

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 046/FB4/2019/LP7/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	14.10.2019	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	02.12.2019	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Bebauungsplan Nr. 42 "Sondergebiet Handel Ziegelstraße" -
Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ vom 24.10.2018, mit redaktionellen Änderungen vom 27.09.2019, (Anlage 1) als Satzung.
2. Die Begründung zum Bebauungsplan vom 27.09.2019 mit letzten Änderungen vom 15.11.2019 (Anlage 2) wird gebilligt.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Seit der Schließung des Marktkauf-SB-Warenhauses „An der Schondorfer Mark“ im Jahr 2014 ist die Stadt Eilenburg für sich und im Rahmen ihrer Versorgungsfunktion für ein ländlich geprägtes Umland im Bereich des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels unterversorgt. Im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt ist eine deutliche Schieflage der Angebotsstrukturen zugunsten der Lebensmitteldiscounter zu verzeichnen. Daher arbeiten der Stadtrat und die Stadtverwaltung seit rund fünf Jahren an einer zukunftsfähigen Lösung für den Lebensmitteleinzelhandel im Mittelzentrum Eilenburg. Als bester Standort für einen neuen Vollsortimenter wurde die stadt eigene Fläche an der Ziegelstraße gewählt, auf der früher einmal das ECW-Kohlekraftwerk stand. Diese Fläche liegt etwa in der Mitte zwischen den Bevölkerungsschwerpunkten in Eilenburg-Ost und Mitte. Circa 3.700 Einwohner wohnen in einem Umkreis von 1.000 m rund um den Standort, der zudem auch für Bewohner aus Eilenburg-Berg, den Ortsteilen und dem weiteren Umland gut erreichbar ist. Der ehemalige Marktkauf-Standort soll im Gegenzug in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden. Die Stadt Eilenburg ist berechtigt in Ausübung ihrer kommunalen Planungshoheit diese strategischen Entscheidungen zur Stadtentwicklung zu treffen.

Die Große Kreisstadt Eilenburg beabsichtigt zur Gewährleistung einer zukunftsfähigen Einzelhandelsversorgung der Einwohner im Stadtgebiet und im mittelzentralen Versorgungsbereich den Bebauungsplan Nr. 42 "Sondergebiet Handel Ziegelstraße" als Satzung zu erlassen. Nach Prüfung und Bewertung aller Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit und nach Vorberatung des Abwägungsvorschlags der Stadtverwaltung im Bauausschuss hat der Stadtrat am 06.05.2019 die abschließende Abwägungsentscheidung zu den öffentlichen und privaten Belangen gemäß § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch (BauGB) getroffen (Beschluss Nr. 21/2019).

Die zum Satzungsbeschluss vorliegende Fassung des Bebauungsplans (B-Plans) enthält gegenüber der Offenlage-Fassung vom 24.10.2018 wenige, lediglich redaktionelle Änderungen, entsprechend der Hinweise aus den Stellungnahmen:

- Ergänzung von Maßangaben,
- Aktualisierung des Vermerks des Vermessungsamtes zu den Katasterinformationen,
- Aktualisierung des Standes der Rechtsgrundlagen,
- Streichung einer unerheblichen Rechtsgrundlage zu den unter Punkt 1.1.1 getroffenen textlichen Festsetzungen.

Es wurden keine inhaltlichen Änderungen an der Planzeichnung oder den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vorgenommen.

Gemäß Abwägungsprotokoll wurde die Begründung zum B-Plan vom 24.10.2018 wie folgt fortgeschrieben:

- Korrektur einer Flurbezeichnung,
- Ergänzung von Ausführungen zum Immissionsschutz, zum Hochwasserschutz, zum Radonschutz sowie zu den Zielen der Raumordnung,
- Ergänzung eines Hinweises der Unteren Forstbehörde.

Im Rahmen der Abwägung wurde das in mehreren Stellungnahmen angeführte Ziel Z 2.3.2.5 aus dem Landesentwicklungsplan 2013 „Beeinträchtungsverbot“ ausführlich behandelt. Die Beurteilung erfolgte unter Bezugnahme auf das Einzelhandelskonzept für die Stadt Eilenburg 2015 (Beschluss Nr. 42/2016 des Stadtrats vom 06.06.2016), das Gutachten des Büros Dr. Lademann & Partner GmbH (DLP) vom 01.12.2017 sowie in Abstimmung mit der Landesdirektion Sachsen (Obere Raumordnungsbehörde), dem Landratsamt Nordsachsen, der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig, dem Regionalen Planungsverband Leipzig-West Sachsen sowie dem Handelsverband Sachsen. Es wurde einvernehmlich festgelegt, dass die Ausweisung des neuen Sondergebiets Handel Ziegelstraße nur dann dem Beeinträchtungsverbot entspricht, wenn parallel die

Aufhebung des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplans Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark erfolgt. Zugleich soll die Überplanung des Gebiets für gewerbliche Nutzung, unter Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten, erfolgen und durch den Erlass einer Veränderungssperre abgesichert werden. Diese Planverfahren werden parallel betrieben und die Veränderungssperre ist am 02.09.2019 beschlossen und am 13.09.2019 öffentlich bekannt gemacht worden und hat somit Rechtskraft erlangt. Dem Ziel wird damit entsprochen.

Unabhängig davon besteht am Standort Schondorfer Mark weiterhin die Möglichkeit zur Ausnutzung der Baugenehmigung aus den Jahren 1993/1994. Der sogenannte Bestandsschutz ermöglicht den Betrieb eines SB-Warenhaus im Bestandsgebäude. Eine dauerhafte Wiederbelebung des Standortes Schondorfer Mark mit einer entsprechenden Einzelhandelseinrichtung wird weiterhin als unwahrscheinlich, weil unwirtschaftlich, angesehen. Die angekündigte Eröffnung eines SB-Warenhauses auf Grundlage der bestehenden Baugenehmigung nimmt die Stadt Eilenburg zur Kenntnis. Dies ist rechtlich möglich, hat jedoch keinen Einfluss auf die langfristigen Entscheidungen zur Stadtentwicklung. Der mögliche Fall eines parallelen Betriebs von zwei großen Vollversorgern wurde im Gutachten des Büros Dr. Lademann & Partner GmbH betrachtet. Laut Gutachten könnte es dann zu einer erheblichen Umverteilung von Umsätzen und zu Umsatzeinbußen bei Bestandsbetrieben kommen.

Die große Kreisstadt Eilenburg richtet Ihre Planungen und Konzepte zum Einzelhandel am Allgemeinwohl, an gesamtstädtischen Überlegungen und an ihrer überörtlichen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum aus. Die strategische Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandorts Eilenburg ist wichtig, um eine zeitgemäße und zukunftsfähige Versorgung der Eilenburger Bevölkerung zu gewährleisten.

Anlage zur Drucksache:

- B-Plan-Entwurf vom 24.10.2018 mit redaktionellen Änderungen vom 27.09.2019 (Anlage 1)
- Entwurf der Begründung vom 27.09.2019 mit letzten Änderungen vom 15.11.2019 (Anlage 2)

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

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 4 Nein 1 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	Ja 12 Nein 1 Enthaltung 3 Befangen 0