

## Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 034/FB4/2015/1



<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Stadtausschuss	16.03.2015	nicht öffentlich
Bauausschuss	13.04.2015	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	04.05.2015	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Wacker

Betreff: Aufstellung eines Bebauungsplans "Sondergebiet Handel  
Ziegelstraße"

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich.

Wacker  
Oberbürgermeister

**Problembeschreibung/Begründung:**

Die EDEKA Unternehmensgruppe stellte mit Schreiben vom 26.01.2015 eine Kaufanfrage zum Flurstück 126/58 der Flur 46, ehemaliger Kraftwerksstandort der ECW, und einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, um ein E-Center (Fachmarkt für Lebensmittel und Gebrauchsgüter mit ausgeprägtem Lebensmittel-Vollsortiment mit allen Frischwaren-Abteilungen sowohl in Bedienung als auch in Selbstbedienung) zu etablieren. Es sollen rund 200 Stellplätze errichtet werden und eine Verkaufsfläche von 2.700 qm entstehen.

Da das städtische Grundstück ausgeschrieben werden muss, erstellt die Stadt den Bebauungsplan unabhängig vom künftigen Betreiber. Im Bebauungsplan soll auch das Sortiment, hier Vollsortimenter mit allen Frischwarenabteilungen, festgesetzt werden.

In den letzten fünf Jahren gab es folgende gravierende Änderungen im Bereich des **Lebensmitteleinzelhandels:**

- „Marktkauf“ wurde im August 2014 geschlossen.
- Die Discounter Diska (Wurzener Str. 5) und Netto (Wallstraße 2-3) wurden ohne Nachnutzung geschlossen.
- Der Netto-Markt am Nordring wird zz. auf ca. 1.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Vkf), statt der laut Bebauungsplan möglichen 1.400 m<sup>2</sup> Vkf, erweitert.
- Der Discounter Lidl (Dübener Landstraße 38) hat seinen Standort an die Ziegelstraße verlagert. Der Markt wurde auf 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vergrößert.
- Der Konsum (Breite Straße 8-12) wurde geschlossen.
- Der abgebrannte Netto-Markt Torgauer Landstraße 76 soll an gleicher Stelle wieder aufgebaut und auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden.

In der beigefügten Anlage sind alle Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel sowie deren Entwicklungen seit der Überarbeitung des Flächennutzungsplans im Jahr 2009 dargestellt. Berücksichtigt wurden auch in Bauleitplanungen festgesetzte Verkaufsflächenzahlen. Daraus ist ersichtlich, dass ohne Berücksichtigung von Marktkauf ca. 1.660 m<sup>2</sup> weniger Lebensmitteleinzelhandelsbesatz gegenüber 2009 zu verzeichnen ist. Für den Standort Schondorfer Mark liegt ein Antrag zur Nachnutzung der ehemaligen Marktkauf-Fläche durch einen Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.530 m<sup>2</sup> vor. Durch Marktkauf waren 3.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Handelsatlas 2010) belegt.

Im **Flächennutzungsplan** ist die Fläche als zu entwickelndes Mischgebiet dargestellt. Eine Verkaufsfläche über 800 m<sup>2</sup> außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche bedingt jedoch die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO. Damit ist der Flächennutzungsplan parallel zu ändern.

Für den Standort Ziegelstraße sprechen aus städtebaulicher Sicht nachfolgend genannte Gründe:

- Es erfolgt eine städtebauliche Integration im weiteren Sinn (durch die Teilung der Stadt in drei Stadtteile ist die städtebauliche Situation prinzipiell nicht einfach, nicht von Wohnbebauung unmittelbar umgeben, aber zwischen den Stadtteilen Mitte und Ost).
- Obwohl der Standort in Abhängigkeit von der Lage eher einem Standort der Grundversorgung entspricht und damit Bereiche der überregionalen Versorgung übernimmt, deckt er auch geringfügig nahversorgungsrelevante Bedürfnisse mit ab.
- Ein anderer Lebensmitteleinzelhandelsstandort mit der Betriebsform Supermarkt mit einer größeren Verkaufsfläche wäre in Eilenburg kaum mehr möglich.
- Für den Standort spricht die weitaus zentralere Lage (gegenüber der Schondorfer Mark), die günstige verkehrstechnische Erschließung über die K 7442 und der unmittelbare ÖPNV-Anschluss.

Da das Sondergebiet als Standort mit regionaler Ausstrahlung, das überwiegend Bereiche der Grundversorgung abdeckt, zu betrachten ist, ist in diesem Zusammenhang eine komplexe Betrachtung der Einzelhandelsituation in Eilenburg

vorzunehmen, die letztendlich auch die Erarbeitung eines aktuellen Einzelhandelskonzeptes beinhaltet. Als bedeutsamer raumordnerischer Belang ist die städtebaulich integrierte Lage, konkret auf Eilenburg abgestellt, nachzuweisen. Die höhere Raumordnungsbehörde bei der Landesdirektion Sachsen befürwortet den Standort grundsätzlich.

Anlage zur Begründung:

- Übersicht über Lebensmitteleinzelhandel in Eilenburg und voraussichtliche Entwicklungen (Stand März 2015)

finanzielle Auswirkungen	ja <input checked="" type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
--------------------------	--	-------------------------------

Gremium	Abstimmungsergebnis
Stadtausschuss	Ja 9 Nein 2 Enthaltung 0 Befangen 0
Bauausschuss	Ja 5 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	

## Übersicht über Lebensmitteleinzelhandel in Eilenburg und voraussichtliche Entwicklungen (Stand März 2015)

Anlage zur Begründung zur Drucksache Nr. 034/FB4/2015/1

### Lebensmitteleinzelhandel in Eilenburg (Stand März 2015)

Stadtte	Art	Verkaufsfläche			
		Bestand 2009 (FNP)	Bestand 2015 (inkl. Planungsrecht)	Planung	Veränderung
<b>Berg</b>	REWE	1.450 m <sup>2</sup>	1.450 m <sup>2</sup>	Erweiterung um <b>300 m<sup>2</sup></b>	+ 300 m <sup>2</sup>
	Aldi	745 m <sup>2</sup>	745 m <sup>2</sup>	Erweiterung auf <b>1000 m<sup>2</sup></b>	+ 255 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme	<b>2.195 m<sup>2</sup></b>	<b>2.195 m<sup>2</sup></b>	<b>2.750 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 555 m<sup>2</sup></b>
<b>Mitte</b>	Plus	650 m <sup>2</sup>	-	ohne Nachnutzung geschlossen	- 650 m <sup>2</sup>
	Konsum	650 m <sup>2</sup>	-	geschlossen, Nachnutzung durch KIK	- 650 m <sup>2</sup>
	Penny	570 m <sup>2</sup>	570 m <sup>2</sup>	Erweiterung auf <b>800 m<sup>2</sup></b>	+ 230 m <sup>2</sup>
	Netto	800 m <sup>2</sup>	1.390 m <sup>2</sup> (lt. BP)	Erweiterung auf nur <b>1.150 m<sup>2</sup></b>	(- 240 m <sup>2</sup> )
	Zwischensumme	<b>2.670 m<sup>2</sup></b>	<b>1.960 m<sup>2</sup></b>	<b>1.360 m<sup>2</sup></b>	<b>- 1.070 m<sup>2</sup></b> (ohne evtl. Reduzierung B39)
<b>Ost</b>	Diska	650 m <sup>2</sup>	-	ohne Nachnutzung geschlossen	- 650 m <sup>2</sup>
	Norma	700 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	Erweiterung auf <b>1.000 m<sup>2</sup></b>	+ 300 m <sup>2</sup>
	Nah & Frisch (vorher Konsum)	650 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>	-	-
	Lidl	600 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	-	+ 400 m <sup>2</sup>
	Aldi	700 m <sup>2</sup>	-	geschlossen, Nachnutzung durch Dänisches Bettenlager	- 700 m <sup>2</sup>
	Netto	700 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	mit Neuaufbau Erweiterung auf 800 m <sup>2</sup>	+ 100 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme	<b>4.000 m<sup>2</sup></b>	<b>3.050 m<sup>2</sup></b>	<b>3.450 m<sup>2</sup></b>	<b>- 550 m<sup>2</sup></b>
<b>Sonstige</b>	Marktkauf (inkl. Gartenbaumarkt Toom)	3.900 m <sup>2</sup> (Verbrauchermarkt lt. Handelsatlas 2010)		Marktkauf geschlossen (SB-Warenhaus lt. VEP 7000 m <sup>2</sup> ) Form und Größe einer eventuellen Nachnutzung noch offen	?
	<b>Summe</b>	<b>3.900 m<sup>2</sup></b>	-	?	?
	<b>Gesamt</b>	<b>12.765 m<sup>2</sup></b>	<b>7.205 m<sup>2</sup></b>	<b>7.560 m<sup>2</sup></b>	<b>- 1.065 m<sup>2</sup></b>

→ **Veränderung** von 2009 (FNP) zu heute: - **5.560 m<sup>2</sup>** (Hauptanteil trägt die Schließung von Marktkauf)

- **1.660 m<sup>2</sup>** (ohne Marktkauf)

→ zukünftig (alle Veränderungen):

- **1.065 m<sup>2</sup>**

30.03.2015



BP Nr. 42 "SOH Ziegelstraße" - Lageplan  
Datum 25.03.2015  
Geoinformationssystem der Stadt Eilenburg  
gedruckt zur internen Nutzung

