

## **BEGRÜNDUNG**

### **zum Bebauungsplan Nr. 33 „Dübener Landstraße – Nutzungsarten“**

#### **1. Vorbemerkungen**

Mit der Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit zur Aufstellung von Bebauungsplänen (B-Plänen) gegeben, die ausschließlich der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung der Gemeinden, dienen. Zu diesem Zweck können diese einfachen B-Pläne auf Festsetzungen beschränkt werden, dass Einzelhandelsbetriebe, die bestimmte zentrenrelevante Sortimente anbieten, nicht oder nur eingeschränkt zulässig sind (§ 9 Absatz 2a BauGB). Damit kann die Ansiedlung oder Erweiterung solcher Einzelhandelsbetriebe verhindert werden, die städtebaulich negative Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche haben.

#### **2. Planungsanlass und Erfordernis**

Die Firma Lidl GmbH ist momentan noch am Standort Dübener Landstraße ansässig. Mit dem Neubau einer größeren Filiale am Standort Ziegelstraße, innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet „Kunststoff-Center am ECW-Wasserturm“ soll der bisherige Standort verlassen und einer Nachnutzung zugeführt werden. Im Ergebnis zahlreicher Gespräche mit der Stadtverwaltung wurde von der Lidl GmbH der Willen bekundet, am Altstandort keinen Lebensmitteleinzelhandel sowie keinen innenstadtrelevanten Einzelhandel anzusiedeln.

Die Baugenehmigung wurde für einen Lidl-Lebensmittelmarkt mit ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erteilt. Im Rahmen dieser Baugenehmigung sind aus bauordnungsrechtlicher Sicht jegliche Nachnutzungen ohne nochmalige Genehmigung möglich, die keine höheren Anforderungen an den Baukörper bzw. an seine Nachnutzung stellen. Somit könnten auch Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimente angesiedelt werden. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind somit in erster Linie Bestrebungen, im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten auszu-schließen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen entsprechenden Betrieben städtebaulich negative oder gar schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach sich ziehen können. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kann der bestehende bauplanungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben so verändert werden, dass im Interesse der städtebaulichen Ziele der Stadt Nachteile auf zentrale Versorgungsbereich vermieden werden können.

Die Realisierung der Einzelhandels-Vorhaben, die ohne diesen B-Plan möglicherweise auch nach § 34 BauGB zulässig wären, steht im Widerspruch zu stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt.

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

#### **3.1. Berücksichtigung des Konzepts zur Einzelhandels- und Standortentwicklung für die Stadt Eilenburg und Festlegung zentraler Versorgungsbereiche**

Das Konzept zur Einzelhandels- und Standortentwicklung in der Stadt Eilenburg vom November 2005 (kurz: Einzelhandelskonzept), teilergänzt durch die Gutachterliche Stellungnahme zu den städtebaulichen Auswirkungen einer Einzelhandelsansiedlung am Standort Nordring vom März 2008, wurde mit dem Feststellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans (Rechtskraft am 22.11.2009) zur verbindlichen Arbeitsrichtlinie erklärt. Mit der Festlegung zentraler Versorgungsbereiche wurde ein entscheidender Rahmen für die Entwicklung des Einzelhandels gesetzt. Dieses Konzept soll u.a. dazu beitragen, die mittelzentrale Funktion der Stadt in seinem Verflechtungs- und Wirkungsbereich zu erhalten und zu stärken.

Innerhalb der drei Stadtteile Eilenburg-Berg, Eilenburg-Mitte und Eilenburg-Ost sollen die zentralen Versorgungsbereiche einschließlich der Nahversorgungslagen gefestigt und damit die Versorgung der mobilen und weniger mobilen Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen gesichert werden. Sie bilden das Grundgerüst der Nahversorgung. Um der Verschlechterung der wohnungsnahen Grundversorgung durch Ansiedlungsvorhaben an dezentralen Standorten entgegenzuwirken, hat die Sicherung, und wenn erforderlich, auch der Ausbau ihrer Nahversorgungsfunktion herausragende Bedeutung. Durch konsequente Steuerung der Ansiedlung von Vorhaben mit städtebaulich negativen Auswirkungen auf Zentren muss Fehlentwicklungen entgegengewirkt werden.

Mit diesem Bebauungsplan soll insbesondere der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum und Stadtteilzentrum Puschkinstraße im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 sowie § 9 Abs. 2a BauGB entsprochen werden.

#### **3.2 Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten und Lebensmittel-Einzelhandel**

Die bisher auf der Grundlage des § 34 BauGB bestehende Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sowie Lebensmitteleinzelhandel soll dahingehend eingeschränkt werden, dass sich entsprechende Betriebe nicht mehr ansiedeln können. Damit soll negativen oder gar schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche entgegengewirkt werden.

#### **3.3. Angemessene Berücksichtigung vorhandener Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten**

Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans (B-Plan) ist der vorhandene Lidl-Lebensmittelmarkt in der 1996 genehmigten Form prinzipiell bestandsgeschützt.

Der Markt hatte bisher, trotz autoorientiertem Standort, eine gewisse Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Eilenburg-Ost. Allerdings ist dieser Stadtteil vom höchsten Einwohnerschwund innerhalb der Stadt Eilenburg betroffen; seit 2003 wurden dort 498 WE zurückgebaut, davon 379 WE nördlich der Puschkinstraße.

Mit der Neuansiedlung des Lidl-Marktes mit integriertem Bäcker- und Metzgerhandwerk und/oder Getränkefachmarkt mit max. 1.000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an der Ziegelstraße (planungsrechtliche Zulässigkeit mit Bebauungsplan Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoff-Center „Am ECW-Wasserturm“, Rechtskraft am 24.03.2005) beabsichtigte die Lidl GmbH von Planungsbeginn an die Verlagerung und damit die Aufgabe des bisherigen Marktes an der Dübener Landstraße. Erste diesbezügliche Kontakte zur Stadtverwaltung hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit wurden bereits im

September 2003 gesucht. Von einer Erweiterung des Marktes am alten Standort Dübener Landstraße war zu keinem Zeitpunkt die Rede, da der neue Standort an der Ziegelstraße als zentrumsnäher und sich damit aus wirtschaftlicher Sicht attraktiver darstellte. Außerdem spielte die erheblich bessere innerörtliche Erreichbarkeit eine entscheidende Rolle. Der Altstandort befindet sich dagegen an der Peripherie des Stadtteils Eilenburg-Ost. Auf dieser Grundlage wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans in einem ersten Zwischenbericht zum späteren Einzelhandelsgutachten (Stand Mai 2005) entsprechende Standortuntersuchungen unter einzelhandelsorientierten Gesichtspunkten durchgeführt. Obwohl festgestellt wurde, dass eine bereits hohe, nicht weiter steigerungsfähige Bindungsquote für Nahrungs- und Genussmittel vorliegt, die Umsätze zusätzlicher Lebensmitteleinzelhandelseinrichtungen dann nur aus Verdrängungswirkungen (11 % gegenüber Lebensmittelmärkten in Eilenburg-Mitte, 10 % gegenüber übrigen Standorten in Eilenburg-Ost, 4-5 % gegenüber sonstigem Fachhandel) gegenüber bestehenden Anbietern resultieren können und mit dem neuen Markt das bereits vorhandene Überangebot an Lebensmitteleinzelhandel nun erneut um 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erhöht wird und sogar Nahversorgungsfunktionen abnehmen, wurde unter Berücksichtigung der geplanten Verlagerung des alten Marktes eine Neuansiedlung als gerade noch vertretbar angesehen. Aus o.g. Gründen wurde bereits in diesem Zusammenhang konkret darauf hingewiesen, dass eine Nachnutzung des alten Standortes mit zentrenrelevanten Sortimenten zur Beeinträchtigung des Stadtteilzentrums Puschkinstraße und auch des Innenstadtbereichs (Konzept zur Einzelhandels- und Standortentwicklung vom November 2005 (kurz: EHGA), S. 76 – 79, Pkt. 7.3.4) beitragen können und deshalb auf der Grundlage bestehender rechtlicher Möglichkeiten entsprechende Maßnahmen vorzusehen sind.

### **3.4. Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ zentrenrelevanter Sortimente**

Falls sich im Plangebiet Handwerks- bzw. produzierende Gewerbebetriebe ansiedeln sollten, sollen abweichend zur o.g. Regelung der sogenannte „Werksverkauf“ auch zentrenrelevante Sortimente zulässig sein. Dabei soll die dem Werksverkauf dienende Fläche nur einen deutlich untergeordneten Teil der zugehörigen Betriebsstätte umfassen. Mit dieser Öffnung gegenüber den o.g. Zielen soll insbesondere gewährleistet werden, dass diese Nutzungen, von denen auf Grund ihrer sehr geringen Angebotsvielfalt grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung der unter Punkt 1 genannten zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind, nicht in unververtretbarem Maß eingeschränkt sind. Darüber hinaus soll damit den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung Rechnung getragen werden.

## **4. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen**

### **4.1 Ziele der Raumordnung**

Der B-Plan entspricht den **Zielen der Raumordnung** (§ 1 Abs. 1 BauGB). Der Landesentwicklungsplan Sachsen sowie der Regionalplan Westsachsen enthalten keine der Planung widersprechende Aussagen.

Die Planung entspricht dem im **Landesentwicklungsplan** formulierten landesplanerischen Ziel 5.2.2, durch Stärkung der innerörtlichen Versorgungs- und Handelsstandorte aktiv zur Aufwertung der Funktion der Innenstädte beizutragen

Das Ziel 5.2.2 des **Regionalplans Westsachsen** fordert die Erhaltung und Entwicklung der Stadtteile als funktionierende Versorgungs- und Sozialräume. Damit soll u.a. auch dem Prinzip der kurzen Wege entsprochen werden. Innenstädte und örtliche Zentren als

Einzelhandelsstandorte sind unbedingt zu erhalten. Mit dem B-Plan wird zur Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung der drei Teile der Stadt Eilenburg beigetragen. Letztendlich wird dem regionalplanerischen Grundsatz G 5.2.1 zur Erhaltung der Multifunktionalität der Innenstädte Rechnung getragen. Mit der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes wurde bereits dem Ziel 6.2.5 des Regionalplanes entsprochen, das die Abgrenzung der städtebaulich integrierten Lagen fordert, in denen vorrangig die Einzelhandelsentwicklung (...) erfolgen soll.

## **4.2 Flächennutzungsplan**

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Ergebnisse des Konzeptes zur Standort- und Einzelhandelsentwicklung in Eilenburg in Form der Anlagen 8.1. – Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche - und 8.2 – „Eilenburger Liste“ zur Begründung zur verbindlichen Arbeitsgrundlage erklärt. Die „Eilenburger Liste“ enthält alle für Eilenburg zentrenrelevanten Sortimente.

## **4.3 Landschaftsplan**

Aufgrund der Ziele und Inhalte des B-Planes werden weder die Belange des Landschaftsplanes berührt, noch sind dessen Aussagen für die Planung von Bedeutung.

## **4.4 Sonstige Planungen**

### **Konzept zur Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Eilenburg**

Das Konzept ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das Aussagen über die zu erhaltenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt enthält. Dieses Konzept findet bei vorliegender Planung Anwendung. Mit diesem Konzept verfügt die Stadt über das planungsrechtliche Mittel, zentrenschädigende Großprojekte im Sinne des § 11 Abs. BauNVO von vornherein auszuschließen, aber auch für Lebensmittelmärkte knapp unter der Schwelle zum großflächigen Einzelhandel und für Fachmärkte mit Verkaufsflächen weit unter der Großflächigkeit (300 bis 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) Grenzen aufzuzeigen.

Nachfolgend genannte **Ziele** des o.g. Gutachtens liegen dem B-Plan zu Grunde:

- Stärkung der Zentrenstruktur in einem hierarchisch gegliederten Gefüge, in dem der innerstädtischen Entwicklung oberste Priorität eingeräumt wird. Die Innenstadt bildet gemeinsam mit dem Stadtteilzentrum Puschkinstraße, dem Nahversorgungszentrum Grenzstraße und den weiteren Nahversorgungslagen das Grundgerüst der Versorgungsstruktur. Potenzielle Neuansiedlungen orientieren sich an der Zentrenstruktur. Andere Entwicklungen haben sich dem unterzuordnen, um einer weiteren Zergliederung der Einzelhandelsstruktur in Eilenburg entgegen zu wirken. Die Innenstadt als Kristallisationspunkt der mittelzentralen Versorgungsfunktionen ist durch gezielte Ansiedlungspolitik auch räumlich weiter zu stärken und in seiner Angebotsvielfalt zu komplettieren.
- Für eine Ausweitung des Einzelhandelsbesatzes im betrachteten Planungszeitraum besteht nur ein geringer Spielraum. Dabei sind Einzelhandelsansiedlungen nicht grundsätzlich auszuschließen, aber durch eine gezielte Ansiedlungspolitik und Flächenmanagement in das Stadtzentrum einzubinden.
- Im Zuge des Stadtumbaus bzw. auch bei Veränderungen der Siedlungsstruktur kann die Wertigkeit von Standorten beeinflusst werden und damit die Aufgabe von Anbietern an zukünftig unwirtschaftlichen Standorten verbunden sein. Standortverlagerungen innerhalb des Stadtgebietes sind gegenüber Neuansiedlungen grundsätzlich zu befördern und sollten sich an der definierten Zentrenstruktur orientieren.

- Zusätzlich, relevanten Einzelhandelsflächen an dezentralen und autoorientierten Standorten ist entgegenzuwirken.

Das o.g. Konzept wirkt außerdem dahingehend, dass zentrenrelevante Einzelhandels-einrichtungen nur an geeigneten Standorten konzentriert werden, um Ausweitungen des Waren- oder Produktionssortimentes des zentrenrelevanten Einzelhandels an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden. In der Stadt Eilenburg gibt es nachfolgend genannte drei zentrale Versorgungsbereiche in der festgelegten Hierarchie:

- Hauptzentrum Innenstadt
- Stadtteilzentrum Puschkinstraße
- Nahversorgungszentrum Grenzstraße

und die Nahversorgungslagen Aldi Berg und Penny Kranoldstraße. Ein weiterer Nahver-sorgungsstandort könnte Netto Nordring werden.

Grundlage für die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen sind die tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche, die es zu erhalten und weiterzuentwickeln gilt bzw. Bereiche, die auf Grund ihrer räumlichen Zuordnung zu Wohnquartieren für eine entsprechende Festlegung geeignet sind.

Die o.g. **Ziele** werden durch den B-Plan wie folgt **berücksichtigt**:

- Durch den B-Plan werden Ansiedlungen bzw. weitere Verfestigungen zentren-relevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet, und damit außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, verhindert. Es werden dadurch mögliche Kaufkraftabflüsse aus den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt und Stadtteilzentrum Puschkinstraße vermieden. Damit erfolgt eine Stabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche und die Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung.
- Mit der Planung wird das Ziel der Planungs- und Investitionssicherheit in den zentralen Versorgungsbereichen dahingehend unterstützt, dass die dort bereits getätigten oder zukünftig vorgesehenen Investitionen vor konkurrierenden Entwicklungen geschützt werden.
- Der B-Plan trägt dazu bei, dass neue Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevan-ten Hauptsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht entwickelt werden können.

Die „**Eilenburger Liste**“ enthält die für Eilenburg zutreffenden zentrenrelevanten Sortimente. Sie ist Bestandteil des o.g. Konzeptes und Anlage 8.2 zur Begründung zum Flächennutzungsplan Eilenburg. Sie stellt in der verbindlichen Bauleitplanung die Grundlage für Festsetzungen zum Ausschluss bzw. zur Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben für zentrenrelevante Sortimente dar.

Im o.g. Konzept wurde außerdem herausgestellt, dass die Bindungsquote für **Lebens-mittel** auf Grund des vorhandenen Bestandes nicht weiter steigerungsfähig ist. Bereits 2005 wurde in Eilenburg ein überdurchschnittlicher Bestand an Lebensmitteleinzel-handelseinrichtungen gegenüber dem Bundesdurchschnitt erreicht. Mit der Inbetrieb-nahme des Netto-Marktes am Nordring wurde diese Quote letztendlich noch weiter erhöht.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der im Einzelhandelskonzept genannten zentralen Versorgungsbereiche. Es ist möglich, dass die auf der Grundlage des § 34 BauGB zuläs-sigen Einzelhandelsnutzungen Beeinträchtigungen der hier zu betrachtenden zentralen Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum und Stadtteilzentrum Puschkinstraße nach sich ziehen können. Diese werden wie folgt beschrieben:

### **Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“**

Die Innenstadt von Eilenburg als Einzelhandelsfunktionales Hauptgeschäftszentrum erstreckt sich über den Kernbereich von Leipziger Straße, Torgauer Straße, Marktplatz und Kornmarkt sowie den Bereich der Breiten Straße und der auf diesen Bereich zulaufenden Straßen. Positiv hervorzuheben ist die Verbindung von Handel, Wohnstandort und Frequenz stärkenden Strukturen, wie Stadtverwaltung, Gastronomie und Dienstleistungseinrichtungen (Sparkasse, Reisebüro etc.), die die Urbanität des Standorts untersetzen. Allerdings weist der Hauptgeschäftsbereich auch Defizite auf, die in den unterschiedlichen Standortqualitäten des Hauptgeschäftsbereichs zum Ausdruck kommen. Die Passantenströme in der Innenstadt sind eher auf den Versorgungskauf ausgerichtet als auf Bummelshopping und Einkaufserlebnis, die die eigentlichen Bestimmungsfunktionen der Innenstadt sein sollten.

Den dichtesten Besatz an Einzelhandelsgeschäften weisen die Leipziger Straße mit 31 Geschäften und die Torgauer Straße mit 20 Ladengeschäften auf. Die mangelnde Verdichtung des Einzelhandelsbesatzes führt zu einem Bruch innerhalb des Hauptgeschäftsbereichs und zudem auch zu unterschiedlichen Standortqualitäten innerhalb der Straßenzüge. Besonders der Markt als urbanes Zentrum der Stadt ist, außer an Markttagen, wenig belebt. Es fehlt die funktionale Anbindung zum Hauptgeschäftsbereich und die Einbindung in die Passantenströme.

Der Handel im innerstädtischen Bereich ist größtenteils kleinflächig strukturiert. Nur wenige Filialisten (u.a. Ernsting´s family, NKD Bekleidungsmarkt, Drogerie Schlecker, Plus-Lebensmitteldiscounter, Konsum-Lebensmittelmarkt) sind präsent. Das Bild prägen vor allem regionale Anbieter, von denen ein Großteil ein spezialisiertes, profi-liertes Angebot zentrenrelevanter Sortimente, wie Bekleidung, Wäsche, Schuhe/Lederwaren, Unterhaltungselektronik etc. unterbreitet. Hervorzuheben, weil mit einer entsprechenden Anziehungskraft auf die Innenstadt, sind das Modehaus Fischer, Unterhaltungselektronik EP Garbrecht sowie der Konsum-Lebensmittelmarkt in der Breiten Straße. Trotz der bereits benannten leistungsfähigen Einzelhandelsbetriebe, die ergänzt werden durch weitere Fachgeschäfte im Mix verschiedener Branchen, ist die Anziehungskraft und Ausstrahlung der Innenstadt von Eilenburg immer noch begrenzt und für die mittelzentrale Funktion ausbaufähig. Neben dem Plus-Markt in der Wallstraße, dem Konsum Lebensmittelmarkt in der Breiten Straße werden Nahversorgungsfunktionen im Stadtteil Mitte durch die Discounter Penny und Netto in Agglomeration mit anderen Anbietern des kurzfristigen Bedarfsbereichs in der Kranoldstraße wahrgenommen. In verschiedenen Streulagen des Stadtteiles Eilenburg-Mitte sind darüber hinaus weitere Anbieter vorwiegend im kurzfristigen Bedarfsbereich angesiedelt.

Laut Einzelhandelsbestandserhebung aus dem Jahr 2005, mit den Ergänzungen von 2008 und aktuellen Erhebungen aus dem 1. Quartal 2010 sind im zentralen Versorgungsbereich **Innenstadt** vorhanden:

- 65 Einzelhandelseinrichtungen, die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs anbieten sowie
- private und sonstige Dienstleistungen (3 Apotheken, 3 Reisebüros, 4 Friseure/ Kosmetikerinnen/ Nageldesign, 4 Versicherungsunternehmen bzw. Maklerbüros, 8 Arztpraxen, 2 Physio-/Ergotherapie-Praxen, Annahmestelle für Wäscherei, 2 Banken, 2 Bestattungsinstitute) sowie 15 gastronomische Einrichtungen

Der räumliche Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches erstreckt sich auf die Gesamtstadt Eilenburg und umliegende Gemeinden.

### **Zentraler Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Puschkinstraße“**

Die demografische Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt auf, dass im Stadtteil Eilenburg-Ost im Vergleich zur Gesamtstadt der größte Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen ist. Den Wohnungsrückbau im Rahmen des Programms „Stadtumbau-Ost“ erfolgte hauptsächlich in diesem Stadtteil. Deshalb ist es auch gerade hier von großer Bedeutung, den zentralen Versorgungsbereich und damit die Nahversorgungsfunktion für

die Bevölkerung dieses Stadtteils unbedingt zu erhalten, zu stärken und damit zu einem attraktiven und infrastrukturell hochwertigen Wohnumfeld beizutragen.

Das Plangebiet des Altstandortes Lidl befindet sich außerhalb der im Einzelhandelskonzept genannten zentralen Versorgungsbereiche. Es ist möglich, dass die auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässigen Einzelhandelsnutzungen Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs „Stadtteilzentrum Puschkinstraße“ nach sich ziehen können.

Dieser wird wie folgt beschrieben:

Die **Puschkinstraße** ist die wichtigste Haupterschließungsstraße des nördlichen Bereiches des Stadtteils Eilenburg-Ost. Im Wettbewerb der Standorte besitzt der Stadtteil Eilenburg-Ost eine besondere Relevanz für die Innenstadt. Eilenburg-Ost besitzt eine relativ starke Konzentration von Verkaufsfläche. Geprägt ist dieser Stadtteil bereits durch konkurrierende Standorte wie dem Marktkauf-Areal an der Schondorfer Mark, das alleine mehr als ein Drittel der Eilenburger Verkaufsfläche besitzt, dem Stadtteilzentrum Puschkinstraße sowie weiteren Ansiedlungen, insbesondere an der Wurzener Straße und Torgauer Landstraße. Während das Stadtteilzentrum Puschkinstraße vor allem durch eine kleinteilige Fachgeschäfte-Struktur des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, mit Ausnahme des Lebensmittel-Discounters Norma, geprägt ist, sind an den Ausfallstraßen Wurzener und Torgauer Landstraße Lebensmittelmärkte von ALDI, Diska, Netto sowie des Konsums angesiedelt. Hauptsächlich konzentriert sind im Stadtteil Eilenburg-Ost auch Angebote des langfristigen Bedarfsbereichs (Büromöbel-Fachmarkt, Teppich-Fachmarkt, Küchenstudio etc.).

Laut Einzelhandelsbestandserhebung aus dem Jahr 2005, mit den Ergänzungen von 2008 und aktuellen Erhebungen im 1. Quartal 2010 sind im zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Eilenburg-Ost vorhanden:

- 22 Einzelhandelseinrichtungen, die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs anbieten sowie
- private Dienstleistungen (Reisebüro, 5 Friseure/Kosmetikerinnen/Nageldesign, Hundepflegesalon, 4 Versicherungsunternehmen, Physiotherapien, 2 Fahrschulen, Fotostudio, Fitnessstudio, Annahmestelle für Wäscherei, Sparkasse, 2 Arbeitsvermittlungsstellen, 2 Bestattungsinstitute) sowie ein Café, 2 Restaurants und 2 Imbiss-Einrichtungen

Der räumliche Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches erstreckt sich im Wesentlichen auf den Stadtteil Eilenburg-Ost.

## **5. Umweltbelange**

Dieser B-Plan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Aus diesem Grund sind die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Da auf Grund des Inhalts der Planung davon auszugehen ist, dass seine Durchführung keine wesentlichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird, bedarf es hierzu auch keiner Ermittlungen und Dokumentationen.

Das Vorliegen umweltrelevanter Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren wurde mit folgenden Ergebnissen geprüft:

1. Da im Ergebnis der Planung lediglich bestimmte zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden sollen, die ohne diesen Bebauungsplan zulässig wären, ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.
2. Durch die Planung ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaft-

licher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) nicht zu erwarten.

Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist nicht erforderlich, da die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt sind.

## **6. Ergebnisse von Beteiligungen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Bürger**

Es wurden bisher noch keine Beteiligungen durchgeführt.

## **7. Verfahren**

Es wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Aufstellungsbeschluss vom 04.05.2009
- Öffentliche Bekanntmachung o.g. Beschlusses im Amtsblatt Nr. 19 vom 15.05.2009
- Offenlage vom 25.05. bis 24.06.2010

Das Verfahren wurde als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan ist eine Textsatzung und enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB. Die in § 13 Abs. 1 BauGB genannten umweltbezogenen Voraussetzungen sind erfüllt (siehe Punkt 6).

Die Durchführung des Verfahrens gemäß § 13 BauGB beinhaltet folgende Verfahrensschritte:

- Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Beide Beteiligungen erfolgen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB im Rahmen der Offenlage des Entwurfes des B-Planes.

## **8. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Teil der Stadt Eilenburg in peripherer Lage des Stadtteils Eilenburg-Ost. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha. Die räumliche Lage des Plangebiets ist dem Lageplan (Anlage zum Bebauungsplan) zu entnehmen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch das Wohngebiet „An der Heide“
- im Westen durch die Staatsstraße S 11
- im Norden durch das Flurstück 33/20 der Flur 39
- im Osten durch die Gebäude, die sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils befinden

und umfasst die Flurstücke:



- 28/5, 29/6, , 30/5 und 31/1 der Flur 39,
- 27/16, 27/30, 27/31, 23/5 teilweise (tlw.), 24/7 tlw. Und 24/11 tlw. der Flur 37
- 17/9, 17/10, 17/11, 17/17, 17/18, 17/19, 17/20, 17/21, 17/22, 17/25, 17/26, 17/27, 17/28, 17/29, 17/30, 17/31, 17/32 und 17/33 der Flur 43 der Gemarkung Eilenburg.

Grundlage der Festsetzung ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Leipzig mit Stand vom 10.06.2009. (siehe auch Kapitel 2)

In den Geltungsbereich wurden diejenigen Flurstücke aufgenommen, für die auf der Grundlage der Ziele und des Zwecks des B-Planes ein Planungserfordernis besteht bzw. nicht gänzlich auszuschließen ist, und die sich im Innenbereich befinden. Die teilweise Einbeziehung der Grundstücke wurde erforderlich, um Außenbereichsflächen aus dem Geltungsbereich auszugliedern, da dies nicht zulässig ist.

Die gesamte Fläche ist im Innenbereich der Stadt Eilenburg gelegen. Sie befindet sich in peripherer Lage und bildet mit einigen kleineren Wohnbauflächen den Abschluss der nordöstlichen Siedlungsentwicklung der Stadt. Nördlich angrenzend befinden sich bis zur Gemarkungsgrenzen dann lediglich Gewerbeflächen. Nicht einbezogen wurden Grundstücke westlich der Dübener Landstraße, da sich diese im Außenbereich befinden.

## **8.2 Allgemeine Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten**

In § 2 Abs. 2 des B-Planes ist auf der Grundlage des § 9 Absatz 2a BauGB festgesetzt:

„(1) Auf allen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Baugrundstücken und Grundstücksteilen sind Einzelhandelsbetriebe mit einzelnen oder mehreren folgenden Hauptsortimenten (Eilenburger Liste) nicht zulässig:

- Lebensmittel
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software
- Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone
- Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse ohne Elektrogroßgeräte (Waschmaschinen, Wäschetrockner u. -schleudern, Bügelautomaten, Herde und Mikrowellengeräte, Geschirrspüler, Kühl- und Gefriergeräte, Sonnenbänke)
- Foto- und optische Erzeugnisse
- Musikinstrumente und Musikalien
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel)
- Haushaltsgegenstände (ohne Bedarfsartikel für den Garten sowie Möbel und Grillgeräte für Garten und Camping)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Haushaltstextilien (Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Bettwaren [ohne Matratzen])
- Heimtextilien (ohne Teppiche)
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel“

**Ziel** der Festsetzung ist es, innerhalb des Plangebiets alle zentrenrelevanten Hauptsortimente und Lebensmitteleinzelhandel auszuschließen.

Bei den o.g. Sortimenten handelt es sich um Sortimente der Eilenburger Liste, die Bestandteil des „Konzeptes zur Einzelhandels- und Standortentwicklung für die Stadt

Eilenburg“ vom November 2005 und der Begründung zum Flächennutzungsplan Eilenburg ist.

Die **Zulässigkeit der Festsetzung** ist gegeben, da die sich aus § 9 Abs. 2a BauGB ergebenden Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Festsetzung ist **geeignet**, die Zulässigkeit der genannten zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebiets aufzuheben. Damit ist die Ansiedlung oder Erweiterung entsprechender Nutzungen im Plangebiet nicht mehr möglich. Dadurch werden Entwicklungen vermieden, die städtebaulich negative oder gar schädliche Auswirkungen auf die relevanten Versorgungsbereiche ausüben würden. In dieser Weise dient die Festsetzung der Erhaltung und Entwicklung der genannten zentralen Versorgungsbereiche und setzt die darauf bezogenen Ziele dieses B-Planes um.

Die Festsetzungen sind in zeitlicher und inhaltlicher Hinsicht **erforderlich**. Der B-Plan ist das einzige der Stadt zur Verfügung stehende geeignete und angemessene Mittel, um die Ansiedlung oder Erweiterung solcher zentrenrelevanter Einzelhandels-einrichtungen, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen würden, im Plangebiet wirksam entgegen zu treten. Weder bei Verzicht auf diese Festsetzungen noch auf die Beschränkung auf bestimmte Planteile oder auf bestimmte zentrenrelevante Sortimente können die Ziele und Zwecke im erforderlichen Maß und mit ausreichender Sicherheit erreicht werden.

Zusätzliche Regelungen, außer zum „Werksverkauf“ sind nicht erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass trotzdem einzelne kleinere Vorhaben, die zentrenrelevante Sortimente zum Inhalt haben, möglicherweise im Zuge der Befreiung nach § 31 BauGB zulässig sein können.

### **8.3 Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ mit zentrenrelevanten Sortimenten**

In § 2 Abs. 2 des B-Planes ist auf der Grundlage von § 9 Abs. 2a BauGB festgesetzt:

„Absatz 1 gilt nicht für Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten („Werksverkauf“), wenn

- a) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zur Produktion, der ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans oder in dessen unmittelbarer Umgebung befindlichen Betriebsstätte stehen oder
- b) die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach Absatz 1 dienende Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.“

Die **Zulässigkeit der Festsetzung** ist gegeben, da die sich aus § 9 Abs. 2a BauGB ergebenden Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Festsetzung ist **geeignet**, um die in § 2 Abs.1 des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zur Unzulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu öffnen und damit die ohne B-Plan vorhandene Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ zu erhalten. Diese Regelung steht nicht im Widerspruch zum Gesamtziel des B-Planes. Hier ist zu beachten, dass von diesen Nutzungen auf Grund ihrer geringen Angebotsvielfalt in Verbindung mit der zu erwartenden geringen Größe der Verkaufsflächen grundsätzlich keine negativen oder gar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist sowohl in zeitlicher als auch inhaltlicher Hinsicht gegeben. Mit Inkrafttreten der sich aus § 2 Abs. 1 des B-Planes ergebenden Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten ist gleichzeitig auch eine Öffnung hinsichtlich des „Werksverkaufs“ erforderlich. Falls sich innerhalb des Plangebiets eventuell neue Betriebe ansiedeln wollen, muss die Möglichkeit gegeben sein, dass diese ihre Produkte in begrenztem Umfang auch innerhalb des Plangebiets an den Endverbraucher veräußern können. Ein solcher Werksverkauf ist oft von großer Bedeutung gerade für kleinere Betriebe. Deshalb ist es nicht angemessen, die Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ aufzuheben.

Eilenburg, den 20.07.2010

Stadtverwaltung Eilenburg  
Fachbereich 4 Bau und Stadtentwicklung

Anlage

- Beiplan Zentrale Versorgungsbereiche (Anlage 8.1 zur Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans)