

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 001/FB4/2018/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	15.01.2018	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	05.02.2018	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52
"Wurzener Platz - Nutzungsarten"

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52 „Wurzener Platz – Nutzungsarten“ für das in Anlage 1 gekennzeichnete Gebiet.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:**Anlass der Planung**

Das Grundstück Flurstück 63/11 der Flur 47, Gemarkung Eilenburg, ehemals Lebensmitteldiscounter „Kondi“ mit einer Verkaufsfläche von 670 m², befindet sich nicht innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs „Puschkinstraße“, sondern nur unmittelbar angrenzend.

Im Dezember 2017 wurde ein Antrag auf Vorbescheid für die Nachnutzung des Lebensmittelmarktes durch eine Filiale der Action Deutschland GmbH gestellt. Das Warenangebot dieser Märkte besteht zu 91 % aus zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten, so dass prinzipiell von negativen Auswirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen ausgegangen werden kann.

Entsprechend der Leitlinien 2 und 6 des Konzeptes zur Einzelhandels- und Standortentwicklung (Anlage zur Begründung zur Drucksache) ist zum Schutz der drei zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eilenburg (A-Zentrum Innenstadt und C-Zentren Puschkinstraße und Grenzstraße) sowie der Nahversorgungslagen im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung die Möglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszuschließen.

Nach der Sitzung des Bauausschusses wurde der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 52 erweitert und umfasst nun auch den Standort des Dänischen Bettenlagers, da bei einer Geschäftsaufgabe der gleiche Sachverhalt vorliegen würde.

Die nördliche Grenze des B-Plans Nr. 52 fällt mit der südlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Puschkinstraße“ zusammen. Im Osten wird der B-Plan durch den Verbindungsweg zwischen Torgauer Landstraße und Puschkinstraße und südlich durch die Wurzener Straße bzw. die Torgauer Landstraße abgegrenzt. Die westliche Grenze bildet der Parkplatz des Dänischen Bettenlagers.

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wird dem Grundsatz, dass gleiche Sachverhalte nicht ungleich behandelt werden sollen, gefolgt und es wird die Möglichkeit geschaffen, den Antrag auf Vorbescheid nach § 15 BauGB zurückzustellen, um Zeit für die Überprüfung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu gewinnen.

Folgende B-Pläne wurden mit dem gleichen Ziel aufgestellt bzw. befinden sich noch im Verfahren:

- B-Plan Nr. 33 „Dübener Landstraße – Nutzungsarten (rechtskräftig seit 01.10.2010), nach Aufgabe des Lidl-Marktes in der Dübener Landstraße
- B-Plan Nr. 47 „Straße der Jugend – Nutzungsarten“ (rechtskräftig seit 09.10.2017), für den derzeit noch genutzten Aldi-Standort in der Straße der Jugend
- B-Plan Nr. 46 „Kranoldstraße – Nutzungsarten (Aufstellungsbeschluss im Amtsblatt Nr. 12 vom 09.06.2017), für den noch genutzten Penny-Standort in der Kranoldstraße

Planungsrechtliche Möglichkeiten zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche

Mit § 9 Absatz 2a BauGB 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. Mit diesen B-Plänen sollen außerdem die Planungs- und Investitionssicherheit in den zentralen Versorgungsbereichen unterstützt und die dort bereits getätigten oder zukünftig vorgesehenen Investitionen vor konkurrierenden Entwicklungen geschützt werden. Neue Einzelhandelsstandorte mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen sich nicht entwickeln können.

Zu diesem Zweck können einfache B-Pläne auf Festsetzungen beschränkt werden, dass Einzelhandelsbetriebe, die bestimmte zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente anbieten, nicht oder nur eingeschränkt zulässig sind. Damit können

Ansiedlungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben verhindert werden, die städtebaulich negative Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen haben. Die Zulässigkeit von anderen Vorhaben nach § 34 Absatz 1 und 2 BauGB bleibt von den genannten Regelungen unberührt.

Dabei können diese Planungen nicht für ein einzelnes Grundstück, sondern für Gebiete im Innenbereich (§ 34 BauGB) aufgestellt werden.

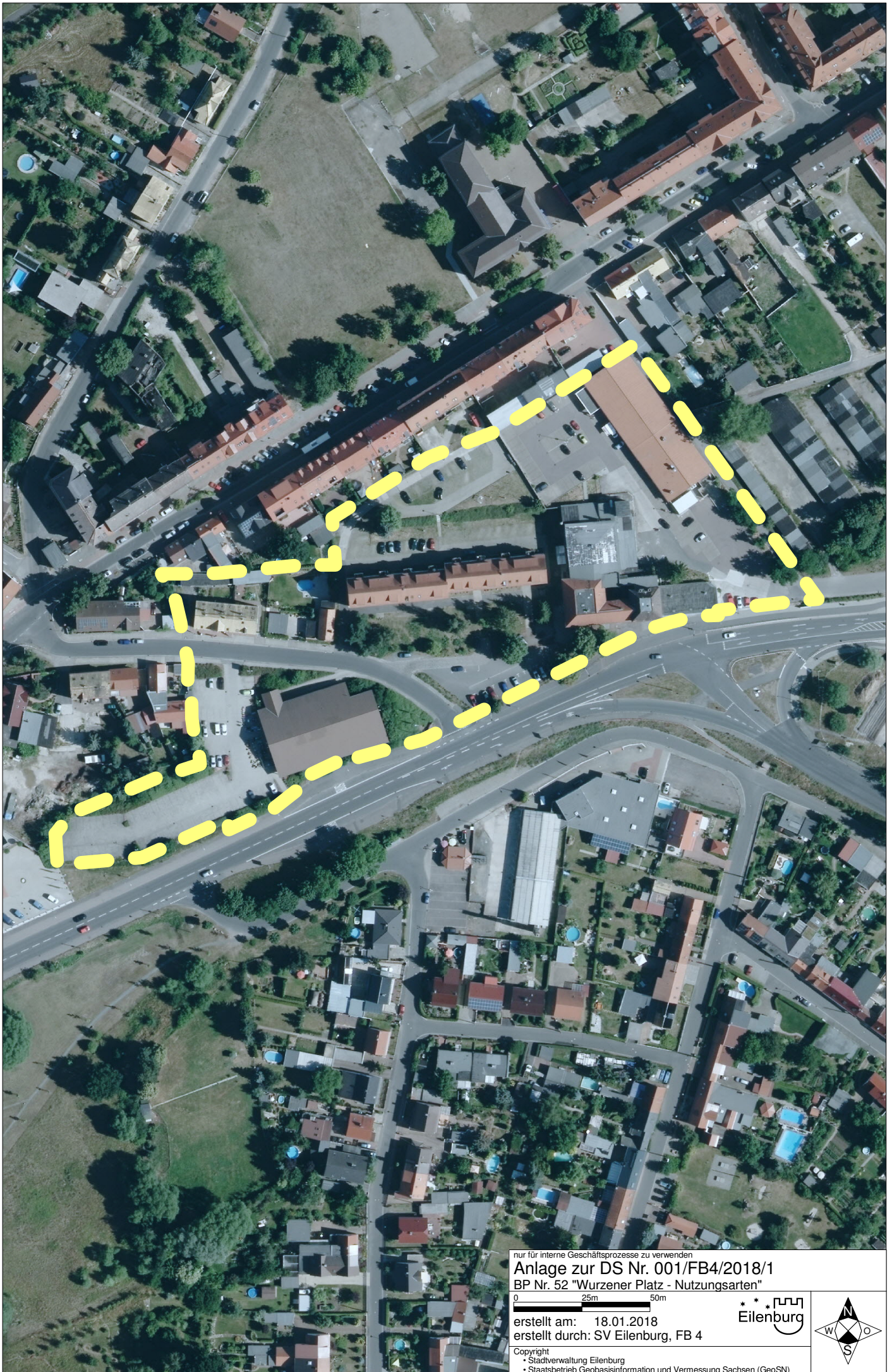
Verfahren

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB (Innenbereich) wird der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert. Damit ist rein vom Verfahrensablauf die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB möglich. Somit entfällt die Stufe der frühzeitigen Beteiligung. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung.

Anlage zur Begründung zur Drucksache:

- Leitlinien 2 und 6 – Auszug aus dem Einzelhandelskonzept vom 20.05.2016

Gremium	Abstimmungsergebnis			
Bauausschuss	Ja 2	Nein 1	Enthaltung 1	Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg				



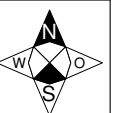
nur für interne Geschäftsprozesse zu verwenden
Anlage zur DS Nr. 001/FB4/2018/1
BP Nr. 52 "Wurzener Platz - Nutzungsarten"

0 25m 50m

erstellt am: 18.01.2018
erstellt durch: SV Eilenburg, FB 4

Copyright
• Stadtverwaltung Eilenburg
• Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)

Eilenburg



Leitlinie 2 – Lenkung zentrenrelevanter Einzelhandelsansiedlungen auf zentrale Versorgungsbereiche:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind den zentralen Versorgungsbereichen, vorrangig dem A-Zentrum und in abgestufter Ausprägung den C-Zentren vorbehalten.

Die ortsspezifische „Eilenburger Liste“ (vgl. Definition der zentren- nahversorgungsrelevanten- und nicht zentrenrelevanten Sortimente) ist ein wesentliches Instrument zur städtebaulich verträglichen Entwicklung des Einzelhandels.

In der Regel sollten Betriebe mit zentrenrelevanten Umsatzschwerpunkten nur auf zentrale Versorgungsbereiche beschränkt werden, wobei nachrangig gegliederte C- Zentren auch nur funktionsgerechte Größenordnungen aufweisen sollten. Die vorrangige Konzentration gebührt dem innerstädtischen A-Zentrum, in den Nahversorgungszentren werden ergänzende Angebote des mittelfristigen Bedarfs im Sinne einer erweiterten, stadtteilbezogenen Grundversorgung eingebunden.

Leitlinie 3 – Zulässigkeit Eilenburger Nachbarschaftsläden:

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, ab einer Größenordnung von 75 m² Verkaufsfläche, sollen zukünftig ausschließlich in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Die Ansiedlung von Anbietern mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche je Einzelanbieter unter 75 m² liegt.

Diese Abgrenzung orientiert sich an der ortsspezifischen Einzelhandelssituation von Eilenburg. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 75 m² sind als tatsächlich überwiegend existierende Betriebe, als typische Art von „Eilenburger Nachbarschaftsläden“ zu charakterisieren. Dieser Betriebs- bzw. Anlagentyp findet sich gesamtstädtisch sowohl in der gesamten Zentren- und Standortstruktur als auch an weiteren Standorten i. d. R. in unmittelbarer Zuordnung zum Wohnumfeld. Er ist eingebunden in das urbane Leben. In dieser Funktion bietet er ein breites Angebotsprofil mit einem Mix aus vorrangig nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen und ergänzenden Dienstleistungen (z. B. Kundendienst). Er ist häufig unmittelbar in Wohngebäuden integriert, seine Einbindung in das unmittelbare Wohnumfeld zielt auf eine verbrauchernahe Versorgung. Dieser Betriebs- bzw. Anlagentyp unterstützt die Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnumfeld, besitzt aber keine strukturprägende Bedeutung für den Einzelhandelsstandort Eilenburg. Vom Eilenburger Nachbarschaftsladen gehen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche aus.

Einzelanbieter ab 75 m² sind demgegenüber für die Stadt Eilenburg bereits als strukturprägende Anbieter, also als attraktive Frequenzbringer für zentrale Versorgungsbereiche anzusehen. Die Stadt Eilenburg verfügt über einen hohen Anteil kleinstrukturierter Einzelhandelsflächen. Lediglich 38 % aller Einzelhandelsbetriebe (59 Einzelhandelsbetriebe zum Stand Oktober 2015) in Eilenburg verfügen über eine Verkaufsfläche ab 75 m². Vergleichbar stellt sich die Flächenstruktur im innerstädtischen A-Zentrum dar: 35 % aller Anbieter (23 der insgesamt 66 innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe zum Stand Oktober 2015) verfügen nur über Verkaufsflächen ab 75 m².

Folglich können bereits große Fachgeschäfte mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten zu erheblichen Wettbewerbseinflüssen führen und sind dementsprechend in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

Zur spezifischen Bewertung von Lebensmittel-Fachgeschäften als kleinteilige Nahversorgungslösungen vergleiche Leitlinie 4.

Leitlinie 6 – Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren- und Standortstrukturen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes begrenzen:

Neuansiedlungen sowie die Erweiterung bestehender Betriebe an Standorten, die nicht in die Zentren- und Standortstruktur integriert sind, sollten für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen werden. Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn folgende Kriterien erfüllt werden:

- Die Anbieter sind kleinteilig, gemäß Leitlinie 3 (Eilenburger Nachbarschaftsladen).
 - oder
 - Die Anbieter sind als kleinteilige Nahversorgungslösungen (=Lebensmittel-Fachgeschäfte mit Wohngebietsbezug) zu charakterisieren, gemäß Leitlinie 4.
 - oder
 - Die Sortimente des Einzelhandelsbetriebs sind gemäß der Eilenburger Liste zu mindestens 90% als nicht-zentrenrelevant einzustufen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente überschreitet 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht und je Einzelsortiment wird die Verkaufsfläche auf 75 m² (Größenordnung der für Eilenburg strukturprägenden Betriebe) begrenzt.
 - und
- Der Antragsteller muss über eine Verträglichkeitsanalyse nachweisen, dass mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche verbunden ist.

Leitlinie 7 - Umsetzung als städtebauliches Entwicklungskonzept:

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird durch Beschluss des Stadtrates vom politischen Willen der Kommune getragen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und soll planungsrechtlich umgesetzt werden.

BBE Handelsberatung GmbH

i.V.

Dr. Silvia Horn

i.V.

Dr. Ulrich Kollatz