

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 136/FB4/2017/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	13.11.2017	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	04.12.2017	öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	05.02.2018	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Scheler
Betreff:	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 "Gewerbegebiet Schondorfer Mark"

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“. Der Geltungsbereich ist dem Lageplan (Anlage) zu entnehmen.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

An diesem Standort soll auf einer Fläche von ca. 4,0 ha ein Gewerbegebiet entstehen, das aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung immissionsschutzrechtlich eingeschränkt sein wird. Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll ausgeschlossen werden. Das Plangebiet entspricht im Wesentlichen der Fläche des ehemaligen Sondergebietes Handel Schondorfer Mark (siehe Lageplan).

Mit Beschluss Nr. 96/2017 wurde die Aufhebung des vorhandenen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 5 „Einkaufscenter Schondorfer Mark“ eingeleitet.

Mit der seit 29.09.2017 rechtswirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Fläche des Sondergebietes Handel Schondorfer Mark als gewerbliche Baufläche dargestellt und im Bereich der Ziegelstraße ein neues Sondergebiet Handel ausgewiesen. Nach Vorlage des Fachgutachtens zur Neuausweisung eines SO Handel am Standort Ziegelstraße (Anlage Auszug Fachgutachten Punkt 8 Zusammenfassende Schlussbemerkungen) steht der Standort Ziegelstraße im Einklang mit raumordnerischen und städtebaulichen Zielvorstellungen.

Die städtebauliche Konsequenz aus den vorangegangenen Maßnahmen ist nun über die künftige Nutzung der Fläche in einem Bebauungsplanverfahren zu entscheiden.

Hinweis:

Bislang wurde der Beschluss nicht gefasst, da das Ergebnis des Gutachtens zur Ziegelstraße abgewartet werden sollte, welches eine Aussage über die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens trifft. Das Gutachten liegt vor und bescheinigt, dass bei Umsetzung des Vorhabens Ziegelstraße keine mehr als unwesentlichen raumbedeutsamen Auswirkungen zu erwarten sind, also kein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden muss.

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

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 3 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 0 (Bedingung: Vorlage Gutachten und Entbehrlichkeit Raumordnungsverfahren, anderenfalls Absetzung von Stadtratstagesordnung)
Stadtrat 04.12.2017	zurückgestellt / Wiedervorlage nach Auswertung des Fachgutachtens
Stadtrat 05.02.2018	



nur für interne Geschäftsprozesse zu verwenden
Anlage zur DS Nr. 136/FB4/2017/1
BP Nr. 49 "GE Schondorfer Mark" - Lageplan

0 25m 50m 75m

erstellt am: 25.01.2018
erstellt durch: SV Eilenburg, FB 4

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

Eilenburg





8 Zusammenfassende Schlussbemerkungen

Aktuell beabsichtigt die Stadt Eilenburg am Standort Ziegelstraße die Neuausweisung eines Sondergebiets Handel. Der Standortbereich befindet sich in der geografischen Mitte Eilenburgs, zwischen dem östlichen und dem westlichen Stadtgebiet, ist allerdings keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Geplant ist die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit bis zu 3.500 qm Verkaufsfläche (davon max. 10 % für Non-Food-II-Sortimente) und eines Bau- und Gartenmarkts mit bis zu 7.000 qm Verkaufsfläche (davon max. 12 % für Rand- und Beisortimente). In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich bereits ein Lidl-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von rd. 940 qm (Verkaufsflächenobergrenze gemäß B-Plan = 1.000 qm). Die verkehrliche Anbindung des Planstandorts soll über einen neuen Kreisverkehr erfolgen, der auch die Erreichbarkeit des Lidl-Discounters verbessern wird. An den ÖPNV ist der Standortbereich über eine Bushaltestelle angebunden.

In dem hier vorgelegten Fachgutachten war auch der Standort „Schondorfer Mark“ zu berücksichtigen. Seit 1992 besteht hier ein Sondergebiet Einzelhandel auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans. Dieser ist zwar rechtsfehlerhaft, aber (derzeit) trotzdem (noch) verbindlich. Planungsrechtlich zulässig sind innerhalb des Einkaufszentrums ein SB-Warenhaus, ein Bau- und Gartenfachmarkt und eine Shopzeile. Das SB-Warenhaus (ehemals Marktkauf) und die vorgelagerten Shopflächen stehen jedoch seit 2014 leer. Gleichwohl hat die Stadt Eilenburg in 2015 eine Baugenehmigung für ein SB-Warenhaus mit rd. 3.930 qm Verkaufsfläche erteilt, die jedoch bislang nicht abgerufen wurde. Der Bau- und Gartenfachmarkt (Toom) ist noch in Betrieb (rd. 6.330 qm Verkaufsfläche zzgl. Shopflächen).

Der Niedergang des Standorts Schondorfer Mark hat die Stadt Eilenburg dazu veranlasst, das geplante Sondergebiet Handel am Standort Ziegelstraße auszuweisen, um die mittelzentrale Funktion zu stärken.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der prognostizierten positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Eilenburg. Restriktiv wirkt sich hingegen das tendenziell unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau aus.



Eilenburg ist raumordnerisch als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sind als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur- und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raums, zu sichern und zu stärken.

Für die beiden Standorte ist insgesamt von einer moderaten Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich tendenziell begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial in 2020 gut 30.000 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit für einen Verbrauchermarkt/ein SB-Warenhaus auf etwa 135,9 Mio. € ansteigen. Für einen Bau- und Gartenmarkt liegt der Wert perspektivisch bei rd. 27,2 Mio. €.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche innerhalb des Einzugsgebiets von rd. 14.300 qm werden rd. 55,4 Mio. € generiert.

Rein quantitativ verfügt die Stadt Eilenburg über ein umfassendes Nahversorgungsangebot. Hierbei ist jedoch auch die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums für das ländlich geprägte Umland zu berücksichtigen. In den Stadtteilen Berg, Mitte und Ost ist eine gute räumliche Abdeckung mit Nahversorgungsbetrieben festzustellen. In den abseits des Kernstadtgebiets gelegenen, dörflich geprägten Ortschaften der Stadt sind hingegen keine strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe zu finden. Im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt ist außerdem eine deutliche Schiefelage der Angebotsstrukturen zu Gunsten der Lebensmitteldiscounter zu konstatieren. In der Stadt Eilenburg befindet sich auch kein Lebensmittelbetrieb mit mehr als 1.500 qm Verkaufsfläche.

Innerhalb des Einzugsgebiets wird im Bau- und Gartenmarktsegment ein Verkaufsflächenangebot von etwa 9.200 qm vorgehalten. Darauf wird ein jährlicher Umsatz von etwa 10,5 Mio. € generiert. Die Bau- und Gartenmarktstandorte direkt außerhalb des Einzugsgebiets erwirtschaften auf einer Verkaufsfläche von rd. 51.300 qm einen Umsatz von etwa 64,8 Mio. €.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des Verbrauchermarkts an der Ziegelstraße erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 8,5 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 11 % prospektiv für die Nahversorgungslage Gabelweg zu erwarten. Selbst wenn der hier ansässige Nah & Frisch aufgeben sollte, würde dies jedoch keine signifikante Lücke in der Nahversorgung hinterlassen, da umliegende Standorte (Nahversorgungszentrum Puschkinstraße, Nahversorgungslage Wurzener Platz) die verbrauchernahe Versorgung in diesem Stadtgebiet sicherstellen würden. Für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Nahversorgungslagen liegen die ermittelten Umsatzumvertei-



lungswirkungen unterhalb des kritischen 10 % Schwellenwerts. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens an der Ziegelstraße in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche ist nicht zu erwarten. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben Ziegelstraße damit gerecht.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des SB-Warenhauses an der Schondorfer Mark erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs im Szenario 1 Werte von im Schnitt etwa 9 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen aufgrund der räumlichen Nähe mit etwa 12 % für die Nahversorgungslage Gabelweg sowie für das Nahversorgungszentrum Puschkinstraße zu erwarten. Auch für die Nahversorgungslage Wurzener Platz sowie für das Nahversorgungszentrum Grenzstraße liegen die prospektiven Umsatzrückgänge bei über 10 %.

Im Szenario 2 erreichen die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des SB-Warenhauses an der Schondorfer Mark nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 13 %. An fast allen Standorten bewegen sich die ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen oberhalb von 10 % (im Nahversorgungszentrum Puschkinstraße bei bis zu 15 %).

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens am Standort Schondorfer Mark in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann in beiden Szenarien nicht ausgeschlossen werden. Dies gilt im Hinblick auf das Szenario 2 vor allem auch für die verbrauchernahe Versorgung im Umland. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit nicht gerecht.

Die (theoretischen) Umsatzumverteilungswirkungen durch eine zeitgleiche Umsetzung der Vorhaben an der Ziegelstraße und am Standort Schondorfer Mark erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von bis zu 30 %. Bei einer (allerdings nur theoretischen) Umsetzung beider Vorhaben wäre ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche ganz klar nicht mehr auszuschließen.

Bei max. Umsatzumverteilungswirkungen von rd. 2 % durch die Verlagerung und Erweiterung des Bau- und Gartenmarkts am Standort Ziegelstraße sind keine



mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht im Bau- und Gartenbedarfssegment zu erwarten. Vor dem Hintergrund von Marktanteilszuwächsen von unter 1 %-Punkt sind auch keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen bei den Bei- und Randsortimenten zu erwarten. Marktseitig ist auch auszuschließen, dass sich ein zusätzlicher Bau- und Gartenmarkt in Eilenburg niederlassen wird. Vielmehr ist nur eine Verlagerung und Neuaufstellung des bestehenden Betreibers realistisch.

Die Vorhaben stehen sowohl mit dem Zentralitäts- als auch dem Kongruenzgebot im Einklang. Dies gilt sowohl für den Standort an der Ziegelstraße als auch für den Standort Schondorfer Mark. Die jeweiligen Einzugsgebiete gehen nicht wesentlich über den raumordnerischen Verflechtungsbereich hinaus.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Ausgangslage der Stadt Eilenburg steht der Vorhabenstandort an der Ziegelstraße durch seine Scharnierfunktion trotz der Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs nicht im Widerspruch zum Integrationsgebot. Der Standort Schondorfer Mark befindet sich hingegen am äußersten Rand des Stadtgebiets, vom Siedlungskörper durch die Eisenbahnlinie und die B 87 abgetrennt. In der vergleichenden Bewertung der beiden Standortbereiche hinsichtlich ihrer Chancen für die weitere Nahversorgungsentwicklung ist dem Standort an der Ziegelstraße aus Sicht der Gutachter der Vorzug zu geben. Insbesondere auch deshalb, weil aufgrund der räumlichen Nähe, der Lage beider Standorte an der Hauptortsdurchfahrt von signifikanten Kopplungseffekten zwischen Innenstadt und Ziegelstraße ausgegangen werden kann, zumal das Vorhaben an der Ziegelstraße auch eher als Ergänzung denn als Konkurrenz zur Innenstadt wirkt.

Das Vorhaben an der Ziegelstraße ist mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts kompatibel und beinhaltet die Umsetzung der dort dargestellten Empfehlungen. Die städtebauliche Funktionsverlagerung vom ehemaligen Einkaufszentrum „Schondorfer Mark“ entspricht dem Ziel einer stärkeren Konzentration und Innenentwicklung. Aus unserer Sicht sind bei Umsetzung des Vorhabens an der Ziegelstraße keine mehr als unwesentlichen raumbedeutsamen Auswirkungen zu erwarten.

Hamburg, 23. Januar 2018

Boris Böhm

Ulrike Rehr

Dr. Lademann & Partner GmbH