auch mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes, v. a. durch Touristen und Pendler auszugehen (Streuumsätze).

Karte 4: Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Eisenberg



Legende

- Zone I (EG Eisenberg)
- Zone II

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

3.2 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Eisenberg

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen der GMA liegt die **einzelhandelsrelevante Kaufkraft** (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland **derzeit bei ca. € 6.370.**

Davon entfallen auf

- Nahrungs- und Genussmittel ca. € 2.445 p. a.
- Nichtlebensmittel ca. € 3.925 p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Für die Stadt Eisenberg liegt dieser mit 80,0 deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt[24]. Die Gemeinden des Marktgebietes verfügen ebenfalls über teils deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraftkoeffizienten.

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des Kaufkraftniveaus errechnet sich ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen im gesamten **Marktgebiet von Eisenberg** von

ca. 92,6 Mio. €.

Nach Branchen und Bedarfsbereichen differenziert verteilt sich das Kaufkraftvolumen für Eisenberg und das zugewiesene Marktgebiet wie in Tabelle 4 dargestellt.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet des Einzelhandels in Eisenberg in Mio. €

Bedarfsbereich	Branchen	Zone I	Zone II	Marktgebiet insg.
		in Mio. €		
kurzfristig	**Nahrungs- und Genussmittel**	**26,7**	**8,9**	**35,6**
	Gesundheit, Körperpflege	5,1	1,7	6,8
	Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	2,2	0,7	2,9
mittelfristig	Bücher, Schreib- / Spielwaren	2,7	0,9	3,6
	Bekleidung, Schuhe, Sport	8,0	2,7	10,7
langfristig	Elektrowaren, Medien, Foto	6,2	2,1	8,3
	Hausrat, Einrichtung, Möbel	6,8	2,3	9,1
	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	5,8	1,9	7,7
	Optik / Uhren, Schmuck	1,8	0,6	2,4
	Sonstige Sortimente*	4,1	1,4	5,5
	Nichtlebensmittel insg.	42,7	14,3	57,0
	Einzelhandel insg.	**69,4**	**23,2**	**92,6**

* sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren)

GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

[24] Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research 2020: Werte über 100,0 deuten auf einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100,0 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveaus hin.

3.3 Kaufkraftbewegungen

Bei der Berechnung der Kaufkraftbewegungen wird ermittelt, wie viel der Kaufkraft der Wohnbevölkerung durch den Einzelhandel in Eisenberg vor Ort gebunden wird (Kaufkraftbindung), wie viel Kaufkraft an andere Einkaufsstandorte außerhalb des Stadtgebietes fließt (Kaufkraftabfluss) und wie hoch der Umsatz des Einzelhandels in Eisenberg mit auswärtigen Kunden ist (Kaufkraftzufluss).

Durch Gegenüberstellung der Umsatzleistung durch die Wohnbevölkerung in Eisenberg mit dem Kaufkraftpotenzial in Eisenberg lässt sich die **Kaufkraftbindung** bezogen auf die Wohnbevölkerung ermitteln.

Für den Einzelhandel in Eisenberg insgesamt stellt sich die Bilanz wie folgt dar (vgl. Abbildung 14)[25]:

ca. 76,6 Mio. € Gesamtumsatz

\- ca. 27,0 Mio. € Kaufkraftzufluss (Umsatz mit auswärtigen Kunden)

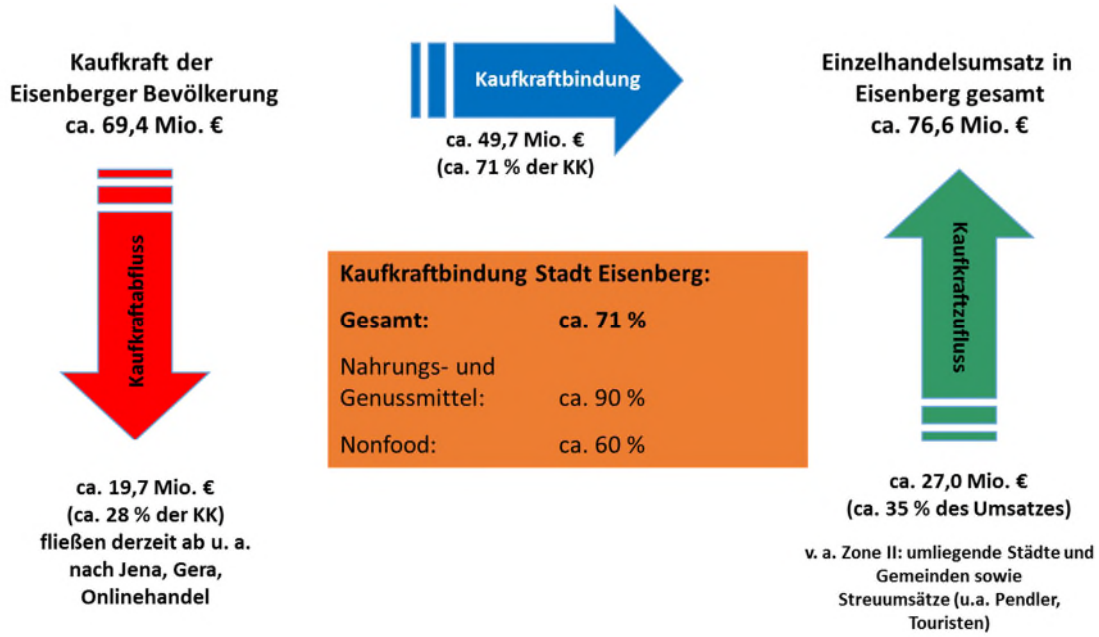
= ca. 49,6 Mio. € Umsatz der Wohnbevölkerung der Stadt Eisenberg (und EG)

ca. 49,6 Mio. € Umsatz Wohnbevölkerung **:** ca. 69,4 Mio. € Kaufkraft Wohnbevölkerung

= **ca. 71 % Kaufkraftbindung.**

Der Einzelhandel in Eisenberg insgesamt bindet gegenwärtig rd. 71 % der vorhandenen Kaufkraft. Bei den Kaufkraftbewegungen bestehen sortimentsspezifisch jedoch zum Teil große Unterschiede. Die höchsten Kaufkraftbindungsquoten werden dabei im Nahrungs- und Genussmittelsektor und bei Gesundheit / Körperpflege erreicht. Dagegen sind bei mittel- und langfristigen Bedarfsgütern teilweise etwas niedrigere Bindungsquoten zu konstatieren.

Abbildung 14: Kaufkraftströme in Eisenberg



GMA-Darstellung 2021

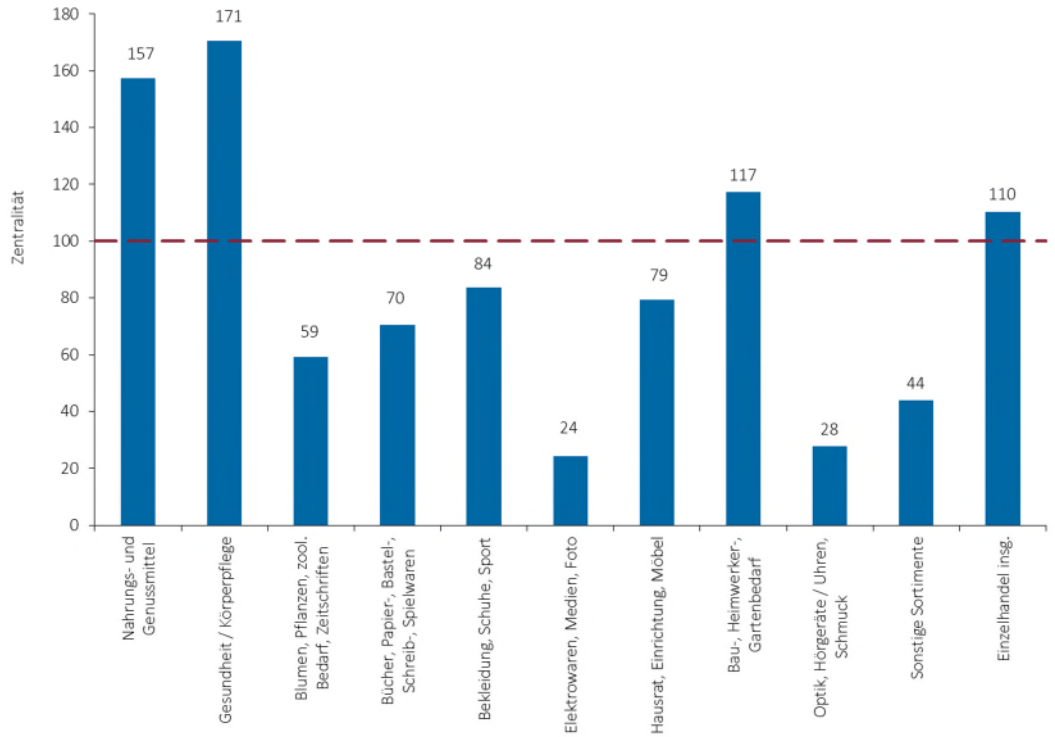
Kaufkraftzuflüsse sind v. a. aus dem nördlichen Umland sowie von außerhalb (z. B. Berufspendler oder Touristen) zu erwarten und tragen zum Umsatz des Eisenberger Einzelhandels bei.

25 ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

3.4 Einzelhandelszentralität

Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität[26] zeigt, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in Eisenberg insgesamt höhere Umsätze getätigt werden. Die **Einzelhandelszentralität** von **insgesamt 110** deutet per Saldo auf Kaufkraftzuflüsse nach Eisenberg hin (vgl. Abbildung 15).

Abbildung 15: Einzelhandelszentralität nach Branchen der Stadt Eisenberg



100 = ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation

GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, gerundet)

In der branchenbezogenen Betrachtung ist für die Branchen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit / Körperpflege, Bau- Heimwerker- und Gartenbedarf eine überdurchschnittliche Zentralität zu verzeichnen. In den übrigen Bereichen liegen die Zentralitätswerde leicht bis deutlich unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts. Somit wird Eisenberg seiner Versorgungsfunktion als Mittelzentrum in quantitativer Hinsicht v. a. im kurzfristigen Bedarf gerecht. Der Daseinsvorsorge mit einer auch regionalen Bedeutung sollte jedoch mit einer höheren Zentralität insbesondere in den Branchen des mittelfristigen Bedarfs einhergehen. Hier besteht also noch entsprechendes Potenzial in den Verkaufsflächen-Angeboten.

26 Die Einzelhandelszentralität stellt den in Eisenberg getätigten Einzelhandelsumsatz der in Eisenberg der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Ausstrahlungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

III. Entwicklungspotenziale des Einzelhandelsstandortes Eisenberg

1. Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose

Für den Zeitraum zwischen 2011 und 2021 ist für die Stadt Eisenberg – wie in Kapitel I. 6. dargestellt – eine abnehmende Bevölkerungsentwicklung zu konstatieren. Gemäß der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung des Freistaates Thüringen wird bis zum Prognosehorizont 2040 eine weitere Abnahme der Einwohnerzahl prognostiziert (- 4 %).

Die **Entwicklung der Kaufkraftvolumina** in der Stadt Eisenberg bis zum Jahr 2040 ist vor allem in Abhängigkeit von der zukünftigen Entwicklung des Verbraucher- und Ausgabeverhaltens, vom Konjunkturverlauf sowie von den speziellen sozioökonomischen Gegebenheiten im Untersuchungsraum zu prognostizieren. Hier besteht in der Forschung eine gewisse Unsicherheit, sodass Vorausberechnungen für einzelne Branchen nur Trends aufzeigen können. Nicht zuletzt die Entwicklung des Onlinehandels wird hier in einzelnen Branchen zu strukturellen Veränderungen führen. Aufgrund der zukünftig steigenden Pro-Kopf-Ausgabewerte sowie der demographisch positiven Entwicklung im Eisenberger Marktgebiet ist von einem steigenden Kaufkraftvolumen bzw. einem nominalen Zuwachs auszugehen, der jedoch in den einzelnen Branchen unterschiedlich ausfallen wird.

2. Branchenbezogene Entwicklungspotenziale

Mit der Analyse des Einzelhandelsbestandes in der Stadt Eisenberg konnte aufgezeigt werden, dass teilweise noch Entwicklungspotenziale für eine gezielte Weiterentwicklung der vorhandenen Branchenstruktur vorhanden sind.

Hinsichtlich der branchenbezogenen Einzelhandelsausstattung sowie möglicher Entwicklungspotenziale sind unter Berücksichtigung der Einwohner- und Kaufkraftprognose für die Stadt Eisenberg die mit nachfolgender Tabelle 5 dargestellten Bewertungen zu treffen und der entsprechende Handlungsbedarf abzuleiten.

Tabelle 5: Branchenbezogene Entwicklungspotenziale

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Handlungsbedarf
Nahrungs- und Genussmittel	**quantitativ hohes und qualitativ angemessenes Angebot** mit nahezu flächendeckender wohnnaher Versorgung (bis auf östliches Randgebiet) SB-Warenhaus, mehrere Discounter, zwei Supermärkte mit teils nicht mehr marktgängiger Verkaufsfläche innerhalb des Stadtgebiets	Sicherung und Erhalt der wohnortnahen Versorgung Modernisierung von Lebensmittelmärkten mit Nachholbedarf prüfen
Gesundheit, Körperpflege	neben einem Drogeriefachmarkt (Rossmann) mehrere Apotheken und Sanitätshäuser vorhanden zudem Randsortimente in Lebensmittelmärkten für flächendeckende Versorgung vorhanden **quantitativ angemessenes Angebot**	kein Handlungsbedarf
Blumen, zoologischer Bedarf / Zeitschriften	im Bereich Schnittblumen mehrere Fachgeschäfte vorhanden im zool. Bedarf lediglich ein Spezialanbieter vorhanden, weiteres Angebot über die Randsortimente der Lebensmittelmärkte **quantitativ unterdurchschnittliches Angebot**	kein akuter Handlungsbedarf Konzentration auf Bestandssicherung / -optimierung ggf. Angebotsausweitung im Zoofachbereich
Bücher, Schreib- und Spielwaren	**quantitativ unterdurchschnittliches Angebot** bis auf Kiosk und ein Spezialanbieter kein weiterer Anbieter ansässig weiteres Angebot über die Randsortimente der Lebensmittelmärkte	Konzentration auf Bestandssicherung und -optimierung v. a. der Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen ggf. Angebotsausweitung
Bekleidung, Schuhe, Sport	hauptsächlich kleine inhabergeführte Geschäfte sowie Filialisten (KiK, NKD, ernsting's family) in der Innenstadt bei Sportwaren kein Anbieter ansässig quantitativ **unterdurchschnittliches Angebot**	Bestandssicherung und -optimierung v. a. Stärkung des Angebotes in der Innenstadt kein Ausbau von Betrieben der Branchen Bekleidung, Schuhe, Sport in dezentralen Standortlagen
Elektrowaren, Medien, Foto	derzeit ein Fachgeschäft im Bereich Elektrowaren ansässig **insgesamt unterdurchschnittliche Zentralität, u. a. durch Onlinehandel***	Sicherung des Bestandes, Stärkung und Ausweitung des Angebotes mit Vorrang der Innenstadt

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Handlungsbedarf
Hausrat, Einrichtung, Möbel	größte Anbieter Wohnstore Schöbel, MHE Möbel, Dänisches Bettenlager sowie ergänzende Fachgeschäfte mit differenzierten Sortimenten quantitativ **angemessenes Angebot**	Sicherung des vorhandenen Bestandes kein akuter Handlungsbedarf
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	Obi als größter Anbieter sowie spezialisierte Fachmärkte (u. a. Gärtnereien/ Baumschulen, Baubedarf) und kleinere Anbieter quantitativ **unterdurchschnittliches Angebot**	Sicherung des vorhandenen Bestandes
Optik, Uhren / Schmuck	mehrere Fachgeschäfte, quantitativ und qualitativ **durchschnittliche Ausstattung** räumliche Konzentration auf die Innenstadt	kein akuter Handlungsbedarf
sonstige Sortimente	mehrere Fachgeschäfte mit differenziertem Angebot (z. B. Mäc Geiz, Pfennigpfeiffer, Fahrrad, Trödel, An- und Verkauf) quantitativ **unterdurchschnittliches Angebot**	kein akuter Handlungsbedarf

GMA-Darstellung 2021, * die unterdurchschnittliche Zentralität ist u. a. auf den Onlinehandel zurückzuführen. Diese Branchen sind sehr online-affin.

IV. Einzelhandelskonzept für Stadt Eisenberg

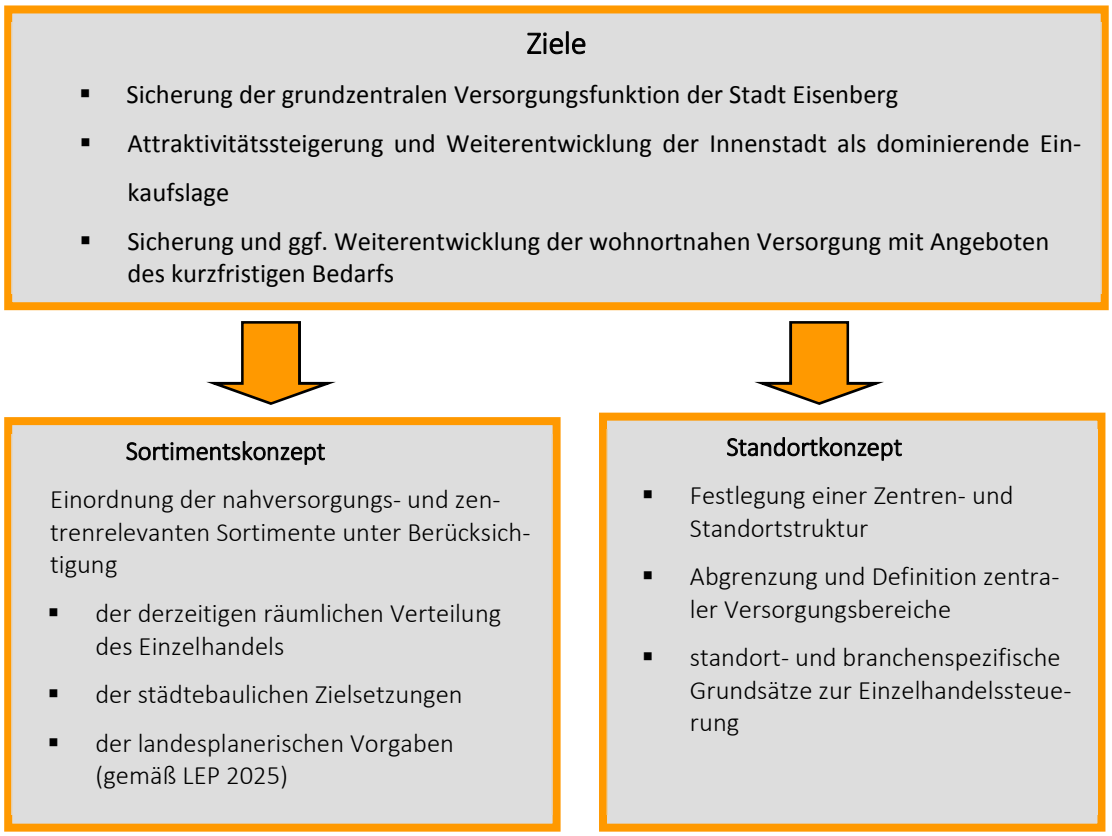
Zur **Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Eisenberg** stellt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2021 die künftige Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung dar.

1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Als wesentliche städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung sind zu formulieren (vgl. Abbildung 16):

- **Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion** der Stadt Eisenberg
  - Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes, insbesondere in Branchen mit besonderem Handlungsbedarf
  - Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung
- **Schutz und Stärkung der Innenstadt** als dominierende Einkaufslage
  - Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes
  - Schaffung von Investitionssicherheit in der Innenstadt
- **Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung** mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs
  - Stärkung der Innenstadt auch im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich zur Versorgung der Einwohners im gesamten Stadtgebiet
  - Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums durch Erhalt und Ausbau des v. a. nahversorgungsrelevanten Einzelhandels
  - Sicherung der Nahversorgungsstandorte für eine stabile nachhaltige wohngebietsnahe Versorgung der Bevölkerung
  - Steuerung der Ansiedlung und Erweiterung von Lebensmittelmärkten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Abbildung 16: Ziele des Einzelhandelskonzeptes



GMA-Darstellung 2021

Das **Einzelhandelskonzept umfasst folgende Bausteine**

- **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert stadtspezifisch die nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient somit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.
- **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Zentrenkonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

2. Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept bildet die **branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung** bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandelssortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen. Hierzu wird differenziert in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe).
- Darüber hinaus sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, zugleich aber auch zentrenbildende Funktionen aufweisen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals die Woche) nachgefragt werden. Infolge dessen sollen sich diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten bzw. verbrauchernah in zentralen Versorgungsbereichen lokalisiert werden. Diese **Sortimente sind als nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen.
- Das Angebot von **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt im Allgemeinen auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großteilig und werden überwiegend mit dem Pkw transportiert.

2.1 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Im Allgemeinen und vor dem Erfahrungshintergrund der GMA erfolgt die Einordnung von Sortimenten bezüglich ihrer Zentren-, Nahversorgungs- bzw. Nichtzentrenrelevanz vor dem Hintergrund folgender Aspekte:

- Transportierbarkeit (An- und Ablieferung)
- Flächenbedarf
- Bedeutung für die Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufserlebnis / Magnetfunktion)
- städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Eisenberg
- räumliche Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtgebiet.

Demnach sind Sortimente als **zentrenrelevant / nahversorgungsrelevant** einzustufen, wenn sie

- Magnetfunktion aufweisen und damit zu einer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beitragen
- für einen leichten Transport geeignet sind (ohne Pkw)
- geringe bis mittlere Flächenansprüche aufweisen
- Bestandteil des innerstädtischen Branchenmixes sind
- Synergien zu anderen Sortimenten in der Innenstadt aufzeigen (z. B. Schuhe + Bekleidung).

Den **nahversorgungsrelevanten** Sortimenten sind darüber hinaus Warengruppen zuzuordnen,

- die eine Bedeutung für die Grundversorgung der Bevölkerung haben
- die häufig nachgefragt werden (mehrmals pro Woche)

- bei denen die räumliche Nähe (z. B. fußläufige Versorgung) eine wichtige Rolle spielt.

Hingegen können Sortimente dem **nicht zentrenrelevanten** Bereich zugeordnet werden, wenn

- hohe Flächenansprüche bestehen
- die Beschaffenheit des Sortimentes einen Transport mit dem Pkw erfordert
- eine nur geringe Attraktivität für innerstädtische Lagen besteht (z. B. Möbel)
- keine Synergien zu anderen Betrieben bzw. Sortimenten abgeleitet werden können
- sie keine Bedeutung als Frequenzbringer aufweisen.

Zur weiteren differenzierten Bewertung der Einzelsortimente werden folgende wesentliche Kriterien zur Einordnung der Zentrenrelevanz zugrunde gelegt.

Tabelle 6: Kriterien der Zentrenrelevanz

Kriterium		Prüfmaßstäbe
1.	Warenbeschaffenheit / Transport	Sperrigkeit, Abtransport
2.	Flächenbedarf	Warenbeschaffenheit, Verkaufsflächenbedarf
3.	Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen	Alltagstauglichkeit, breite Zielgruppenansprache
4.	Magnetfunktion	Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kunden
5.	Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten	Kopplungseffekte zwischen Sortimenten
6.	Städtebauliche Zielsetzungen sowie derzeit vorhandener Besatz	Städtebauliche Zielsetzungen, Anteil der Verkaufsfläche in der Innenstadt / in den zentralen Versorgungsbereichen

GMA-Darstellung 2021

- Das erste Kriterium wurde allgemein als **„Warenbeschaffenheit / Transport“** definiert. Dieses schließt neben der Größe des Artikels (Sperrigkeit) auch den Abtransport der Ware durch den Konsumenten ein. Dieser erfolgt bei sperrigen Artikeln i. d. R. mit dem Pkw, wodurch die Zentrentauglichkeit deutlich eingeschränkt ist.
- Das zweite Kriterium **„Flächenbedarf“** zielt auf die Warenpräsentation und den dafür erforderlichen Flächenbedarf ab. Ist aufgrund der Beschaffenheit des Produktes eine hohe Verkaufsflächengröße unumgänglich, weist dies auf eine tendenzielle Nichtzentrenrelevanz hin. Dies liegt z. B. bei sperrigen Artikeln (z. B. Möbeln), aber auch bei Produkten im Freizeitbereich (z. B. Sportgroßgeräte) vor.
- Als drittes Kriterium gibt die „**Bedeutung für Attraktivität der Innenstadt**“ Auskunft über die Zentrenrelevanz eines Produktes. Weist der Artikel eine hohe Alltagstauglichkeit und breite Zielgruppenansprache auf, ist er dem kurz- bis mittelfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen oder regt der Artikel zu Spontankäufen an, weist der Artikel eher zentrenrelevante Eigenschaften auf.
- Das vierte Kriterium **„Magnetfunktion“** bezieht sich auf die Bedeutung des Artikels bzw. Anbieters als Anziehungspunkt für Kunden. Betriebe mit einer hohen Bekanntheit und Attraktivität (z. B. „Filialisten“) tragen in erheblichem Maße zur Attraktivität einer Einkaufsinnenstadt bei. Weist ein Sortiment eine hohe Attraktivität für die Allgemeinheit auf bzw. führt dazu, einen Einkaufsstandort erheblich zu stärken, indem Kunden gezielt angezogen werden, kann ihm eine Magnetfunktion zugesprochen werden, welche auf eine Zentrenrelevanz hindeutet. Dies gilt auch für Angebote des kurzfristigen Bedarfs.

- Als fünftes Bewertungskriterium gehen die **„Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten“** in die Bewertung ein. Ein Artikel weist Synergieeffekte auf, wenn Kopplungseffekte zu anderen Sortimenten bestehen. Dies kann z. B. für Bekleidung in Verbindung mit Schuhen abgeleitet werden. Mit zunehmender Spezialisierung eines Sortimentes nimmt in der Regel die Intensität von Kopplungskäufen ab.
- Als sechstes Bewertungskriterium sind die stadtentwicklungspolitischen und **städtebaulichen Zielsetzungen** der Stadt Eisenberg bezüglich der weiteren Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen. Dabei sind sowohl die Entwicklungspotenziale in den einzelnen Sortimenten als auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen einzelner Standortlagen zu bewerten.

2.2 Eisenberger Sortimentsliste

Mit nachfolgender Tabelle 7 erfolgt die Festsetzung der Eisenberger Sortimentsliste womit die zukünftige Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente in der Stadt Eisenberg festgelegt wird. Dabei ist zu beachten, dass sich die Abgrenzung nicht nur an der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Eisenberg orientiert, sondern auch städtebauliche Zielsetzungen berücksichtigt. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern entsprechende Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen würden. Demgegenüber können im Einzelfall solche Sortimente, die bislang als zentrenrelevant eingestuft worden sind, aber nach aktuellen Erkenntnissen die zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich prägen oder für die Aufwertung aufgrund veränderter Ansprüche an die Standortrahmenbedingungen (z. B. Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erreichbarkeit) auch auf lange Sicht nicht realistisch erscheinen, den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden.

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche als unkritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar. Zu beachten ist hierbei jedoch, dass großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wie z. B. Möbel oder Baumärkte meist auch zentrenrelevante Sortimente als Untersortimente führen. Diese bleiben dann weiterhin den Regelungen nach deren Zentrenrelevanz unterworfen.

Im Folgenden werden die einzelnen Sortimente gemäß der oben aufgeführten Kriterien bewertet und unter Berücksichtigung von konkreten örtlichen Gegebenheiten in Eisenberg den zentren-, nahversorgungsrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet (vgl. Tabelle 8). Das Instrument der Sortimentsdifferenzierung (zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant – nicht-zentrenrelevant) hat sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher erwiesen. So können im Rahmen der Baunutzungsverordnung die zentrenrelevanten Sortimente in den außerhalb der Innenstadt bzw. den dezentralen / nicht integrierten Standortlagen ausgeschlossen werden.

Die kommunale Bauleitplanung kann hier zwei Wege wählen:

- die **positive Festsetzung**: d. h. es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen sind automatisch ausgeschlossen

- die **negative Festsetzung**: d. h. es werden bestimmte Sortimente ausgeschlossen, alle anderen sind zulässig.

Somit bietet das Sortimentsleitbild als ein Baustein des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in Zusammenhang mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrument, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels in der Stadt Eisenberg zukünftig gesteuert werden kann. Die Sortimentsliste ist an die lokale Situation angepasst und somit ortsspezifisch.

Tabelle 7: Eisenberger Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
Nahversorgungsrelevante Sortimente	- Eisenwaren, Werkzeuge
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Reformwaren	- Badeinrichtungen, Sanitär, Fliesen
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Parfümeriewaren	- Bauelemente, Installationsmaterial, Rollläden, Rollos, Markisen
- Arzneimittel und apothekenübliche Waren	- Farben, Lacke, Tapeten
- Zeitungen, Zeitschriften, Lotto / Toto	- Holz, Bauelemente
- Schnittblumen	- Gartenbedarf, Pflanzen / Zubehör
Zentrenrelevante Sortimente	- Gartenmöbel
- Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoolog. Bedarf	- Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Einrichtungszubehör
- Sanitätswaren, Medizinisch-orthopäd. Artikel	- Matratzen, Bettwaren
- Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf	- Teppiche, Bodenbeläge
- Spielwaren, Bastelartikel	- Campingartikel
- Bekleidung, Wäsche	- Sportgroßgeräte
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien	- Auto- / Motorradzubehör
- Baby-/ Kinderartikel	- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
- Schuhe, Lederwaren	
- Arbeitsbekleidung	
- Sportbekleidung und Schuhe, kleinvolumige Sportartikel	
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel	
- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen	
- Antiquitäten	
- Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche	
- Uhren, Schmuck, Silberwaren	
- Foto / Zubehör, Optik, Akustik, Hörgeräte	
- Musikalien, Münzen, Briefmarken	
- Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Multimedia	
- Elektrogroßgeräte	
- Computer / Zubehör, Telekommunikation	
- Heimtextilien, Gardinen / Zubehör	
- Fahrrad / Zubehör	
- Lampen / Leuchten	
- Reitsportartikel, Angelbedarf, Jagdbedarf	

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

GMA-Übersicht 2021

3. Standortkonzept

Das Standortkonzept dient als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb von Eisenberg als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Nachfolgend erfolgt zunächst eine ausführliche fachliche Einordnung des Begriffes „zentraler Versorgungsbereich". Anschließend werden die bestehenden Einkaufslagen in Eisenberg in eine Zentren- und Standortstruktur eingeordnet sowie zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und räumlich abgegrenzt.

3.1 Begriffserklärung „zentraler Versorgungsbereich"

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs.

Dies verdeutlichen die vier Schutznormen, die (auch) zentrale Versorgungsbereiche erfassen:[27]

- **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können", ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Gemeinden sowohl gegenüber Planungen anderer Gemeinden als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche" berufen können.
- **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden" zu erwarten sein dürfen.
- **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Gemeinden nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Stadtteile im Sinne von § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Hinzuweisen ist auch auf die seit 01. Januar 2007 geltende Neufassung des **§ 1 Abs. 6 BauGB**. Hiernach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" zu berücksichtigen.

Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt bzw. können geschützt werden. Die Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen im Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 2 BauGB ist seit 2013 möglich.

[27] Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde vom Gesetzgeber als **unbestimmter Rechtsbegriff** eingeführt, sodass keine allgemein gültige Definition vorliegt.

In der Rechtsprechung wurden durch das Oberverwaltungsgericht NRW[28] im Jahr 2006 verschiedene Kriterien festgelegt, die durch das Bundesverwaltungsgericht[29] (BVerwG) bestätigt wurden.

Das BVerwG führt in seinem Urteil vom 11.10.2007 aus:

> *„.....sind zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Innenstädte sind, wenn nicht stets, so doch in der Regel als Versorgungsbereiche zentral, weil sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung nicht nur der Versorgung ihrer Bewohner dienen, sondern auf einen Kundenkreis aus einem größeren Einzugsbereich ausgerichtet sind. Für Innenstädte ist typisch, dass in ihnen ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird." BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7.07.*

In einem weiteren Urteil des BVerwG heißt es:

> *„Zentrale Versorgungsbereiche i. S. des § 34 III BauGB sind nach der Rechtsprechung des Senats räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (BVerwGE 129, 307 = NVwZ 2008, 308 Rdnr. 11). Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 34 III BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 34 III BauGB bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen (vgl. auch BVerwG, Beschluss vom 20. 11. 2006 – 4 B 50/06, BeckRS 2007, 20074). Zentralität kann durchaus kleinteilig sein." BVerwG, Urteil vom 17. 12. 2009 – 4 C 2/08.*

Damit ist festzuhalten, dass zentrale Versorgungsbereiche der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen dienen. Es handelt sich dabei mindestens um das Hauptzentrum eines Ortes (z. B. Stadtzentrum), aber auch Stadtteil- und Nahversorgungszentren können als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden. Das Angebotsspektrum und die Nutzungsmischung orientieren sich an dem zu versorgenden Einzugsbereich (z. B. gesamtes Gemeindegebiet, Stadtteil, Wohnumfeld) der Standortlage (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05).

Die Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergibt sich insbesondere aus

- planerischen Festlegungen, d. h. aus Darstellungen im Flächennutzungsplan, Festsetzungen in Bebauungsplänen und aus Festlegungen in Raumordnungsplänen

28 vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05.

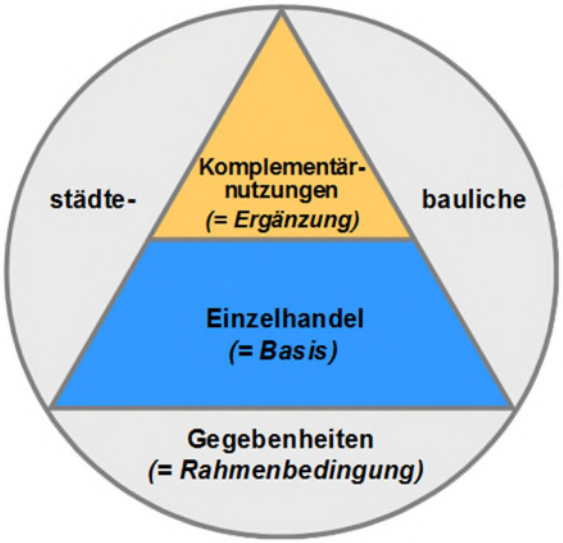
29 vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7.07.

- sonstigen, planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Einzelhandelskonzepte)
- nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.[30]

Auch informelle Planungen können bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden[31] und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.[32]

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Der Einzelhandel ist dabei als konstituierendes Element zu sehen, das durch Komplementärnutzungen ergänzt wird. Als Rahmenbedingung sind städtebauliche Gegebenheiten sowie die Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen (vgl. Abbildung 17).

Abbildung 17: Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche



Einzelhandels- / Komplementärnutzungen:

- quantitative Aspekte (z. B. Anzahl, Dimensionierung)
- qualitative Aspekte (z. B. Art der Nutzung, Bestandsdichte)

städtebauliche Gegebenheiten:

- stadträumliche Zäsuren (z. B. Straße mit Barrierewirkung / Bahngleise / Topografie / Stadtmauer / markanter Wechsel der Bebauungsstruktur / geschlossene Baukörper bzw. Bebauungsstrukturen etc.)
- Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen und öffentlicher Einrichtungen (z. B. Bahnhof, Rathaus, Stadthalle)

GMA-Darstellung 2021

3.2 Zentren- und Standortstruktur in Eisenberg

Die folgenden Festsetzungen zur Abgrenzung **zentraler Versorgungsbereiche** in Eisenberg basieren auf einer zweistufigen Zentrenstruktur, die neben dem Hauptzentrum Innenstadt ein Nahversorgungszentrum kategorisiert (vgl. Abbildung 18). Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Eisenberg sowie die Festlegung der Zentrenstruktur erfolgen auf Grundlage der durchgeführten Bestandsaufnahme der Einzelhandelsnutzungen und anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen. Die Abgrenzungen basieren auf der aktuellen Situation (faktische Prägung) sowie den stadtplanerischen Vorstellungen und sind weitgehend parzellenscharf, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit zu gewährleisten. In Einzelfällen wird von der Parzellengrenze abgewichen, z. B. bei tiefen Wohngrundstücken oder wenn sich die baulichen Strukturen vor Ort

30 D. h. aus faktisch vorhandenen zentralen Versorgungseinrichtungen, aber auch aus bereits bestehendem Baurecht für zentrale Versorgungseinrichtungen.

31 Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

32 D. h., die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

nicht mit den Parzellenstrukturen decken. Die Karte anbei stellt die Zentren- und Standortstrukturen im Stadtgebiet im Überblick dar (vgl. Abbildung 18 und Karte 5).

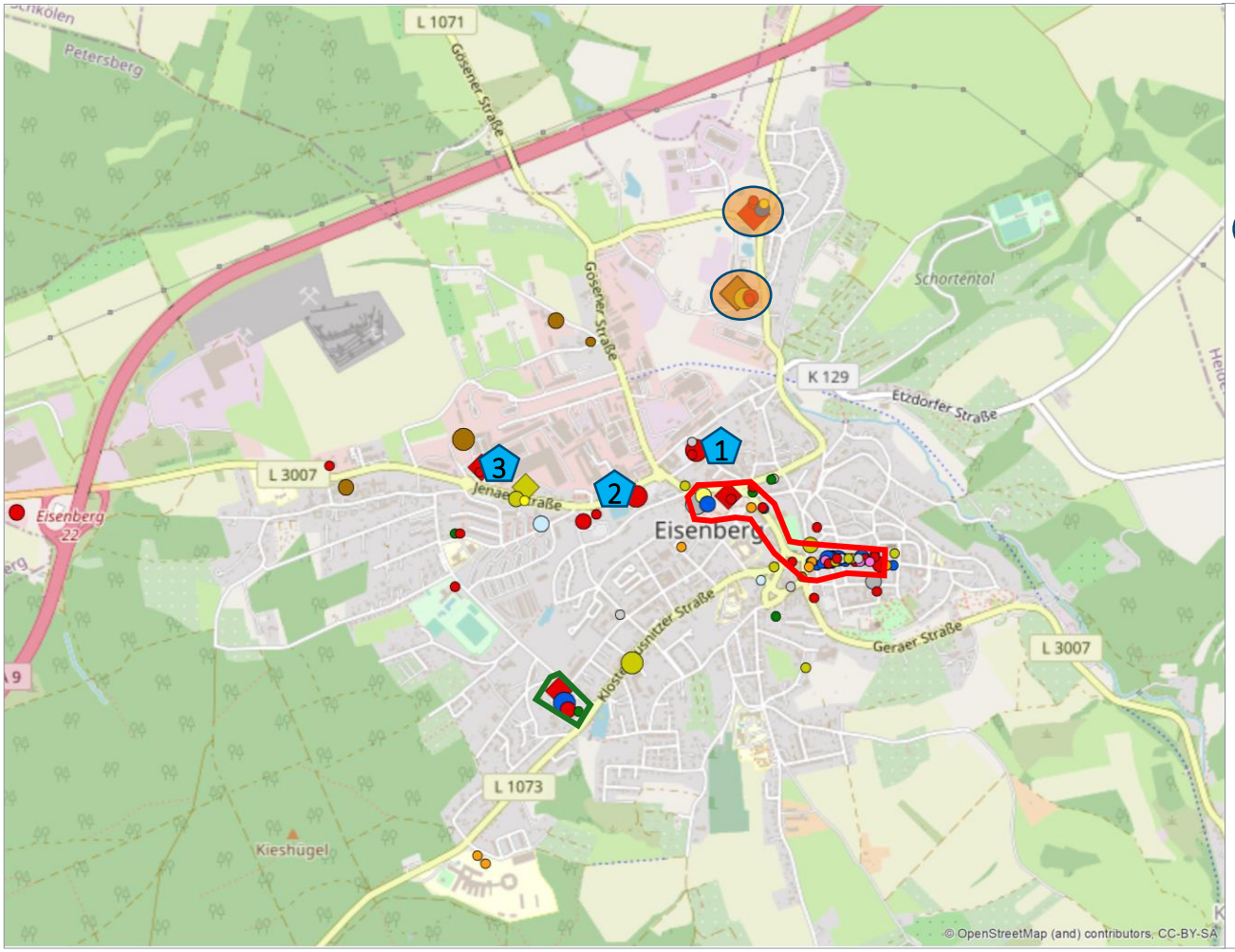
Abbildung 18: Einzelhandels- und Zentrenstruktur Eisenberg

Kategorie Zentrenstruktur	Hauptzentrum	Nahversorgungs-zentrum	Nahversorgungs-standorte	Sonderstand-orte
Zuweisung in Eisenberg	Innenstadt Eisenberg	NVZ Saasaer Straße	diverse Standorte von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet	Gewerbegebiet, dezentraler Standort (Obi, Kaufland)
Erläuterungen	Zentraler Versorgungsbereich gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO		wohnortnahe, fußläufig erreichbare Standorte der Nahversorgung	autokundenorientierte Standorte des i. W. großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels

GMA-Darstellung 2021

- Als zentraler Versorgungsbereich **Hauptzentrum** ist die **Eisenberger Innenstadt** mit der Hauptgeschäftslage Steinweg, Großer Brühl, Friedrich-Ebert-Straße, Schützenplatz definiert. Teilweise zählen auch angrenzende Straßenbereiche dazu. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt gilt als städtebaulich schutzwürdiger Bereich im Sinne des Baugesetzbuchs und als „Investitionsvorranggebiet".
- Im Sinne einer an den Leitlinien ausgerichteten Einzelhandelspolitik sollten Neuansiedlungen von Betriebe (< 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf diesen Standortbereich gelenkt werden (vgl. Kapitel IV. 3.3.1).
- **Nahversorgungszentren** (NVZ) dienen der (wohnortnahen) Grundversorgung mit überwiegend Waren des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfs in einem kleineren Einzugsbereich bzw. für das Umfeld, wobei die Begrifflichkeit bereits die Bedeutung des zentralen Versorgungbereiches berücksichtigt. Die zu versorgenden bzw. räumlich zugeordneten Bereiche umfassen im Wesentlichen die jeweils umliegenden fußläufig erreichbaren Wohngebiete bzw. kleinere Ortsteile. Die Anforderungen hinsichtlich Ausstattung mit Einzelhandel und Komplementären sind geringer als beim Hauptzentrum. So ist mindestens ein Lebensmittelmarkt erforderlich, aber auch weitere nahversorgungsrelevante Angebote wie bspw. Lebensmittelhandwerk, Blumenladen, Apotheke oder Lotto / Tabakladen bzw. ergänzende Nutzungen wie Friseur / Kosmetik, Reinigungsannahme oder Sparkasse / Bank, Gastronomie sollten vorhanden sein. Gemäß dieser Kriterien konnte aktuell das **Nahversorgungszentrum Saasaer Straße** ausgewiesen werden.

Karte 5: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Eisenberg



Legende

- Hauptzentrum Innenstadt
- Nahversorgungszentrum
- Sonderstandort

Nahversorgungsstandorte

1. Teichstraße (derzeit Netto)
2. Jenaer Straße Ost (derzeit Lidl)
3. Jenaer Straße West (derzeit Rewe)

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2021

- **Nahversorgungsstandorte** (NVS) dienen der funktionalen Ergänzung der Nahversorgungsstrukturen, wenn sie nachweislich zur Verbesserung der verbraucher- oder wohnortnahen Versorgung führen. Diese Standorte resp. Lagen unterliegen zwar nicht dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche, übernehmen aber eine für die verbrauchernahe Grundversorgung der Stadt wesentliche Versorgungsfunktion. Die Nahversorgungsstandorte sollen städtebaulich integriert sein. Für Eisenberg können derzeit drei Nahversorgungsstandorte definiert werden.
- Darüber hinaus sind weitere Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet verteilt, die weder als zentrale Versorgungsbereiche noch als Sonderstandorte einzustufen sind. Hierbei handelt es sich um sog. **sonstige Streu- bzw. Nebenlagen,** wozu sowohl siedlungsräumlich integrierte Standorte (z. B. wohnortnahe Lagen) als auch dezentrale Bereiche (z. B. Gewerbe- und Industriegebiete) zählen.

3.3 Zentrale Versorgungsbereiche Eisenberg

3.3.1 Hauptzentrum Innenstadt

Räumliche Situation

- Das **Hauptzentrum Innenstadt Eisenberg** (ZVB Innenstadt) umfasst im Wesentlichen den Bereich des Steinwegs im Südosten über Großer Brühl, Friedrich-Ebert-Straße bis hin zum Schützenplatz im Nordwesten (vgl. Karte 6). Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Eisenberg orientiert sich an tatsächlichen örtlichen Verhältnissen, welche im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung durch die GMA vor Ort erfasst wurden. Die Zentrenabgrenzung erfolgte überwiegend parzellenscharf entlang der Grundstücksgrenze.

Angebotssituation

- Das **Hauptzentrum Innenstadt** stellt mit insgesamt 48 Einzelhandelsbetrieben und rd. 5.215 m² Verkaufsfläche eine wesentliche Einkaufslage im Stadtgebiet dar.
- Das innerstädtische Einzelhandelsangebot umfasst Waren aller Bedarfsbereiche und weist dabei mit Ausnahmen eine überwiegend kleinteilige Geschäftsstruktur mit hauptsächlich inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben auf.
- Die Betriebs- und Verkaufsflächenschwerpunkte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel (12 Betriebe, ca. 1.755 m² Verkaufsfläche) sowie Bekleidung/Schuhe/Sport (14 Betriebe, ca. 1.415 m² Verkaufsfläche). Im Sortimentsbereich Optik/Uhren/Schmuck sind alle Anbieter Eisenbergs in der Innenstadt verortet.
- Als Magnetbetriebe und gleichzeitig größte Betriebe sind Edeka, Pfennigpfeiffer und Mäc Geiz zu nennen, die sich alle im Nordwesten des Hauptzentrums befinden.
- Neben dem Einzelhandelsangebot verfügt das Stadtzentrum von Eisenberg auch über ein umfassendes und vielfältiges Angebot ergänzender Dienstleistungen (u.a. Ärzte, Banken, Reisebüro, Friseur). Darüber hinaus sind weitere innenstadtprägende Nutzungen aus den Bereichen Gastronomie und Hotellerie ansässig. Auch der Sitz der Stadtverwaltung von Eisenberg sowie die Bibliothek befinden sich innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches.

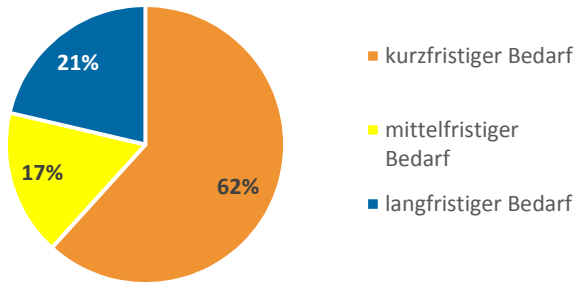
Tabelle 8: Ausstattung Hauptzentrum Innenstadt

Einzelhandelsdaten	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche**	
	abs.	in %	in m²	in %
Nahrungs- und Genussmittel	12	25	1.755	34
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	5	10	170	3
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Bücher, Schreib- / Spielwaren	2	4	385	7
Bekleidung, Schuhe, Sport	14	30	1.415	27
Elektrowaren, Medien, Foto	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Hausrat, Einrichtung, Möbel	5	10	160	3
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Optik / Uhren, Schmuck	3	6	80	2
sonstige Sortimente*	4	8	1.165	22
Einzelhandel insgesamt	**48**	**100**	**5.215**	**100**

* sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien)

** Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2021, ca.-Werte gerundet, Rundungsdifferenzen möglich, k. A. keine Ausweisung bei weniger als 2 Betrieben

Sonstige Nutzungen	Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (Verkaufsflächenanteile)
Banken, Sparkasse, Versicherungen Paketshop Stadtverwaltung, Bibliothek Ärzte Gastronomie, Hotellerie Reisebüro Friseur	

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe	
größer 1.500 m²	--
800 bis unter 1.500 m²	Edeka
400 bis unter 800 m²	Pfennigpfeiffer
bis unter 400 m²	u. a. Mäc Geiz, NKD, ernsting's family

Städtebauliche Situation

- Den **Eingang des Haupteinkaufsbereiches bildet im nordwestlichen Bereich** die Agglomeration des Edeka-Marktes mit den Betrieben Pfennigpfeiffer und NKD im Bereich Schützenplatz / Rudolf-Breitscheid-Straße. Ergänzend sind hier u. a. Ärzte sowie eine Paketstation vorhanden. Nach Südosten setzt sich der Bereich über die Friedrich-Ebert-Straße bis über den Großen Brühl hin zum Steinweg bis zum Markt fort. Im Steinweg ist

die höchste Konzentration mit kleinteiligem Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz zu konstatieren. Durch Bepflanzung und Sitzmöglichkeiten ist hier eine erhöhte Aufenthaltsqualität festzuhalten. Am Markt, der auch als Wochenmarkt genutzt wird, ist das Rathaus verortet.

- Als wesentliche **strukturelle und funktionale Stärken** der Einkaufsinnenstadt Eisenberg sind v. a. das städtebauliche Ambiente durch die weitgehend sanierte Innenstadt (Gebäudebestand und öffentlicher Raum) sowie der Geschäftsbesatz entlang des Steinwegs zu nennen. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Komplementärnutzungen (Gastronomie, Dienstleister u. a. Kreditinstitute, Versicherungen, Freie Berufe, Reisebüros usw.). Auch öffentliche Einrichtungen, der Wochenmarkt sowie touristische und freizeitbezogene Infrastruktureinrichtungen (Beherbergungswesen, Rathaus, Bibliothek) sind ansässig.
- Als Magnetbetrieb im **zentralen Versorgungsbereich** ist der Edeka-Markt im Nordwesten zu nennen, der durch weitere Betriebe am Standort den Angebotsschwerpunkt bildet.
- Der zentrale Versorgungsbereich weist eine großzügige räumliche Ausdehnung von rd. 800 m (Nordwesten bis Südosten) auf. Unter Berücksichtigung des Stellplatzangebotes u. a. durch die Parkplätze bei Edeka sowie teilweise straßenbegleitend in der Innenstadt, sind alle Bereiche des zentralen Versorgungsbereiches auch für PKW-Kunden gut zu erreichen. Auch an den ÖPNV ist die Innenstadt sehr gut angeschlossen. So gibt es u. a. den Busbahnhof südlich des Edeka-Marktes.

Foto 1: Steinweg

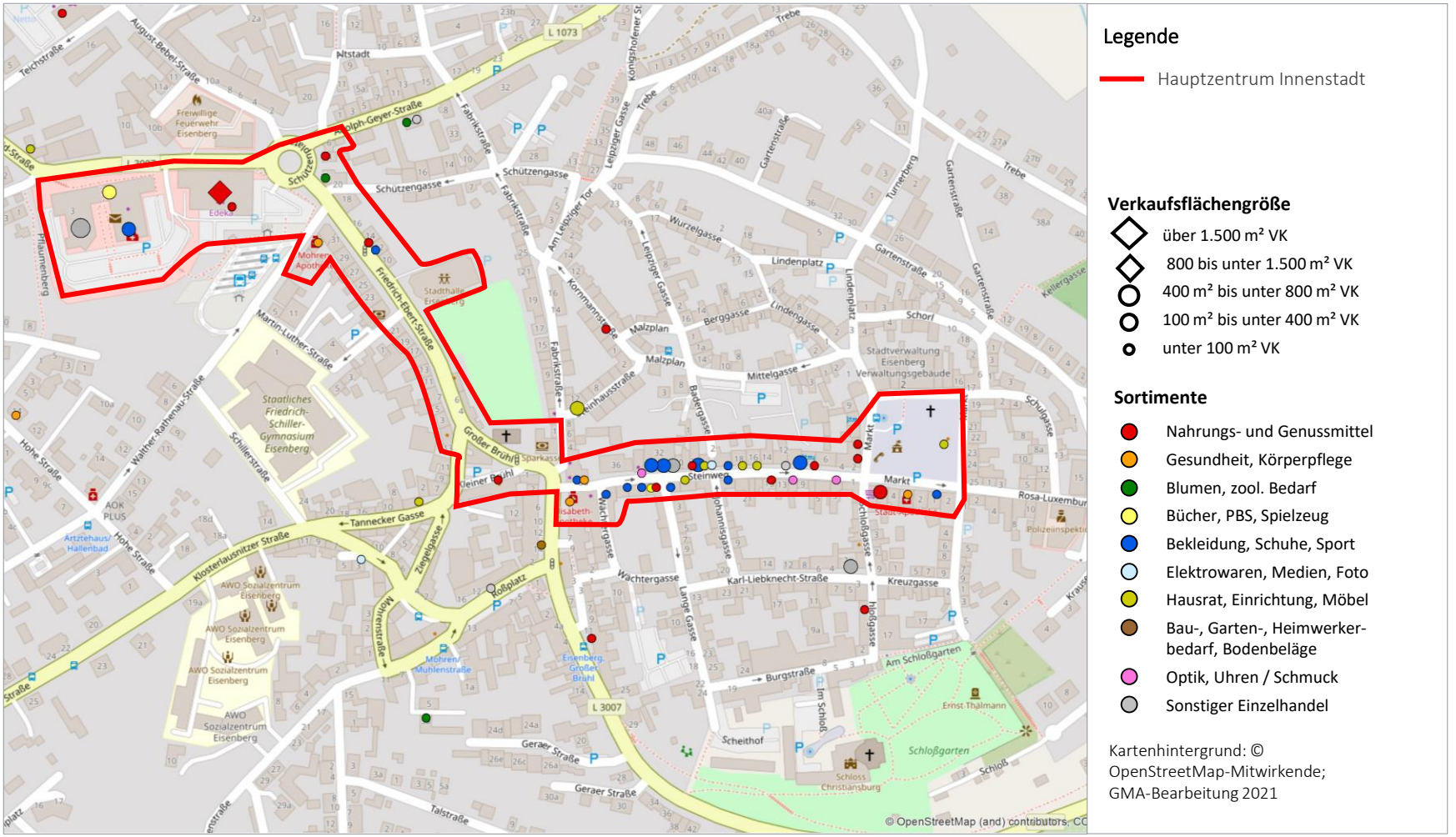
Foto 2: Bepflanzung und Sitzmöglichkeiten Steinweg

Foto 3: Markt

Foto 4: Markt mit Rathaus

Fotos: GMA 2021

Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt



Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung des Bestandes, Schaffung der Voraussetzungen für Geschäftszusammenlegungen (Richtlinien Denkmalschutz, Leerstandsmanagement) und Erweiterungen
- Etablierung weiterer, auch größerer Anbieter im zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Frequenzbringer)
- ergänzende Ansiedlung weiterer kleinerer Anbieter zur Abrundung des Angebotes (z. B. auch regionale Produkte)
- Zwischennutzung von Ladenleerständen (z. B. durch Künstler)
- weitere Sanierung von Einzelobjekten, weitere Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Intensivierung der Vernetzung aller Akteure der Stadt
- Stärkung der Multifunktionalität bzw. Funktionsmischung der Eisenberger Innenstadt (Wohnen, Leben, Einkaufen, Erleben).

3.3.2 Nahversorgungszentrum Saasaer Straße

Räumliche Situation:

- Das Nahversorgungszentrum Saasaer Straße liegt im Südwesten der Eisenberger Kernstadt im Umfeld des Kreuzungsbereiches Saasaer Straße / Klosterlausitzer Straße.
- Es umfasst i. W. die Immobilien, in dem u. a. Rossmann, Aldi, Kik und ein Blumenladen untergebracht sind sowie das dazugehörige Parkplatzareal. (Vgl. Abb. 19).

Angebotssituation:

- Das Nahversorgungszentrum weist mit seinen fünf Betrieben auf insgesamt rd. 2.735 m² VK eine angemessene Ausstattung für ein Nahversorgungszentrum auf.
- Magnetfunktion übernehmen hier Aldi und Rossmann im nahversorgungsrelevanten Bereich. Des Weiteren sind am Standort noch ein Getränkemarkt, ein Blumenladen sowie Kik ansässig.
- Eine weitere Komplementärnutzung stellt lediglich ein mobiles Imbissangebot im Parkplatzbereich dar.

Foto 5: Aldi

Foto 6: Rossmann mit Kundenparkplatz

Fotos: GMA 2021

Abbildung 19: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Saasaer Straße

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2021

Städtebauliche Situation:

- Das Nahversorgungszentrum besteht hauptsächlich aus den zwei Immobilienkomplexen, in denen die genannten Betriebe untergebracht sind, sowie dem dazugehörigen Parkplatzareal.
- Die Umgebungsnutzung ist hauptsächlich durch aufgelockerte Wohnnutzung geprägt.
- Die Erreichbarkeit für den Individualverkehr ist durch die Lage im Kreuzungsbereich mit der Klosterlausitzer Straße sowie den zahlreich vorhanden Parkplätzen als gut einzustufen.
- Die ÖPNV-Erreichbarkeit ist als gut zu bewerten. So befinden sich in der Klosterlausitzer Straße rd. 100 m südlich eine Bushaltestelle (Tonteich).
- Die fußläufige Anbindung aus dem gesamten Standortumfeld ist durch Gehwege entlang der Umgebungsstraßen gewährleistet.

Entwicklungspotenziale und Ziele:

- Sicherung des Bestandes.
- Ergänzende Ansiedlung weiterer Nahversorgungsanbieter (z. B., Presse, Lotto / Toto) bzw. Komplementärnutzungen prüfen.

3.4 Sonstige Standortlagen in Eisenberg

3.4.1 Nahversorgungsstandorte

Darüber hinaus sind in Eisenberg **drei Nahversorgungsstandorte** zu identifizieren. Diese haben besondere Relevanz für die wohngebietsnahe Versorgung auch nicht mobiler Bevölkerungsgruppen, gleichwohl ist ihr Angebotsspektrum begrenzt und verfügt nicht über die erforderliche Breite und Multifunktionalität, um sie als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Auch ihr fußläufiges

Einzugsgebiet ist meist zu klein bzw. weist nicht das erforderliche Bevölkerungsaufkommen auf. Dessen ungeachtet gilt es, diese Einkaufslagen zu erhalten und ein angemessenes Versorgungsniveau für die im Umfeld lebende Bevölkerung zu bewahren.

Die **Nahversorgungsstandorte (NVS)** sind (vgl. Karte 5)[33]:

- **(1) Teichstraße** (derzeit Netto): nördlich der Eisenberger Innenstadt, nördlich gewerbliches Umfeld, südlich und südöstlich überwiegend Wohnnutzung im Umfeld, vorrangig Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohnbereiche, Verkaufsflächendimensionierung < 800 m² nicht mehr marktgemäß
- **(2) Jenaer Straße Ost** (derzeit Lidl): westlich der Eisenberger Innenstadt in Nahlage zum ZVB Innenstadt, vorwiegend Nahversorgungsfunktion für Wohnbereiche in der direkten Umgebung, Erweiterungsplanung des Marktes in Überlegung.
- **(3) Jenaer Straße West** (derzeit Rewe): im westlichen Kernstadtbereich, im Norden gewerbliches Umfeld, südlich der Jenaer Straße verdichtete Wohnbereiche vorhanden, wofür der Nahversorgungsfunktion übernimmt.

4. Nahversorgungskonzept

4.1 Bewertung der Nahversorgungssituation in der Stadt Eisenberg

Zur **Bewertung der räumlichen Versorgungssituation** in Eisenberg und zur Ableitung von Entwicklungspotenzialen für einzelne Stadtbereiche wurden um die **wesentlichen Lebensmittelmärkte** (> 700 m² Verkaufsfläche, keine Spezialmärkte) **in siedlungsintegrierten Lagen** 600 m-Radien gezogen, die den Bereich der fußläufigen Erreichbarkeit markieren (vgl. Karte 3, Kapitel II.2). Die Entfernung von rd. 600 m wird unter Berücksichtigung des demografischen Wandels im Sinne einer fußläufigen Nahversorgung als sinnvoll erachtet, nimmt Bezug auf die Siedlungsstruktur in Eisenberg und entspricht einer fußläufigen Zeitdistanz von ca. 10 – 12 Minuten Gehzeit.

Entsprechend der Analyse wird deutlich, dass weite Teile der kernstädtischen Teilräume (ohne abgesetzte Stadtteile) und hier insbesondere die Einwohnerschwerpunkte (Wohngebiete) bereits über mindestens eine fußläufig erreichbare Nahversorgungsmöglichkeit (Lebensmittelmarkt) verfügen. Räumliche „**Versorgungslücken**“ bestehen in den Randbereichen sowohl im Westen als auch um Süden bzw. Südosten inkl. dem Ortsteil Kursdorf.

Insgesamt ist ein **angemessener Betriebstypenbesatz im Lebensmittelbereich** (Vollsortimenter und Discounter im Stadtgebiet) in Eisenberg vorhanden, der u. a. durch Bäckereien, Fleischereien, Spezialgeschäfte, Tankstellenshops und Getränkemärkte ergänzt wird.

Im **Innenstadtbereich** ist aktuell der Edeka-Markt am Schützenplatz vorhanden. Ergänzend sind in Nahlage zur Innenstadt ein Lidl Lebensmitteldiscounter (Jenaer Straße) sowie ein Netto-Discounter ansässig. Diese Märkte fungieren im Kernstadtbereich als Nahversorger für die im fußläufigen Umkreis lebende Wohnbevölkerung. Darüber hinaus entfalteten diese Märkte zudem eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion.

[33] Die Benennung der aktuellen Betreiber der Lebensmittelmärkte dient lediglich der besseren Einordnung ins Stadtgefüge. Die Ausweisung der Nahversorgungsstandorte bezieht sich auf die jeweiligen Standortlagen und ist betreiberunabhängig. Räumlich umfassen die Standorte jeweils im Kern die jeweiligen Immobilen der Lebensmittelmärkte inkl. der in unmittelbaren Zusammenhang stehenden weiteren Einzelhandelsnutzungen bzw. Komplementäre. Dies gilt auch für die Darstellungen in Karte 5.

Für das ländlich geprägte Stadtgebiet und die **abgesetzten Ortsteile** (v. a. Kursdorf) ist keine wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln im Sinne eines Lebensmittelmarktes vorhanden (vgl. Kapitel II.2), da in der Regel kein ausreichendes Einwohnerpotenzial zum wirtschaftlichen Betrieb eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes zur Verfügung steht. Hier übernehmen vorwiegend die Lebensmittelmärkte der Kernstadt Eisenberg die Grundversorgung.

Insgesamt ist eine weitestgehend ausgewogene und nachhaltige Verteilung der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet zu konstatieren. Sie decken mit ihren Einzugsgebieten (auch fußläufig) nahezu das gesamte Stadtgebiet bzw. Siedlungsgebiet von Eisenberg ab, wenngleich Defizite in den Siedlungsrandbereichen existieren.

4.2 Weiterentwicklung der Nahversorgungsstruktur in Eisenberg

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung soll für eine nachhaltige Stadtentwicklung die wohnortnahe Versorgung v. a. mit Lebensmitteln in Eisenberg weiterhin möglichst flächendeckend gesichert und zielgerichtet weiterentwickelt werden. Die **Sicherung und der Ausbau der bestehenden Nahversorgungsstrukturen** in den zentralen Versorgungsbereichen sowie die Sicherung der bestehenden ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte haben dabei Priorität (vgl. Kapitel IV. 3.4).

Fast alle Lebensmittelmärkte verfügen über Verkaufsflächen von über 800 m². Im Hinblick auf ein derzeit mögliches Angebotsdefizit in diesen Betrieben bzw. den Standortbereichen sind eine Modernisierung oder ggf. Neupositionierung einzelner Märkte **innerhalb der jeweils zugehörigen Versorgungsbereiche bzw. Stadtteile** denkbar. Die Verlagerung oder Erweiterung eines Lebensmittelmarktes kann unter bestimmten Voraussetzungen durchaus sinnvoll und unterstützenswert sein (vgl. Kapitel IV. 5). Darüber hinaus können zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung die Ansiedlung von weiteren Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt **unterhalb der Großflächigkeit** (**max. 799 m² VK**) in Ergänzung der bestehenden Strukturen in siedlungsintegrierten Lagen grundsätzlich möglich sein, wenn Sie bestimmte Voraussetzungen erfüllen (vgl. Kapitel IV. 5.2).

Mit der Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche inkl. der dort ansässigen Lebensmittelmärkte und der Ausweisung von Lebensmittelmärken als Nahversorgungsstandorte wird das angestrebte **Nahversorgungsnetz von Eisenberg** in seiner **Zielkonzeption** definiert.

5. Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind **standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben** erforderlich (vgl. Kapitel IV. 6).[34] Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

[34] Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren muss. Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten. Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in Eisenberg branchen- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung definiert.

5.1 Steuerungsregeln des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

5.1.1 Hauptzentrum Innenstadt Eisenberg

Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gelten **keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen mit Verkaufsflächen < 800 m²**.[35] Das heißt, dass Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht sind. Auch die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist hier grundsätzlich zulässig. Ihre Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen und sie soll nicht Teil der Eisenberger Ansiedlungspolitik sein. Etwaige Flächenpotenziale sollen Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Innenstadt eine frequenzerzeugende Wirkung haben (u. a. Lebensmittelmarkt).

5.1.2 Nahversorgungszentrum Saasaer Straße

Innerhalb des Nahversorgungszentrums soll der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Ansiedlungen, Umstrukturierungen oder Erweiterungen bei Betrieben des kurzfristigen Bedarfsbereichs liegen, so dass hier primär Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (gemäß Eisenberger Liste, vgl. Kapitel IV. 2) anzusiedeln bzw. weiter zu entwickeln sind. Die Ansiedlung oder Erweiterung von (auch großflächigen) Betrieben mit dem **Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel** ist hier bis zu einer Verkaufsfläche von 799 m² möglich, insofern sich aus dem örtlichen Nachfragevolumen ein Bedarf ableiten lässt. Diesbezüglich sind die spezifischen städtebaulichen Zielstellungen für den zentralen Versorgungsbereich zu beachten (vgl. Kapitel IV. 4). Betriebe mit **zentrenrelevantem Kernsortiment**, die nicht der Nahversorgung dienen (z. B. Bekleidung oder Schuhe), sind hier nur als Ergänzung bis max. 100 m² VK je Betrieb unter Berücksichtigung der Vorrangstellung des Stadtzentrums zu empfehlen. Die Ansiedlung von Betrieben >100 bis max.799 m² Verkaufsfläche von einem oder mehreren Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten bedürfen einer Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (Auswirkungsanalyse). Die Realisierung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist aus städtebaulichen Gründen im Nahversorgungszentrum nicht zu empfehlen, wenn auch grundsätzlich möglich.

5.2 Steuerungsregeln des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

5.2.1 Nahversorgungsstandorte

Nahversorgungsstandorte[36] ergänzen das Nahversorgungsnetz und dienen der wohnortnahen Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs. Als Nahversorgungsstandorte wurden raumbedeutende Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment definiert,

[35] Zur Sicherung der Grundversorgung sind im Hauptzentrum auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig.

[36] Die ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte sind in Kapitel IV. 3.4 definiert.

die sich in integrierter Lage in einem unmittelbar vorhandenen Wohnumfeld befinden und demzufolge auch vorrangig der Nahversorgung der dort ansässigen Bevölkerung dienen.

Die Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment an bestehenden Nahversorgungsstandorten ist nur vor dem Hintergrund zulässig, wenn auch weiterhin die wohnortnahe Grundversorgung gesichert bzw. gestärkt wird. Bis zur Grenze der Großflächigkeit (max. 799 m² VK) kann dies regelmäßig unterstellt werden.

Bestehende, baurechtlich genehmigte Lebensmittelmärkte genießen in der aktuellen Dimensionierung Bestandsschutz. Eine Neuaufstellung im Bestand mit Erweiterung der Verkaufsfläche ist grundsätzlich möglich, bedarf jedoch einer Prüfung, inwiefern dies keine nachhaltig negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstruktur hat (Auswirkungsanalyse). Aufgrund der aktuell zu geringen Ausstattung mit ergänzenden Angeboten hinsichtlich des Einzelhandels oder an Dienstleistungen haben Nahversorgungsstandorte nicht den Status eines zentralen Versorgungsbereiches (= Nahversorgungszentrum). Betriebe mit zentrenrelevantem Einzelhandel im Kernsortiment sind lediglich bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 100 m² an Nahversorgungsstandorten zulässig, da diese Betriebe sonst als strukturprägend zu werten sind (= Kleinflächenregelung).

5.2.2 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)

Bei den siedlungsräumlich integrierten Lagen handelt es sich um Standorte, die keinem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sind und nicht die Versorgungsbedeutung von Nahversorgungsstandorten aufweisen. Zu den **siedlungsräumlich integrierten Lagen** zählen alle wohnort-nahen Lagen sowie Streulagen des Einzelhandels. Die Ansiedlung von **zentrenrelevantem Einzelhandel unter 100 m² Verkaufsfläche** ist möglich, da hier in der Regel keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vorliegen (=**Kleinflächenregelung**).

Die Ansiedlung von kleinteiligen **nahversorgungsrelevanten** Einzelhandelsbetrieben soll hier auch im Sinne einer Quartiersversorgung möglich sein, wenn keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte vorliegen. Dies bezieht sich in erster Linie auf kleinteilige Angebote wie Bäckereien, Blumenläden, Apotheken usw. Hier wird eine grundsätzliche **Zulässigkeit bis max. 799 m² Verkaufsfläche** gesehen. Dies würde einer maximalen Ausbaustufe bis zu einem Nahversorgungsstandort entsprechen, wobei das dafür notwendige Marktpotenzial in den Ortsteilen nur unzureichend vorhanden ist. Es lassen sich so aber zumindest kleinere „Quartiersversorger“ mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment für die unmittelbare fußläufige Nahversorgung realisieren, die nicht über den Nahbereich hinaus wirken oder die negative Auswirkungen auf andere Nahversorgungsanbieter erwarten lassen.

5.2.3 Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)

Diese Lagen sollen – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund und im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes werden hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen. Darüber sind ist im Eisenberger Stadtgebiet auch bedarfsgerechte Flächen für Gewerbe und Industriebetriebe bereitzustellen, weshalb ein genereller Einzelhandelsausschluss (Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) in Gewerbe- und Industriegebieten im Rahmen der Bauleitplanung geboten ist.

Ausnahme: Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen und weiter be- oder verarbeitende Produkte (sog. Annexhandel) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser

- in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist,
- und das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung des Zentrenkonzeptes der Stadt Eisenberg zu erwarten. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zu prüfen.[37]

5.3 Fazit zu den Steuerungsregeln

Abbildung 21 stellt die Steuerungsregeln nach Standortkategorien differenziert dar. Grundsätzlich ist das Einzelhandelskonzept ein informelles Konzept, welches bestehendes Baurecht nicht ersetzt. Es ist darauf hinzuweisen, dass auch großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in siedlungsräumlich integrierten Lagen zulässig sind, sofern keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind oder sie eine Atypik im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 aufweisen und keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 hervorrufen.[38] Darüber hinaus muss die Ansiedlung einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungrelevanten Sortimenten dienen. Dabei sind insbesondere folgende Kriterien im Rahmen der erforderlichen Einzelfallbetrachtung zu überprüfen: Netzabdeckung, fußläufige Erreichbarkeit, Einbindung in das ÖPNV-Netz, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen. Selbstverständlich genießen alle vorhandenen Betriebe Bestandsschutz.

Um eine Aushöhlung des Einzelhandelskonzeptes zu verhindern, sollten zudem bestehende oder neue Standorte, die städtebaulich nicht erwünscht sind, im vorliegenden Sinne auch als Teilgebiete überplant werden. [39]

37 Aus der Begründung zum Bebauungsplan muss eine Verkaufsflächenobergrenze deutlich werden. Empfohlen wird hier die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

38 Vgl. zur bauplanungsrechtlichen Prüffolge: OVG NRW, Urteil vom 02.12.2013 – 2 A 1510/12

39 Neben qualifizierten Bebauungsplänen können auch einfache Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB Steuerungswirkung auf den Einzelhandel entfalten (vgl. Kapitel IV.6).

Abbildung 20: Übersicht Regeln zur Steuerung des Einzelhandels in Eisenberg

Vorhaben / Ansiedlungswunsch

Ansiedlung in … / mit … / Größenordnung		Hauptzentrum Innenstadt	Nahversorgungszentrum	Nahversorgungsstandorte	sonstige Lagen: Sonderstandorte	sonstige Lagen: siedlungsräumlich integrierte Lagen	sonstige Lagen: Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen
zentren- bzw. nahversorgungsrelevant: Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment*	100 – 400 m² Verkaufsfläche	✔	✔	✔	✘	✔	✘
	401 – 799 m² Verkaufsfläche	✔	✔	✔	✘	✔	✘
	> 800 m² Verkaufsfläche	ⓘ	ⓘ	ⓘ	✘	✘	✘
Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment	100 – 799 m² Verkaufsfläche	✔	ⓘ	✘	✘	✘	✘
	> 800 m² Verkaufsfläche	✘	✘	✘	✘	✘	✘
nicht zentrenrelevant: nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	100 – 799 m² Verkaufsfläche	✔	✔	✔	✔	✔	✔
	> 800 m² Verkaufsfläche	✘	✘	✘	✘	✘	✘

Zulässigkeit

* Lebensmittelmärkte / Drogeriemärkte

✔ Ansiedlung möglich und städtebaulich **zu empfehlen**

✔ Ansiedlung möglich, aber städtebaulich **nicht zu empfehlen**, zentrenrelevante Randsortimente beachten

✘ Ansiedlung **nicht möglich**, da nicht konzeptkonform (siehe Sortimentsliste) oder nicht konform mit landes- und regionalplanerischen Vorgaben

ⓘ **Einzelfallprüfung** erforderlich, beachte Ausführungen in den entsprechenden Kapiteln

Die Steuerungsregeln beziehen sich auf die Erweiterung, Verlagerung oder Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Maßgeblich für die Zuordnung des Betriebes zu den zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist der Sortimentsschwerpunkt des Betriebes, wobei die Zuordnung gem. der Eisenberger Sortimentsliste zu erfolgen hat (vgl. Kapitel IV. 2.2).

GMA Übersicht 2022

6. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten wurde in Abstimmung mit der Stadt Eisenberg erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser so genannten informellen Planung herzustellen, sollten folgende Punkte beachtet werden:

- **Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch den Rat der Stadt Eisenberg als städtebauliches Entwicklungskonzept im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklungsplanung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens.** Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:
  - **Städtebauliche Ziele der Stadt Eisenberg für die Einzelhandelsentwicklung**
  - **Festlegung der Zentren- und Standortstruktur**
  - **Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche**
  - **Festlegung der Nahversorgungsstandorte**
  - **Eisenberger Sortimentsliste**
  - **Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung**

- **Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung**
  Es soll geprüft werden, wie die Ziele und Regeln zur Standortentwicklung möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Festsetzungsmöglichkeiten vor allem im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung ist das vom Stadtrat beschlossene Einzelhandelskonzept heranzuziehen.[40] Zudem wird eine Übernahme der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes in die Flächennutzungsplanung empfohlen.

- **Ansprache von Investoren und Handelsunternehmen**
  Die vorliegende Untersuchung soll aktiv genutzt werden, um hiermit sowohl Investoren als auch Handelsunternehmen gezielt anzusprechen. Das Einzelhandelskonzept verdeutlicht zum einen die Ausstattungsdefizite und Entwicklungspotenziale im Eisenberger Einzelhandel und vermittelt zum anderen – durch den Beschluss – Investitionssicherheit. Dies gilt umso mehr, da ohne einen Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der Stadtkerne eine Entwicklung aus Investoren- bzw. Händlersicht mit höherem Risiko infolge sonst möglicher Wettbewerbsansiedlungen an dezentralen, autokundenorientierten Lagen verbunden wäre.

Das vorliegende Konzept ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Eisenberg zu verstehen, welches jedoch vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein „Konzept für die Ewigkeit“ darstellt. Es handelt sich um ein **fortschreibungsfähiges Konzept**, das in der Regel mittelfristig (etwa 5 – 7 Jahre) einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

[40] Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

V. Zusammenfassung

1. Ergebnisse der Potenzialanalyse

Die Untersuchungen im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Eisenberg kommen zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- Die **Stadt Eisenberg** ist von der Landesplanung als Mittelzentrum eingestuft. Aktuell (18.10.2021) wohnen rd. 11.910 Einwohner in Eisenberg.
- Im **Marktgebiet** der Stadt Eisenberg entspricht dem Stadtgebiet sowie den Gemeinden der EG in Zone I sowie die angrenzenden Gemeinden in Zone II.
- Das **Kaufkraftvolumen** für alle Einzelhandelsbranchen beläuft sich im gesamten Marktgebiet aktuell auf ca. 92,6 Mio. €. Davon entfallen ca. 35,6 Mio. € auf den Warenbereich Nahrungs- und Genussmittel und ca. 57,0 Mio. € auf Nichtlebensmittel. In die Kaufkraftberechnung floss die mit Bezug auf den Bundesdurchschnitt unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer der Stadt mit ein. So verfügt Eisenberg im Bundesvergleich über einen Kaufkraftindex von ca. 80,0 (Bundesdurchschnitt = 100).
- Der **Einzelhandelsbestand** in Eisenberg umfasst 101 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 25.225 m². Davon können 35 Betriebe und eine Verkaufsfläche von ca. 11.255 m² dem Nahrungs- und Genussmittelsektor zugeordnet werden[41]. Diese generieren eine Bruttoumsatzleistung von ca. 42,0 Mio. €. Auf den Nichtlebensmittelbereich entfallen 66 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 13.970 m² und einem Bruttoumsatz von ca. 34,6 Mio. €. Die rechnerische Durchschnittsgröße der Betriebe liegt bei rd. 250 m² VK und damit im Bundesdurchschnitt.
- Im Geschäftsjahr 2020 erzielte der Eisenberger Einzelhandel eine **Umsatzleistung** von ca. 76,6 Mio. €. Rd. 49,7 Mio. € stammen davon aus der EG Eisenberg selbst (Kaufkraftbindung ca. 71 %). Zusätzlich kann Eisenberg können aus Zone II sowie durch Touristen und Pendler von außerhalb des Marktgebietes Kaufkraftzuflüsse von ca. 27,0 Mio. € erzielen.
- Der Einzelhandel in der Stadt Eisenberg weist eine **Zentralität von rd. 110** auf, was per Saldo auf Kaufkraftzuflüsse hindeutet. Vor dem Hintergrund der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt ist dieser Wert als angemessen einzustufen.

2. Leitlinien

Für die weitere Einzelhandelsentwicklung werden Leitlinien formuliert, welche für Eisenberg in der Umsetzung handelsbezogener Maßnahmen sowie in der Bauleitplanung als Orientierung bzw. als bindende Grundaussagen dienen.

- Die Stadt Eisenberg soll als wettbewerbsfähiges und bedeutsames Versorgungszentrum mit einer belebten Innenstadt mit attraktiven Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie etc. wahrgenommen werden. Dem Erhalt und dem Ausbau der **Versorgungsfunktion** kommt deshalb eine besondere Bedeutung zu.

[41] Mehrbranchenunternehmen aufgeteilt.

- Der Innenstadt von Eisenberg kommt dabei eine bedeutende Magnetfunktion für die Kunden zu. Zum Erhalt und zur Entwicklung eines breiten und attraktiven Einzelhandelsangebotes ist dieser Bereich besonders zu schützen und als **zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt Eisenberg“** auszuweisen. Der zentrale Versorgungsbereich ist weiter zu stärken, indem die Ansiedlung größerer Anbieter möglichst zentral und in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Einzelhandel gelenkt wird. Außerdem soll ein aktives, positives Stadt- und Standortmarketing verfolgt werden. Zur Vermeidung von Leerstand sind die Interessen der Immobilieneigentümer und neue, innovative Unternehmenskonzepte stärker zu berücksichtigen.

- Zur Sicherung der flächendeckenden (Nah-)Versorgung im Stadtgebiet Eisenberg wird das **Nahversorgungszentrum Saasaer Straße** im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches ausgewiesen. Zudem werden drei **Nahversorgungsstandorte** anerkannt, die ergänzend zu den zentralen Versorgungsbereichen die wohnortnahe Versorgung sichern.

- Als Instrument zur Sortimentsdifferenzierung zwischen zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten wird die **„Eisenberger Sortimentsliste“** beschlossen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind bis 799 m² in den zentralen Versorgungsbereichen sowie in den Nahversorgungsstandorten zulässig. Für Verkaufsflächen von über 800 m² ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. Zentrenrelevante Sortimente sollen ab einer Verkaufsflächengröße von 100 m² - 800 m² grundsätzlich nur im Hauptzentrum Innenstadt zulässig sein. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zentrenrelevante Randsortimente **bis zu 100 m² je Randsortiment**, in der Summe bis zu 10 % der gesamten Verkaufsfläche oder bis max. 800 m² zulässig.

- Das Einzelhandelskonzept soll nach Beschlussfassung offen kommuniziert werden und der **aktiven Information von Immobilien- und Grundeigentümern** sowie den **Gewerbetreibenden** dienen, um diese an der Umsetzung und zielgerichteten Weiterentwicklung des Einzelhandels zu beteiligen.

Verzeichnisse Seite

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Untersuchungsaufbau	7
Abbildung 2:	Wesentliche Einflussfaktoren der Handelsentwicklung	10
Abbildung 3:	Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes (netto) in Mrd. € in Deutschland (ohne KFZ, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken)	10
Abbildung 4:	Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel 2006-2018	11
Abbildung 5:	Entwicklung der stationären und Online-Umsätze in Deutschland	12
Abbildung 6:	Entwicklungsszenarien des Onlinehandels bis 2030	13
Abbildung 7:	Entwicklung der Betriebstypen im Einzelhandel nach Lebenszyklen	14
Abbildung 8:	Anforderungen an Grund- und Nahversorgungsstandorte	15
Abbildung 9:	Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers	16
Abbildung 10:	Bevölkerungsentwicklung und -prognose in Eisenberg 2010 – 2040	24
Abbildung 11:	Einzelhandelsbestand nach Standortlagen (Anteil Verkaufsfläche)	26
Abbildung 12:	Betriebsgrößenstruktur in Eisenberg	28
Abbildung 13:	Relative Verkaufsflächenausstattung (VK pro 1.000 Einwohner)	29
Abbildung 14:	Kaufkraftströme in Eisenberg	35
Abbildung 15:	Einzelhandelszentralität nach Branchen der Stadt Eisenberg	36
Abbildung 16:	Ziele des Einzelhandelskonzeptes	41
Abbildung 17:	Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche	48
Abbildung 18:	Einzelhandels- und Zentrenstruktur Eisenberg	49
Abbildung 19:	Abgrenzung Nahversorgungszentrum Saasaer Straße	56
Abbildung 20:	Übersicht Regeln zur Steuerung des Einzelhandels in Eisenberg	62

Fotoverzeichnis

Foto 1:	Steinweg	53
Foto 2:	Bepflanzung und Sitzmöglichkeiten Steinweg	53
Foto 3:	Markt	53
Foto 4:	Markt mit Rathaus	53
Foto 5:	Aldi	55
Foto 6:	Rossmann mit Kundenparkplatz	55

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Eisenberg und zentralörtliche Funktion im Untersuchungsraum	23
Karte 2:	Einzelhandelsbesatz im Eisenberger Stadtgebiet	27
Karte 3:	Nahversorgungssituation in Eisenberg (Status quo-Situation)	31
Karte 4:	Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Eisenberg	33
Karte 5:	Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Eisenberg	50
Karte 6:	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Eisenberg	54

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	GMA-Branchensystematik	9
Tabelle 2:	Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)	14
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand nach Branchen (Gesamtstadt Eisenberg)	26
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet des Einzelhandels in Eisenberg in Mio. €	34
Tabelle 5:	Branchenbezogene Entwicklungspotenziale	38
Tabelle 6:	Kriterien der Zentrenrelevanz	43
Tabelle 7:	Eisenberger Sortimentsliste	45
Tabelle 8:	Ausstattung Hauptzentrum Innenstadt	52