

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 014/FB4/2016/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Stadtausschuss	16.02.2016	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	04.04.2016	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Eilenburg (Neuaufstellung 2015)

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt das Einzelhandelskonzept der Stadt Eilenburg vom 01.02.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Mit der **Neuaufstellung eines Einzelhandelskonzeptes** für die Stadt wurde im September 2015 die BBE GmbH beauftragt.

Die Stadt Eilenburg verfügt seit dem Jahr 2005 über ein Konzept zur Einzelhandels- und Standortentwicklung, das sich als Steuerungsinstrument bewährt hat. Auf dessen Grundlage wurde u.a. die Innenstadtentwicklung, insbesondere die Kornmarktbebauung realisiert.

Die dynamische Einzelhandelsentwicklung im allgemeinen und speziell auch in Eilenburg sowie die Änderung von rechtlichen Anforderungen und städtebaulichen Rahmenbedingungen erforderten letztendlich die Neuaufstellung des Einzelhandelskonzeptes.

Entscheidend war hierbei die Novellierung des Baugesetzbuches 2007. Die Notwendigkeit eines konzeptionellen Handlungsrahmens für die Entscheidungsträger der Stadt und der Investoren resultiert aus der Dynamik eines, insbesondere durch Lebensmittelmärkte forcierten Standortwettbewerbs. Die Entwicklung einer zukunftsfähigen Einzelhandelsstruktur soll städtebaulich vertretbar sein und eine nachhaltige städtebauliche Qualität gewährleisten.

Das **Einzelhandelskonzept** selbst hat dabei keine rechtliche Außenwirkung, es kann als informelle Planung kein Baurecht schaffen oder aufheben, aber es ermöglicht eine städtebauliche Beurteilung strukturelevanter Einzelhandelsvorhaben und ist insbesondere eine wichtige Grundlage für die Rechtfertigung der einzelhandelsbezogenen Bauleitplanung. Außerdem hat es Bedeutung für die sachgerechte Abwägung der Belange von Grundstückseigentümern und Betriebsinhabern, ermöglicht eine vorausschauende Gesamtplanung, die Entwicklungsperspektiven und Spielräume für einen fairen Wettbewerb aufzeigt. Es fördert die politische Konsensbildung und entlastet die Stadt von Einzelfallentscheidungen, ermöglicht Berechenbarkeit und Transparenz städtischer Entscheidungen und schafft dadurch Planungs- und Investitionssicherheit auch für die privaten Akteure, insbesondere für den Einzelhandel in den Zentren.

Im Rahmen der Erarbeitung des aktuellen Einzelhandelskonzeptes wurden zwei **Arbeitskreissitzungen** durchgeführt. An der ersten Sitzung nahmen Vertreter der IHK zu Leipzig, der Landesdirektion Sachsen (Leipzig) und des Regionalen Planungsverbandes Leipzig-West Sachsen teil. Die entsprechenden Stellungnahmen wurden bei der Überarbeitung des Konzeptes berücksichtigt.

Die zweite Sitzung diente der Vorstellung des Konzeptes in der Verwaltung, für Vertreter des Gewerbe- und Tourismusvereins sowie der EWV GmbH als Hauptvermieter der Einzelhandelsflächen im Innenstadtzentrum.

Eine dritte Informationsveranstaltung fand am 01.03.2016 für die Einzelhändler der Stadt Eilenburg statt.

Im Verlauf der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurde bekannt, dass nun auch der vorhandene **Aldi-Markt** seine Verkaufsfläche auf vorerst 1.000 m² (perspektivisch 1.200 m²), verbunden mit einem Standortwechsel von der Straße der Jugend in das Bebauungsplangebiet Nr. 32 „Kospaer Landstraße/Bergstraße“ hinein, erhöhen will.

Die bereits seit längerem bekannte Absicht der Standortverlagerung war von Aldi bisher an eine direkte Erschließung von der S 11 (Kospaer Landstraße) gekoppelt. Diese wurde nun endgültig vom Landesamt für Straßenbau und Verkehr versagt.

Aldi hält trotzdem am Standort fest, akzeptiert nun die verkehrstechnische Erschließung über die Bergstraße und forciert die Änderung des genannten B-Planes.

Aus diesen Gründen ist das Einzelhandelskonzept hinsichtlich der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes auf 1.000 m² zu ergänzen. Eine Erweiterung um zusätzliche 200 m² Verkaufsfläche ist zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung zu prüfen.

Die Untersuchungsergebnisse als Ergänzung des Konzeptes werden dem Stadtrat als Tischvorlage übergeben.

Für die Erarbeitung von Einzelhandelskonzepten gibt es kein förmliches Verfahren. Mit der Information der zuständigen Behörden und Vertreter des Einzelhandels erfolgte eine angemessene Beteiligung an der Entstehung der Konzeption.

Mit der Beschlussfassung des Einzelhandelskonzeptes werden die entsprechenden Aussagen im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) unwirksam. Diese sind bei der nächsten Änderung des FNP zu berücksichtigen.

Anlage

Einzelhandelskonzept vom 01.02.2016

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

Mit Beschluss Nr. 76/2015 vom 07.09.2015 wurden die Beauftragung des Einzelhandelskonzeptes und die Bearbeitung durch die BBE GmbH durch den Stadtrat beschlossen. Die Kosten in Höhe von 10.948,- € für die Erstellung des Konzeptes waren im Haushalt 2015 geplant.

Die Kosten für eine zusätzliche Präsentation inkl. Reisekosten in Höhe von 565,25 € sowie für die Ergänzung des Konzeptes (Aldi) in Höhe von 571,20 € sind im Haushalt 2016 dargestellt.

Gremium	Abstimmungsergebnis
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg (Neuaufstellung 2015)

für die

Stadt Eilenburg

Marktplatz 1

04838 Eilenburg

Ihre Ansprechpartner

Dr. Silvia Horn

Dr. Ulrich Kollatz

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21

04105 Leipzig

Deutschland

Tel +49 341 98386-72

Fax +49 341 98386-80

E-Mail horn@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Erfurt

Leipzig, 01. Februar 2016

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung.....	1
2. Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Eilenburg.....	3
2.1. Regionale Lage und zentralörtliche Bedeutung.....	3
2.2. Einzugsgebiet des Eilenburger Einzelhandels	6
2.3. Siedlungs- und Standortstruktur innerhalb des Stadtgebietes	7
3. Einzelhandelsrelevante Nachfrage und deren Entwicklung bis 2025	9
3.1. Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung	9
3.2. Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2015	11
3.3. Prognose der Nachfrageentwicklung bis 2025	14
4. Einzelhandelsstrukturen und deren Entwicklung in der Stadt Eilenburg.....	16
4.1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzleistung	16
4.2. Angebotssituation im Stadtgebiet Eilenburg.....	17
4.3. Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Stadt Eilenburg	21
4.4. Perspektiven der Innenstadtentwicklung in Eilenburg	26
4.4.1. Städtebauliche Strukturanalyse	26
4.4.2. Räumliche Entwicklungsperspektiven als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort	28
4.4.3. Innenstadtentwicklung im digitalen Spannungsfeld - Thesen zur Wechselwirkung stationärer Handel vs. E-Commerce.....	30
4.5. Sicherung einer qualifizierten, verbrauchernahen Grundversorgung durch das Zentren- und Standortkonzept	33
4.5.1. Aktuelle Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet Eilenburg	33
4.5.2. Städtebauliche Verträglichkeit eines neuen Verbrauchermarktes zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen.....	37
5. Einzelhandelsstandortkonzept Eilenburg	41
5.1. Anforderungsprofil und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Eilenburg.....	41
5.2. Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung.....	42
5.3. Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems	44
5.4. Zentren- und Standortstrukturen im Stadtgebiet Eilenburg	49
5.4.1. Hauptzentrum (A-Zentrum) Innenstadt	49
5.4.2. Nahversorgungszentren (C-Zentren).....	52
5.4.3. Integrierte Nahversorgungslagen	56
5.4.4. Einbindung und Entwicklung eines Ergänzungsstandortes für großflächigen Einzelhandel	59
5.4.5. Einzelhandelsansiedlung / -nutzung an sonstigen Gewerbestandorten.....	61

6. Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Eilenburg	62
6.1. Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch planungsrechtliche Instrumente	62
6.2. Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente „Eilenburger Liste“	64
6.3. Handlungsleitfaden zur Umsetzung der Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeption der Stadt Eilenburg	68
7. Verzeichnis der Anlagen	72
8. Glossar: Definitionen einzelhandelsrelevanter Begriffe und Betriebsformen.....	76

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Stadt Eilenburg im regionalen Vergleich	11
Abbildung 2:	Verkaufsflächen und Umsatzanteile differenziert nach Eilenburger Einzelhandelsstandorten	17
Abbildung 3:	Trends der Handelsentwicklung und Konsequenzen für die Eilenburger Innenstadt	27
Abbildung 4:	Begriff der qualifizierten Grundversorgung	34
Abbildung 5:	Entwicklung der Verkaufsflächenausstattung von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet Eilenburg 2005 bis 2015	35
Abbildung 6:	Zentren- und Standortkonzept der Stadt Eilenburg	46
Abbildung 7:	Räumliche Abgrenzung des A-Zentrums Innenstadt Eilenburg	50
Abbildung 8:	Ansichten zur differenzierten Standortqualität im A-Zentrum	51
Abbildung 9:	Abgrenzung Nahversorgungszentrum Puschkinstraße	53
Abbildung 10:	Ansichten zum Nahversorgungszentrum Puschkinstraße	53
Abbildung 11:	Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Grenzstraße	54
Abbildung 12:	Ansichten zum Nahversorgungszentrum Grenzstraße mit Wohnumfeld	55
Abbildung 13:	Abgrenzung Ergänzungsstandort Ziegelstraße	60

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Mittelbereich des Mittelzentrums Eilenburg gemäß LEP Sachsen 2013	3
Karte 2:	Zentralörtliche Gliederung und raumstrukturelle Einbindung Eilenburgs	4
Karte 3:	Mittelbereich und Einzugsgebiet des Eilenburger Einzelhandels	7
Karte 4:	Räumliche Struktur der aktuellen Nahversorgung im Stadtgebiet Eilenburg	36
Karte 5:	Räumliche Struktur des Zentren- und Standortkonzeptes der Stadt Eilenburg	48

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einwohner im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Eilenburg (Stand 30.04.2015)	9
Tabelle 2:	Einwohnerentwicklung der Stadt Eilenburg im regionalen Vergleich	10
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial der Stadt Eilenburg nach Warengruppen 2015	12
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial im Mittelbereich Eilenburg nach Warengruppen 2015	13
Tabelle 5:	Nachfrageentwicklung in der Stadt Eilenburg bis 2025	15
Tabelle 6:	Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen und Standortstruktur des Eilenburger Einzelhandels	19
Tabelle 7:	Umsatzbindung nach Warengruppen und Standortstruktur des Eilenburger Einzelhandels	20
Tabelle 8:	Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Stadtgebiet Eilenburg 2015.....	22
Tabelle 9:	Kaufkraftbindung des Eilenburger Einzelhandels im Mittelbereich 2015	23
Tabelle 10:	Kaufkraftbindung des Eilenburger Einzelhandels für Nahrungs- und Genussmittel im Zeitreihenvergleich.....	24
Tabelle 11:	Ansiedlung von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet von Eilenburg 2015	34
Tabelle 12:	Modellrechnung zur Wechselwirkung von Zentralitätssteigerung und Wettbewerbseffekten einer neuen Verbrauchermarktansiedlung am Standort Ziegelstraße.....	38
Tabelle 13:	Entwicklung des Flächenbesatzes durch Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet von Eilenburg (incl. neuem Verbrauchermarkt).....	40

1. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

Die Große Kreisstadt Eilenburg beauftragte die BBE Handelsberatung GmbH, Niederlassung Leipzig, mit der Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Die schriftliche Beauftragung erfolgte per Schreiben vom 09.09.2015.

Die Stadt Eilenburg verfügt seit dem Jahr 2005 über ein Konzept zur Einzelhandels- und Standortentwicklung, erarbeitet von der BBE Unternehmensberatung GmbH (2010 fusioniert zur BBE Handelsberatung GmbH). Das Einzelhandelskonzept hat sich als Steuerungsinstrument bewährt, auf dessen Grundlage wurden Ansiedlungsinteressen bzw. Standorterweiterungen und –verlagerungen bewertet und planungsrechtlich abgesichert. Prägnant ist die erfolgte Innenstadtentwicklung mit der Bebauung des Marktplatzes.

Die angestrebte Neuaufstellung des Einzelhandelskonzeptes resultiert zum einen aus einer dynamischen Einzelhandelsentwicklung, die sich auch in aktuellen Planvorhaben und Standortentwicklungen widerspiegelt, zum anderen haben sich rechtliche und städtebauliche Rahmenbedingungen geändert.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber den Kommunen ein Instrumentarium in die Hand gegeben, das die kommunale Steuerung des Einzelhandels vereinfachen aber auch eine rechtssichere Bauleitplanung ermöglichen soll. Die Einzelhandelsentwicklung bewegt sich dabei im Spannungsfeld zwischen veränderten Standortprofilen der Anbieter und gewachsenen Handelsstrukturen. Die Notwendigkeit eines konzeptionellen Handlungsrahmens für kommunale Entscheidungsträger und Investoren resultiert aus der Dynamik eines, insbesondere durch Lebensmittelmärkte, forcierten Standortwettbewerbs. Aber auch Veränderungen im Nachfrageverhalten und der Nachfragestruktur erfordern einen Handlungsleitfaden für die Entwicklung einer zukunftsfähigen Einzelhandelsstruktur. Letztere sollte mit den städtebaulichen Zielvorstellungen von Eilenburg korrespondieren, um eine nachhaltige städtebauliche Qualität und Versorgung für die Bevölkerung zu gewährleisten.

Die Dynamik des Einzelhandels setzt sich auch in Eilenburg weiter fort. Der dezentrale Einzelhandelsstandort „Schondorfer Mark“ hat mit der Schließung des Marktkauf-SB-Warenhauses einen erheblichen Bedeutungsverlust erlitten. Parallel soll ein neues Sondergebiet auf dem Gelände eines ehemaligen Kraftwerks für einen Lebensmittelvollsortimenter und einen Fachmarkt ausgewiesen werden. Diese Entwicklungen sind mit den prioritären Zielen einer Sicherung und qualitativen Weiterentwicklung der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich, dem Schutz von Nebenzentren sowie die Stabilisierung und qualitative Sicherung der Nahversorgungsstrukturen in Einklang zu bringen.

Die Aufgabe umschließt eine Gesamtbetrachtung aller Einzelhandelsstandorte Eilenburgs. Die Neuaufstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Eilenburg zeigt die Rahmenbedingungen und Handlungsstrategien einer zielgerichteten Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet sowie geeignete Instrumentarien zur Erreichung verbundener städtebaulicher Ziele auf. Inhaltliche Schwerpunkte bilden:

- Analyse zur Angebots- und Nachfragesituation und zur aktuellen Kaufkraftbindung des Eilenburger Einzelhandels als Basis zur Ermittlung von Entwicklungspotenzialen,
- Überprüfung und Weiterentwicklung der hierarchischen Zentrenstruktur mit räumlicher und funktionaler Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche,
- Überprüfung der „Eilenburger Sortimentsliste“,
- Sicherung der Nahversorgung in den Stadtgebieten.

Die praxisnahe Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird durch einen Handlungsleitfaden gewährleistet, der das Leitbild zur künftigen Einzelhandelsentwicklung konkretisiert und die Übereinstimmung zu städtebaulichen Zielvorstellungen determiniert. Die Leitlinien bilden eine Grundlage für transparente und nachvollziehbare Entscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen. Im Kontext der ortsspezifischen Eilenburger Liste wird eine rechtssichere Ausgestaltung von Entscheidungen zu Ansiedlungsvorhaben, Erweiterungsabsichten oder Standortveränderungen gewährleistet.

Eine städtebaulich verträgliche Entwicklung ist keinesfalls als statisch zu betrachten, sondern sollte auch potenzielle Entwicklungschancen des Einzelhandels einschließen. Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist letztlich, die Rahmenbedingungen für eine wettbewerbsfähige und zukunftsfähige Ausrichtung des Eilenburger Einzelhandels zu schaffen. Mittels einer aktiven, städtebaulich verträglichen Investitionspolitik im Bereich des Handels wird eine nachhaltige Stärkung der Kaufkraftbindung und Zentralität des Mittelzentrums Eilenburg angestrebt.

Die Analyse baut im Einzelnen auf den nachfolgend dargestellten Erhebungen, Datenquellen und empirischen Untersuchungen auf:

Betriebsstättenerhebung

Die Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes baut auf die aktuelle Einzelhandelsdaten des Handelsflächeninformationssystems (HAFLIS) des Freistaates Sachsen auf, ergänzt durch eine qualitative Bewertung des Einzelhandelsbesatzes insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten. Diese schließt das Angebotsniveau der Bestandsbetriebe, deren wirtschaftliche Einschätzung, die Funktion von Magnetbetrieben sowie ergänzende Nutzungen vor Ort (Gastronomie, Dienstleistungen, etc.) ein. Diese Betriebsstättenerhebung wurde zum Stichtag 10. Oktober 2015 abgeschlossen.

Die Verkaufsflächen der Betriebe sind nach Warengruppen differenziert erfasst, dies gilt auch für Mehrbranchenanbieter. Für alle Betriebe wurde unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern die Umsatzleistung ermittelt.

Aktuelle Planvorhaben sind in Abhängigkeit ihrer Realisierungswahrscheinlichkeit in die Analyse der Angebotsstrukturen eingebunden.

Nachfrageanalyse

Die im Rahmen der Analyse vorgenommenen statistischen Auswertungen berücksichtigen Unterlagen der Stadt Eilenburg bzw. des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation in der Stadt Eilenburg stellen aktuelle Kaufkraftdaten von BBE!CIMA!MB-Research dar.

Weitere Grundlagen

Der Ausarbeitung wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen zu Grunde gelegt:

- Landesentwicklungsplan Freistaat Sachsen (LEP 2013)
- Regionalplan Leipzig, Westsachsen 2008
- Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017, Entwurf für das Verfahren nach § 9 ROG i. V. m. § 6 Abs. 1 SächsLPIG (Stand: 29.05.2015)
- Stadtentwicklungsstrategie Sachsen 2020, Staatsministerium des Innern vom 23. Juli 2010
- Konzept zur Einzelhandels- und Standortentwicklung in der Stadt Eilenburg, 2005
- Unterlagen zur Bauleitplanung der Stadt Eilenburg
- Statistische Daten der Stadt Eilenburg und des Statistischen Landesamtes

2. Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Eilenburg

2.1. Regionale Lage und zentralörtliche Bedeutung

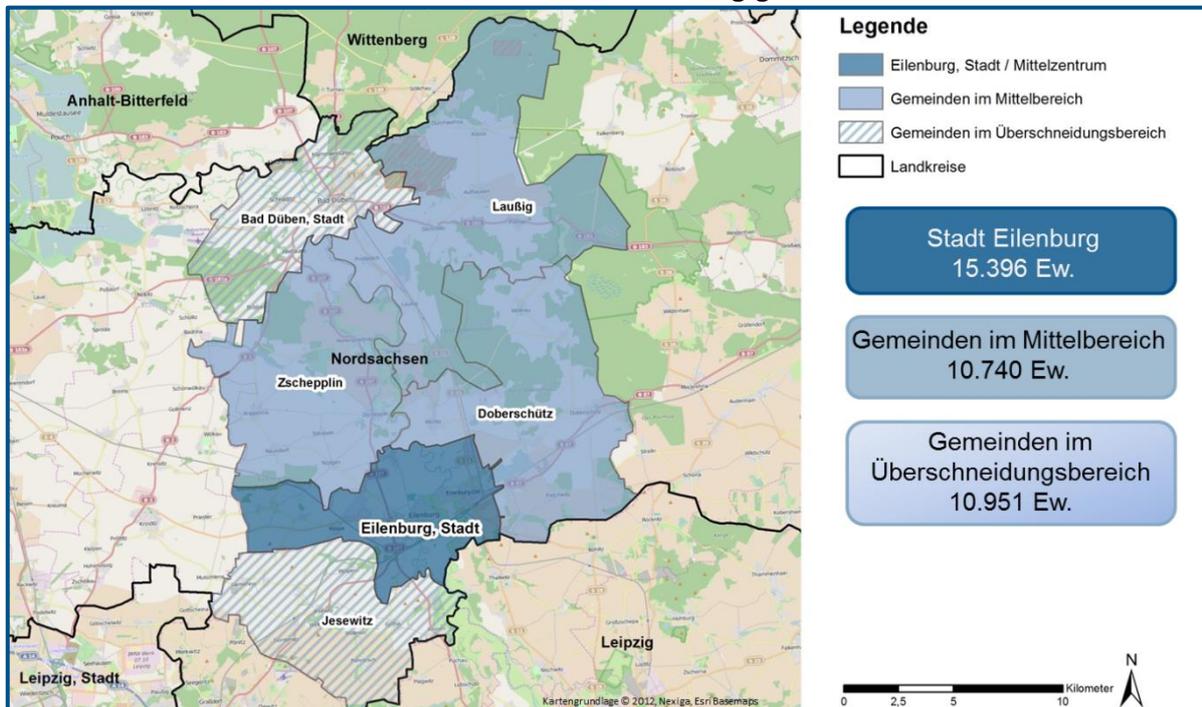
Eilenburg liegt im Nordwesten des Freistaates Sachsen, in nordöstlicher Richtung ca. 20 km entfernt vom Oberzentrum Leipzig. Naturräumlich ist die Stadt Eilenburg südlich der Dübener Heide im Flusstal der Mulde gelegen. Die Mulde fließt durch die Stadt und teilt das Stadtgebiet.

Die Stadt Eilenburg ist Große Kreisstadt und verfügt aktuell über 15.396 Einwohner.¹

Entsprechend des verbindlichen Landesentwicklungsplans 2013 des Freistaates Sachsen nimmt die Stadt Eilenburg die Funktion eines Mittelzentrums wahr.² Gemäß LEP 2013 sollten Mittelzentren als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur-, und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raums gesichert und gestärkt werden.³

Aus der zentralörtlichen Bedeutung erwachsen Eilenburg Versorgungsfunktionen, die sowohl für die eigene Wohnbevölkerung als auch für den zugewiesenen Mittelbereich gelten. Diesem sind die Kommunen Bad Dübener Heide, Döberritzsch, Laußig, Jesewitz und Zscheppin zugehörig. Gemeinsam verfügen die Kommunen über ein Potenzial von ca. 21.700 Einwohnern. Die Stadt Bad Dübener Heide und die Gemeinde Jesewitz sind Überschneidungsbereiche mit benachbarten Mittelbereichen (Bad Dübener Heide = Überschneidungsbereich mit dem Mittelbereich Delitzsch; Jesewitz = Überschneidungsbereich mit dem Mittelbereich Leipzig). Die nachfolgende Karte 1 gibt einen detaillierten Überblick zu den räumlichen Verflechtungen.

Karte 1: Mittelbereich des Mittelzentrums Eilenburg gemäß LEP Sachsen 2013⁴



¹ Stand 30. April 2015, Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusdaten vom 9. Mai 2011

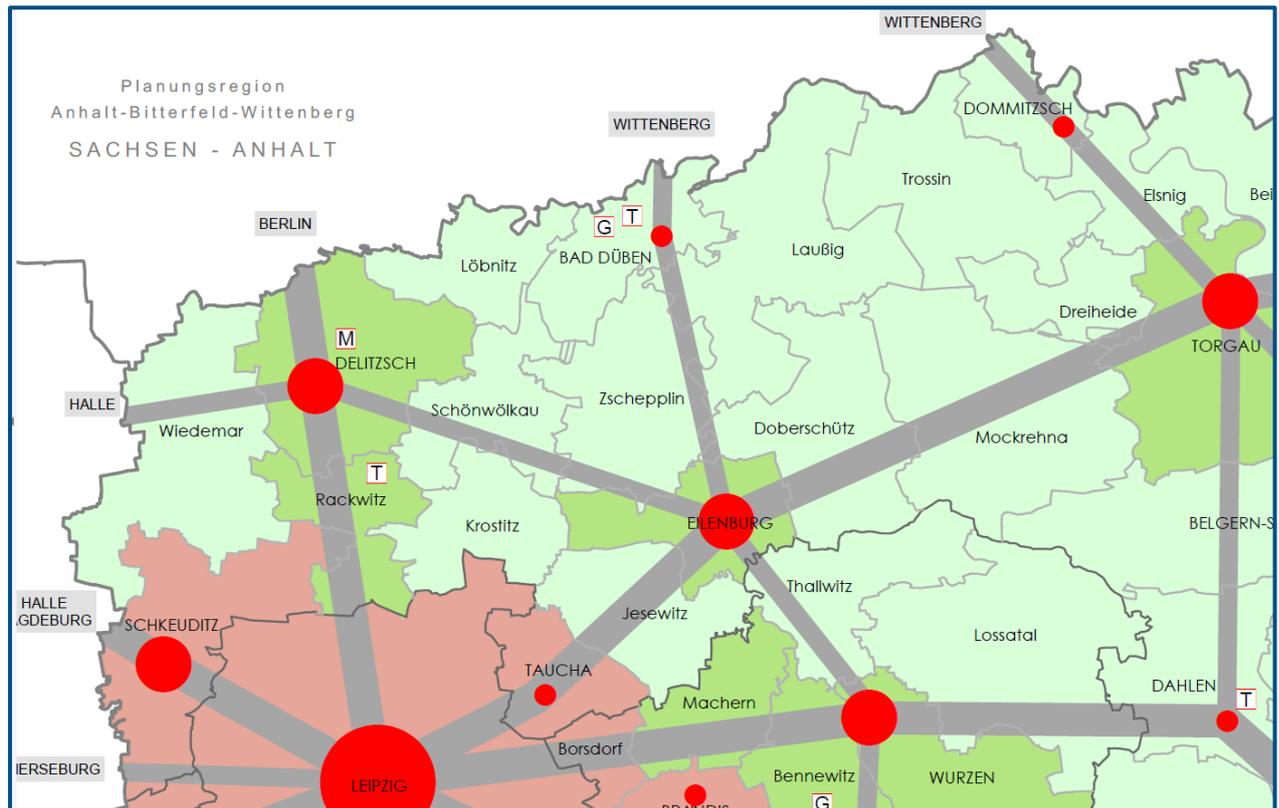
² Quelle: Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013), Z 1.3.7

³ vgl. Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013), Z 1.3.7

⁴ Mittelbereich gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013), Karte 2 Mittelbereiche, Bearbeitung BBE

Die Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion wird durch die regionale Lage im Spannungsfeld gleichrangiger bzw. übergeordneter zentraler Orte geprägt. Administrativ liegt die Kommune im Städtefünfeck aus dem Mittelzentrum Wurzen (13 km Luftlinie), dem Mittelzentrum Torgau (28 km Luftlinie), dem Grundzentrum Bad Dübén (15 km Luftlinie), dem Mittelzentrum Delitzsch (20 km Luftlinie) und dem Oberzentrum Leipzig (21 km Luftlinie).

Karte 2: Zentralörtliche Gliederung und raumstrukturelle Einbindung Eilenburgs⁵



Besonders intensive Verflechtungsbeziehungen zeichnen sich zum Oberzentrum Leipzig ab, sowohl durch die räumliche Nähe als auch die infrastrukturelle Anbindung. Die Ausstrahlung leistungsfähiger Einzelhandelsstandorte (u.a. EKZ Paunsdorf Center im Osten von Leipzig - ca. 20 km entfernt, Innenstadt von Leipzig - ca. 25 km entfernt) lassen überdurchschnittlich starke Kaufkraftabflüsse erwarten. Darüber hinaus begrenzen auch leistungsfähige Agglomerationen in den Mittelzentren Delitzsch und Torgau das potenzielle Einzugsgebiet des Eilenburger Einzelhandels (vgl. Abschnitt 2.2).

Die regionale Verkehrsanbindung Eilenburgs gewährleisten die beiden Bundesstraßen B 107 und B 87, die als Umgehungsstraßen im Süden (B 87) und im Westen (B 107) der Stadt verlaufen.

Die Bundesstraße B 87 führt in West-Ost Richtung aus Leipzig kommend über Eilenburg und Torgau weiter nach Frankfurt (Oder). Am südwestlichen Stadtrand wird sie durch die Bundesstraße B 107 gekreuzt, die von Wurzen kommend in nördlicher Richtung über Bad Dübén weiter nach Dessau-Roßlau verläuft.

Aufgrund der günstigen randörtlichen Trassierung, dem Status als wichtige regionale und überregionale Verbindungsstraßen sowie der Funktion der B 87 als Autobahnzubringer zur nächstgelegenen Anschlussstelle Leipzig-Nordost an die BAB 14 unterliegt die Kapazität der Bundesstraßen einer hohen Auslastung. Weiterhin ist Eilenburg durch Staats- und Kreisstraßen an das ländliche Umfeld angebunden, so dass auf-

⁵ Quelle: Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2017, Entwurf für das Verfahren nach § 9 ROG i. V. m. § 6 Abs. 1 SächsLPlIG (Stand: 29.05.2015), Karte 1 Raumstruktur (Ausschnitt)

grund der Bündelung dieser Verkehrswege die Stadt einen Verkehrsknotenpunkt für eine ganze Region darstellt.

Innerorts stellt die Achse Bergstraße - Leipziger und Torgauer Straße - Ziegelstraße – Torgauer Landstraße die wichtigste Hauptverkehrsachse dar, welche die Stadtteile in Ost-West-Richtung verbindet und durch die Innenstadt führt.

Eine gute Erreichbarkeit Eilenburgs sichert zudem auch der Anschluss an die Bahnverbindungen im Regionalverkehr mit den Strecken Leipzig - Falkenberg - Cottbus/Hoyerswerda und Halle - Eilenburg sowie an das S-Bahnnetz Mitteldeutschland (S-Bahnlinie 4). Letztere bietet über den Leipziger City-Tunnel eine schnelle Anbindung an die Leipziger Innenstadt.

Eilenburg verfügt über zwei Bahnhöfe, der Bahnhof Eilenburg liegt in direkter Anbindung über Rinckartstraße / Bahnhofstraße ca. 850 Meter südlich vom Marktplatz entfernt, der Bahnhof Eilenburg-Ost an der Ostbahnhofstraße.

Die Erschließung des Stadtgebietes durch den ÖPNV wird im Rahmen des Mitteldeutschen Verkehrsverbundes (MDV) über zwei Linien des Stadtbusses (Linie A und Linie B) sichergestellt, weitere Regionalbuslinien führen in umliegende Gemeinden.

Somit existieren sehr gute verkehrliche Verbindungen sowohl innerhalb von Eilenburg als auch zwischen dem Stadtgebiet und den Kommunen des Umlands. Sie begünstigen enge räumlich-funktionale Verflechtungen.

Die Stärkung mittelzentraler Funktionen im Kontext mit der Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Eilenburg sind zentrale Zielstellungen der Stadtentwicklung. Der Steuerung zukünftiger Entwicklungen im Einzelhandel wird eine bedeutende Stellung in der Stadtplanung eingeräumt. Auch vor dem Hintergrund eines tendenziell rückläufigen Einwohnerrückgangs (vgl. Abschnitt 3.1) sind Fragen der Standortverteilung des Einzelhandels für die Zukunftsfähigkeit der Stadt von besonderer Relevanz.

2.2. Einzugsgebiet des Eilenburger Einzelhandels

Ausgangspunkt der Betrachtung bilden die raumordnerisch zugewiesenen Versorgungsfunktionen für das Mittelzentrum. Die tatsächlich resultierende Kundenbindung aus dem Umland hängt jedoch sehr stark vom Zeit-Wege-Aufwand (Entfernung, Verkehrsanbindung etc.) des Kunden in Relation zum beabsichtigten Ausgabevolumen und der Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes ab. Mit zunehmender Entfernung ergibt sich erfahrungsgemäß eine progressiv abnehmende Bindungsquote der Nachfrage.

Unter diesen Prämissen sind für die Einzugsgebietsabgrenzung des Eilenburger Einzelhandels folgende Aspekte maßgeblich:

- Die regionale Lage im Spannungsfeld gleichrangiger bzw. übergeordneter zentraler Orte, insbesondere die starke Ausstrahlung des Oberzentrums Leipzig, aber auch der Mittelzentren Delitzsch, Wurzen und Torgau, wirkt begrenzend auf die zu erzielende regionale Kundenbindung.
- Der Mittelbereich weist eine deutliche Nord-Ausdehnung auf, in welchem auch verstärkt die regionalen Versorgungsfunktionen wahrgenommen werden.
- Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundzentrum Bad Dübener als Überschneidungsbereich mit dem Mittelbereich Delitzsch nur einer begrenzten Kundenbindung an den Eilenburger Einzelhandel unterliegt, neben der Eigenbindung vor Ort unterliegt Bad Dübener stärker der Ausstrahlung des Mittelzentrums Delitzsch und des Oberzentrums Leipzig.
- In südlichen Umlandregionen ist ebenso von einer stärkeren Kundenorientierung auf Leipzig auszugehen. Der unmittelbar an der südöstlichen Gemarkungsgrenze von Eilenburg beginnende Mittelbereich Wurzen lässt zumindest in der Nachbargemeinde Thallwitz Wechselwirkungen erwarten.
- Der Bedeutungsverlust des peripheren Einzelhandelsstandortes „Schondorfer Mark“ durch Schließung des SB-Warenhauses in 2014 führte zu einer rückläufigen regionalen Kundenbindung.
- Die Pendlerströme, insbesondere in die Stadt Leipzig als Arbeitsort, wirken verstärkend im Sinne eines Kaufkraftabflusses. Generell stellen Ein- und Auspendler eine für den Einzelhandel bedeutende Größe dar. Da sich Beschäftigte tagsüber, vor allem aber auf dem Nachhauseweg am Abend versorgen, kommt diese Kaufkraft teilweise auch dem Einzelhandel am Arbeitsort zu Gute. Vor allem Einzelhandelsbetriebe mit längeren Öffnungszeiten können dabei die Kaufkraft verstärkt an einen Ort binden. Die tägliche Einpendlerzahl der Stadt Eilenburg beträgt 2.969. Dagegen liegt die Zahl der Auspendler bei 3.696 wodurch sich ein negatives Pendlersaldo von -727 ergibt. Zurückzuführen ist dies insbesondere auf die Verflechtungen mit dem Oberzentrum Leipzig.⁶

Es ist festzuhalten, dass der Mittelbereich im Wesentlichen das Einzugsgebiet des Eilenburger Einzelhandels abbildet. Nachfolgende Karte stellt den raumordnerischen Mittelbereich und die zu erwartende Kundenorientierung auf Eilenburg gegenüber. Die eingebundenen Zentralitätskennziffern⁷ der zentralen Orte unterstreichen die bisherigen Aussagen zur regionalen Kundenorientierung. Neben dem Oberzentrum Leipzig mit einer Zentralitätskennziffer von 108,0 weisen auch die Mittelzentren Delitzsch (115,6), Wurzen (121,9) und Torgau (129,0) im Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse auf. Selbst das Grundzentrum Bad Dübener erzielt eine saldierte Nachfragedeckung bzw. geringe Zuflüsse.

Die überregionale Bedeutung der Stadt Eilenburg spiegelt sich in der Zentralitätskennziffer von 116,4 wider. Im Saldo von Zu- und Abflüssen generiert der Einzelhandelsstandort Eilenburg aktuell einen Kaufkraftzufluss in Höhe von rd. 7,3 Mio. €. (vgl. Abschnitt 4.3)

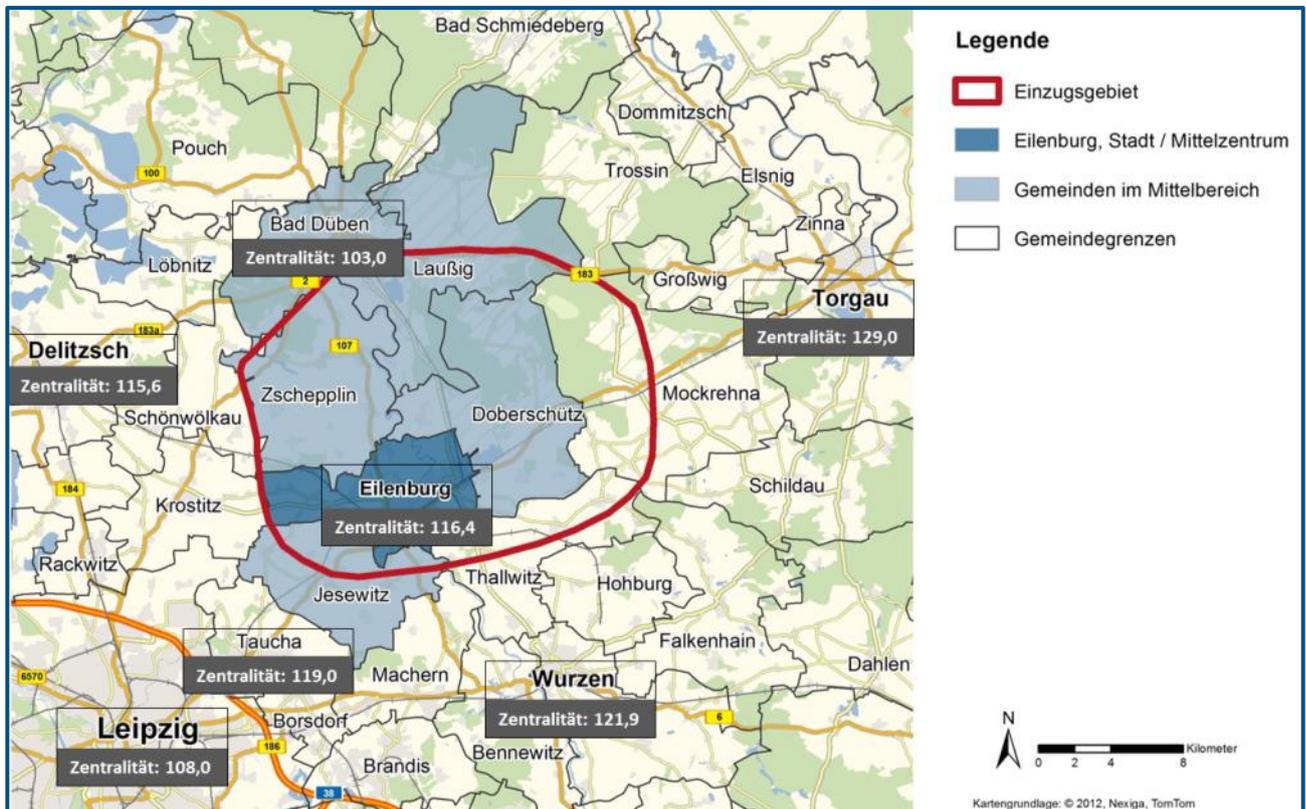
Entwicklungskonzepte und Standortfragen des Einzelhandels von Eilenburg müssen sich zunächst an den spezifischen örtlichen und mittelzentralen Versorgungsfunktionen ausrichten, wobei Rahmenbedingungen

⁶ Arbeitsmarkt in Zahlen – Beschäftigungsstatistik, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten, 30.06.2014, Bundesagentur für Arbeit

⁷ Quellen: BBE|CIMA|MB-Research Zentralitätskennziffern 2015 für Gemeinden ab 10.000 Einwohnern, zzgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Dübener, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Torgau

der regionalen demographischen Entwicklung (vgl. Abschnitt 3.1) und der Handelsentwicklung (vgl. Abschnitt 4) zu berücksichtigen sind.

Karte 3: Mittelbereich und Einzugsgebiet des Eilenburger Einzelhandels



2.3. Siedlungs- und Standortstruktur innerhalb des Stadtgebietes

Umfang und Art der Versorgungsfunktionen sind eng mit der Siedlungsstruktur verknüpft. Deshalb soll zunächst die Struktur des Stadtraumes im Kontext zu Standort- und Versorgungsstrukturen des Einzelhandels analysiert werden.

Das Mittelzentrum nordöstlich von Leipzig gliedert sich neben den kernstädtisch geprägten Stadtteilen Eilenburg-Berg, Eilenburg-Mitte und Eilenburg-Ost in die peripheren Ortsteile Behlitz, Hainichen, Kospa, Pressen, Wedelwitz und Zschettgau.

Die Stadtteile Mitte, Ost und Berg, die auch den Bevölkerungsschwerpunkt bilden, sind jeweils durch eine topographische Zäsur (Mulde, Mühlgraben) voneinander getrennt. Infolge ihrer historischen städtebaulichen Entwicklung haben die drei Stadtteile ihren eigenen Charakter. Diese Teilung des Stadtgebietes ist auch in den Versorgungsstrukturen nachvollziehbar, jeder Stadtteil verfügt über einen eigenen zentralen Versorgungsbereich.

Der westliche **Stadtteil Berg** ist durch Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt, verwiesen sei insbesondere auf das Wohngebiet „An der Leipziger Höhe“, welches weitere Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Der Siedlungskern liegt um den Burgberg, welcher als Kultur-, Erholungs- und Erlebnisbereich entwickelt wird.

Die Einzelhandelssituation im Stadtteil Eilenburg-Berg ist auf Grundversorgung ausgerichtet. Maßgeblicher Einzelhandelsstandort ist das im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2005 ausgewiesene Nahversorgungszentrum Grenzstraße mit einem REWE-Supermarkt als Kernanbieter.

Der **Stadtteil Eilenburg-Mitte** erstreckt sich vom Mühlgraben als westliche Grenze bis zum Verlauf der Mulde im Osten. Die Konturen der historischen Altstadt zeigen sich in der Verknüpfung von modernen Bauten und restaurierten, denkmalgeschützten Gebäuden, die für die Wiederbelebung des urbanen Stadtkerns stehen. Das historische Rathaus mit dem davor liegenden Marktplatz und der angrenzenden Nikolaikirche bildet den Mittelpunkt des Altstadtrings, der umschlossen wird von Nordring und Dr.-Külz-Ring.

Die Innenstadt von Eilenburg als einzelhandelsfunktionales Hauptgeschäftszentrum erstreckt sich über Leipziger Straße, Torgauer Straße, Marktplatz, Kornmarkt sowie Breite Straße und Teile der darauf zulaufenden Straßen. Dieser Innenstadtbereich ist im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2005 als A-Zentrum ausgewiesen. Der bandförmige Verlauf des Hauptgeschäftszentrums bedingt eine differenzierte Bewertung als Einzelhandelsstandort. Die, aufbauend auf das Einzelhandelskonzept 2005, erfolgte Innenstadtentwicklung mit der Bebauung des Marktplatzes, führte zur Verdichtung der Angebotsstrukturen und zur Herausbildung eines zentralen Magnetstandortes. Positiv hervorzuheben ist die Verbindung von Handel, Wohnstandort und anderweitig Frequenz stärkenden Strukturen, wie Stadtverwaltung, Gastronomie und Dienstleistern (Banken, Reisebüro etc.), die die Urbanität des Standorts und die Multifunktionalität eines zentralen Versorgungsbereiches untersetzen.

Der **Stadtteil Eilenburg-Ost** bildete sich aus dem früheren Dorf Kültzschau im Wesentlichen durch Wohngebiete mit Blockbebauung in den 60-er, 70-er und 80-er Jahren heraus. Diese Bebauung sowie größere Gewerbegebiete prägen auch heute das Bild des Stadtteiles, weiterhin finden sich auch Eigenheimsiedlungen. Größere Gewerbeflächen sind das Industrie- und Gewerbegebiet „Eilenburg-Nordost“ und das Industrie- und Gewerbegebiet „Kunststoffcenter am ECW Wasserturm“. Letzteres grenzt an den Stadtteil Eilenburg-Mitte, bildet im engeren Sinne eine geographische Mitte der Stadt. Die verfügbaren Flächenpotenziale sollen zukünftig zur stärkeren Integration von Handelsfunktionen in das Stadtgebiet genutzt werden. In den bisherigen Einzelhandelsstrukturen des Stadtteiles hoben sich die beiden Standortschwerpunkte eines Stadtteilzentrums Puschkinstraße und des peripheren Sondergebietes „Schondorfer Mark“ ab. Der gesamte Verlauf der Puschkinstraße wurde stadtgestalterisch als einheitliches, zusammenhängendes Zentrum entwickelt, welches Wohnen mit Handel, Gastronomie und Dienstleistung verknüpft. Einzelhandelsnutzungen finden sich verstärkt im östlichen Teilbereich. Das Sondergebiet „Schondorfer Mark“ erwies sich mit einem SB-Warenhaus und einem Baumarkt bisher als regional ausstrahlender Einzelhandelsstandort mit mittelzentralen Funktionen. Seit Schließung des SB-Warenhauses im Jahr 2014 ist ein erheblicher Bedeutungsverlust zu konstatieren, die bisherigen peripheren Funktionen sollen im Rahmen einer städtebaulich gezielten Einzelhandelsentwicklung zukünftig in das Stadtgebiet eingebunden werden.

3. Einzelhandelsrelevante Nachfrage und deren Entwicklung bis 2025

3.1. Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung

Ende April 2015 lebten in der Stadt Eilenburg 15.396 Einwohner. Insgesamt verfügt der mittelzentrale Verflechtungsbereich über ein Potenzial von 37.087 Einwohnern, wovon allerdings 10.952 Einwohner in Gemeinden leben, die Überschneidungen mit anderen mittel- bzw. oberzentralen Verflechtungsbereichen aufweisen. Das Stadtgebiet von Eilenburg umfasst einen Anteil von 41,5 % des gesamten Bevölkerungspotenzials im Mittelbereich. Bis auf die Stadt Bad Dübener mit 7.964 Einwohnern verzeichnen die weiteren, zum mittelzentralen Verflechtungsbereich zugehörigen Gemeinden, deutlich geringere Einwohnerzahlen, wie der Tabelle 1 zu entnehmen ist, ein klarer Hinweis auf die relativ geringe Besiedlungsdichte im Einzugsgebiet der Stadt Eilenburg.

Die nachfrageseitige Absicherung für ein zukunftsfähiges Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg bedarf neben der Bindung örtlicher Kaufkraft auch einer stärkeren Abschöpfung des regionalen Kaufkraftpotenzials.

Den Kaufkraftzuflüssen aus der nördlichen Region und Wechselwirkungen mit südlich angrenzenden Gemeinden, stehen die Kaufkraftabflüsse, vordringlich in das Oberzentrum Leipzig, gegenüber. Der Mittelbereich stellt unter diesem Gesichtspunkt ein maximales, jedoch nur teilweise erschließbares Kaufkraftpotenzial für Eilenburg dar.

Tabelle 1: Einwohner im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Eilenburg (Stand 30.04.2015)⁸

Einwohner und Kaufkraft-Kennziffern - Übersicht

	Einwohner	einzelhandels- relevante Kaufkraft 2015
Stadt Eilenburg	15.396	85,98
Gemeinden im Mittelbereich Eilenburg:	21.691	88,99
Mittelbereich Eilenburg gesamt	37.087	87,74

Einwohner und Kaufkraft-Kennziffern - Gemeindeebene

Gemeinde	Einwohner	einzelhandels- relevante Kaufkraft 2015
Stadt Eilenburg	15.396	85,98
Gemeinden im Mittelbereich Eilenburg:		
Laußig	3.798	85,23
Doberschütz	4.076	89,60
Zschepplin	2.866	87,96
Jesewitz	2.987	94,70
Bad Dübener	7.964	88,71

⁸ Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Bevölkerung des Freistaates Sachsen jeweils am Monatsende ausgewählter Berichtsmonate nach Gemeinden (Stand 30.04.2015), BBE-Berechnungen, BBE/CIMA/MB-Research

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Eilenburg aus dem Jahr 2005 verwies auf eine stetig rückläufige Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 1999 bis 2004. Mit den Ergebnissen des Zensus 2011 wurde die Einwohnerzahl der Stadt Eilenburg um 653 Einwohner nach unten korrigiert.⁹ Seit Ende 2011 zeigt sich die Entwicklung zwar noch rückläufig, jedoch in deutlich abgeschwächter Ausprägung. Die aktuellen Daten vom April 2015 zeigen sogar eine Stagnation gegenüber Ende 2014.

Damit fügt sich die Stadt Eilenburg in eine regionale Entwicklung des Landkreises Nordsachsen ein, in den weiteren Gemeinden des Mittelbereiches war der Rückgang nur geringfügig stärker. (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung der Stadt Eilenburg im regionalen Vergleich

Stand	Stadt Eilenburg			Gemeinden im Mittelbereich			Landkreis Nordsachsen		
	Einwohner	Entwicklung zum Vorjahr	Index	Einwohner	Entwicklung zum Vorjahr	Index	Einwohner	Entwicklung zum Vorjahr	Index
31.12.2011	15.681		100,0%	22.200		100,0%	200.062		100,0%
31.12.2012	15.539	-0,9%	99,1%	22.010	-0,9%	99,1%	198.629	-0,7%	99,3%
31.12.2013	15.487	-0,3%	98,8%	21.917	-0,4%	98,7%	197.346	-0,6%	98,6%
31.12.2014	15.392	-0,6%	98,2%	21.793	-0,6%	98,2%	197.042	-0,2%	98,5%
30.04.2015	15.396	0,0%	98,2%	21.691	-0,5%	97,7%	196.789	-0,1%	98,4%
Bevölkerungsprognose									
Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen									
Prog 2025 - Var. 1	15.000		95,7%				182.000		91,0%
Prog 2025 - Var. 2	14.800		94,4%				176.500		88,2%

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusergebnisse vom 9. Mai 2011 sowie 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen 2012 bis 2025

Die rückläufige Einwohnerentwicklung der Stadt als auch des Landkreises wird sich auch in den kommenden Jahren weiter fortsetzen. In der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen wird eine stetige Abnahme bis 2025 vorhergesagt.¹⁰

In der Variante 1 wird ein Bevölkerungsrückgang auf 15.000 Einwohner prognostiziert und in der Variante 2 auf 14.800 Einwohner. Die erwarteten Rückgänge für den gesamten Landkreis liegen höher, demzufolge könnte auch der weitere Mittelbereich leicht stärker betroffen sein.

Diese Entwicklung ist in seinen Konsequenzen für den Einzelhandel, speziell in der Tragfähigkeit einer Zentren- und Standortstruktur, zu berücksichtigen.

⁹ Einwohnerzahl zum 31.12.2011: auf Basis der Fortschreibung der Registerdaten vom 3. Oktober 1990 – 16.334 auf Basis Zensus 2011 – 15.681

¹⁰ 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen, Basisjahr 2008, aktuell in der Prognose ausgewiesener Gebietsstand ist der 01.01.2012
Die Prognose des Statistischen Landesamtes weist deutlich stärkere jährliche Rückgänge aus, im Vergleich zur aktuellen Entwicklung. Allerdings baut die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose noch auf die der Fortschreibung der Registerdaten vom 3. Oktober 1990 auf. Der zwischenzeitliche Zensus hat einen Teil dieser erwarteten Entwicklung „vorweggenommen“. Eine einfache Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung seit 2011 lässt eine Einwohnerzahl 2025 auf dem Niveau der Variante 2 erwarten. Das Statistische Landesamt des Freistaates Sachsen erarbeitet derzeit die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen. Die Bereitstellung der Daten wird voraussichtlich im I. Quartal 2016 erfolgen.

3.2. Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2015

Die Berechnungen zum Nachfragepotenzial 2015 basieren auf den bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung für die einzelnen Warengruppen. Unter Berücksichtigung der Bestimmungsfaktoren:

- Einwohner im Einzugsgebiet
- regionales, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau
- Verbrauchsausgaben nach Warengruppen

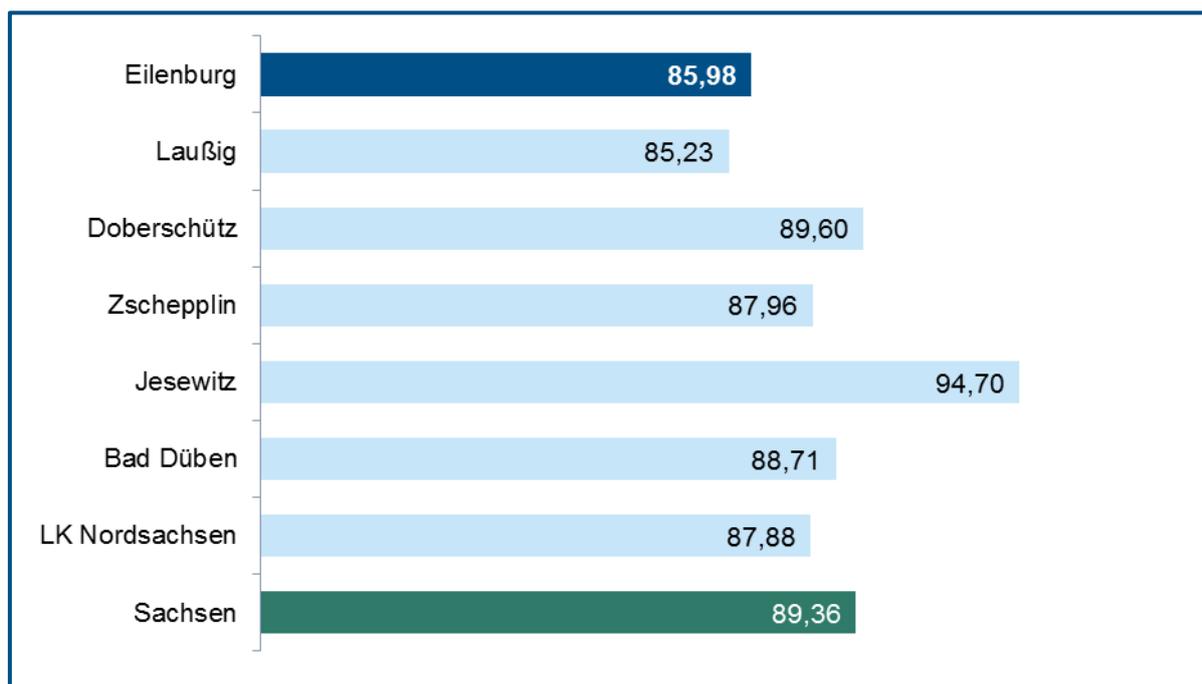
errechnen sich nachfolgend die Marktvolumina für das Stadtgebiet von Eilenburg sowie für den gesamten Mittelbereich.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Diese Kennzahl spiegelt letztlich auch die Wirtschaftskraft einer Stadt oder Region wider. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (= 100) an, welches explizit für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Die Berechnungsbasis der Kaufkraftkennziffern sind die Ergebnisse der amtlichen jährlichen Lohn- und Einkommenssteuerstatistik. In diese Kennziffer sind ebenfalls staatliche Transferleistungen wie Kindergeld, Wohngeld, Arbeitslosenunterstützung, BAföG, Renten etc. einbezogen. Nicht enthalten in dieser Einkommensberechnung sind private Ersparnisse in Form von Bankguthaben oder Wertpapierhaltung sowie der Verschuldungsgrad der Haushalte.

Für die Stadt Eilenburg errechnet sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von ca. 86,0, die einzelhandelsrelevanten Ausgaben liegen somit 14 %-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau im gesamten Mittelbereich liegt durchschnittlich bei 89,0 also leicht über dem Niveau der Stadt Eilenburg, nachfolgende Abbildung erlaubt den differenzierten regionalen Vergleich.

Abbildung 1: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Stadt Eilenburg im regionalen Vergleich



Die bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben über alle Einzelhandelsbranchen betragen 6.205 € pro Kopf der Bevölkerung. Infolge des geringeren Kaufkraftniveaus betragen die relevanten Verbrauchsausgaben in der Stadt Eilenburg 5.335 €.

Dementsprechend errechnet sich ein einzelhandelsrelevantes Marktpotenzial von ca. 82,1 Mio. €. In der Differenzierung nach Bedarfsgruppen gliedert sich dieses Marktpotenzial in:

- den kurzfristigen Bedarf 49,0 Mio. € (ca. 60 %),
- den mittelfristigen Bedarf 19,3 Mio. € (ca. 23 %),
- den langfristigen Bedarf 13,8 Mio. € (ca. 17 %).

Die nachfolgenden Tabellen geben einen detaillierten Überblick zum Marktpotenzial für die Stadt Eilenburg und weiterführend für den mittelzentralen Verflechtungsbereich gemäß der Abgrenzung im Abschnitt 2.1, jeweils untergliedert nach Warengruppen.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial der Stadt Eilenburg nach Warengruppen 2015

Sortimentgruppe	Kaufkraftkennziffer	Verbrauchsausgaben pro Kopf (€)	Stadt Eilenburg (T€)
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	90,9	2.070	31.872
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	87,6	260	4.006
Heimtier	90,9	43	658
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	83,5	553	8.513
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	87,1	193	2.975
Blumen / Zimmerpflanzen	90,8	64	992
überwiegend kurzfristiger Bedarf	89,0	3.184	49.016
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	77,6	391	6.024
Schuhe (ohne Sportschuhe) / Lederwaren	79,5	100	1.543
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malerbedarf / Sanitär / Autozubehör etc.)	88,4	429	6.598
Gartenbedarf / Grün Outdoor	90,8	119	1.830
GPK**/Haushaltsgegenstände	80,9	78	1.196
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	81,7	40	617
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	74,6	95	1.458
überwiegend mittelfristiger Bedarf	82,4	1.251	19.267
Haus- und Heimtextilien, sonst. Einrichtungsgegenstände	81,4	68	1.041
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	77,3	235	3.617
Elektrogroß- und -kleingeräte, Lampen & Leuchten	85,4	129	1.985
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	83,0	238	3.665
Foto / Optik	84,6	102	1.563
Uhren / Schmuck	63,2	35	545
Sonstiger Einzelhandel	85,6	93	1.437
überwiegend langfristiger Bedarf	81,1	900	13.853
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	86,0	5.335	82.135

*PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / **GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Einwohner 15.396

Quelle: BBE-Berechnungen, BBE!CIMA!MB-Research

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial im Mittelbereich Eilenburg nach Warengruppen 2015

Sortimentgruppe	Stadt Eilenburg (T€)	Gemeinden im Mittelbereich (T€)	Mittelbereich Eilenburg gesamt (T€)
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	31.872	46.156	78.027
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	4.006	5.701	9.707
Heimtier	658	952	1.610
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	8.513	11.905	20.418
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	2.975	4.294	7.269
Blumen / Zimmerpflanzen	992	1.604	2.596
überwiegend kurzfristiger Bedarf	49.016	70.612	119.628
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	6.024	8.715	14.740
Schuhe (ohne Sportschuhe) / Lederwaren	1.543	2.251	3.794
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malerbedarf / Sanitär / Autozubehör etc.)	6.598	10.708	17.306
Gartenbedarf / Grün Outdoor	1.830	2.960	4.790
GPK**/Haushaltsgegenstände	1.196	1.795	2.992
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	617	905	1.522
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	1.458	2.178	3.636
überwiegend mittelfristiger Bedarf	19.267	29.512	48.778
Haus- und Heimtextilien, sonst. Einrichtungsgegenstände	1.041	1.528	2.568
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	3.617	5.540	9.157
Elektrogroß- und -kleingeräte, Lampen & Leuchten	1.985	2.892	4.877
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	3.665	5.245	8.910
Foto / Optik	1.563	2.236	3.799
Uhren / Schmuck	545	814	1.358
Sonstiger Einzelhandel	1.437	2.104	3.541
überwiegend langfristiger Bedarf	13.853	20.359	34.211
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	82.135	120.482	202.618
*PBS = Papier, Bürobbedarf, Schreibwaren / **GPK = Glas, Porzellan, Keramik			
Einwohner	15.396	21.691	37.087

Quelle: BBE-Berechnungen, BBE!CIMA!MB-Research

Der Mittelbereich umfasst ein Marktpotenzial von rd. 202,6 Mio. €, der Anteil der Stadt Eilenburg beträgt 40,5 % und liegt damit leicht unter dem Bevölkerungsanteil. Ursächlich hierfür ist das geringere einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau der Stadt Eilenburg, im Vergleich zu anderen Gemeinden im Mittelbereich.

3.3. Prognose der Nachfrageentwicklung bis 2025

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Eilenburg bis 2025:

Entwicklungsperspektiven einer einzelhandelsrelevanten Nachfrage setzen zunächst bei einer Bevölkerungsprognose an. Die prognostizierte Abnahme der Einwohnerzahlen zwischen 4,3 % bis zu 5,6 % stellt zunächst eine Verminderung des Nachfragepotenzials für den Einzelhandelsstandort Eilenburg dar. Neben dem Bevölkerungspotenzial bildet aber auch die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben ein wichtiger Indikator für die Nachfrageprognose.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben bis 2025:

Generell ist in Deutschland langfristig mit einer weiteren Verringerung des Anteils einzelhandelsrelevanter Ausgaben an den Gesamtausgaben pro Kopf der Bevölkerung zu rechnen.

Seit Jahren sinkt der Einzelhandelsanteil zugunsten notwendiger Ausgaben zur Alterssicherung, für Mobilität / Verkehr, Dienstleistungen, Wohnen (Mieten / Nebenkosten) oder Freizeit. Diese Ausgabensteigerungen in den anderen Bereichen können gegebenenfalls durch eine positive Einkommensentwicklung aufgefangen werden, so dass zumindest die absoluten Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel konstant bleiben oder eventuell sogar geringfügig steigen.

Zukünftig wird diese Entwicklung zusätzlich durch ein sinkendes Rentenniveau (sinkende Rentenbezüge bei Neurentnern durch Lebensphasen mit Arbeitslosigkeit oder Niedriglohnsektor / geringfügige Beschäftigung) beeinflusst. Bei moderater Einkommensentwicklung wird auch mittelfristig der Einzelhandel nur geringfügig partizipieren, die Pro-Kopf-Ausgaben werden bestenfalls marginal steigen.

Die weiteren Planungsrechnungen gehen deshalb in der pessimistischen Prognose durchschnittlich nur von einer Stagnation der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben aus und selbst in der optimistischen Prognose nur von einem mittleren Anstieg um 0,5% pro Jahr.

Nachfrageentwicklung in der Stadt Eilenburg bis 2025:

Die nachfolgenden Berechnungen zur Nachfrageentwicklung bauen auf der Berechnung zur Bevölkerungsprognose auf, binden die Prognosen zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraftentwicklung ein und bilden somit die Nachfrageentwicklung für Eilenburg im Zeitraum bis 2025 ab. Die resultierenden Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle 5 zusammengefasst.

Die Modellrechnung führt zu einer Nachfrageentwicklung in einer Spannweite zwischen -3,9 % bis +5,9 %¹¹ zum aktuell vorhandenen Marktpotenzial in Eilenburg.

Die aktuell absehbare Bevölkerungsentwicklung kann durch einen moderaten Anstieg der Pro-Kopf-Ausgaben kompensiert werden. In der Spannweite von leicht negativer bis leicht positiver Entwicklung kann durchschnittlich von einer annähernden Stagnation der einzelhandelsrelevanten Nachfrage ausgegangen werden.

Diese Ergebnisse sind für die Sicherung der Einzelhandelsstrukturen und der mittelzentralen Versorgungsfunktion positiv zu werten. Eine Stagnation, im ungünstigsten Fall ein nur geringer Nachfragerückgang der eigenen Eilenburger Nachfrage, bildet die Basis, dass potenzielle Zentralitätsgewinne als Mittelzentrum sogar zu einem Ausbau von Versorgungsstrukturen führen können und nicht als „Kompensation“ für eigene Nachfragerückgänge benötigt werden.

¹¹ Quelle: BBE eigene Berechnungen

Tabelle 5: Nachfrageentwicklung in der Stadt Eilenburg bis 2025

Sortimentgruppe	Stadt Eilenburg		
	2015	2025 (opt.)	2025 (pess.)
	Nachfragevol. in Mio. €	Nachfragevol. in Mio. €	Nachfragevol. in Mio. €
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	31,9	33,8	30,6
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	4,0	4,2	3,9
Heimtier	0,7	0,7	0,6
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	8,5	9,0	8,2
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	3,0	3,2	2,9
Blumen / Zimmerpflanzen	1,0	1,1	1,0
überwiegend kurzfristiger Bedarf	49,0	51,9	47,1
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	6,0	6,4	5,8
Schuhe (ohne Sportschuhe) / Lederwaren	1,5	1,6	1,5
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malerbedarf / Sanitär / etc.)	6,6	7,0	6,3
Gartenbedarf / Grün Outdoor	1,8	1,9	1,8
GPK** / Haushaltsgegenstände	1,2	1,3	1,2
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	0,6	0,7	0,6
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	1,5	1,5	1,4
überwiegend mittelfristiger Bedarf	19,3	20,4	18,5
Haus- und Heimtextilien, sonst. Einrichtungsgegenstände	1,0	1,1	1,0
Möbel (inkl. Bad- /Garten- / Büromöbel)	3,6	3,8	3,5
Elektrogroß- und -kleingeräte	2,0	2,1	1,9
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	3,7	3,9	3,5
Foto / Optik	1,6	1,7	1,5
Uhren / Schmuck	0,5	0,6	0,5
sonstiger Einzelhandel	1,4	1,5	1,4
Überwiegend langfristiger Bedarf	13,9	14,7	13,3
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	82,1	87,0	79,0
Entwicklung des einzelhandelsrel. Potenzials		5,9%	-3,9%
Einwohnerentwicklung	15.396	15.000	14.800
Kaufkraftentwicklung	86,0	93,5	86,0

*PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / **GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen 2012 bis 2025, BBE-Berechnungen

Dennoch veranschaulichen die Einzelwerte zur Marktpotenzialentwicklung in den Warengruppen die geringen Spielräume der Einzelhandelsentwicklung und die Notwendigkeit einer städtebaulich geordneten Standortentwicklung, die den Fokus auf die Innenstadt und die Sicherung der Nahversorgung richtet.

4. Einzelhandelsstrukturen und deren Entwicklung in der Stadt Eilenburg

4.1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzleistung

Zur Analyse der aktuellen Angebotsstrukturen wurden im Stadtgebiet Eilenburg alle Einzelhandelsstandorte mit einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche, Branchenzuordnung, Standortlage sowie einer Umsatzeinschätzung nach branchenspezifischen Kennzahlen erfasst und bewertet. Berücksichtigung findet der gesamte Einzelhandel im engeren Sinne, d.h. ohne Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraft-/Brennstoffen, Versandhandel und ambulanter Handel (z.B. Wochenmärkte). Weitere Nutzungen wie Gastronomie oder Dienstleister werden zur Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche herangezogen.

Die quantitative Analyse zum Einzelhandelsbesatz geht zunächst von der Angebotssituation und -verteilung in der Gesamtstadt Eilenburg aus, konzentriert sich weiterführend aber auf die Standortstrukturen und Standortentwicklungen zur Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Die Stadt Eilenburg verfügt mit Stand Oktober 2015 über einen Einzelhandelsbesatz von insgesamt 155 Anbietern mit einer Gesamtverkaufsfläche von 32.423 m², die einen Umsatz von ca. 89,4 Mio. € tätigen. Eingebunden in diese Bestandsdaten sind bereits aktuell in Bau befindliche bzw. bereits genehmigte Standortentwicklungen, die spätestens in 2016 bestandswirksam werden. Hierzu zählen:

- Erweiterung des REWE Supermarktes im Nahversorgungszentrum Grenzstraße,
- aktueller Neubau des Lebensmittel-Discounters Norma im Nahversorgungszentrum Puschkinstraße und Nachnutzung des bisherigen Standortes als Getränkemarkt,
- Neubau des Lebensmitteldiscounters Penny in der Kranoldstraße.

Mit einer Verkaufsflächenausstattung von ca. 2,1 m² je Einwohner weist Eilenburg auch im aktuellen Bestand weiterhin einen hohen Verkaufsflächenbesatz bezogen auf das eigene Bevölkerungspotenzial auf, umso wichtiger ist auch zukünftig die Wahrnehmung der mittelzentralen Versorgungsfunktion. Gegenüber der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes 2005 stieg diese Kennziffer zur Verkaufsflächenausstattung weiter an (2005: 1,77 m² je Einwohner). Zurückzuführen ist dieser rechnerische Effekt auf verschiedene Einzelhandelsentwicklungen der vergangenen Jahre, die zu stärkeren Veränderungen in der Standortstruktur, bei rückläufiger Anbieterzahl jedoch zu einem leichten Anstieg der Gesamtverkaufsfläche führten. Gleichzeitig sank jedoch die Einwohnerzahl von Eilenburg seit 2005 (vgl. Abschnitt 3.1), mit entsprechender Wirkung auf die gestiegene Ausstattungskennziffer.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2005 weist einen Einzelhandelsbesatz mit 188 Anbietern und einer Gesamtverkaufsfläche von 31.317 m² aus.¹² Die Anbieterzahl ging folglich um 17,5 % zurück, während die Gesamtverkaufsfläche um 3,5 % bzw. um ca. 1.100 m² anstieg. Zu den wesentlichen Veränderungen zählen neben oben genannten aktuellen Entwicklungen die Bebauung des Marktplatzes mit einem neuen Wohn- und Geschäftshaus (u.a. mit Drogeriemarkt Rossmann), diverse Standortentwicklungen von Lebensmittelmärkten (u.a. Neuansiedlungen am Nordring und an der Ziegelstraße, Schließungen in der Wallstraße, Breite Straße, Wurzener Straße und Dübener Straße), Nachnutzung ehemaliger Lebensmittelmärkte als Fachmärkte (Dänisches Bettenlager, Kik Textil Diskont), die Schließung kleinerer Fachgeschäfte in verschiedenen Standortlagen und insbesondere die Schließung des SB-Warenhauses (ehemals Marktkauf) im Sondergebiet „Schondorfer Mark“.

Diese Entwicklungen der vergangenen Jahre sind als Konzentration auf leistungsfähige Standorte zu werten, an welcher speziell auch die zentralen Versorgungsbereiche partizipieren konnten. Die hohe Verkaufsflächenausstattung ist aber zugleich ein Ausdruck von besonderer Leistungsstärke einzelner Branchen.

¹² vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Standortentwicklung in der Stadt Eilenburg 2005; Abschnitt:4.1.1

So zeigt die Verkaufsflächenausstattung eine stärkere Ausprägung bei Lebensmittelmärkten (0,53 m² je Einwohner) sowie durch Fachmärkte für Bauen & Wohnen (0,77 m² je Einwohner). Zu diesen Betriebsformen zählen lediglich 12 Anbieter, die jedoch zusammen etwa 62% der Verkaufsflächenausstattung auf sich vereinen.

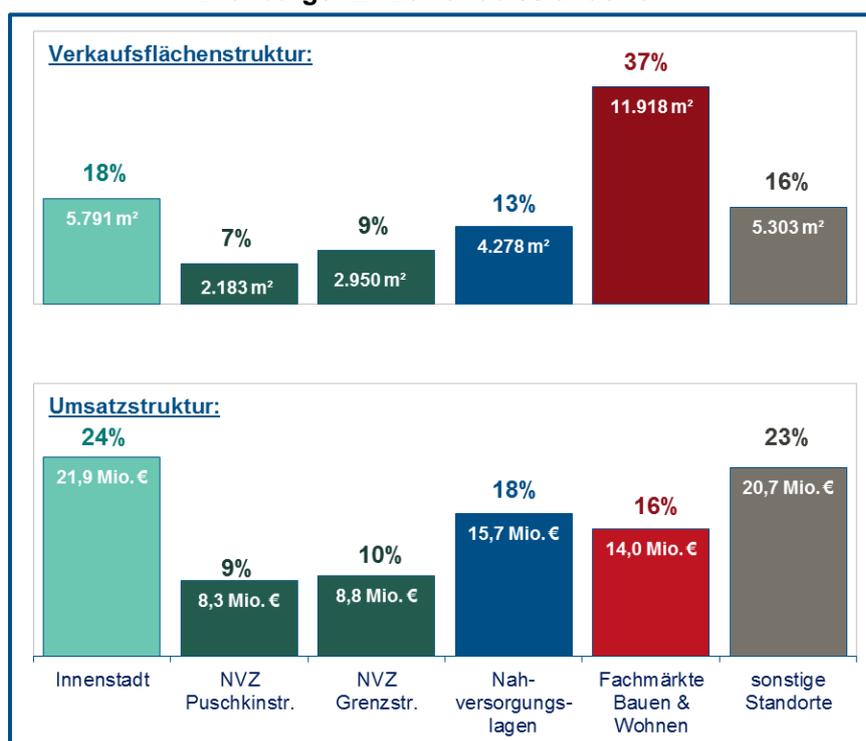
Auf Lebensmittelmärkte entfällt selbst nach Schließung des SB-Warenhauses ein Verkaufsflächenanteil von ca. 25,3%, insgesamt sind derzeit 8 Standorte zu verzeichnen, darunter 2 Supermärkte und 6 Discounter. Insgesamt steht in diesen Lebensmittel-Betriebsformen eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 8.218 m² zur Verfügung, dies entspricht gemessen am Eilenburger Bevölkerungspotenzial einem Besatz von 135 % des Bundesdurchschnittes. (vgl. detaillierte Bewertung der Angebotssituation durch Lebensmittelmärkte im Abschnitt 4.5) Aktuelle Einzelhandelsentwicklungen im Stadtgebiet Eilenburg konzentrieren sich auf die Weiterentwicklung und Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten, mit entsprechendem Ausbau der Marktstellung dieser Betriebsformen. Die zusätzlichen Wirkungen einer Verbrauchermarktsiedlung in der Ziegelstraße auf die Standort- und Zentrenstrukturen wird im Abschnitt 4.5.2 untersucht.

Eine voraussichtlich stagnierende Nachfrage (vgl. Prognose der Nachfrageentwicklung im Abschnitt 3.2) bildet zunächst eine stabile Basis für die Weiterentwicklung von Angebotsstrukturen. Infolge oftmals begrenzter branchenspezifischer Spielräume sind diese aber gezielt zur Stärkung einer städtebaulich abgestimmten Zentren- und Standortstruktur einzusetzen.

4.2. Angebotssituation im Stadtgebiet Eilenburg

Die nachfolgende Abbildung sowie die Tabellen 6 und 7 differenzieren den Einzelhandelsbesatz nach maßgeblichen Zentren- und Standortstrukturen innerhalb des Eilenburger Stadtgebietes, entsprechend der Ausweisung im Einzelhandelskonzept 2005, unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Standortentwicklungen.

Abbildung 2: Verkaufsflächen und Umsatzanteile differenziert nach Eilenburger Einzelhandelsstandorten



Die ausgewiesenen Standortkategorien weisen deutliche Unterschiede in ihrer Angebotsstruktur und folglich in ihren Versorgungsfunktionen auf.

Als **Innenstadt von Eilenburg** ist die Abgrenzung des A-Zentrums gemäß Einzelhandelskonzept 2005 anzusehen, dieser funktional zusammenhängende Innenstadtbereich hat sich zwischenzeitlich in seiner Angebotsstruktur und Marktstellung weiterentwickelt, jedoch nicht in seiner räumlichen Ausdehnung (vgl. zur Innenstadtabgrenzung Abschnitt 5.4.1). Die Eilenburger Innenstadt verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 5.800 m², etwa 18 % aller Eilenburger Einzelhandelsflächen. Mit insgesamt 66 Anbietern (43 % aller Einzelhandelsbetriebe) repräsentiert dieser Einzelhandelsbesatz die mit Abstand größte Anbietervielfalt im Stadtgebiet, zusammen erzielen die innerstädtischen Einzelhändler einen Gesamtumsatz von annähernd 22 Mio. € bzw. einen Umsatzanteil von 24 %.

Im Verhältnis aus Gesamtverkaufsfläche und Einzelhandelsbetrieben wird eine vorrangig kleinteilige Angebotsstruktur der Innenstadt sichtbar, die durchschnittliche Verkaufsfläche je Anbieter beträgt ca. 88 m². Darin eingebunden sind jedoch die fünf flächengrößten Magnetanbieter Drogerie Rossmann, Modehaus Fischer, Kik Textil Diskont, Textilmarkt NKD und der Nonfood-Discounter Mäc Geiz, deren Verkaufsflächen zwischen 300 m² bis 600 m² liegen und zusammen mit 2.055 m² ein reichliches Drittel (35%) des innerstädtischen Einzelhandels umfassen. Weitere 8 Anbieter verfügen über Ladengeschäfte zwischen 100 m² bis 150 m².

Folglich verfügen 53 Anbieter (80% des innerstädtischen Einzelhandels) nur über Verkaufsflächen von unter 100 m², deren durchschnittliche Verkaufsfläche beträgt lediglich 51 m². Sie verfügen zusammen über ca. 2.700 m² bzw. 47 % der innerstädtischen Einzelhandelsflächen.

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsbesatzes liegt in der Leipziger Straße mit 31 Anbietern¹³, weitere 16 Anbieter sind der Torgauer Straße zuzurechnen. Am Marktplatz und Kornmarkt sind 5 Anbieter, darunter jedoch mit der Drogerie Rossmann und dem Modehaus Fischer zwei Magnetanbieter. Schließlich verteilen sich 14 Anbieter auf Breite Straße, August-Fritzsche-Straße, Rinckartstraße und Steinstraße.

Positiv hervorzuheben ist das breite Branchenspektrum. In einer Reihe maßgeblicher innerstädtischer Leitbranchen ist die Innenstadt auch dominanter Angebotsstandort, z.B. bei Bekleidung mit 69 % der Eilenburger Verkaufsflächen, bei Spielwaren beträgt der Anteil 79 %, bei Foto / Optik / Akustik 70 % und bei Uhren / Schmuck 90 %. Im kurzfristigen Bedarfsbereich ist auf die Warengruppe Drogerie / Parfümerie / Apothekenbedarf mit 50 % der gesamtstädtischen Verkaufsflächen zu verweisen, während bei Nahrungs- und Genussmitteln der Flächenanteil nur noch 6 % beträgt. Nach Schließung der ehemaligen innerstädtischen Lebensmittelmärkte in der Breiten Straße und der Wallstraße sind nur Anbieter des Lebensmittelhandwerks, Fachgeschäfte (Naturkost, Obst / Gemüse) oder Randsortimente in anderen Anbietern ansässig.

Die **beiden Zentren in Eilenburg-Berg (Nahversorgungszentrum Grenzstraße) und Eilenburg-Ost (Nahversorgungszentrum Puschkinstraße)** weisen mit 9 % bzw. 7 % der Eilenburger Einzelhandelsfläche eine vergleichbare Größendimensionierung und Umsatzbindung auf. Erwartungsgemäß sind die kurzfristigen Warengruppen prägend für diese Standorte. Als Kernanbieter fungiert ein REWE Supermarkt im Nahversorgungszentrum Grenzstraße und ein Lebensmittel-Discounter Norma im Nahversorgungszentrum Puschkinstraße, beide befinden sich gerade im Neu- bzw. Umbau mit Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des Angebotskonzeptes, mit entsprechender Attraktivitätsstärkung aus Kundensicht.

In den ergänzenden Angebotsstrukturen unterscheiden sich beide Zentren. Das Nahversorgungszentrum Puschkinstraße verfügt über 19 Anbieter, neben dem Lebensmittelmarkt und einem neuen Getränkemarkt (am Altstandort des Discounters) sind jedoch nur kleinteilige Fachgeschäftsstrukturen ansässig. Das Nahversorgungszentrum Grenzstraße umfasst insgesamt nur 6 Einzelhandelsanbieter, neben dem Supermarkt zählen dazu aber auch ein Takko-Modemarkt und ein Schuhmarkt Deichmann als weitere Magneten.

¹³ incl. Textilmarkt NKD, offizielle Adresse in der Großen Mauerstraße, jedoch Eckgebäude zur Leipziger Straße

Tabelle 6: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen und Standortstruktur des Eilenburger Einzelhandels

	Innenstadt (A-Zentrum)		NVZ Puschkinstraße		NVZ Grenzstraße		Nahversorgungs- lagen		Fachmärkte Bauen & Wohnen		sonstige Standorte		Stadt Eilenburg gesamt	
	(m²)	(%)	(m²)	(%)	(m²)	(%)	(m²)	(%)	(m²)	(%)	(m²)	(%)	(m²)	(%)
Nahrungs- & Genussmittel (incl. Bäcker/Fleischer)	546	6%	1.425	15%	1.613	17%	3.772	40%			2.052	22%	9.408	100%
Drogerie/Parfümerie/Apothekenbedarf	729	50%	125	9%	105	7%	254	17%	20	1%	233	16%	1.466	100%
Blumen/Heimtierbedarf	163	12%	110	8%	70	5%	80	6%	100	7%	888	62%	1.411	100%
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	255	44%	80	14%	21	4%	22	4%			204	34%	582	100%
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	1.937	69%	179	6%	648	23%	24	1%	3		17	1%	2.808	100%
Schuhe/Lederwaren	299	43%	18	3%	377	54%	3		3		3		703	100%
Heimwerker/Autozubehör/ Gartenbedarf	41	1%					4		7.448	97%	206	2%	7.699	100%
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	387	40%	38	4%	25	3%	5		279	29%	237	24%	971	100%
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	191	79%	20	8%	3	1%			8	3%	23	9%	245	100%
Sportartikel/Fahrräder	177	31%			11	2%			53	9%	323	58%	564	100%
Haustextilien/Heimtextilien	159	5%			3				3.176	95%			3.338	100%
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	94	9%	45	4%			13	1%	385	37%	512	49%	1.049	100%
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	204	32%	35	6%	18	3%	8	1%	290	46%	74	12%	629	100%
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	307	47%			3		19	3%			330	50%	659	100%
Foto/Optik/Akustik	198	70%									85	30%	283	100%
Uhren/Schmuck	101	90%	3	3%	8	7%							112	100%
sonstiges	3	1%	105	21%	45	9%	74	15%	153	31%	116	23%	496	100%
Einzelhandel gesamt	5.791	18%	2.183	7%	2.950	9%	4.278	13%	11.918	37%	5.303	16%	32.423	100%

Quelle: BBE-Erhebung und Berechnung

Tabelle 7: Umsatzbindung nach Warengruppen und Standortstruktur des Eilenburger Einzelhandels

	Innenstadt (A-Zentrum)		NVZ Puschkinstraße		NVZ Grenzstraße		Nahversorgungs- lagen		Fachmärkte Bauen & Wohnen		sonstige Standorte		Stadt Eilenburg gesamt	
	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)
Nahrungs- & Genussmittel (incl. Bäcker/Fleischer)	2.740	7%	4.470	12%	5.530	15%	13.850	39%			10.010	27%	36.600	100%
Drogerie/Parfümerie/Apothekenbedarf	7.000	51%	1.890	14%	340	3%	930	7%	30	30	3.400	25%	13.590	100%
Blumen/Heimtierbedarf	530	19%	380	13%	240	8%	270	9%	100	3%	1.340	48%	2.860	100%
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	980	39%	320	13%	60	2%	80	3%			1.050	43%	2.490	100%
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	4.525	69%	350	5%	1.480	23%	100	2%			70	1%	6.525	100%
Schuhe/Lederwaren	710	44%	30	2%	865	52%	10	1%			10	1%	1.625	100%
Heimwerker/Autozubehör / Gartenbedarf	120	1%					20		9.910	95%	390	4%	10.440	100%
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	705	42%	80	5%	60	4%	20	1%	340	20%	470	28%	1.675	100%
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	570	80%	70	10%	10	1%			10	1%	60	8%	720	100%
Sportartikel/Fahrräder	300	27%			20	2%			80	7%	730	64%	1.130	100%
Haustextilien/Heimtextilien	260	10%			10				2.300	90%			2.570	100%
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	150	8%	60	3%			60	3%	600	34%	910	52%	1.780	100%
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	640	36%	310	18%	45	3%	30	2%	440	25%	290	16%	1.755	100%
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	1.180	47%			10		60	2%			1.260	51%	2.510	100%
Foto/Optik/Akustik	900	68%									430	32%	1.330	100%
Uhren/Schmuck	570	97%			20	3%							590	100%
sonstiges			360	29%	150	12%	260	21%	230	18%	230	20%	1.230	100%
Einzelhandel gesamt	21.880	24%	8.320	9%	8.840	10%	15.690	18%	14.040	16%	20.650	23%	89.420	100%

Quelle: BBE-Erhebung und Berechnung

Als Nahversorgungslagen sind jene Standorte von Lebensmittelmärkten zusammengefasst, die gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine wohngebietsintegrierte Versorgungsfunktion in der Nahversorgung übernehmen. Dazu zählen in Eilenburg-Berg der Discounterstandort Aldi in der Straße der Jugend, in Eilenburg-Mitte die Discounterstandorte von Netto Marken-Discount am Nordring und Penny in der Kranoldstraße sowie in Eilenburg-Ost der Discounterstandort von Netto Marken-Discount am Wurzener Platz. Einschließlich ergänzender Anbieter vor Ort (Bäcker, Fleischer, Getränke) sind insgesamt 9 Anbieter an diesen vier Standorten vertreten, zusammen repräsentieren sie 13 % der Eilenburger Einzelhandelsfläche und 18 % des Eilenburger Einzelhandelsumsatzes.

Auf den hohen Flächenanteil der Fachmärkte für Bauen & Wohnen wurde bereits verwiesen. Diese Standortkategorie fasst lediglich 4 Anbieter zusammen: den toom-Baumarkt im Sondergebiet „Schondorfer Mark“, den Fachmarkt Dänisches Bettenlager in der Wurzener Straße, den Fachmarkt Ihr Teppichfreund in der Sprottaer Landstraße und den Baustoffhandel Landbau Eilenburg in der Kospaer Landstraße. Zusammen verfügen diese Anbieter über fast 12.000 m² Verkaufsfläche, dies sind 37 % des Eilenburger Einzelhandelsbesatzes. diese Flächenanteile sind weitestgehend den Branchen Heimwerker / Autozubehör / Gartenbedarf, Haustextilien / Heimtextilien und Möbel zuzuordnen, weitere Branchen werden in geringem Umfang durch Randsortimente berührt.

Schließlich befinden sich insgesamt 55 Anbieter in Streulagen innerhalb des Stadtgebietes, die nicht den bisher genannten Standortkategorien zuzurechnen sind. Diese verkörpern einen Verkaufsflächenanteil von 16%. Als flächengrößere Anbieter dieser Standortkategorie sind zwei Lebensmittelmärkte, der Discounterstandort Lidl in der Ziegelstraße und der Supermarkt nah & frisch in der Torgauer Landstraße, zu nennen.

4.3. Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Stadt Eilenburg

Die Gegenüberstellung der örtlichen Umsatzstruktur mit den Marktvolumina im Stadtgebiet Eilenburg führt zu Bindungsquoten der örtlichen Nachfrage. Diese stellt den entscheidenden Bewertungsmaßstab für die Zentralität und Leistungsfähigkeit des örtlichen Einzelhandels dar. Die gegenwärtig bereits erzielten Bindungsquoten in den einzelnen Warengruppen sind auch ein Indikator für die Beurteilung der Marktchancen bzw. potenziellen, wettbewerblichen Auswirkungen zusätzlicher Anbieter sowie für die Entwicklungschancen von Standortbereichen.

Der Eilenburger Einzelhandel erzielt eine sehr differenzierte regionale Kundenbindung aus dem zugewiesenen Mittelbereich bzw. aus Wechselwirkungen mit Nachbargemeinden südlich des Mittelbereiches. Bei der nachfolgenden Berechnung der Bindungsquoten sind anbieterspezifische Einflüsse in den einzelnen Branchen zu erwarten und entsprechend zu bewerten.

Gegenüber dem Marktpotenzial des Stadtgebietes Eilenburg errechnet sich über alle Warengruppen eine Kaufkraft-Umsatz-Relation von 109 %, dies entspricht einer Zentralitätskennziffer von 116 %. Im Saldo aus Kaufkraftzu- und -abflüssen wird über alle Warengruppen ein Zufluss von ca. 7,3 Mio. € erzielt.

Dabei ist zu beachten, in allen Branchen ist sowohl mit Zu- als auch Abflüssen zu rechnen, dies gilt auch für den kurzfristigen Bedarfsbereich, allein aus den Pendlerbeziehungen in Richtung Leipzig. Im kurzfristigen Bereich übersteigen die Zuflüsse aus den Umlandgemeinden jedoch deutlich die örtlichen Abflüsse, während in anderen Branchen, insbesondere im langfristigen Bedarfsbereich zum Teil hohe saldierte Abflüsse verbleiben. Abflüsse können branchenspezifisch auf eine generell zu geringe Ausstattung zurückzuführen sein, mehrheitlich ist aber davon auszugehen, dass nur bestimmte Zielgruppen und Nachfragesegmente bedient werden.

Tabelle 8: Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Stadtgebiet Eilenburg 2015

	Marktpotenzial Stadt Eilenburg (T€)	EH-Umsatz Stadt Eilenburg (T€)	Kaufkraft- bindung (%)	Saldo Zu- u. Abfluss (T€)
Nahrungs- und Genussmittel (incl. Bäcker / Metzger)	31.872	36.600	115%	4.728
Blumen/Heimtierbedarf	1.650	2.860	173%	1.210
Drogerie/Parfümerie/Apothekenbedarf	12.519	13.590	109%	1.071
PBS (privat) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	2.975	2.490	84%	-485
überwiegend kurzfristiger Bedarf	49.016	55.540	113%	6.524
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	6.024	6.525	108%	501
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	1.543	1.625	105%	82
Heimwerker/Autozubehör / Gartenbedarf	8.428	10.440	124%	2.012
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	1.196	1.675	140%	479
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	617	720	117%	103
Sportartikel/Camping, Outdoor, Fahrräder	1.458	1.130	77%	-328
überwiegend mittelfristiger Bedarf	19.267	22.115	115%	2.848
Haus- und Heimtextilien, Innendeko, Bettwaren	1.041	2.570	247%	1.529
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbel von Privat)	3.617	1.780	49%	-1.837
Elektro / Leuchten / sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	1.985	1.755	88%	-230
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Kommunikation	3.665	2.510	68%	-1.155
Foto / Optik	1.563	1.330	85%	-233
Uhren / Schmuck	545	590	108%	45
Sonstiger Einzelhandel	1.437	1.230	86%	-207
überwiegend langfristiger Bedarf	13.853	11.765	85%	-2.088
Kaufkraft-Umsatz-Relation gesamt	82.135	89.420	109%	7.285
entspricht einer Zentralitätskennziffer von:			116%	

Quelle: BBE-Berechnung

Tabelle 9: Kaufkraftbindung des Eilenburger Einzelhandels im Mittelbereich 2015

	Marktpotenzial Mittelbereich Eilenburg (T€)	EH-Umsatz Stadt Eilenburg (T€)	Kaufkraft- bindung (%)
Nahrungs- und Genussmittel (incl. Bäcker / Metzger)	78.027	36.600	47%
Blumen / Heimtierbedarf	4.206	2.860	68%
Drogerie / Parfümerie / Apothekenbedarf	30.125	13.590	45%
PBS (privat) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	7.269	2.490	34%
überwiegend kurzfristiger Bedarf	119.628	55.540	46%
Bekleidung / Wäsche / sonstige Textilien	14.740	6.525	44%
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	3.794	1.625	43%
Heimwerker / Autozubehör / Gartenbedarf	22.096	10.440	47%
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	2.992	1.675	56%
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	1.522	720	47%
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	3.636	1.130	31%
überwiegend mittelfristiger Bedarf	48.778	22.115	45%
Haus- und Heimtextilien, Innendeko, Bettwaren	2.568	2.570	100%
Möbel (inkl. Bad- / Gartenmöbel und Büromöbel von Privat)	9.157	1.780	19%
Elektro / Leuchten / sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	4.877	1.755	36%
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Kommunikation	8.910	2.510	28%
Foto / Optik	3.799	1.330	35%
Uhren / Schmuck	1.358	590	43%
Sonstiger Einzelhandel	3.541	1.230	35%
überwiegend langfristiger Bedarf	34.211	11.765	34%
Kaufkraft-Umsatz-Relation gesamt	202.618	89.420	44%

Quelle: BBE-Berechnung

Kaufkraftzuflüsse werden vor allem im kurzfristigen Bedarfsbereich erzielt, über alle kurzfristigen Warengruppen summieren sich diese auf ca. 6,5 Mio. €, davon allein 4,7 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln (incl. Lebensmittelhandwerk). Die Bindungsquote für Nahrungs- und Genussmittel beträgt aktuell ca. 115 %. Dieser zweifellos noch positive Wert unterlag in den letzten 10 Jahren jedoch einem deutlichen Rückgang, wie nachfolgende Tabelle im Zeitreihenvergleich ausweist.

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahr 2005 betrug die Bindungsquote für Lebensmittel gesamt (incl. Lebensmittelhandwerk 158 %). Seitdem ist das entsprechende Nachfragepotenzial von 27,2 Mio. € auf 31,9 Mio. €, also um 17,3 % gestiegen, eine Entwicklung, die auch ein deutschlandweit verändertes Nachfrageverhalten in der Nahversorgung einschließt.¹⁴ Die Eilenburger Angebotsstrukturen konnten diese Potenzialentwicklung nicht für eine zusätzliche Kunden- und Umsatzbindung nutzen, nach zunächst stagnierendem Umsatzniveau sank dieses nach Schließung des SB-Warenhauses und einer damit zurückgegangenen regionalen Versorgungsfunktion.

Tabelle 10: Kaufkraftbindung des Eilenburger Einzelhandels für Nahrungs- und Genussmittel im Zeitreihenvergleich



¹⁴ In den vergangenen Jahren partizipierte deutschlandweit besonders der Lebensmittelhandel von einem veränderten Nachfrageverhalten, wie dies die Entwicklung des Lebensmittelumsatzes im Verhältnis zur Gesamtentwicklung des Einzelhandelsumsatzes zu Ausdruck bringt. Im Zeitraum von 2005 bis 2013 ist der Lebensmittelumsatz von 136,6 Mrd. € auf 164,0 Mrd. €, d. h. um 20,1% angestiegen. Im gleichen Zeitraum ist der Einzelhandelsumsatz (im engeren Sinne) gesamt von 413,7 Mrd. € auf 433,2 Mrd. €, folglich nur um 4,7% gewachsen. (Quellen: GfK Statista 2014, Statistisches Bundesamt, HDE 2014)

Diese regionale Umorientierung in den Kundenströmen ist aufgrund veränderter Rahmenbedingungen (Weiterentwicklung der regionalen Angebotsstrukturen, Erreichbarkeitsfragen wie z.B. S-Bahnanbindung nach Leipzig) nicht mehr vollumfänglich umzukehren, dem regionalen Bedeutungsverlust seit Schließung des SB-Warenhauses im Jahr 2014 ist jedoch entgegenzuwirken. Eine auch zukünftig realistische Bindungsquote unter Einschluss mittelzentraler Versorgungsfunktionen ist mit einem Niveau von ca. 140 % (ca. Status des Zeitraums 2012 – 2014) einzuschätzen.

Im mittelfristigen Bedarfsbereich werden saldierte Kaufkraftzuflüsse in unterschiedlicher Ausprägung in fast allen Warengruppen erzielt, lediglich Sportartikel und Fahrräder weisen bei einer Bindungsquote von 77 % einen entsprechenden Abfluss auf. Letzterer ist im fehlenden Sportartikelangebot begründet, während ein gutes Fahrradangebot mit mehreren Anbietern vertreten ist. In den innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung und Schuhe /Lederwaren konnten der Eilenburger Einzelhandel seine Marktposition seit dem Einzelhandelskonzept 2005 etwa gleichbleibend behaupten, die Bindungsquoten haben sich nur unwesentlich verändert. Spielwarensortimente sind neben einem innerstädtischen Fachgeschäft auch weiterhin verstärkt als Randsortimente anderer Anbieter zu finden, verwiesen sei u.a. auf entsprechende Angebote im Drogeriemarkt Rossmann. Begrenzend für die Weiterentwicklung von Angebotsstrukturen wirkt sich explizit auch in dieser Warengruppe das verfügbare Potenzial aus.

Der langfristige Bedarfsbereich zeigt eine hohe Spannweite an Bindungsquoten, der Einfluss einzelner leistungsstärkerer Anbieter ist deutlich sichtbar. Größeren Abflüssen unterliegen die Warengruppen Möbel und Unterhaltungselektronik, die ortsansässigen Anbieter können nur partielle Nachfragesegmente binden und unterliegen der überregionalen Wettbewerbssituation großflächiger Fachmärkte und Möbelhäuser, insbesondere im Raum Leipzig. Demgegenüber wird in der Warengruppe Haus- und Heimtextilien / Innendeko / Bettwaren die mit Abstand höchste Bindungsquote des Eilenburger Einzelhandels erzielt. Maßgeblich zurückzuführen auf die Ausstrahlungskraft der Anbieter Dänisches Bettenlager, Ihr Teppichfreund und toom Baumarkt, wird deren Angebot durch zusätzliche Fachgeschäfte ergänzt.

Eine generelle Steigerung von Bindungsquoten ist sicherlich im regionalen Standortwettbewerb nur bedingt möglich. Zu orientieren ist vielmehr auf branchenspezifische Entwicklungsperspektiven sowohl im kurzfristigen als auch im langfristigen Bedarfsbereich, die über leistungsfähige Angebotskonzepte vor Ort zu erschließen sind, aus der Rückgewinnung bisheriger Abflüsse, einer stärkeren regionalen Orientierung auf Eilenburg aus dem Mittelbereich aber auch im Wettbewerb mit dem zunehmenden Onlinehandel.

In einer Reihe von mittelfristigen Branchen übernimmt die Stadt Eilenburg bereits stabile, überdurchschnittliche regionale Versorgungsfunktionen, hat sich als Einzelhandelsstandort etabliert. Zusätzliche Entwicklungsspielräume sind ausgehend vom erreichten Niveau nur standortspezifisch in geringem Umfang realistisch, beispielsweise durch gezielte Weiterentwicklung des innerstädtischen Hauptfrequenzbereiches durch Anbieterkonzentration und einer weiteren Profilierung als individueller Einzelhandelsstandort.

Die Bindungsquote von 44% im Mittelbereich liegt leicht über dem Bevölkerungsanteil der Stadt Eilenburg im Mittelbereich (41,4%). Die anderen, kleineren Gemeinden des Mittelbereiches verfügen jedoch nur über partielle Versorgungsstrukturen im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich, d.h. Versorgungsfunktionen in diesem Branchenspektrum werden von den nächstgelegenen Mittelzentren oder vom Oberzentrum Leipzig wahrgenommen. Der Eilenburger Einzelhandel kann sich in diesem Wettbewerb noch stärker profilieren und seine regionale Marktposition festigen. Es ist aber auch im gesamten Mittelbereich festzuhalten, dass warengruppenspezifische Potenziale im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich oftmals begrenzt bleiben und bereits durch größere Fachgeschäfte erschlossen werden. Deren potenzielle Marktstellung leitet sich unmittelbar aus der Wahrnehmung als attraktive, nahegelegene Alternative zu Leipzig ab. Diese Perspektiven sind jedoch in allen zentrenrelevanten Warengruppen auch an die zentralen Versorgungsbereiche, vorrangig an die Innenstadt, zu koppeln, eine Forderung, welche die Fortschreibung des Zentrenkonzeptes unterstellt.

4.4. Perspektiven der Innenstadtentwicklung in Eilenburg

4.4.1. Städtebauliche Strukturanalyse

Die Wahrnehmung der Stadt als attraktiver Einzelhandelsstandort soll zukünftig stärker durch ein funktionales Zusammenwirken leistungsfähiger Einzelhandelsstandorte geprägt werden, mit einer prioritären Entwicklung des zentrenrelevanten Einzelhandels in der Innenstadt.

Natürlich ist dabei zu berücksichtigen, dass aufgrund der strukturellen Gegebenheiten weiterhin der Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe enge Grenzen gesetzt sind, die Entwicklungspotenziale der Innenstadt liegen aber in der Herausbildung eines eigenständigen Profils, welches auf Vielfalt und Multifunktionalität ausgerichtet ist. Dieses Profil schafft letztlich wiederum die wirtschaftliche Basis für die Ansiedlung attraktiver Fachgeschäfte.

Die „kritische Masse des Anteils an Einzelhandelsfläche“ im A-Zentrum von Eilenburg ist kurz- bis mittelfristig zu erhöhen, um das Gewicht der Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu stärken. Bei der Ansiedlung zukünftiger Nutzungen ist vor allem auf eigenständige Attraktivität mit entsprechend frequenzstärkender Wirkung zu zielen. Angebotskonzept und Größe der Anbieter werden ausschlaggebend für die angestrebte Magnetwirkung sein, von der auch vorhandene Fachgeschäfte partizipieren können. Schließlich soll in Folge der Sogwirkung die Ansiedlung weiterer Geschäfte auf vorhandenen Flächenpotenzialen befördert werden und damit auch das wirtschaftliche Interesse von Hauseigentümern zur Sanierung ihrer Gebäudesubstanz wecken.

Die Wahrnehmung der Innenstadt ist in besonderem Maße abhängig von der Existenz einer funktionalen Einheit, die eine „erlebbare“ Struktur vorgibt. Dies impliziert Nutzungsvielfalt und einen attraktiven Branchenmix im Einzelhandel sowie eine attraktive Gestaltung des öffentlichen wie privaten Raumes. Allerdings können diese Faktoren nur in einer kompakten Anordnung ein funktionierendes Geschäftszentrum garantieren und eine lebendige und anregende Atmosphäre vermitteln. Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung der Eilenburger Innenstadt ist vor diesem Hintergrund ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen.

Welche Bedeutung die genannten Faktoren haben, zeigt ein Blick auf die nachfolgende Abbildung. Aus der Gegenüberstellung von Entwicklungstrends der Angebots- und Nachfrageseite lassen sich Konsequenzen für die Entwicklung der Eilenburger Innenstadt ableiten. Die Inszenierung des Angebots und Schaffung von Erlebnisbereichen ist ein zentraler Punkt der innerstädtischen Entwicklung. In diesen Kontext sind auch eine kreative Warenpräsentation, Servicequalität und Beratungsintensität einzubinden. Dies sind neben dem Branchenmix die Schlüsselfaktoren für eine zukunftsfähige Innenstadt, die nicht auf Handelsfilialisten als Ankermieter und Zugpferde aufbauen kann. Dabei kann auch die mehrheitlich vorhandene Fachgeschäftsstruktur in Eilenburg auf Trends aufsetzen. Die kritische Prüfung der Unternehmenskonzepte ist eine permanente Aufgabe, die sich die Unternehmer stellen müssen, um die Ansprüche auf der Konsumentenseite zu erfüllen.

Dies betrifft insbesondere die wachsende Polarisierung von Premium- und Massenmarkt. Ziel muss es sein, bestimmte Nachfragesegmente mit qualitativ hochwertigem Warenangebot anzusprechen. Dies erfordert jedoch auch eine kreative Kundenansprache. Auch sortiments- und branchenübergreifenden Angebotsformen bieten die teilweise individuellen Flächenzuschnitte gute Entwicklungsperspektiven. In diesen Angebotsformen kommt es mehr auf die Innovation an (z.B. Handel und Gastronomie als Mischform) als auf standardisierte Flächenzuschnitte.

Abbildung 3: Trends der Handelsentwicklung und Konsequenzen für die Eilenburger Innenstadt

Veränderungen auf der Angebotsseite	Veränderungen auf der Nachfrageseite	Konsequenzen für die Innenstadtentwicklung
<ul style="list-style-type: none"> • Ausdünnung des Standortnetzes meets Flächenexpansion • neue und veränderte Betriebsformen • Trends zu sortiments- und branchenübergreifenden Angebotsformen • Polarisierung von Massenmarkt und Premiummarkt • Potenzial der Preismitte wird geringer • Überalterung und Betriebsnachfolgeprobleme bei mittelständischen Unternehmen 	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung der Bevölkerungs- und Sozialstruktur (Senioren-gesellschaft, Singlehaushalte) • Relative Stagnation der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft – Verschiebung von Ausgabenanteilen • Polarisierung: preisaggressiv vs. erlebnisorientiert • Beratung & Convenience 	<ul style="list-style-type: none"> • Einkaufsatmosphäre als Erlebnisbereich – Inszenierung u.a. Umsetzung von Themen • Branchenmix und Durchmischung durch Vielfalt • Touristische Ausrichtung des Einzelhandels • Hoher Servicegrad & Beratungsintensität • Erreichbarkeit - ÖPNV • Parkplatzausstattung und Parkplatzorganisation • Nachfragegerechte Öffnungszeiten • Öffentlichkeitswirksame Zusammenarbeit der Akteure

Auch zukünftig wird der Verkaufsflächenbestand mehrheitlich aus kleinteiligen Fachgeschäften bestehen, entsprechend den Möglichkeiten ist eine Ansiedlung von Ankermietern dennoch anzustreben. Diese sichern die erforderliche Vielfalt der Angebote und genießen Frequenz auch für die vorhandenen Fachgeschäfte. Das Vorhandensein entsprechender Geschäftsflächen und deren aktive Vermarktung stellen grundlegende Voraussetzungen dar.

Die ausgedehnte Längsstreckung des Innenstadtzentrums, zudem mit funktionalen Unterbrechungen und die hohe Verkehrsdichte stellen besondere Herausforderungen dar. Umso mehr muss die Eilenburger Innenstadt auf ihre Stärken setzen und weiter ausbauen. Die bestehende Struktur mit einer Vielzahl von Fachgeschäften, die fast das gesamte Spektrum des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs abdecken, ist grundsätzlich als besondere Stärke herauszuheben. Auch unter dem Blickwinkel, dass das Flächenangebot mehrheitlich zentrenrelevante Leitbranchen (Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Spielwaren etc.) umschließt. Die Fachgeschäfte sind vielfach spezialisiert und auf Zielkunden ausgerichtet, dies ist generell positiv zu bewerten. Die strukturelle Dominanz und die Größe der Fachgeschäfte stellt jedoch auch ein Problem für die Ausstrahlungskraft der Innenstadt dar, auf die begrenzten Verkaufsflächen wurde bereits im Abschnitt 4.2 eingegangen.

Die Bebauung des Marktes als Attraktivitätsschwerpunkt kann als Beleg für realistische Perspektiven in der Kundenakzeptanz gesehen werden. Dennoch gilt weiterhin, Anker- und Magnetbetriebe, die über eine starke Markenpräsenz verfügen, bzw. deren Angebotskonzept und Größendimensionierung eine entsprechende Ausstrahlungskraft und Frequenzwirkung erzeugen, sind in der Innenstadt unterrepräsentiert. Ein ausgewogener Branchen- und Betriebstypenmix ist für die Stärkung des Innenstadtzentrums von entscheidender Bedeutung. Die Entwicklungsspielräume für die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe bzw. für die wirtschaftliche Stärkung vorhandener Einzelhandelsunternehmen sind sicherlich branchenspezifisch unterschiedlich ausgeprägt aber vorhanden.

4.4.2. Räumliche Entwicklungsperspektiven als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort

Für die Weiterentwicklung der Eilenburger Innenstadt sind folgende Rahmenbedingungen von Bedeutung:

- Der Altstadtgrundriss der Eilenburger Innenstadt bedingt aktuell vergleichsweise kleine Grundstücks- und Gebäudestrukturen, die nur noch eingeschränkt und branchenbezogen für moderne Ladenkonzepte geeignet sind.
- Es fehlen frequenzschaffende größere Einzelhandelsflächen im Hauptgeschäftsbereich. Diese Problematik wurde bereits in der Bewertung der Angebotssituation ausführlich diskutiert. Im gesamten Innenstadtbereich ist kein großflächiger Anbieter vertreten, die fünf Magnetanbieter verfügen über Verkaufsflächen zwischen 300 m² bis 600 m², während 80 % der Innenstadthändler über Verkaufsflächen von z.T. deutlich unter 100 m² verfügen.
- Die genannten Fachgeschäftsstrukturen weisen teilweise attraktive und individuelle Angebotskonzepte auf, insbesondere auch in den innerstädtischen Leitbranchen. Mehrere Bekleidungsanbieter mit unterschiedlichem Preissegment und Zielgruppenansprache (darunter das Modehaus Fischer, preisorientierte Anbieter wie NKD und Kik, zugleich auch Modeboutiquen), drei Anbieter für Schuh- und Lederwaren, ein Unterhaltungselektronikfachgeschäft (EP Garbrecht) sowie Uhren / Schmuck-Anbieter, Optiker und nicht zu vergessen das Reformhaus Biola Naturkost bieten ein vielseitiges innerstädtischen Angebotsspektrum.
- Mit 66 Einzelhandelsbetrieben bietet die Innenstadt zugleich die höchste Angebotsvielfalt, begrenzte Verkaufsflächen des einzelnen Fachgeschäftes wie der gesamten Innenstadt (18 % Flächenanteil der Innenstadt am Eilenburger Einzelhandelsbesatz) erzielen aber selbst bei attraktiven Einzelkonzepten in der Gesamtheit keine ausreichende Magnetwirkung. Das Erreichen einer „kritischen Masse“ als Einzelhandelsstandort ergibt sich aus einem Wechselspiel von Anbieterzahlen und deren Flächenverfügbarkeit.
- Leerstände in den Hauptgeschäftslagen sind zudem ein Indikator für Strukturschwächen in der Innenstadt, dabei ist aber zu berücksichtigen, dass Leerstände auch auf objektseitige Defizite zurückzuführen sind. Neben den bereits umfänglich erfolgten Sanierungsmaßnahmen in der Vergangenheit besteht zur Weiterentwicklung des Innenstadtbereiches weiterer Sanierungsbedarf, i.d.R. führt genau dieser Sanierungsbedarf zu funktionalen Brüchen in der bandförmigen Innenstadt.
- Die Konsequenz aus diesen Rahmenbedingungen ist, die räumliche Präsenz der Innenstadt durch Erweiterung und Verdichtung der Angebotsstrukturen zu stärken. Eine solche Entwicklung vollzieht sich nicht im Selbstlauf, schon gar nicht vor dem Hintergrund geringer Spielräume zusätzlicher Kaufkraftbindung in Eilenburg (siehe Abschnitt 4.3). Die Sicherung des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes und eine prioritäre Ansiedlungsstrategie für zusätzliche Angebote des Einzelhandels oder der Gastronomie bedürfen räumlicher Potenzialflächen.
- Verdichtung der Angebotsstrukturen bedingt letztlich eine Erschließung von Flächenpotenzialen aus dem Bestand bzw. aus der damit verbundenen Grundstückssituation. Eine räumliche Ausdehnung des ohnehin langgestreckten, innerstädtischen, zentralen Versorgungsbereiches könnte in Abhängigkeit eines Standortkonzeptes zu einzelnen Attraktivitätsschwerpunkten führen, sie stünde jedoch einer Nutzungsverdichtung und funktionalen Verknüpfung der Geschäftslagen entgegen.¹⁵
- Für die Einbindung zusätzlicher Einzelhandelsflächen kann zunächst auf Nutzbarmachung und Wiederbelegung aktuellen Leerstandsflächen verwiesen werden. Leerstehende Ladenlokale finden sich im gesamten Innenstadtbereich, in der Leipziger Straße, Torgauer Straße, Breiten Straße oder auch

¹⁵ Räumliche Abgrenzung des A-Zentrums ist Gegenstand des Abschnitts 5.4.1 Hauptzentrum (A-Zentrum) Innenstadt Eilenburg

in der Wallstraße, in letzterer sei insbesondere auf die Verkaufsfläche des ehemaligen Lebensmittelmarktes verwiesen, die seit dessen Schließung noch keine Nachnutzung erfahren hat.

- Die Baustruktur der Innenstadt bietet darüber hinaus nördlich der Leipziger Straße und beiderseits der Breiten Straße die Chance, eine vorhandene Grundstückstiefe im Rahmen von Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen stärker für nutzbare Flächenpotenziale zu erschließen. Dabei gilt es auch, die bisher vorhandene „Hinterhof-Atmosphäre“ auf den rückwärtigen Grundstücken aufzulösen und über bauliche Erweiterungen an die Geschäftsstraßen anzubinden.
- Ein solches Konzept ermöglicht es, innerhalb der bestehenden Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches nachfragegerechte Ladenflächen mit zeitgemäßen Anforderungsprofilen zu entwickeln.
- Geeignete Areale bieten sich auf der Nordseite der Leipziger Straße mit Grundstückstiefen, die bis zur Großen Mauerstraße reichen. Demgegenüber ist die Südseite der Leipziger Straße bereits als attraktiver Wohnstandort mit innenliegenden Grünflächen umgestaltet, Einzelhandelsflächen werden dort auch zukünftig nur in der straßenbegleitenden Bebauung bestehen.
In der Breiten Straße finden sich geeignete Grundstücke beiderseits der Straße, insbesondere südlich im Umfeld des Kik-Marktes und nördlich am Standort eines ehemaligen Getränkemarktes (Breite Straße 28).
Die Entwicklungsflächen sind in Verbindung mit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Abschnitt 5.4.1 nachvollziehbar.

Für die Zukunftsfähigkeit der Eilenburger Innenstadt ist das Zusammenspiel von Flair, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistern von Bedeutung, insbesondere „rund um den Markt“ bieten sich bei einer Frequenzstärkung des innerstädtischen Bereichs weitere, gute Chancen, die Magnetwirkung als Einzelhandelsstandort geht aber von einem verdichteten Besatz in den genannten Hauptgeschäftsstraßen aus.

4.4.3. Innenstadtentwicklung im digitalen Spannungsfeld - Thesen zur Wechselwirkung stationärer Handel vs. E-Commerce

Die Entwicklung der Eilenburger Innenstadt wird weiterhin durch strukturelle Veränderungen geprägt sein. Denn die Einzelhandelslandschaft in Deutschland steht vor tiefgreifenden Umwälzungen. So wird der deutsche Einzelhandelsimmobilienmarkt derzeit im Wesentlichen durch folgende Faktoren bestimmt:

- demographischer Wandel und Reurbanisierung,
- Verdrängungswettbewerb im stationären Einzelhandel,
- neu erwachsender Wettbewerb durch E- und M-Commerce,¹⁶
- Sanierungsstau bei vielen Vertriebstypen des gegenwärtigen Bestandes.

Hierbei ist die höchste Dynamik im E-Commerce zu beobachten, dessen Erfolg auf die große Verbreitung von Computer und Smartphone sowie dem barrierefreien Zugang zum Internet basiert.

Durch die rasante Verbreitung von Smartphones ist der nächste Schritt im Online-Handel geebnet, die Integration von stationärem Einzelhandel und Online-Handel durch den Multichannel-Ansatz setzt sich zunehmend durch.

So wird durch dem Online-Handel nicht nur stationärer Einzelhandel verdrängt, sondern es werden auch neue Vertriebsmöglichkeiten eröffnet. Dabei verschwimmen die Grenzen von Online- und stationärem Einzelhandel zunehmend. Da der E-Commerce bislang in erster Linie ältere Formen des Versandhandels substituiert hat, wird derzeit deutschlandweit nur ein vergleichsweise geringer Flächenrückgang im Einzelhandel erwartet. So prognostiziert IVG Research bis zum Jahr 2025 einen Flächenrückgang im Einzelhandel um 4 % des derzeitigen Bestands. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass dieser bundesdurchschnittliche Gesamtwert starke Schwankungen überdeckt. Während in Ballungsgebieten und Großstädten teilweise noch Flächenzuwächse zu erwarten sind, droht in strukturschwachen Regionen ein Flächenschwund, der deutlich über 4 % des derzeitigen Bestands liegen dürfte.¹⁷

Investoren, und damit auch die Kommunen, müssen sich daher in manchen Segmenten tendenziell auf fallende Mieten und kürzere Laufzeiten der Mietverträge einstellen. Auch erhöht sich durch den potenziellen Verlust zahlreicher Ankermieter das Mietausfallrisiko. Zudem wird sich die Polarisierung zwischen guten und weniger guten Objekten und Standorten weiterhin fortsetzen. So ist davon auszugehen, dass sich die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in Städten mit einem überregionalen Einzugsbereich sowohl in 1-A-Lagen als auch in B- und Nebenlagen positiv entwickeln wird und somit hier ein hohes Investmentpotenzial gegeben ist. Aber schon bei Städten, die nur ein regionales Einzugsgebiet aufweisen, ist nur noch in den 1-A-Lagen ein positives Investmentpotenzial zu erwarten. In den B- und Nebenlagen dieser Städte dürften sich die zukünftige Flächennachfrage und der zusätzliche Flächenbedarf dagegen rückläufig entwickeln. So gehen Handelsnutzer in diesen Städten und in diesen Lagen kaum Kompromisse bzgl. der Grundrissgestaltung, der Objektausstattung und der Miethöhe ein. Für Kleinstädte wie Eilenburg hat diese Entwicklung umso mehr Gültigkeit.

Im Fazit wird damit zu rechnen sein, dass sich der innerstädtische Flächenbedarf auf attraktive Verbundstandorte konzentrieren wird. Damit wird ein Flächenbedarf für moderne Betriebskonzepte einhergehen, während zu kleine oder in Randlagen befindliche Einzelhandelsflächen zunehmend abschmelzen werden. Der geschilderte Entwicklungstrend untersetzt nachhaltig die im vorangegangenen Abschnitt dargelegten Handlungserfordernisse zur Weiterentwicklung der Eilenburger Innenstadt. Vorrangig muss es gelingen, weitere frequenzstarke Einzelhandelsbetriebe in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich zu integrieren.

¹⁶ M-Commerce: Mobile Commerce ist eine spezielle Ausprägung des elektronischen Handels unter Verwendung mobiler Endgeräte (vor allem Smart Phones)

¹⁷ Retail-Logistik Deutschland, Einzelhandelsimmobilienmarkt 2025, IVG Immobilien AG, 2013

rieren und in diesem Kontext eine Verdichtung und weitere funktionale Verknüpfung der Eilenburger Innenstadt zu erzielen. Dazu sind Entwicklungsflächen notwendig, die es ermöglichen, auch größere Angebotsformate bzw. moderne Ladenkonzepte umzusetzen.

In der Betrachtung der Wechselwirkung von stationärem Handel und E-Commerce ist jedoch nicht zwangsläufig zu unterstellen: Online gewinnt, offline verliert – dieser Gedankenansatz prägt in der jüngeren Vergangenheit und Gegenwart die Diskussion über die Zukunft des Handels. Beispielhaft für diese These wird die Entwicklung verschiedener Einzelhandelsbranchen wie Bücher/Medien, Spielwaren, Computer/Elektronik und Bekleidung angeführt. Tatsächlich sind die Marktanteile des E-Commerce innerhalb eines 10-Jahreszeitraums (2005 bis 2015) bei Büchern und Spielwaren auf ein Viertel des Gesamtmarktes und bei Computer/Elektronik sowie Bekleidung auf ein Fünftel des Marktvolumens angewachsen. Tendenzen der Konsolidierung des stationären Handels, auch in den vorgenannten Branchen, z.B. im Buchhandel, zeigen jedoch, dass der stationäre Handel keineswegs der Verlierer in diesem Spannungsfeld sein muss. Allerdings muss sich der stationäre Handel auch verändern, d.h. auf traditionelle Stärken (Beratung, Erlebnis) zukünftig wieder besinnen und die Vorteile des Internets für sich nutzen.

Vor diesem Hintergrund sollen folgende Thesen die Wechselwirkung von stationärem Handel und E-Commerce untersetzen:

1. Das Internet spielt auch für den stationären Kauf eine immer größere Rolle

Der Konsument ist digital. Nach aktuellen Untersuchungen suchen 88 % der Smartphone Nutzer die Informationen zu lokalen Unternehmen über ihr Smartphone. 37 % der Nutzer besuchen danach ein Unternehmen und 39 % tätigen einen Kauf.¹⁸ Daraus ist zu schlussfolgern, dass eine Internetpräsenz des jeweiligen Anbieters einen wesentlichen Beitrag zur Gewinnung von Käufern leisten kann. Die digitale Sichtbarkeit ist die große Herausforderung für den Händler. In der Konsequenz ist das Vorhandensein im Internet, z.B. über regionales Online-Marketing sozusagen die „Pflicht“ als Anbieter online aktiv zu werden, die „Kür“ ist ein darauf abgestelltes zukunftsfähiges Geschäftsmodell.

2. Die Gewinner werden Cross-Channel-Händler sein

Mit Cross-Channel werden mehrere Kanäle gezielt und integriert bedient und Geschäftsprozesse kanalübergreifend realisiert, darin finden sich die Anforderungen vieler Händler wieder. Es bedeutet, dass der Kunde nicht nur das gleiche Angebot über alle Kanäle hinweg erfährt, sondern er bekommt die Möglichkeit seinen Kaufprozess kanalübergreifend zu gestalten. Er kann sich online informieren und offline kaufen oder umgekehrt. Der Prozess ist integrativ und verfolgt das Ziel der nahtlosen Übergabe vom stationären zum Online-Kanal oder an den Kundenservice. Der Händler kann den Kunden auch animieren, den Kanal zu wechseln, falls entsprechende Kundeninteressen erkennbar sind. Cross-Channel ermöglicht Kundenkontakte in wesentliche breiterer Form und bedeutet damit auch mehr Umsatzchancen. Ein Verzicht auf diese Möglichkeiten schränkt die wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven des Händlers stark ein.

3. Hybride Beratungsansätze werden für den stationären Handel überlebenswichtig

Smartphones und Tablets ermöglichen neue Formen der Warenpräsentation, der Beratung und können der Kundenansprache völlig neue Impulse verleihen. Sogenannte Digital In-Stores mit Smartphones, Tablets sowie interaktivem Mobiliar bieten den Kunden eine Vielzahl von Vorteilen. Zum einen kann sich der Kunde interaktiv bereits im Geschäft informieren, sofern noch kein Verkäufer zur Beratung verfügbar ist, zum anderen bietet ein interaktives Ausprobieren von Produkten gleichzeitig ein Erlebnis, das auch für Promotionaktionen genutzt werden kann. Über eine Visualisierung können 3 D-Animationen, z.B. für die Raumgestaltung, eingesetzt und ein wesentlich größeres Warensortiment abgebildet werden als unmittelbar am Ort vorhanden ist. Die Vorteile für die

¹⁸ Quelle: elaboratum 2014, Unternehmen der BBE

Händler liegen in einer höheren Kundenverweilbarkeit, der Unterstützung im Beratungsgespräch und einem positiven Einkaufserlebnis mit nachhaltiger Kundenbindung. Ziel muss es sein, dass der Kunde die digitale als gute, persönliche Beratung empfindet. Dies ist aber gerade die Stärke des stationären Handels.

- 4. Der Flächenbedarf im stationären Handel wird sich durch Virtualisierung deutlich verändern**
Resultierend aus einer immer stärker segmentierten und individualisierten Kundennachfrage, die mit vertiefenden Sortimentsstrukturen einhergeht, sind in der Vergangenheit in verschiedenen Branchen die Flächen vor allem bei Fachmarktkonzepten stetig gestiegen. Diese Entwicklung wird durch die Möglichkeiten der Virtualisierung deutliche Veränderungen erfahren. Bei zunehmender Sortiments-tiefe und -breite kann durch den Einsatz technischer Möglichkeiten wie Tablets die Produktpräsentation wesentlich flächensparender erfolgen. Insbesondere Zubehör, Nischenprodukte (Waren, die nicht ständig nachgefragt werden) und Variationen können so vielfältiger angeboten werden. Über die Virtualisierung der Warenpräsentation können die Vorteile des stationären Handels (persönlicher Kontakt, Beratung etc.) und der virtuellen Absatzkanäle optimal vereinigt werden. Dies eröffnet vor allem auch innerstädtischen Flächenangeboten wieder größere Chancen.
- 5. Der Einsatz innovativer Technologien im stationären Handel wird zur Selbstverständlichkeit**
Mit dem Einsatz innovativer Technologien im Handel bewegt sich der Einzelhändler auf „Augenhöhe“ mit dem Kunden. Es bildet sich eine neue Art von Verkaufsgesprächen heraus, die die Beratungskompetenz in eine neue Qualität führen kann und damit dem Kunden ein echtes Einkaufserlebnis vermittelt.

Es ist festzuhalten, dass zukünftig im Handel das Denken in On- und/oder Offline nicht mehr zeitgemäß ist, sondern die Verknüpfung zu einem echten 360-Grad-Service führt. Für den Händler steigt die Chance, mittels innovativer Angebotskonzepte den Kunden vor Ort zu binden und zusätzliche Umsätze zu generieren. Große Handelsunternehmen nutzen bereits die breite Palette der Vertriebskanäle um stationär aber auch rund um die Uhr für den Kunden präsent zu sein. Auch der inhabergeführte Fachhandel besitzt im Portfolio zukünftiger Handelswelten von Marken- und Produktinszenierung, Erlebnisbereichen auf der Fläche, Service- und Beratung sowie Präsenz im Netz über regionale Plattformen gute Chancen seine Marktposition zu stärken.

Der durch den wachsenden E-Commerce getriebene Strukturwandel erzeugt einen hohen Handlungsdruck für den Handel, der sich auf Standorte, insbesondere die Innenstadt, auswirkt. Beste Voraussetzungen, um Frequenzverlusten in der Innenstadt durch Abwanderung ins „Netz“ entgegenzuwirken, bieten attraktive, vielfältige Angebote und multifunktionale Erlebnisbereiche. Auch die Stadt ist gefordert, die Attraktivität des Standorts, insbesondere der Innenstadt zu erhalten und zu erhöhen. Funktionsvielfalt und hohe Aufenthaltsqualität sowie eine gute Erreichbarkeit stellen zentrale Aufgaben der Standortpolitik dar.

4.5. Sicherung einer qualifizierten, verbrauchernahen Grundversorgung durch das Zentren- und Standortkonzept

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit ist das entscheidende Kriterium für die langfristige Sicherung einer qualifizierten verbrauchernahen Grundversorgung. Folglich ist die gezielte Entwicklung möglichst flächendeckender Nahversorgungsstrukturen eine wesentliche Aufgabenstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Eilenburg. Die seit der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahr 2005 bereits vollzogenen oder auch aktuell in der Umsetzung befindlichen Standortentwicklungen von Lebensmittelmärkten bedürfen einer Überprüfung und Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes.

Als nahversorgungsrelevante Wettbewerbsentwicklungen seit 2005 sind noch einmal zusammenfassend zu berücksichtigen:

- Schließung der ehemaligen innerstädtischen Lebensmittelmärkte in der Breiten Straße und in der Wallstraße, im weiteren Stadtgebiet wurden Standorte an der Wurzener Straße und an der Dübener Straße geschlossen.
- Neu entstanden sind der Discounterstandort Lidl an der Ziegelstraße und der Discounterstandort Netto Marken-Discount am Nordring (nördlich der Innenstadt).
- Von besonderer Wirkung auf die regionale Kundenbindung war im Jahr 2004 die Schließung des SB-Warenhauses (Marktkauf) im Sondergebiet „Schondorfer Mark“.
- Aktuelle Standortentwicklungen vollziehen sich in den beiden Nahversorgungszentren von Eilenburg-Berg (Verkaufsflächenerweiterung des Supermarktes REWE) und Eilenburg-Ost (Neubau des Lebensmitteldiscounters Norma und Nachnutzung des bisherigen Standortes als Getränkemarkt) sowie südlich der Innenstadt in der Kranoldstraße (Neubau des Lebensmitteldiscounters Penny auf benachbartem Grundstück).
- Planvorhaben eines neuen Verbrauchermarktes an der Ziegelstraße mit stadtstruktureller Integration der bisher peripher im Sondergebiet „Schondorfer Mark“ wahrgenommenen Versorgungsfunktionen.

Aufbauend auf eine Bewertung der aktuellen Grundversorgungsfunktionen im Stadtgebiet (Abschnitt 4.5.1) ist letztgenanntes Planvorhaben hinsichtlich dessen städtebaulicher Auswirkungen und einer potenziellen Einbindung in die Standort- und Zentrenstrukturen zu prüfen (Abschnitt 4.5.2).

4.5.1. Aktuelle Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet Eilenburg

Der Begriff „Grundversorgung“ deckt – bezogen auf den Einzelhandel – existentielle Bedürfnisse des Verbrauchers ab, die auf Waren des kurzfristigen Bedarfs ausgerichtet sind. Im Zusammenhang mit der Grundversorgung wird synonym auch von Nahversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs gesprochen, weil die Angebote unter städtebaulichen Gesichtspunkten von der Bevölkerung idealerweise fußläufig erreicht werden sollten. Nachfolgende Abbildung veranschaulicht die Spannweite im Angebotsspektrum, welche verschiedene Anbieter / Betriebsformen des Lebensmittelhandels ebenso wie das weitere Warengruppenspektrum des kurzfristigen Bedarfs einschließt.

Zu den nahversorgungsrelevanten Betriebsformen zählen Supermärkte, Lebensmitteldiscounter und Lebensmittel-Fachgeschäfte. Großflächige Betriebsformen, wie Große Supermärkte (Verbrauchermärkte) und SB-Warenhäuser können zwar ergänzende Nahversorgungsfunktionen übernehmen, im Schwerpunkt sprechen sie jedoch ein anderes Zielgruppenspektrum und ein umfassenderes Einzugsgebiet an. Verbrauchermärkte zielen vorrangig auf den Auto-Kunden zu wöchentlichen Großeinkäufen, weniger auf den täglichen Bedarf. Für Letzteren bevorzugen Kunden kleinere, übersichtlichere Lebensmittelmärkte bzw. bevorzugt Discounter als Nahversorger. Diese unterschiedlichen Zielgruppen bzw. das unterschiedliche Nachfrageverhalten der Kunden bezüglich der verschiedenen Betriebsformen sind in der Bewertung einer verbraucher-

chernahen Grundversorgung einzubeziehen. Autoorientierte Standorte, insbesondere der großflächigen Betriebsformen, sollen eine verbrauchernahe Grundversorgung ergänzen, dürfen diese aber nicht gefährden.

Abbildung 4: Begriff der qualifizierten Grundversorgung



Im Stadtgebiet Eilenburg bauen die bisherigen Grundversorgungsstrukturen gemäß dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2005 auf ein Stadtteilzentrum Puschkinstraße und ein Nahversorgungsstraße Grenzstraße, ergänzt durch integrierte Nahversorgungslagen, auf. Diese Funktionsteilung und -zuweisung ist abgestimmt auf die jeweils aktuellen Versorgungsfunktionen neu zu bewerten und in eine städtebaulich anzustrebende Zentren- und Standortstruktur einzubinden (vgl. Abschnitt 5.4).

Aktuell sind 8 Supermärkte und Discounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 8.218 m² ansässig. Nachfolgende Tabelle bewertet diesen Besatz in Relation zum Bevölkerungspotenzial der Stadt Eilenburg.

Tabelle 11: Ansiedlung von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet von Eilenburg 2015

Region	Einwohner	Anzahl	VKF gesamt (m ²)	VKF je Objekt (m ²)	Einwohner je Objekt	VKF je 1.000 Einwohner (m ²)	DICHTE- INDEX (%)
Discounter + Supermärkte							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1;2}	80.585.700	26.898	22.100.000	822	2.996	274	100
Stadt Eilenburg	15.396	8	8.218	1.027	1.925	534	195
Große Supermärkte + SB-Warenhäuser							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1;2}	80.585.700	1.904	9.800.000	5.147	42.324	122	100
Stadt Eilenburg	15.396	0	0	0	0	0	0
Lebensmittelbetriebsformen gesamt							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1;2}	80.585.700	28.802	31.900.000	1.108	2.798	396	100
Stadt Eilenburg	15.396	8	8.218	1.027	1.925	534	135

VKF = Verkaufsfläche

¹⁾ Quelle: EHI Retail Institut

²⁾ Definition: Großer Supermarkt 2.500 bis 4.999 m²; SB-Warenhaus ab 5.000 m²; Supermarkt 400 - 2.500 m²; Discounter entsprechend Angebotsstrategie

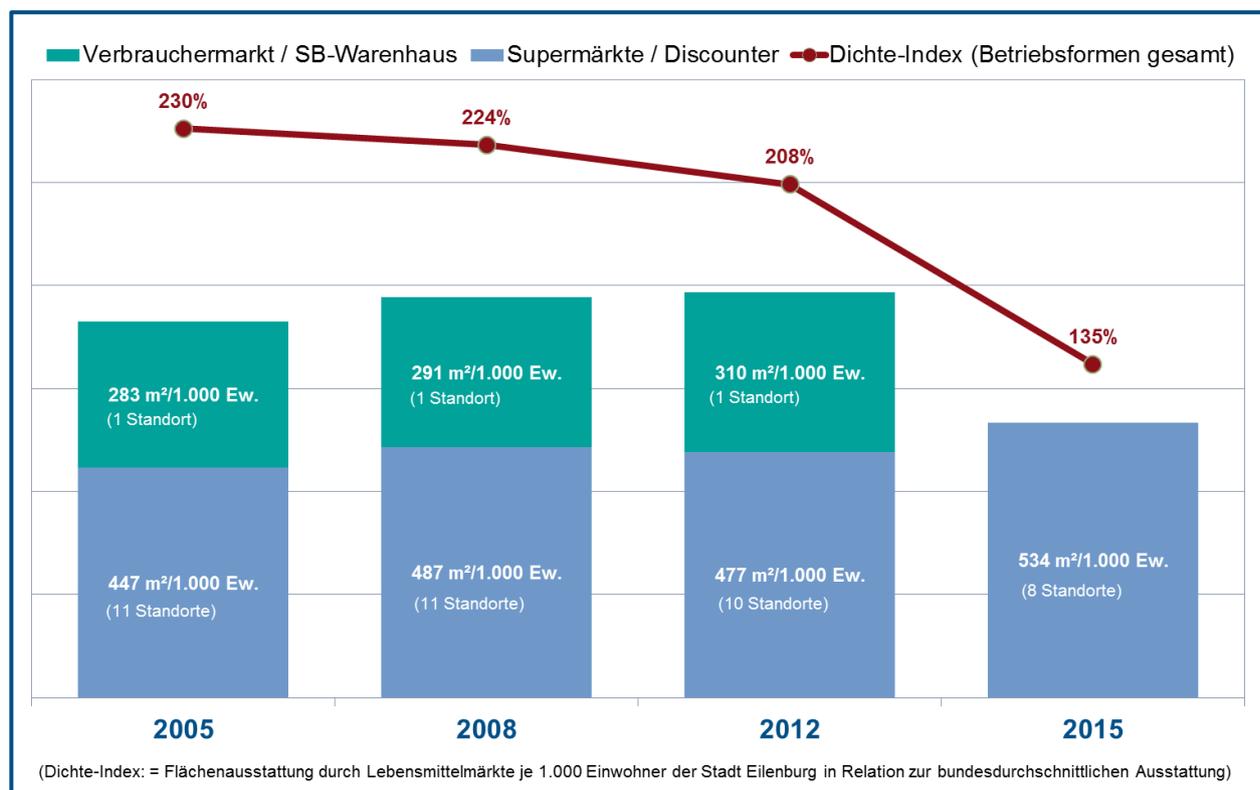
Durchschnittlich stehen durch diese Lebensmittelbetriebsformen insgesamt 534 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner zur Verfügung, dies sind 195% einer bundesdurchschnittlichen Ausstattung für Super-

märkte und Discounter bzw. 135 % gegenüber dem Vergleichswert für alle Lebensmittelbetriebsformen.¹⁹ Für ein Mittelzentrum ist dieser Wert sicherlich als überdurchschnittliche Ausstattung zu werten, er liegt jedoch deutlich unter Ausstattungskennziffern der vergangenen Jahre.²⁰

Nach der Schließung des SB-Warenhauses im Sondergebiet „Schondorfer Mark“ ist aktuell keine Großbetriebsform (Großer Supermarkt oder SB-Warenhaus) vertreten, die realisierten Kaufkraftzuflüsse bei Nahrungs- und Genussmitteln (vgl. Kaufkraftbindung im Abschnitt 4.3) werden ebenso von Supermärkten und Discountern gebunden.

Diese Ergebnisse zur Flächenausstattung untersetzen noch einmal die Aussagen zur Bewertung der Kaufkraftbindung für den kurzfristigen Bedarfsbereich, einschließlich des Rückganges in den vergangenen Jahren. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes 2005 verfügt das Stadtgebiet Eilenburg über eine deutlich höhere Ausstattung mit Lebensmittelmärkten, insgesamt ansässig waren 11 Supermärkte und Discounter sowie 1 SB-Warenhaus, zusammen repräsentierten diese Anbieter eine Flächenausstattung von 230 % der bundesdurchschnittlichen Vergleichswerte. In den Folgejahren ging die Anzahl der Supermärkte und Discounter schrittweise zurück, der gleichzeitige Anstieg der Flächenausstattung von 447 m² je 1.000 Einwohner (2005) auf 534 m² je 1.000 Einwohner (2015) resultiert sowohl aus Verkaufsflächenerweiterungen als auch aus dem Rückgang der Einwohnerzahlen. Seit Schließung des SB-Warenhauses in 2014 basiert der Flächenbesatz ausschließlich auf die nahversorgungsrelevanten Betriebsformen.

Abbildung 5: Entwicklung der Verkaufsflächenausstattung von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet Eilenburg 2005 bis 2015



¹⁹ In den Berechnungen zur Verkaufsflächenausstattung durch Lebensmittelmärkte in Eilenburg 2015 sind die aktuellen Standortentwicklungen (Erweiterung Rewe an der Grenzstraße, Neubau Norma an der Puschkinstraße sowie Neubau Penny in der Kranoldstraße) bereits berücksichtigt.

²⁰ Die bundesdurchschnittliche Ausstattungskennziffer ist als Referenzwert, keinesfalls aber als Zielwert anzusehen. Ein Bundesdurchschnitt schließt sowohl eine hohe Ausstattung in zentralen Orten als auch ländliche Regionen mit sehr geringer bis fehlender Ausstattung ein. Für ein Mittelzentrum sind Ausstattungskennziffern mit nahversorgungsrelevanten Anbietern (Supermärkte, Discounter) bis zu einer Größenordnung von ca. 130 % bis 140 % als angemessen einzuschätzen, die ausgewiesenen 195 % für die Stadt Eilenburg in 2015 schließen folglich bereits regionale Versorgungsfunktionen mit ein.

Einzelhandelskonzept für die Stadt Eilenburg

Die zwischenzeitlichen Standortentwicklungen seit der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes 2005 betreffen unmittelbar die Frage einer zukünftigen Funktionsteilung zur möglichst flächendeckenden Nahversorgung. Nachfolgende Abbildung veranschaulicht für alle Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet ein Nahversorgungsumfeld von jeweils 600 m Umkreis, zugleich veranschaulicht diese die Zuordnung der Lebensmittelmärkte zur Zentren- und Standortstruktur gemäß der Neuaufstellung im Abschnitt 5.4.

Grundsätzlich sichern in der Stadt Eilenburg derzeit die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen auch eine gute fußläufige Nahversorgung für die Mehrheit der Einwohner. Lediglich für Stadtrandbereiche von Eilenburg-Berg und Eilenburg-Ost ergeben sich leicht größere Zeit-Wege-Aufwendungen.

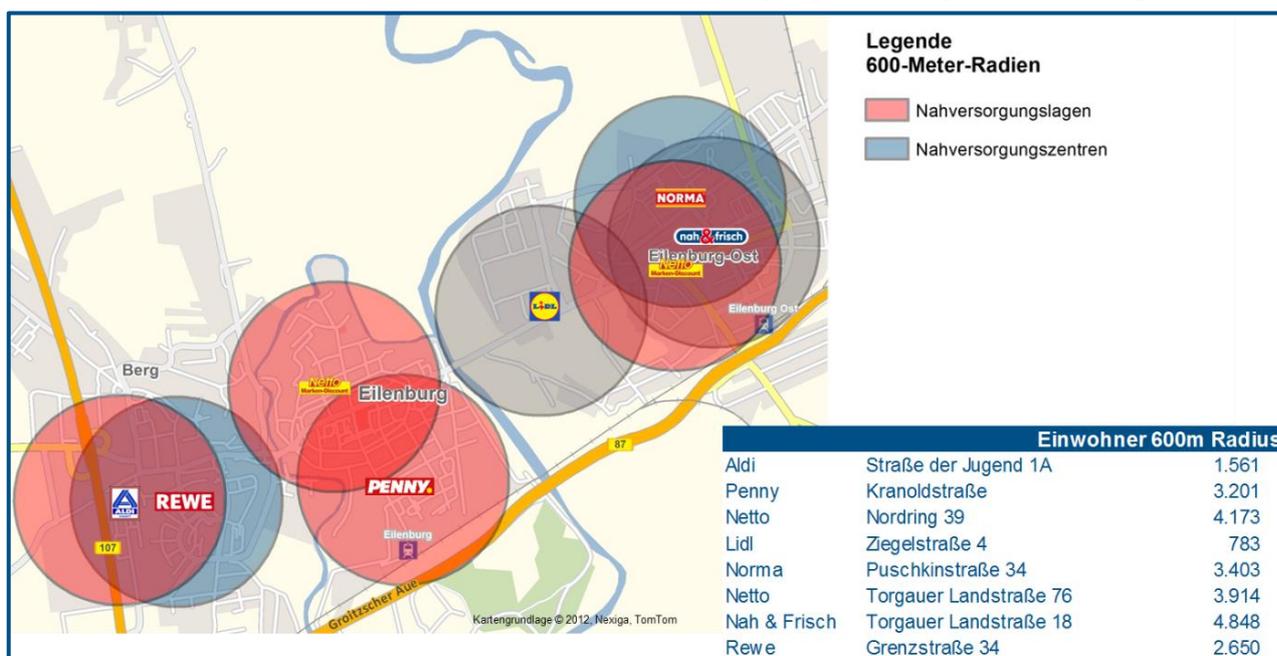
Als Charakteristik eines integrierten Nahversorgungsstandortes ist die Wohnbevölkerung im unmittelbaren Nahversorgungsumfeld (600 m) heranzuziehen. Nachfolgende Abbildung veranschaulicht eine differenzierte Ausrichtung von funktionalen Nahversorgungsaufgaben in den drei Stadtteilen Eilenburg-Berg, Eilenburg-Mitte und Eilenburg-Ost.

In Eilenburg-Mitte wird die Nahversorgung von zwei Nahversorgungslagen nördlich und südlich der Innenstadt ergänzt, diese nimmt selbst nur ergänzende Grundversorgungsfunktionen hinsichtlich des Drogeriemarktes oder spezialisierter Anbieter (z.B. Naturkost) wahr. Die beiden Nahversorgungslagen am Nordring und in der Kranoldstraße erreichen mit dem jeweiligen Nahversorgungsumfeld den gesamten Stadtteil.

In Eilenburg-Berg und in Eilenburg-Ost bilden die Nahversorgungscentren den Kern der Versorgungsstruktur, sie werden jeweils durch eine zusätzliche Nahversorgungslage ergänzt. Diese Ergänzungsfunktion zielt in Eilenburg-Berg stärker auf die unterschiedliche Zielgruppenorientierung auf die Betriebstypen Supermarkt und Discounter, in Eilenburg-Ost steht eher die fußläufige Erreichbarkeit der Wohnlagen bis zur Bahnstrecke im Vordergrund der Funktionsteilung.

Der Lebensmitteldiscounter (Lidl) an der Ziegelstraße ist als vorrangig autoorientierter Standort mit gesamtstädtischer Ausstrahlung über die Hauptverkehrsachse einzustufen. Nahversorgungsfunktionen werden nur ergänzend wahrgenommen, in einem Umkreis von 600 m leben lediglich ca. 780 Einwohner.

Karte 4: Räumliche Struktur der aktuellen Nahversorgung im Stadtgebiet Eilenburg



Die oben genannten Entwicklungen von Lebensmittelmärkten der vergangenen Jahre führten überwiegend zu einer Stärkung der städtebaulich angestrebten Nahversorgungsstruktur, eine Weiterentwicklung erfuhren beide Nahversorgungscentren sowie die Nahversorgungslagen in Eilenburg-Mitte und Eilenburg-Ost.

Die Erreichbarkeit der abgebildeten Nahversorgungsstruktur sichert auch eine zumindest wohnortnahe Versorgung der peripheren Ortsteile. Eine verbesserte wohnungsnaher Versorgung kann in den kleinen Ortsteilen grundsätzlich nur über Kleinflächenkonzepte realisiert werden. Geeignete Standortlagen sind gekennzeichnet durch ein zwar begrenztes aber eigenständiges Bevölkerungs- und Nachfragepotenzial, bereits größere Entfernungen zu Wettbewerbsstandorten und eine hohe Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnstandort.

Die Etablierung kleinteiliger Angebotsstrukturen ist im Einzelfall aber stets an realistischen Bindungschancen auszurichten. Dabei zeigen sich zwei gegenläufige Tendenzen: Einerseits sind die Einkaufsgewohnheiten aufgrund bisher fehlender Angebote oft auf Kaufkraftabfluss manifestiert (z.B. Einkauf in Verbindung mit dem Arbeitsweg) und erfordern entsprechende Akzeptanz eines neuen kleinteiligen Anbieters, andererseits steigt mit der zunehmenden Alterung der Gesellschaft generell der Nachfrageanteil unmittelbar vor Ort bzw. im unmittelbaren Wohnumfeld. Aus der demographischen Entwicklung leiten sich folglich Chancen für die Nahversorgung ab. Eine zunehmend ältere Bevölkerung ist an einer wohnungsnahen, zumindest aber wohnortnahen Versorgung nicht nur interessiert (u.a. soziale Aspekte), sondern auch bei rückläufiger Mobilität darauf angewiesen. Außerdem sind die zunehmende Sensibilisierung für Umweltbelastungen und die steigenden Kosten des motorisierten Individualverkehrs zu berücksichtigen, beide Aspekte tragen dazu bei, dass immer häufiger „unnötige Fahrten“ vermieden werden. Dennoch ist in einem wohngebietsintegrierten Standort mit begrenztem Kundenpotenzial die tatsächliche Nachfrageabschöpfung realistisch zu bewerten. Erzielbare Bindungsquoten liegen bei maximal 15-20% der jeweiligen Nachfrage.

Ursachen für maximal erzielbare Bindungsquoten liegen in der Akzeptanz von Zeit-Distanz-Aspekten in Relation zum Einzelhandelsangebot durch den Konsumenten. Kunden orientieren verstärkt auf leistungsfähige Einzelhandelsstandorte, insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln ist seitens der Kunden jedoch eine parallele Einkaufsstättenwahl zu beobachten. Durchschnittlich versorgen sich Verbraucher nicht nur bei einer, sondern bei 4,25 Betriebsformen.

Kleinteilige Nahversorgungsstrukturen müssen sich dabei die Kundenakzeptanz erarbeiten. Der Preis, das Frischeangebot und die Qualität der Waren sind wichtige Faktoren, von denen die Entscheidung für einen Einkaufsort abhängt. Diesen Kriterien stehen aber auch Aspekte, wie persönliche Atmosphäre, Vertrauenswürdigkeit der Produkte (z.B. Produkte aus der Region) sowie das Bedürfnis nach Kommunikation, nach „menschlicher Nähe“, gegenüber. Das zunehmende Gesundheitsbewusstsein und regionale Identität bieten Ansätze für neue Angebotsformen. Durch eine spezifische Angebotsausrichtung auf die unmittelbaren Kundenwünsche im Umfeld kann sich der Nahversorger im Standortwettbewerb abheben.

„Kleinteilige Nahversorger“ sind vergleichbar dem „Nachbarschaftsladen Eilenburg“ als typische Art der baulichen Nutzung zu charakterisieren, mit einer eigenständigen Ausprägung. Sie erweisen sich als Lebensmittel-Fachgeschäfte bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m², sie unterstützen die fußläufige Nahversorgung in unterversorgten Wohngebieten oder kleineren Stadtteilen, in denen Lebensmittelmärkte keine wirtschaftliche Tragfähigkeit finden. Sie konzentrieren sich auf das Kernsortiment Lebensmittel und sind ausgerichtet auf den täglichen Bedarf aus einem fußläufigen Wohnumfeld, sie sind vergleichbar dem bundesweit üblichen Anlagetyp eines Nahversorgungs Ladens oder Conveniencestores.

4.5.2. Städtebauliche Verträglichkeit eines neuen Verbrauchermarktes zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen

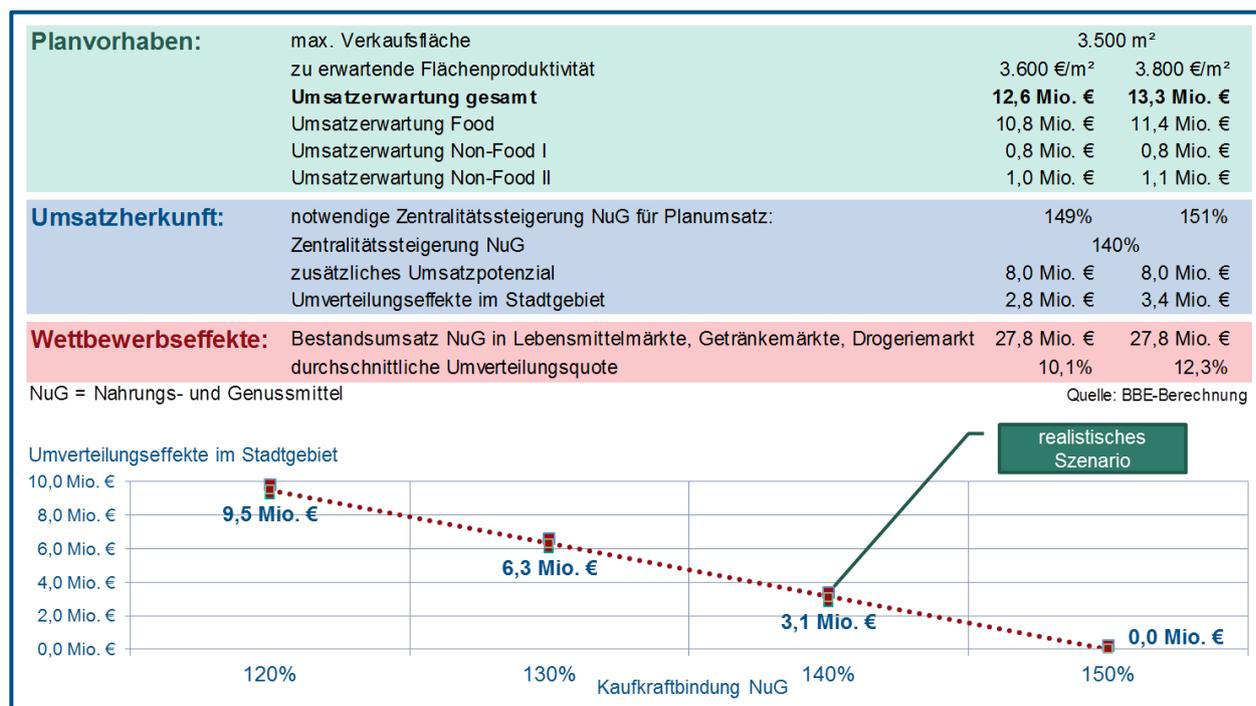
Die Stadt Eilenburg beabsichtigt, die mittelzentralen Versorgungsfunktionen durch die Neuausweisung eines Ergänzungsstandortes für großflächigen Einzelhandel an der Ziegelstraße zu stärken. Nach dem Funktionsverlust des ehemaligen Einkaufszentrums „Schondorfer Mark“ wird eine Funktionsverlagerung mit besserer stadtstruktureller Einbindung angestrebt.

Der neue Ergänzungsstandort soll insbesondere die ehemalige Verbrauchermarktfunktion wiederbeleben, die Zweckbestimmung konzentriert sich folglich auf Großbetriebsformen des Lebensmittelhandels und nicht-zentrenrelevante Fachmärkte.

Mit der geplanten Ansiedlung eines neuen Verbrauchermarktes bzw. Großen Supermarktes werden unmittelbar die bisherigen Nahversorgungsstrukturen berührt. Eine städtebauliche Bewertung des Vorhabens erfolgt im Spannungsfeld zwischen einerseits der regionalen Magnetwirkung und andererseits der vertraglichen Einbindung in die Nahversorgungsstrukturen von Eilenburg.

Für das **Verbrauchermarkt-Planvorhaben** liegen derzeit noch keine detaillierten Flächenplanungen vor, geprüft wird nachfolgend ein aktuelles, branchentypisches Angebotskonzept für Große Supermärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 3.500 m² Verkaufsfläche²¹. Die Größendimensionierung ist auf eine Wahrnehmung mittelzentraler Versorgungsfunktionen ausgerichtet, jedoch unterhalb der Dimensionierung des ehemaligen SB-Warenhauses im Sondergebiet „Schondorfer Marke“.

Tabelle 12: Modellrechnung zur Wechselwirkung von Zentralitätssteigerung und Wettbewerbseffekten einer neuen Verbrauchermarktsiedlung am Standort Ziegelstraße



Abgestimmt auf die Größendimensionierung, die regionale Kaufkraft und die örtliche Wettbewerbssituation mit einer leicht unterdurchschnittlichen Flächenproduktivität zu rechnen²², letztlich ist ein Gesamtumsatz zwischen 12,6 Mio. € bis 13,3 Mio. € zu veranschlagen. Von diesem Gesamtumsatz entfallen betriebsformtypisch ca. 11 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel.

²¹ Verkaufsflächendimensionierung gemäß Ausschreibung der Großen Kreisstadt Eilenburg, Gesamtgrundstück ehem. Kraftwerksge-
lände an der Ziegelstraße, vgl. potenzielle Nutzung: Einzelhandelsstandort, Prämissen der Stadt: Lebensmittelvollsortimenter (max.
3.500 m² Verkaufsfläche Verbrauchermarkt / SB-Warenhaus)

²² BBE Markt- und Strukturdaten, durchschnittliche Flächenproduktivität für Verbrauchermärkte in Deutschland: 4.100 €/m²

Die obenstehende Tabelle / Grafik verdeutlicht den Zusammenhang zwischen Zentralitätssteigerung der Stadt Eilenburg und Wettbewerbseffekten gegenüber Bestandsstrukturen. Dabei sind folgende wechselseitige Einflussfaktoren zu berücksichtigen:

- Ziel des Planvorhabens ist die Rückgewinnung einer regionalen Kundenbindung, die nach Schließung des ehemaligen SB-Warenhauses zurückgegangen ist. Die regionale Magnetwirkung ist zweifellos vom zukünftigen Betreiberkonzept abhängig, Anhaltspunkte bieten jedoch Bindungsquoten des Eilenburger Einzelhandels für Nahrungs- und Genussmittel vergangener Jahre.
- Eine zusätzliche Umsatzbindung von ca. 11 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel würde eine Steigerung der Bindungsquote für Nahrungs- und Genussmittel von derzeit 115 % auf zukünftig 150 % erfordern.
- Eine vergleichbare, sogar leicht höhere Bindungsquote hat der relevante Eilenburger Einzelhandel im Zeitraum zwischen 2005 bis 2008 bereits erzielt. Im Abschnitt 4.3 wurde aber bereits herausgearbeitet, dass infolge veränderter Rahmenbedingungen diese ehemalige Marktstellung nicht vollumfänglich zurückzugewinnen ist.
- Eine realistische Ziel-Bindungsquote ist bei ca. 140 % (Status im Zeitraum 2012 bis 2014) anzusetzen. Mit dieser Zielbindungsquote kann ein zusätzlicher Kaufkraftzufluss von 8,0 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel in das Eilenburger Stadtgebiet generiert werden.
- Als Differenz zum erwarteten Gesamtumsatz verbleibt ein Anteil zwischen 2,8 Mio. € bis 3,4 Mio. €, der aus Umverteilungseffekten innerhalb des Stadtgebietes resultieren muss. Dies entspricht einer Umverteilungsquote in den aktuellen Bestandsstrukturen der maßgeblichen Wettbewerber (Lebensmittelmärkte, Getränkemärkte, Drogeriemarkt) zwischen 10,1 % bis 12,3 %.
- Diese Umverteilungsquoten sind zweifellos als starke Wettbewerbseffekte zu bewerten, in ihrer städtebaulichen Einordnung sind jedoch die Entwicklungen in der Eilenburger Kundenbindung der vergangenen Jahre zu berücksichtigen. Die bisherige Analyse zeigte auf, mit der Schließung des SB-Warenhauses ging zum einen die regionale Kundenbindung zurück, zum anderen erfolgte aber auch eine Kundenumorientierung innerhalb der Stadt Eilenburg zugunsten der aktuellen Bestandsstrukturen. Besonders partizipieren konnte zweifellos das Nahversorgungszentrum Grenzstraße mit dem Supermarkt REWE als derzeit einziger Vollsortimenter im Stadtgebiet. Umverteilungseffekte betreffen folglich verstärkt den Zugewinn an Kundenbindung seit der Schließung des SB-Warenhauses.

Die Folgewirkungen einer neuen Verbrauchermarktansiedlung können ergänzend zu dieser Modellrechnung einer prognostizierten Kundenbindung und Umsatzumverteilung auch über die Entwicklung der Verkaufsflächenausstattung bewertet werden. Analog zur aktuellen Flächenausstattung durch Lebensmittelmärkte (vgl. Tabelle 11 im Abschnitt 4.5.1) ist auch die Verkaufsflächenentwicklung auf das Einwohnerpotenzial im Stadtgebiet Eilenburg bzw. im gesamten Mittelbereich abzustimmen.

Nachfolgende Tabelle ermittelt wiederum die Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner und vergleicht diese mit dem bundesdurchschnittlichen Besatz (Dichte-Index), getrennt nach Betriebsformen. Die Ausstattung für Supermärkte / Discounter bleibt vom Planvorhaben unberührt. Entscheidend ist letztlich die Abstimmung der geplanten Verbrauchermarktdimensionierung auf die mittelzentralen Versorgungsfunktionen. Aus der maximalen Größendimensionierung von 3.500 m² errechnet sich ein Flächenbesatz von 94 m² je Einwohner im mittelzentralen Verflechtungsbereich. Diese Ausstattungskennziffer entspricht nur 78 % des Bundesdurchschnittes, ist aber als realistische Versorgungsfunktion der Stadt Eilenburg einzuschätzen. Ursächlich hierfür sind die Wechselwirkungen mit den benachbarten Mittelbereichen, wie dies auch in der Diskussion des Einzugsgebietes ersichtlich wurde. So werden Kunden aus Bad Dübener (Überschneidungsbereich zum Mittelzentrum Delitzsch) kaum erreicht, ohne Berücksichtigung des Bevölkerungsanteiles aus Bad Dübener im Mittelbereich, entspricht die geplante Größendimensionierung jedoch etwa der bundesdurchschnittlichen Ausstattung.

Tabelle 13: Entwicklung des Flächenbesatzes durch Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet von Eilenburg (incl. neuem Verbrauchermarkt)

Region	Einwohner	Anzahl	VKF gesamt (m ²)	VKF je Objekt (m ²)	Einwohner je Objekt	VKF je 1.000 Einwohner (m ²)	DICHTE- INDEX (%)
Discounter + Supermärkte							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1:2}	80.585.700	26.898	22.100.000	822	2.996	274	100
Stadt Eilenburg	15.396	8	8.218	1.027	1.925	534	195
Große Supermärkte + SB-Warenhäuser							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1:2}	80.585.700	1.904	9.800.000	5.147	42.324	122	100
Stadt Eilenburg	15.396	1	3.500	3.500	15.396	227	187
Mittelbereich Eilenburg	37.087	1	3.500	3.500	37.087	94	78
Mittelbereich (ohne Bad Döben)	29.123	1	3.500	3.500	29.123	120	99
Lebensmittelbetriebsformen gesamt							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1:2}	80.585.700	28.802	31.900.000	1.108	2.798	396	100
Stadt Eilenburg	15.396	9	11.718	1.302	1.711	761	192
Mittelbereich Eilenburg	37.087	9	11.718	1.302	4.121	316	80
Mittelbereich (ohne Bad Döben)	29.123	9	11.718	1.302	3.236	402	102

VKF = Verkaufsfläche

¹⁾ Quelle: EHI Retail Institut²⁾ Definition: Großer Supermarkt 2.500 bis 4.999 m²; SB-Warenhaus ab 5.000 m²; Supermarkt 400 - 2.500 m²; Discounter entsprechend Angebotsstrategie

Eine vergleichbare Aussage ist auf die zukünftige Ausstattung über alle Lebensmittelbetriebsformen zu übertragen. Unter Einbindung der regionalen Versorgungsfunktionen, die bereits gegenwärtig auch von bestehenden Supermärkten und Discountern übernommen werden, errechnet sich nach Realisierung des neuen Verbrauchermarktes ein Dichte-Index von 102 % gegenüber dem Bevölkerungspotenzial des Mittelbereiches ohne Bad Döben.²³

Diese Ausstattung wird den Funktionen des Mittelzentrums Eilenburg zweifellos gerecht, bei voraussichtlich annähernd gleichbleibendem Marktpotenzial (vgl. Abschnitt 3.3) ist sie auch mittelfristig tragfähig. Sie ist zukünftig aber nur noch bedingt steigerungsfähig.

Diese Aussage ist insbesondere hinsichtlich der Nachnutzung des ehemaligen SB-Warenhauses im Sondergebiet „Schondorfer Mark“ von Bedeutung. Dieser Standort unterliegt weiterhin dem Bestandsschutz, eine Neuansiedlung wäre theoretisch möglich. Diese würde dem städtebaulichen Ziel einer weiteren Konzentration und besserer stadtstruktureller Einbindung mittelzentraler Versorgungsfunktionen entgegenstehen und gleichzeitig zu einem massiven innerörtlichen Verdrängungswettbewerb führen. Die bisherigen Berechnungen zeigen auf, dass eine weitere Zentralitätssteigerung unrealistisch ist, die Umsatzerwartung eines zweiten Verbrauchermarktes / SB-Warenhauses am ehemaligen Standort vollumfänglich aus innerörtlichen Umverteilungseffekten generiert werden muss. Die Wirkungen wären zweifellos zwischen zwei Verbrauchermarktstandorten am intensivsten, würden darüber hinaus jedoch die gesamten Angebotsstrukturen betreffen und ein städtebauliches Nahversorgungskonzept gefährden.

²³ In den Berechnungen zur Verkaufsflächenausstattung durch den neuen Verbrauchermarkt ist zu beachten, dass die Ergebnisse für eine maximale Größendimensionierung von 3.500 m² Verkaufsfläche gelten, ob diese im Falle der Realisierung tatsächlich ausgeschöpft werden ist im aktuellen Planungsstand nicht zu beurteilen.

5. Einzelhandelsstandortkonzept Eilenburg

5.1. Anforderungsprofil und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Eilenburg

Die Sicherung und Entwicklung der mittelzentralen Funktion des Einzelhandelsstandortes Eilenburg ist eine übergeordnete Zielstellung der Stadtentwicklung. Diese impliziert das Eilenburg als Standort für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln ist. Diese Aufgabenstellung stellt vor dem Hintergrund einer auch zukünftig leicht rückläufigen Bevölkerung (mit bestenfalls stagnierender Nachfrage) eine Herausforderung dar, die konsequente Handlungsleitlinien erfordert. Bezogen auf die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung leiten sich diese aus der einzelhandelsspezifischen Situation der Stadt Eilenburg, den daraus resultierenden Bewertungen sowie weiteren allgemeinen Rahmenbedingungen (z.B. demographische Entwicklung, Angebots- und Nachfragesituation, verkehrliche Situation) ab.

In Wahrnehmung der Funktion als Mittelzentrum muss die Stadt Eilenburg sowohl für die eigene Wohnbevölkerung als auch für den mittelzentralen Verflechtungsbereich über ein entsprechendes Angebot an Handelseinrichtungen verfügen, die sowohl die Nachfrage nach qualifiziertem Grundbedarf sowie möglichst ein breites Spektrum des spezialisierten höheren Bedarfs abdecken.

Die Stadt Eilenburg erzielte ihre regionale Ausstrahlung in der Vergangenheit hauptsächlich durch eine nach dem Einzelhandelskonzept 2005 gestärkte Innenstadt sowie der Einzelhandelsagglomeration am peripheren Standort „Schondorfer Mark“ mit SB-Warenhaus und Baumarkt. Die Schließung des SB-Warenhauses führte zu einem Bedeutungsverlust in der regionalen Versorgungsfunktion.

Wie bereits in Bewertung der bestehenden Angebotsstrukturen herausgearbeitet wurde, bedürfen der Erhalt und die Stärkung der Zentralität der Stadt Eilenburg vor allem eines Schutzes des innerstädtischen A-Zentrums, aber auch eine stärkere Konzentration von Einzelhandelsfunktionen innerhalb des Stadtgebietes. Eine Zergliederung des Einzelhandelsbesatzes schädigt nicht nur die Einzelhandelsstrukturen und städtebaulichen Strukturen innerhalb der Stadt Eilenburg, sondern schwächt insgesamt die Funktion als Mittelzentrum.

Ausstrahlungskraft in die Region und Kaufkraftbindung bilden ein komplexes Wechselspiel. In einer realistischen Betrachtung zur regionalen Ausstrahlung der Stadt Eilenburg gilt es auch die Nähe zum Oberzentrum Leipzig sowie zu den Mittelzentren Delitzsch, Torgau und Wurzen zu berücksichtigen. Die Sicherung und Stärkung der Zentralität bedarf somit einer starken Magnetwirkung basierend auf einer traditionellen Kundenbindung. Grundlegende Herausforderung ist umso mehr, die Attraktivität und Qualität des Mittelzentrums zu erhalten und weiter auszubauen.

Das Anforderungsprofil für das Mittelzentrum Eilenburg wird durch folgende Prämissen und Handlungsschwerpunkte untersetzt:

- Durch eine räumlich gezielte Steuerung und Konzentration des Einzelhandels sollen zentrale Versorgungsbereiche gestärkt und ergänzende Funktionen großflächiger Einzelhandelsbetriebe stadtstrukturell besser eingebunden werden. Die Ausweisung neuer Verkaufsflächen außerhalb einer städtebaulich anzustrebenden Zentren- und Standortstruktur ist auszuschließen, mit dem Ziel die urbanen Qualitäten einer lebendigen Stadt zu erhalten.
- Der innerstädtischen Entwicklung wird weiterhin oberste Priorität eingeräumt. Die Stadt Eilenburg verfügt über ein bandförmiges Stadtzentrum, welches auch die Funktion eines Hauptgeschäftszentrums wahrnimmt und ausreichend räumliche Entwicklungspotenziale zur gezielten Ansiedlung vor allem innerstädtischer Leitbranchen aufweist. Die städtebaulichen Entwicklungsziele müssen auch eingedenk der umfassenden Sanierungsmaßnahmen mit hohen investiven Aufwendungen privater

sowie öffentlicher Träger, auf die Stärkung und Weiterentwicklung einer attraktiven Innenstadt mit Ausstrahlung in das erweiterte Einzugsgebiet gerichtet sein.

- Die Innenstadt bedarf eines Schutzes bestehender Strukturen, aber auch deren weiterer Ausbau. Neben der Verdichtung und räumlichen Ausdehnung kann die Innenstadt auch stärker als funktionale Einheit zusammengeführt werden. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung, um die Ausstrahlungskraft des Hauptzentrums zu erhöhen.
- Die Strukturierung der Zentrenstruktur orientiert sich an überschaubaren Lebens-, Wirkungs- und Versorgungsbereichen in den Stadtteilen Eilenburg-Berg, Eilenburg-Mitte und Eilenburg-Ost.
- Unter Zuhilfenahme planungsrechtlicher Instrumentarien sollte die Durchsetzung des Zentren- und Standortkonzeptes konsequent verfolgt werden.
- Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevantem Sortiment können nur in städtebaulich integrierter Lage erfolgen, haben sich den Versorgungsfunktionen und Ansiedlungsprämissen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes unterzuordnen und sind nur dann zulässig, wenn sie zur Stärkung städtebaulicher Funktionen beitragen.
- Städtebaulich integriert ist in dem Sinne zu fassen, dass eine weitgehende Integration in zentrale Versorgungsbereiche vorliegt, die auch für nichtmobile Bevölkerungsgruppen gut erreichbar und über den ÖPNV gut erschlossen sind.
- Die Optimierung der Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen des Einzelhandels wird durch eine verbesserte Zusammenführung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholung hergestellt.

5.2. Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung

Die Marktentwicklung im Einzelhandel soll mit dem vorliegenden Zentrenkonzept in geordnete Bahnen gelenkt werden, Ziel ist ausdrücklich nicht der Eingriff in den einzelbetrieblichen Wettbewerb, im Mittelpunkt steht vielmehr eine geordnete Standortentwicklung, die den Einzelhandel in übergeordnete Ziele der Stadtentwicklung einbindet.

Mit dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept werden nachfolgende Ziele verfolgt, die Zielvorstellungen der Stadtentwicklungsplanung aufgreifen und diese speziell für die Einzelhandelsentwicklung konkretisieren und untersetzen.

- **Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Funktion sowie eines qualitativ und quantitativ attraktiven Einzelhandelsangebotes in Eilenburg** – Die Analyse zeigt, dass die Spielräume für Wachstum im Einzelhandel begrenzt sind, Entwicklungschancen sind gezielt zur räumlich-strukturellen Weiterentwicklung der Angebotssituation einzusetzen. Dies erfordert ein hierarchisch gestuftes Zentren- und Standortgefüge in dem die Innenstadt als Hauptzentrum fungiert.
- **Sicherung einer nachhaltigen Stadtentwicklung mittels einer langfristig angelegten Entwicklungsstrategie für den Einzelhandel durch konkrete räumlich-funktionale Zuordnungen** – Konzentration auf städtebaulich wesentliche Strukturen ist dringend angezeigt, um den Zentrenstrukturen und somit der Stadtstruktur aus Einzelhandelsicht eine Entwicklungsperspektive zu geben. Eine Entwicklung zusätzlicher Einzelhandelsstandorte konkurrierend zum Zentren- und Standortsystem ist auszuschließen.
- **Weiterentwicklung der Zentralität durch:**
gezielte Stärkung des innerstädtischen Zentrums mit Angebotsschwerpunkten und –vielfalt, städtebaulich funktionales Zusammenspiel leistungsfähiger Einzelhandelsstandorte – Anknüpfend an die vorangestellten Ziele bestimmt ein funktionales Zusammenspiel der Zentren- und Standortstrukturen die Magnetwirkung des Einzelhandelsstandortes Eilenburg und trägt über eine verbesserte Kundenbindung zu einer wechselseitigen Stärkung der Einzelhandelsstandorte bei.

- **Konzentration auf eine hierarchisch gegliederte Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung der zentralen Versorgungsbereiche im Wechselspiel mit Ergänzungsstandorten** – Ein hierarchisch gestuftes Zentren- und Standortgefüge bietet die beste Gewähr für fußläufig erreichbare Nahversorgung in den Stadtgebieten, für den Erhalt und Ausbau eines für ein Mittelzentrum adäquates, attraktives Stadtzentrum und letztlich insgesamt für die Wahrnehmung mittelzentraler Versorgungsfunktionen. Die einzelnen Zentren und Standorte sollen eine Größendimensionierung entsprechend ihrer Versorgungsfunktion und ihres Einzugsgebietes aufweisen, übergeordnete Zentren in deren Funktion jedoch nicht beeinträchtigen.
- **Innenstadtzentrum besitzt Priorität innerhalb des Zentrensystems und ist grundsätzlich Investitionsvorranggebiet, alle weiteren Standorte werden im Rahmen einer hierarchischen und funktionalen Gliederung der Innenstadt untergeordnet** – Die weitere Entwicklung zu einer leistungsfähigen Innenstadt mit profiliertem und konzentriertem Einzelhandelsangebot stellt im Wettbewerb der innerörtlichen und regionalen Einzelhandelsstandorte eine grundlegende Bedingung dar. Die Stadt Eilenburg verfügt neben den bestehenden, innerstädtischen Angebotsstrukturen über weitere Potenzialbereiche im Bestand, diese sind zur gezielten Stärkung und zum Ausbau des Hauptfrequenzbereiches einzusetzen. Deshalb ist zukünftig eine gezielte Lenkung von Einzelhandelsansiedlungen, verknüpft mit einer Begrenzung bzw. sogar eines Ausschlusses der Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ein notwendiges Erfordernis.
- **Erhalt und Stärkung der wohnungsnahen oder zumindest wohnortnahen Grundversorgung** – Nahversorgung in fußläufiger Erreichbarkeit (600 m) ist ein wesentlicher Bestandteil von Lebensqualität. Nahversorgungslagen in den Wohngebieten sind Kristallisationspunkte des urbanen Lebens und gewinnen unter Berücksichtigung der zu erwartenden demographischen Entwicklung weiter an Bedeutung. Tendenziell rückläufige Bevölkerungszahlen gefährden zunächst wohngebietsintegrierte Angebotsstrukturen mit ihren i. d. R. begrenzten Einzugsbereichen. Die Präferenz einer wohngebietsintegrierten Versorgung gegenüber autoorientierten Standortlagen ist erklärtes Ziel des Zentrensystems und unterstützt gleichzeitig das grundsätzliche Ziel der Stadtentwicklung, notwendiges Verkehrsaufkommen zu begrenzen. Das Ziel einer weitgehend flächendeckenden Nahversorgung schließt auch eine Prüfung der Rahmenbedingungen für kleinräumig wirksame Nachbarschaftsläden in peripheren Ortsteilen ein.
- **Stadträumliche Einbindung großflächiger Einzelhandelsbetriebe – Innenentwicklung vor Außenentwicklung** – Die städtebauliche Funktionsverlagerung des ehemaligen peripheren Einkaufszentrums an die Verbindungsachse von Eilenburg-Mitte und Eilenburg-Ost bietet die Chance einer verbesserten stadtstrukturellen Einbindung wichtiger, bisher jedoch peripherer Versorgungsfunktionen.
- **Erhalt und Schaffung von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufsbereichen** – Die Ausrichtung der Eilenburger Einzelhandelsentwicklung an das Zentren- und Standortsystem sichert nicht nur den Erhalt attraktiver und lebenswerter Stadtstrukturen sondern gewährleistet auch für alle an der Einzelhandelsstandort- und Zentrenentwicklung Beteiligten eine Planungssicherheit gegenüber städtebaulich ungeeigneten Entwicklungen.

Eine Konzentration auf funktionale Schwerpunktbereiche und standortspezifische Versorgungsaufgaben unter Berücksichtigung der Nachfrageentwicklung und Maßnahmen der übergeordneten Stadtentwicklung führt insgesamt zu einer straffen Zentrengliederung in überschaubare aber auch wirtschaftlich tragfähige Lebens-, Wirkungs- und Versorgungsbereiche (funktional und räumlich). Sie wirkt einer Zergliederung der Einzelhandelsstrukturen entgegen und trägt zur kleinräumigen Stadtentwicklung ebenso bei, wie zur Gesamtausstrahlung der Stadt Eilenburg als Einzelhandelsstandort.

5.3. Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems

Das nachfolgend empfohlene Zentren- und Standortkonzept baut auf den bisherigen Einzelhandelsstrukturen der Stadt Eilenburg auf, ist ausgerichtet an der Leitfunktion des Einzelhandels in multifunktional gestalteten Angebotsstrukturen und strukturiert zwischen gesamtstädtischen bis regionalen Versorgungsfunktionen sowie Nahversorgungsfunktionen in differenzierter Ausprägung.

Grundsätzlich zu unterscheiden ist zwischen städtebaulich integrierten Versorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche), wohnortintegrierten Nahversorgungsstandorten und nicht integrierten Ergänzungsstandorten bzw. Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels.

Zentrale Versorgungsbereiche:

- „Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Je nach ihrer konkreten Versorgungsfunktion kann diese sich auf das gesamte Gemeindegebiet einschließlich einer möglichen regionalen Ausstrahlung (z.B. Innenstadt) oder auf Teilbereiche (Stadtteile, Wohngebiete) beziehen und dabei einen umfassenderen (Hauptzentrum) oder nur eingeschränkten Versorgungsbedarf (Nahversorgungszentrum) abdecken, in jedem Fall müssen sie eine zentrale Funktion mit städtebaulichem Gewicht übernehmen.²⁴
- Zentrale Versorgungsbereiche weisen gemessen an ihrer Versorgungsfunktion eine integrierte Lage innerhalb der Siedlungsbereiche auf, mit fußläufiger Erreichbarkeit aber auch mittels ÖPNV und PKW.
- Nach der Vorstellung des Gesetzgebers können sich zentrale Versorgungsbereiche nicht nur aus planerischen Festschreibungen, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben.
- Grundsätzlich gliedert sich ein hierarchisches Zentrensystem in Stufen unterschiedlicher Versorgungsfunktionen, i.d.R. dargestellt als A- bis C-Zentren. Darunter beschreibt ein A-Zentrum einen innerstädtischen, zentralen Versorgungsbereich mit gesamtstädtischen und regionalen Versorgungsfunktionen. Dem nachgeordnet sind B-Zentren als Stadtteilzentren mit entsprechend stadtteilbezogenen Versorgungsfunktionen im kurzfristigen und auch mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich. C-Zentren oder Nahversorgungszentren zielen vorrangig auf die Nahversorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich.
- Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Eilenburg unterscheidet grundsätzlich zwischen zentralen Versorgungsbereichen der Innenstadt (A-Zentrum) und zwei Nahversorgungszentren (C-Zentren) in den Stadtteilen Eilenburg-Berg und Eilenburg-Ost.

Nahversorgungslagen und kleinteilige Nahversorger:

- Nahversorgungslagen zielen auf eine wohnungsnah oder aus Sicht peripherer Ortsteile zumindest gut erreichbare, wohnortnahe Grundversorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich, erfüllen somit eine ergänzende Versorgungsfunktion zu den zentralen Versorgungsbereichen.

²⁴ Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 Abs. 3 BauGB, Urteil vom 11.10.2007 (BVerwG 4 C 7.07)

- Nahversorgungslagen sind gekennzeichnet durch Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten (Supermärkte oder Discounter), i.d.R. ergänzt durch angeschlossenes Lebensmittelhandwerk (Bäcker und/oder Metzger).
- Entscheidendes Kriterium sind ergänzende Nahversorgungsfunktionen zu den zentralen Versorgungsbereichen (A- und C-Zentren). Die Standorte mit idealerweise wohngebietsintegrierter Lage übernehmen echte Nahversorgungsfunktionen. In Ausnahmefällen sind auch Randlagen zu Wohngebieten denkbar, wenn die Standorte strukturell zur besseren flächendeckenden Nahversorgung eines gesamten Wohngebietes oder Stadtteiles beitragen.
- Nahversorgungslagen sind keine zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung.
- Kleinteilige Nahversorger sind Lebensmittel-Fachgeschäfte bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m², sie unterstützen die fußläufige Nahversorgung in unterversorgten Wohngebieten oder kleineren Ortsteilen, in denen Lebensmittelmärkte keine wirtschaftliche Tragfähigkeit finden. Sie konzentrieren sich auf das Kernsortiment Lebensmittel und sind ausgerichtet auf den täglichen Bedarf aus einem fußläufigen Wohnumfeld, sie sind vergleichbar dem bundesweit üblichen Anlagentyp eines Nahversorgungs Ladens oder Conveniencestores.²⁵ Geeignete Standortlagen sind gekennzeichnet durch ein zwar begrenztes aber eigenständiges Bevölkerungs- und Nachfragepotenzial, bereits größere Entfernungen zu Wettbewerbsstandorten und eine hohe Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnstandort.

Mit der Aufnahme der Nahversorgungslagen einschließlich kleinteiliger Nahversorger in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg wird ihre funktionale Bedeutung für die örtlichen Versorgungsstrukturen und letztlich das Ziel zum Erhalt dieser Standorte klar definiert. Das Begriffsverständnis städtebaulich integrierter Standorte für die Nahversorgung stützt sich auf eine räumliche und funktionale Einbindung innerhalb eines umliegenden Lebens- und Erlebnisraumes (Stadt- und Ortsteile, Wohngebiete).

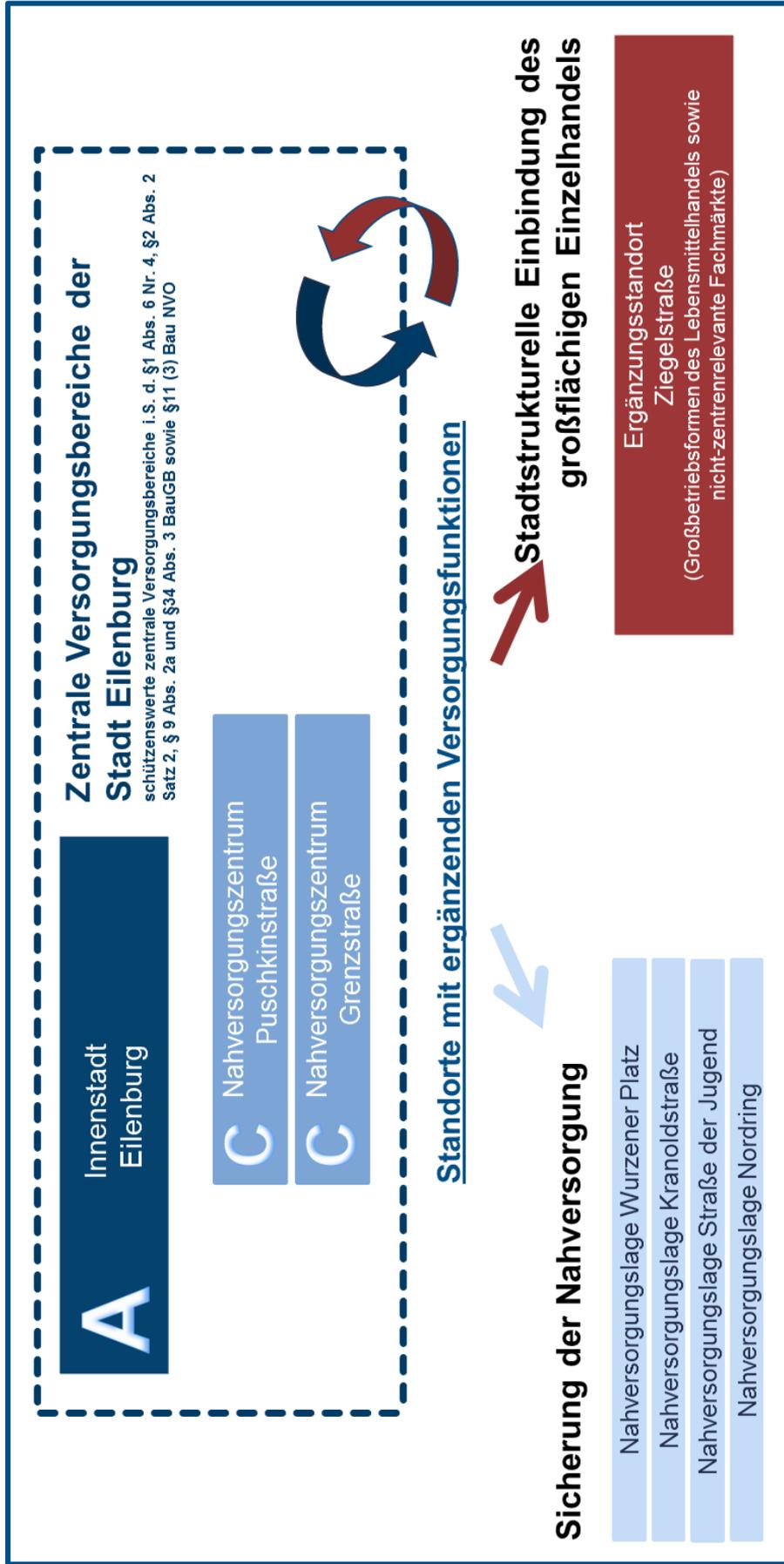
Mit diesem Zentren- und Standortkonzept, dessen Abstufung von A- und C-Zentren sowie weiteren Standortstrukturen mit ergänzenden Versorgungsfunktionen auch als Wertigkeit und Präferenz zu verstehen ist, werden konzeptionelle Vorgaben für die Einzelhandelspolitik der Stadt fixiert: Schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche sind das A-Zentrum sowie die C-Zentren als Träger der stadtteilbezogenen Nahversorgung.

Bei Einzelhandelsstandorten mit ergänzenden Versorgungsfunktionen ist zu unterscheiden zwischen den beiden Schwerpunktbereichen „Sicherung der Nahversorgung“ und „Stadtstrukturelle Einbindung des großflächigen Einzelhandels“.

Folgende Zentren- und Standortgliederung und deren funktionale Arbeitsteilung wird empfohlen:

²⁵ vgl. zum Anlagentyp kleinteiliger Lebensmittelgeschäfte auch folgende Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts: BVerwG 4 BN 39.04 vom 08.11.2004, BVerwG 4 B 54.08 vom 18.02.2009, BVerwG 4 BN 9.11 vom 26.07.2011

Abbildung 6: Zentren- und Standortkonzept der Stadt Eilenburg



Im Einzelnen sind die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte wie folgt zu definieren und bestehenden Standortstrukturen der Stadt Eilenburg zuzuordnen:

**A-Zentrum – Hauptzentrum
Innenstadt Eilenburg**

- umschließt die räumlichen Entwicklungspotenziale eines funktional zusammenhängenden innerstädtischen Einkaufsbereiches
- image- und identitätsprägendes Stadtzentrum
- Schwerpunkt der mittelzentralen Versorgungsstruktur – gesamtstädtische und regionale Ausstrahlung
- umfassendes Branchenmixkonzept bis in den spezialisierten, höheren Bedarf
- Einzelhandel als ein frequenzbringender Schwerpunkt - Fachgeschäftsstrukturen mit individuellen Angebotskonzepten
- Strategie der qualifizierten Entwicklung – Verdichtung der Angebotsstrukturen durch gezielte Ansiedlung von Magneten auf Potenzialflächen, Optimierung des Flächenbestandes im Haupteinkaufsbereich & Qualifizierung der Konzepte

**C-Zentren –
Nahversorgungszentren:**

zuzurechnen sind:

- NVZ Grenzstraße
- NVZ Puschkinstraße

- städtebaulich integriertes Zentrum zur umfassenden Grundversorgung mit fußläufiger Erreichbarkeit, per PKW und mit ÖPNV-Anschluss
- überwiegende Ausrichtung auf umfassende Grundversorgung der Stadtteilbevölkerung mit einem stadtteilbezogenen Einzugsbereich
- Lebensmittel-Supermarkt oder Discounter sind als strukturbildende Betriebe vorhanden, weiterhin im Umfeld sind in der Regel zusätzlich vorhanden: mehrere Einzelhandelsbetriebe für den täglichen Bedarf bis zum ergänzenden mittelfristigen Bedarf, weiterhin hausorientierte Dienstleistungsbetriebe (z.B. Post, Friseur, Servicestelle einer Bank) und/oder Gesundheitsdienstleistungen (z.B. Ärzte, Krankengymnastik) und/oder Gastronomiebetriebe.
- Verkaufsflächendimensionierung maximal 3.000 m², Anbieterstruktur mit 1-2 großflächigen Betrieben (>800 m²) und 5-10 sonstige Betriebe.
- Angebotsausrichtung: Anbieter mit Schwerpunkt nahversorgungsrelevante Sortimente, ergänzende Angebote des mittelfristigen Bedarfs im Sinne einer erweiterten, stadtteilbezogenen Grundversorgung
- Herausbildung bzw. Festigung eines urbanen Lebens mit Stadtteil- bzw. Wohngebietsidentitäten

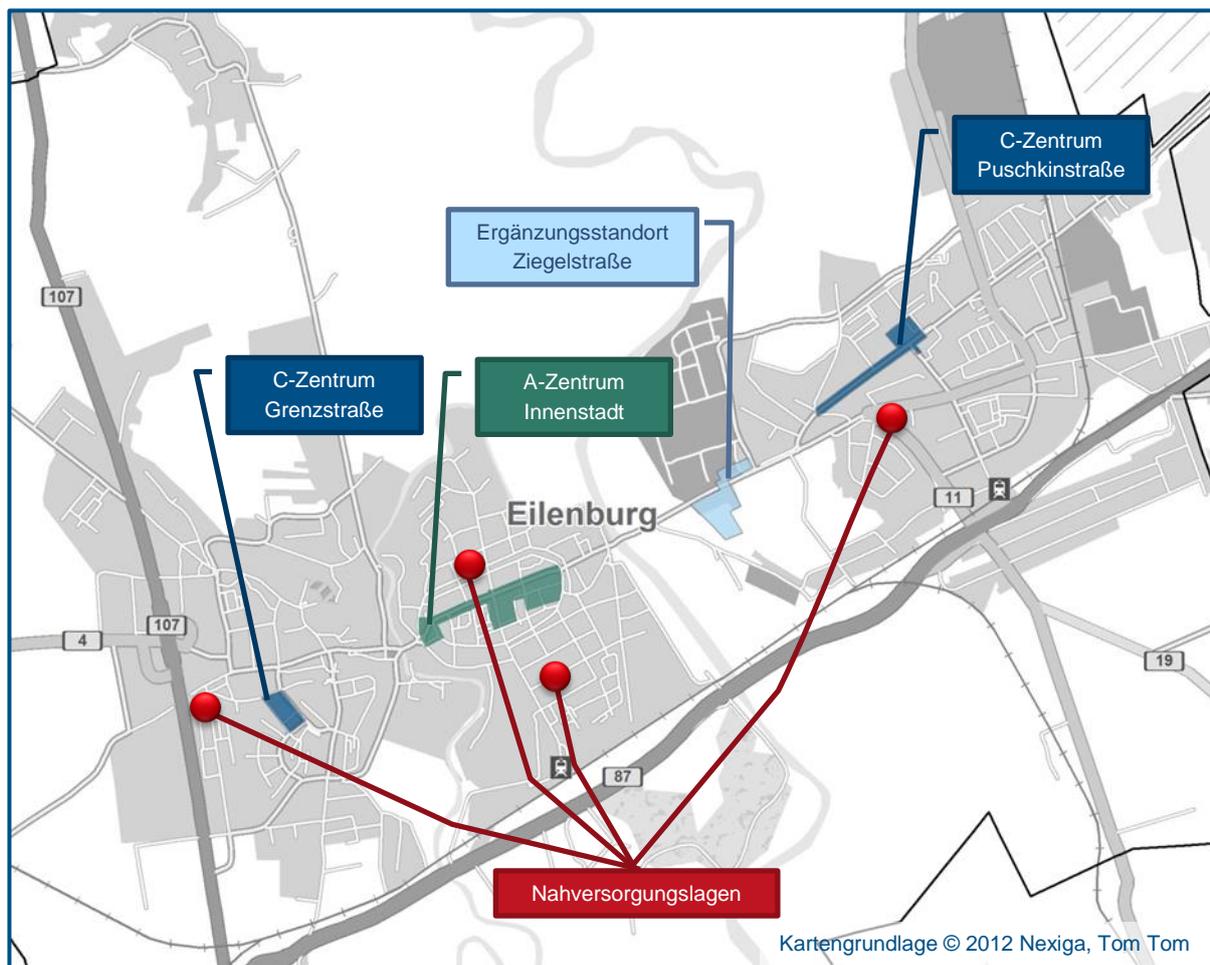
Nahversorgungslagen

zuzurechnen sind:

- Wurzener Platz
- Kranoldstraße
- Straße der Jugend
- Nordring

- Versorgungsfunktion: fußläufige Versorgung mit Lebensmitteln ergänzend zu den C-Zentren
- grundsätzlich definiert als Solitärstandorte von Lebensmittelmarkt mit ergänzendem Lebensmittelhandwerk (Bäcker/Fleischer) im Eingangsbereich
- Ergänzung durch „Eilenburger Nachbarschaftsläden“ oder kleinteilige Nahversorgungslösungen möglich
- städtebaulich integrierte Lage ist auch für nicht mobile Bevölkerungsgruppen gut erreichbar und über den ÖPNV gut erschlossen
- Verkaufsflächendimensionierung in Abstimmung mit dem Nahversorgungspotenzial im Regelfall unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (< 800 m² VKF) – bei ausschließlicher Übernahme von Nahversorgungsfunktionen auch großflächig (Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit)

Karte 5: Räumliche Struktur des Zentren- und Standortkonzeptes der Stadt Eilenburg



5.4. Zentren- und Standortstrukturen im Stadtgebiet Eilenburg

5.4.1. Hauptzentrum (A-Zentrum) Innenstadt

Der Zentrale Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ bildet einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich im Sinne des aktuellen Baurechts (Schutz zentraler Versorgungsbereiche gemäß §1 Abs. 6 Nr. 4, §2 Abs. 2 Satz 2, § 9 Abs. 2a und §34 Abs. 3 BauGB). Der Fokus des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist auf eine Stärkung und Weiterentwicklung des A-Zentrums gerichtet.

Die Stadt Eilenburg verfügt über ein innerstädtisches Zentrum mit bandförmigen Verlauf entlang der Hauptverkehrsachsen, die Ost-West-Ausdehnung beträgt ca. 700 m, die maximale Nord-Süd-Ausdehnung ca. 260 m. Das Hauptgeschäftszentrum erstreckt sich entlang der Achse Leipziger Straße, Marktplatz, Torgauer Straße, weiterhin eingebunden sind Kornmarkt, Breite Straße, August-Fritzsche-Straße sowie zulaufende Abschnitte der Bernhardstraße, Rinckartstraße und Steinstraße. Die exakte Abgrenzung ist in der folgenden Abbildung nachvollziehbar.

Die Ausdehnung des Hauptgeschäftszentrums bedingt eine differenzierte Bewertung in der Qualität als Einzelhandelsstandort. Positiv hervorzuheben ist die Verbindung von Handel, Wohnstandort und anderweitig Frequenz stärkenden Strukturen, wie Stadtverwaltung, Gastronomie und Dienstleistern (Banken, Reisebüro etc.), die die Urbanität des Standorts untersetzen.

Im Hinblick auf das Angebotsniveau in Kombination mit den städtebaulichen Qualitäten der Altstadt bietet die Innenstadt von Eilenburg weiterhin Entwicklungspotenzial. Die Inszenierung des Angebots und Schaffung von Erlebnisbereichen ist ein zentraler Punkt einer zukünftigen innerstädtischen Entwicklung. In diesen Kontext sind auch eine kreative Warenpräsentation, Servicequalität und Beratungsintensität einzubinden.

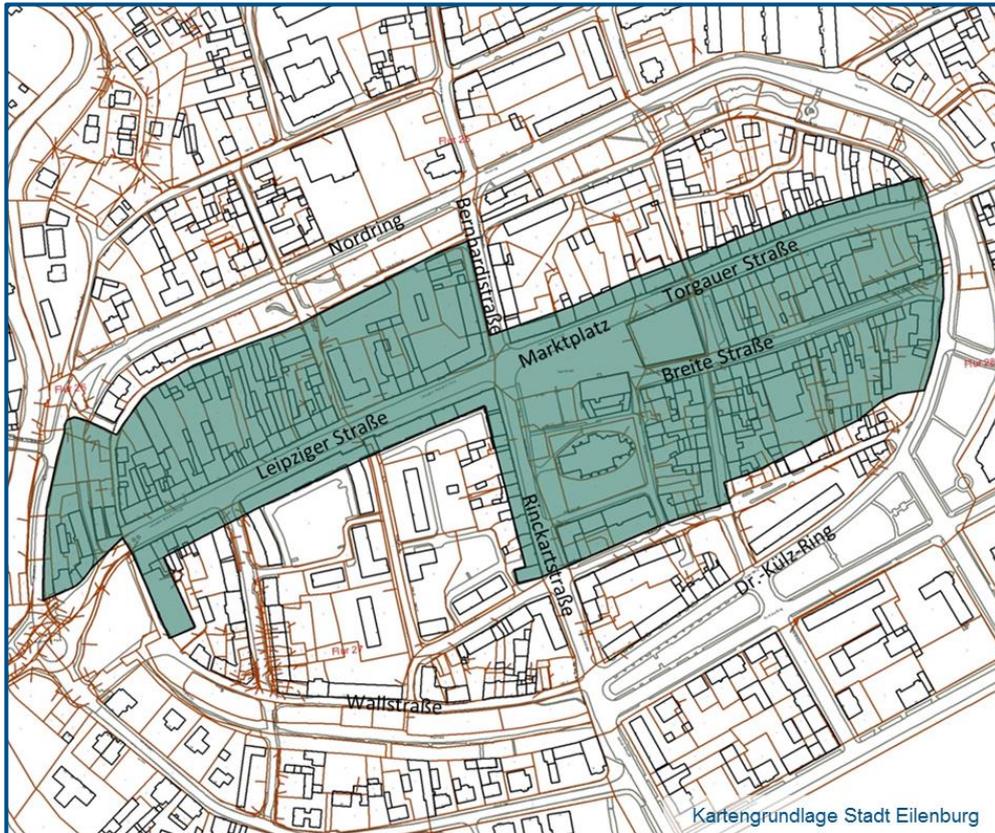
Die Angebotsanalyse zeigte bereits, in der Innenstadt (A-Zentrum) sind aktuell 66 Anbieter ansässig, bietet folglich die größte Anbietervielfalt, jedoch bei überwiegend kleinteiligen Verkaufsflächen. Nur wenige Magnetanbieter verfügen über Verkaufsflächen zwischen 300 m² bis 600 m² (vgl. Abschnitt 4.2)

Grundsätzlich ist sicherlich festzustellen, dass die Angebotsvielfalt seit dem Einzelhandelskonzept 2005 gesichert werden konnte und mit der Bebauung des Marktplatzes zudem ein neuer Magnetstandort geschaffen wurde. Ein gewichtiger Faktor für die Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen stellt aber die Verfügbarkeit geeigneter Verkaufsflächen dar. Die Flächenpotenziale und -zuschnitte vieler Ladenlokale erlauben es nicht oder nur eingeschränkt, moderne, marktorientierte Angebotskonzepte umzusetzen.

Trotz der bereits benannten leistungsfähigen Einzelhandelsbetriebe, die ergänzt werden durch weitere Fachgeschäfte im Mix verschiedener Branchen, bleibt bisher die Anziehungskraft und Ausstrahlung der Innenstadt von Eilenburg begrenzt und eines Mittelzentrums nicht adäquat. Bisher ist es in Eilenburg, durch eine konsequente Einzelhandelsstandortstrategie und deren planungsrechtlicher Durchsetzung, gelungen, die wesentlichen zentrenrelevanten Branchen in der Innenstadt weiterhin zu konzentrieren. Bei Bekleidung/Wäsche beträgt der Verkaufsflächenanteil 69 %, bei Schuhe/Lederwaren 43 %, bei Spielwaren 79 % (jedoch bei generell begrenztem Angebot), bei Foto/Optik/Akustik 70 % und das Uhren/Schmuck-Angebot ist fast vollständig (90 %) in der Innenstadt verortet.

Die begrenzten Nachfragepotenziale maßgeblicher innerstädtischer Branchen erfordert auch zukünftig diese deutliche Konzentration im Innenstadtbereich. Entwicklungsperspektiven zentrenrelevanter Branchen werden oftmals bereits durch einzelne, leistungsfähige Fachgeschäfte erschlossen. Diese müssen in einen Hauptgeschäftsbereich zu einer wechselseitigen Attraktivität beitragen. Eine kompakte Angebotssituation möglichst in kurzen Entfernungen ist eine notwendige Voraussetzung um Kunden für die Innenstadt zu gewinnen.

Abbildung 7: Räumliche Abgrenzung des A-Zentrums Innenstadt Eilenburg



Einzelhandelskonzept für die Stadt Eilenburg

Die funktionale Verknüpfung der innerstädtischen Geschäftslagen stellt somit ein wichtiger Aspekt der Präsenz der Innenstadt dar. Besonders die zunehmende Wettbewerbsintensität mit dem Online-Handel bedarf einer attraktiven Angebotsvielfalt und kreativer Ladenkonzepte in der Innenstadt. Eine Zergliederung in einzelne Einzelhandelslagen mindert Anziehungskraft und Attraktivität der Innenstadt. Für die strategische Weiterentwicklung und Sicherung des A-Zentrums ist deshalb eine schwerpunktmäßige Nutzung vorhandener, bisher nicht genutzter Gebäudesubstanz oder eine verfügbare Grundstückstiefe zu empfehlen. Dies bietet sich insbesondere für Flächenpotenziale auf der Nordseite der Leipziger Straße und beiderseits der Breiten Straße an (vgl. auch Abschnitt 4.4.2).

Die Urbanität der Innenstadt von Eilenburg erwächst aus der Verbindung von Handel und anderweitig Frequenz stärkenden Strukturen, wie Stadtverwaltung, Gastronomie und Dienstleistern. Deren Dichte, Frequenz und Vielfalt ist ein gewichtiger Standortfaktor des Eilenburger Stadtzentrums. Die Verknüpfung von Einkauf mit weiteren Aspekten des städtischen Lebens bietet die Chance die Innenstadt als Erlebnisbereich zu profilieren und sich gegenüber den wachstumsstarken Online-Handel abzuheben. Dies erfordert auch letztlich eine stärkere Kooperation der innerstädtischen Anbieter.

Abbildung 8: Ansichten zur differenzierten Standortqualität im A-Zentrum



Fotos: BBE

5.4.2. Nahversorgungszentren (C-Zentren)

Nahversorgungszentren sind Bestandteil der sie umgebenden Wohnbebauung und zielen auf die fußläufige Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Idealerweise setzen sie sich aus einem Lebensmittelmarkt und Fachgeschäften des kurzfristigen Bedarfs, beispielsweise Lebensmittelhandwerk, Zeitungen/Zeitschriften oder Blumen, zusammen. Weitere zentrenrelevante Sortimente des mittel- bis langfristigen Bedarfs dienen einer ergänzenden, umfassenden Grundversorgung, nachrangig zum innerstädtischen A-Zentrum. Darüber hinaus bieten sich wohngebietsnahe Dienstleistungen und Gastronomie an.

In diesem Sinne bilden C-Zentren einen Lebensmittelpunkt im jeweiligen Stadtteil und entsprechen ebenfalls schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des aktuellen Baurechts (Schutz zentraler Versorgungsbereiche gemäß §1 Abs. 6 Nr. 4, §2 Abs. 2 Satz 2, § 9 Abs. 2a und §34 Abs. 3 BauGB).

Innerhalb des Zentrenkonzeptes der Stadt Eilenburg erfüllen zwei Nahversorgungszentren diese Anforderungen aus Einzugsgebiet, Ausstattung und Funktionszuweisung:

- Nahversorgungszentrum Puschkinstraße
- Nahversorgungszentrum Grenzstraße

Nahversorgungszentrum Puschkinstraße

Das Nahversorgungszentrum war im Einzelhandelskonzept 2005 als Stadtteilzentrum ausgewiesen. Ziel war der Erhalt und die weitere Ausgestaltung eines lebendigen Zentrums in einem Stadtteil mit heterogener Baustruktur.

Die Puschkinstraße zeigt sich auch gegenwärtig als stadtgestalterisch einheitliches, zusammenhängendes Zentrum, welches Wohnen mit Handel, Gastronomie und Dienstleistung verknüpft. Die Einzelhandelsfunktionen konzentrieren sich inzwischen jedoch auf eine stabile Nahversorgung, die Entwicklungen der vergangenen Jahre prägten ein faktisches Nahversorgungszentrum mit stadtteilbezogener Kundenbindung aus Eilenburg-Ost.

Aktuell umfasst dieses Nahversorgungszentrum 19 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von annähernd 2.200 m² Verkaufsfläche, in den letzten Jahren verringerte sich deutlich die Anbietervielfalt, nicht jedoch die Flächenausstattung.²⁶ Zurückzuführen ist dies vor allem durch den aktuellen Neubau des Lebensmitteldiscounters Norma mit Verkaufsflächenerweiterung auf annähernd 1.000 m², bei gleichzeitiger Nachnutzung des Altstandortes als Getränkemarkt. Dadurch werden speziell die nahversorgungsrelevanten Angebote im C-Zentrum gestärkt, auf welche zukünftig 80% der Verkaufsflächen entfallen.

Der Einzelhandelsbesatz findet sich verstärkt im östlichen Verlauf der Puschkinstraße, im Umfeld des Lebensmitteldiscounters, mit zunehmender Entfernung nimmt die Besatzdichte ab, jedoch finden sich auch im westlichen Teilbereich einzelne Ladenlokale. Unter den ergänzenden Nutzungen sei insbesondere auf die Sparkassenfiliale verwiesen, weitere Dienstleister sind u.a. Fahrschule, Bestattungsinstitut, Reisebüro, Kosmetik, Frisör. Unter den gastronomischen Angeboten heben sich eine Eisdiele sowie ein Restaurant „Kültzschauer Kartoffelsack“ ab. Weiterhin liegt eine Grundschule innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches.

Entwicklungsperspektiven für Neuansiedlungen bieten sich in diversen Leerständen im Straßenverlauf, die in unterschiedlichem Maße auch einen Sanierungsbedarf aufweisen. Zusätzliche Flächenpotenziale für eine Neubebauung bestehen in Nachbarschaft zur Grundschule im westlichen Teilbereich. Ziel ist der Erhalt einer gesicherten, umfassenden Grundversorgung für Eilenburg-Ost.

²⁶ Zum Zeitpunkt des Einzelhandelskonzeptes 2005 waren insgesamt 32 Anbieter in der Puschkinstraße mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.000 m² ansässig.

Abbildung 9: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Puschkinstraße



Abbildung 10: Ansichten zum Nahversorgungszentrum Puschkinstraße



Fotos: BBE

Nahversorgungszentrum Grenzstraße

Das Nahversorgungszentrum Grenzstraße ist ein stadtteilbezogenes Nahversorgungszentrum im besten Sinne. Als zentraler, wohngebietsintegrierter Standort, ohne direkten Anschluss an gesamtstädtische und regionale Verkehrsachsen, konzentriert es die Nahversorgungsfunktionen für den westlichen Stadtteil Eilenburg-Berg. Durch die Anbieterstruktur und daraus resultierender Standortattraktivität wird jedoch auch eine zusätzliche gesamtstädtische Ausstrahlung erzielt.

Zum C-Zentrum wird abgegrenzt durch die umliegenden Straßenzüge: Mittelstraße, Grenzstraße, Lilienstraße, Lindenstraße.

Abbildung 11: Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Grenzstraße



Das Nahversorgungszentrum ist eine bauliche und funktionale Einzelhandelsagglomeration. Den Kern bildet ein REWE-Supermarkt, welcher aktuell modernisiert und erweitert wird. Seit Schließung des SB-Warenhauses im Einkaufszentrum „Schondorfer Mark“ ist er der einzige Vollsortimenter im Stadtgebiet und erzielt infolgedessen eine herausgehobene Marktstellung. Bei Realisierung des Planvorhabens an der Ziegelstraße (Verbrauchermarkt) ist zukünftig aber eine direkte Wettbewerbsbeziehung zu erwarten.

Neben dem Supermarkt umfasst der Standort fünf weitere Einzelhandelsbetriebe, zusammen umfasst das Zentrum 2.950 m² Einzelhandelsfläche. Von besonderer Bedeutung für die Ausstrahlung des Standortes

Einzelhandelskonzept für die Stadt Eilenburg

sind ein Textil-Fachmarkt (Takko) und ein Schuh-Fachmarkt (Deichmann), beide Fachmärkte stellen in ihren Branchen die flächengrößten Anbieter im Stadtgebiet Eilenburg dar.

Benachbart zum Nahversorgungszentrum befindet sich eine Sparkassenfiliale, außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Dessen Abgrenzung konzentriert sich auf die räumlichen Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels.

Umliegend zum Nahversorgungszentrum finden sich Wohngebiete, mehrheitlich mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, südlich des C-Zentrums auch mit Blockbebauung. Westlich angrenzend liegt das Wohngebiet „An der Leipziger Höhe“, welches weitere Entwicklungsmöglichkeiten bietet.

Der Standort ist bereits gegenwärtig ein Konzentrationspunkt des Einzelhandels von Eilenburg mit einer eigenständigen Angebotsstruktur, diese Funktion ist zu festigen und beizubehalten. Die aktuelle Verkaufsflächendimensionierung erschließt bereits die Versorgungsfunktionen als C-Zentrum, eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche ist zum Schutz des innerstädtischen Zentrums auszuschließen.

Von der Gesamtverkaufsflächen entfallen aktuell knapp 2/3 auf nahversorgungsrelevante Sortimente (61 % Verkaufsflächenanteil), dieser Anteil ist als Mindestgröße entsprechend der vorrangigen Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums einzuschätzen. Ein Schwerpunkt von 2/3 Nahversorgung in der Verkaufsflächenstruktur ist auch zukünftig bei potenziellen Betreiberwechseln oder Standortmodernisierungen mindestens beizubehalten.

Abbildung 12: Ansichten zum Nahversorgungszentrum Grenzstraße mit Wohnumfeld


Fotos: BBE

5.4.3. Integrierte Nahversorgungslagen

Nahversorgungslagen dienen im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet Eilenburg zur funktionalen Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche. Mit ihrer Aufnahme in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg wird ihre funktionale Bedeutung für die fußläufige Grundversorgung und letztlich das Ziel zum Erhalt dieser Standorte klar definiert.

Nahversorgungslagen beschränken sich in ihrer Funktion auf eine fußläufige Versorgung des täglichen Bedarfs, sie übernehmen echte Nahversorgungsfunktionen und unterscheiden sich diesbezüglich von vorrangig autoorientierten Lebensmittelmärkten.

Mit der Begrenzung der Anbieterstruktur auf Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten, ergänzt durch Lebensmittelhandwerk im Eingangsbereich, sind sie nicht als umfassende zentrale Versorgungsbereiche einzustufen und ordnen sich letzteren unter. Ein Ausbau der Nahversorgungslagen zu Nahversorgungszentren ist durch die zu erwartende Verdrängungswirkung gegenüber bestehenden Zentren in Eilenburg auszuschließen.

Die Funktion von Nahversorgungslagen übernehmen im Stadtgebiet Eilenburg vier Standorte von Lebensmittelmärkten. Wichtig für die zukünftige Entwicklung der Nahversorgungsstrukturen bleibt deren Verteilung über das Stadtgebiet, welche in Verbindung mit den zentralen Versorgungsbereichen eine flächendeckende Nahversorgung der drei Stadtteile und eine gute Erreichbarkeit aus den peripheren Ortsteilen absichert. Eine einseitige Konzentration an bestimmte Standortlagen ist auszuschließen.

Folgende aktuelle Nahversorgungslagen werden im Stadtgebiet Eilenburg ausgewiesen, ihre Abgrenzung ist mit der exakten Standortzuordnung durch Straße und Hausnummer bestimmt:

Nahversorgungslage Wurzener Platz

Die Nahversorgungslage Wurzener Platz liegt im Stadtteil Eilenburg-Ost, am Kreuzungsbereich Wurzener Platz / Torgauer Landstraße / Wurzener Landstraße. Zugeordnet ist das Grundstück:

Eilenburg-Ost, Torgauer Landstraße 76

Die Nahversorgungslage ist aktuell durch einen Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount besetzt, ergänzt durch eine Bäckerfiliale, deren Gesamtverkaufsfläche liegt bereits bei ca. 840 m². Nach einem Brandschaden im September 2014 wurde der Standort neu errichtet, mit entsprechender Attraktivität und Kundenbindung als moderner Lebensmittelmarkt.

Das Standortumfeld weist differenzierte Nutzungen aus. Unmittelbar an den Verkehrsachsen des Kreuzungsbereiches befinden sich weitere Einzelhandels- und Gewerbenutzungen, darunter Dänisches Bettenlager, Bürofachmarkt Knorr & Partner oder Reifenhandel Vergölst. Diesen schließen sich allseits Wohngebiete an, im östlichen Verlauf der Torgauer Landstraße mit Blockbebauung, südwestlich des Wurzener Platzes als Ein- und Mehrfamilienhausbebauung, das Nahversorgungszentrum liegt ca. 200 m (Luftlinie) in nördlicher Richtung entfernt.

Die zentrale Lage im Stadtteil Eilenburg-Ost bestimmt letztlich die Versorgungsfunktionen als Nahversorgungslage. Sie verknüpft somit eine fußläufige Nahversorgung mit einer guten Erreichbarkeit bzw. Ausstrahlung. Im Nahversorgungsumfeld von ca. 600 m leben ca. 3.900 Einwohner. Zu den eigenständigen Nahversorgungsfunktionen im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gehören:

- ergänzende, nachrangige Nahversorgung zum Nahversorgungszentrum Puschkinstraße,
- Erweiterung der möglichst flächendeckend fußläufig erreichbaren Nahversorgung bis in die südlichen Wohnlagen von Eilenburg-Ost (bis zum Bahnhof Eilenburg-Ost).

Durch die Nähe zum Nahversorgungszentrum Puschkinstraße ist die resultierende Wechselwirkung entscheidendes Bewertungskriterium für eine zukünftige Weiterentwicklung der Nahversorgungslage, eine Dominanz dieser Wettbewerbsbeziehung durch die Nahversorgungslage Wurzener Platz ist auszuschließen.

Nahversorgungslage Straße der Jugend

Die Nahversorgungslage Straße der Jugend liegt im Stadtteil Eilenburg-Berg, am westlichen Siedlungsrand, unmittelbar am Kreuzungsbereich Bergstraße / Straße der Jugend, die Zufahrt erfolgt über die Straße der Jugend. Zugeordnet ist die Nahversorgungslage dem Grundstück:

Eilenburg-Berg, Straße der Jugend 1a.

Die Nahversorgungslage ist aktuell durch einen Lebensmitteldiscounter Aldi besetzt, in einer Standortagglomeration mit einem Getränkemarkt. Der Lebensmittelmarkt bleibt derzeit unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, die Gesamtverkaufsfläche der Agglomeration mit dem Getränkemarkt beträgt ca. 1.150 m².

Die eigenständigen Versorgungsfunktionen ergeben sich durch die Randlage zu Wohngebieten in Eilenburg-Berg und in der Funktionsabstimmung mit dem Nahversorgungszentrum Grenzstraße.

Eine fußläufige Nahversorgung kann für einen Großteil der Einwohner von Eilenburg-Berg gewährleistet werden, Wohngebiete erstrecken sich beiderseits der Bergstraße, besonders zu verweisen ist jedoch auf die nächstgelegenen Wohngebiete im weiteren Verlauf der Straße der Jugend sowie das benachbarte Wohngebiet „An der Leipziger Höhe“. Im Nahversorgungsumfeld von ca. 600 m leben ca. 1.560 Einwohner, die geringere Einwohnerzahl ist einerseits durch die Stadtrandlage in Eilenburg, andererseits durch die vorrangige Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern begründet. Zu den Nahversorgungsfunktionen im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gehören:

- ergänzende, nachrangige Nahversorgung zum Nahversorgungszentrum Grenzstraße,
- Funktionsabstimmung durch ergänzende Betriebsformen und Zielgruppenorientierung mit Supermarkt im Nahversorgungszentrum und Lebensmitteldiscounter in der Nahversorgungslage.

Nahversorgungslage Kranoldstraße

Die Nahversorgungslage Kranoldstraße liegt im Stadtteil Eilenburg-Mitte, südlich des innerstädtischen A-Zentrums, zugeordnet ist die Nahversorgungslage zukünftig dem Grundstück:

Eilenburg-Mitte, Kranoldstraße 25

Die Funktion wird durch einen Lebensmitteldiscounter Penny übernommen, aktuell ergänzt durch einen Bäcker und einen Fleischer. Der bisherige Standort des Lebensmitteldiscounters liegt unmittelbar am Kreuzungsbereich Kranoldstraße / Bahnhofstraße, geplant ist jedoch ein Neubau auf dem benachbarten Grundstück in der Kranoldstraße, welches obenstehend als zukünftige Nahversorgungslage ausgewiesen ist.

Der Lebensmitteldiscounter verfügt zukünftig über eine Verkaufsfläche von ca. 800 m².

Der Standort repräsentiert im besten Sinne die Funktion einer Nahversorgungslage, eingebunden in die umliegende Wohnbebauung. Im Nahversorgungsumfeld von ca. 600 m leben ca. 3.200 Einwohner.

Zu den eigenständigen Nahversorgungsfunktionen im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gehören:

- fußläufige Nahversorgung für die südlichen Wohngebiete des Stadtteiles Eilenburg-Mitte zwischen Leipziger Straße (nördlich) und Bahnhof Eilenburg (südlich).
- Funktionsteilung in der Nahversorgung des Stadtteiles Eilenburg-Mitte mit der Nahversorgungslage Nordring.

Nahversorgungslage Nordring

Die Nahversorgungslage Nordring liegt ebenfalls im Stadtteil Eilenburg-Mitte, jedoch nördlich des innerstädtischen A-Zentrums, zugeordnet ist die Nahversorgungslage dem Grundstück:

Eilenburg-Mitte, Nordring 39

Die Nahversorgungsfunktion wird von einem Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount übernommen, ergänzt durch eine Bäckerfiliale. Für den Standort liegt der Bebauungsplan Nr. 39 "Sondergebiet Handel Nordring" vor, welcher eine maximale Verkaufsfläche von 1.390 m² erlaubt.

Die Nahversorgungslage ist flächengrößter Lebensmitteldiscounter im Stadtgebiet Eilenburg, lediglich der Supermarkt REWE im Nahversorgungszentrum Grenzstraße verfügt gegenwärtig über eine größere Verkaufsfläche in der Nahversorgung.

Größendimensionierung und Wettbewerbsstellung der Nahversorgungslage Nordring führen zu einer besonderen Magnetwirkung nördlich der Innenstadt, die über reine Nahversorgungsfunktionen hinausgeht.

Der Nordring ist Teil des Verkehrsringes um die Innenstadt, folglich weist der Standort eine sehr gute Erreichbarkeit auf, ist dennoch eingebunden in umliegende Wohngebiete. Im Nahversorgungsumfeld von ca. 600 m leben fast 4.200 Einwohner, dieses erstreckt sich bis an die nördliche Siedlungsgrenze von Eilenburg-Mitte.

Zu den eigenständigen Nahversorgungsfunktionen im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gehören:

- fußläufige Nahversorgung für die nördlichen Wohngebiete des Stadtteiles Eilenburg-Mitte zwischen Leipziger Straße (südlich) bis zum Verlauf des Mühlgrabens (nördlich, Stadtrand).
- Funktionsteilung in der Nahversorgung des Stadtteiles Eilenburg-Mitte mit der Nahversorgungslage Kranoldstraße.

5.4.4. Einbindung und Entwicklung eines Ergänzungsstandortes für großflächigen Einzelhandel

Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels übernehmen grundsätzlich Versorgungsfunktionen, die in zentralen Versorgungsbereichen nicht umsetzbar sind oder gemeinsam mit den zentralen Versorgungsbereichen zu einer umfassenden Stärkung des Einzelhandelsstandortes und somit der Zentralität der Stadt Eilenburg beitragen. Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen an Ergänzungsstandorten erfolgt grundsätzlich über Festsetzungen in Bebauungsplänen bzw. in Vorhabens- und Erschließungsplänen.

Die Stadt Eilenburg strebt eine Funktionsverlagerung der bisher von peripheren Einzelhandelsbetrieben wahrgenommenen, örtlichen und regionalen Kundenbindung in das Stadtgebiet an. Die Versorgungsfunktionen ergänzender, großflächiger Einzelhandelsbetriebe sollen zukünftig im neu auszuweisenden

Ergänzungsstandort Ziegelstraße

gebündelt werden. Das bisherige Sondergebiet „Schondorfer Mark“ entspricht in diesem Sinne nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen einer zukünftigen Einzelhandelsentwicklung (vgl. auch Leitziele im Abschnitt 5.2).

Ergänzungsstandort Ziegelstraße

Der neue Ergänzungsstandort liegt in Eilenburg-Ost unmittelbar an der Verkehrsachse zu Eilenburg-Mitte. Er nimmt somit eine zentrale Lage innerhalb des Siedlungsgebietes von Eilenburg ein, erfüllt folglich die Zielsetzung einer prioritären Innenentwicklung auch für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Er ist über die innerörtliche Hauptverkehrsachse aus allen Stadtteilen zu erreichen und verfügt über einen ÖPNV-Anschluss

Ergänzende Versorgungsfunktionen soll der Standort zukünftig über eine eindeutige Betriebstypenzuordnung gewährleisten. Arbeitsteilig eingebunden in die Zentren- und Standortstruktur der Stadt Eilenburg ist er als Standort für einen Verbrauchermarkt (Großen Supermarkt), einen großflächigen Lebensmitteldiscounter und für Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment. Zu Letzteren zählen insbesondere Bau- und Heimwerkermarkt, Fachmärkte mit DIY-relevantem Sortiment (Farben / Tapeten / Bodenbeläge, Fliesen & Sanitär, Holz etc.) sowie Möbelmärkte.

Der Ergänzungsstandort schließt Grundstücke beiderseits der Ziegelstraße ein, die Abgrenzung ist in nachfolgender Abbildung ersichtlich.

Bereits vertreten vor Ort ist der Lebensmitteldiscounter auf der nördlichen Straßenseite, die südlichen Grundstücke sind aktuell Brachfläche. Für die Teilbereiche beiderseits der Ziegelstraße gelten eigenständige planungsrechtliche Grundlagen.

Der Teilbereich nördlich der Ziegelstraße ist als Sondergebiet Handel im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 Industrie- und Gewerbegebiet Kunststoffcenter „Am ECW-Wasserturm“ ausgewiesen. Die weiteren Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches sind Gewerbegebiete oder Industriegebiete (z.T. mit Einschränkungen), sie gehören nicht zur Abgrenzung des Ergänzungsstandortes gemäß Einzelhandelskonzept.

Für den südlichen Teilbereich wurde am 04.05.2015 durch den Stadtrat der Stadt Eilenburg der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ gefasst.

Abbildung 13: Abgrenzung Ergänzungsstandort Ziegelstraße



Der Ergänzungsstandort soll sich als wichtiger Träger mittelzentraler Versorgungsfunktionen entwickeln, mit hoher Ausstrahlungskraft für den autoorientierten Kunden. Diese soll in Verbindung mit der zentralen Lage im Stadtgebiet auch positive Wechselwirkungen mit den zentralen Versorgungsbereichen ermöglichen.

5.4.5. Einzelhandelsansiedlung / -nutzung an sonstigen Gewerbestandorten

Grundlegendes Ziel der städtebaulichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist es, die zukünftigen Einzelhandelsbetriebe entweder auf die zentralen Versorgungsbereiche oder auf die Ergänzungsstandorte zu konzentrieren. Es ist städtebaulich unerwünscht, wenn eine weitere Zersiedlung der vorhandenen Standorte entsteht. Mit dem neuen, stadtstrukturell eingebundenen Ergänzungsstandort Ziegelstraße bestehen auch für nicht-zentrenrelevante Anbieter umfassende Entwicklungsperspektiven. In den weiteren Gewerbegebieten sind folglich Einzelhandelsnutzungen oder –weiterentwicklungen auszuschließen. In diese Steuerung von Einzelhandelsansiedlung ist auch die Nachnutzung des bisherigen Sondergebietes „Schondorfer Mark“ zu berücksichtigen.

Im Einzelnen sind folgende Regelungen zum Schutz der städtebaulich angestrebten Zentren- und Standortstruktur notwendig:

Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten:

- In den Gewerbegebieten der Stadt Eilenburg (Industrie- und Gewerbegebiet „Eilenburg Nord-Ost“, Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“ sowie die nicht zum Ergänzungsstandort Ziegelstraße zählenden Baugebiete des Industrie- und Gewerbegebiet „Kunststoffcenter am ECW Wasserturm“) sind Einzelhandelsnutzungen im Regelfall auszuschließen.
- Ausnahmsweise sind Nutzungen zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.

Passiver Bestandsschutz für Sondergebiet „Schondorfer Mark“:

- Die Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen regelt der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Einkaufszentrum Schondorfer Mark“. Dieser setzt Größendimensionierung der Verkaufsfläche und zulässige Betriebstypen fest.
- Zukünftig unterliegt dieser Standort dem Bestandsschutz im Sinne eines passiven Bestandsschutzes. Eine Nachnutzung durch die genehmigten Betriebstypen des Einzelhandels ist möglich, geschützt ist den Erhalt des Istzustandes.
- Unzulässig sind jedoch jegliche Nutzungsänderungen im Einzelhandel (Größendimensionierung, Betriebstypen, Sortimentsveränderungen).
- Mittelfristig ist, abgestimmt auf die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, eine neue Nutzungskonzeption des Standortes außerhalb des Einzelhandels anzustreben.

6. Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Eilenburg

6.1. Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch planungsrechtliche Instrumente

Um die Ansiedlung neuer und die Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe in Einklang mit den raumordnerischen und städtebaulichen Zielvorstellungen zu bringen, steht im BauGB und in der BauNVO ein geeignetes und ausdifferenziertes Steuerungsinstrumentarium zur Verfügung. Diese Instrumente müssen allerdings auch konsequent eingesetzt werden.

Für die planerische Steuerung der Standorte für Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben ist ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, in dem neben den Entwicklungszielen vor allem die zentralen Versorgungsbereiche und die anderen städtebaulich sinnvollen Standorte räumlich und funktional bestimmt werden und in dem auch eine ortsspezifisch entwickelte Sortimentsliste festgelegt wird, eine unentbehrliche Grundlage für die städtebauliche Rechtfertigung der jeweiligen Bauleitplanung und die Abwägung auch mit den privaten Belangen der Grundstückseigentümer und Betriebsinhaber.

Dass ein solches städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs 6 Nr 11 BauGB in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist, wird vom Gesetz in § 9 Abs. 2a BauGB für einfache Bebauungspläne im unbeplanten Innenbereich noch einmal ausdrücklich eingefordert.

Über die Bauleitplanung werden zum einen die in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten, städtebaulich gewünschten Standorte durch entsprechende Baugebietsfestsetzungen abgesichert. Zum anderen ist dem Ansiedlungsdruck an städtebaulich unerwünschten Standorten durch Verzicht auf Sondergebietsausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte und durch Festsetzungen zum Ausschluss und zur Beschränkung des zentrenrelevanten Einzelhandels konsequent zu begegnen.

Ein besonderes Augenmerk gilt nach dem BauGB der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Dieses Anliegen ist in § 1 Abs. 6 Nr. 4 als wichtiger Planungsgrundsatz ausdrücklich erwähnt. In § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist im Rahmen des interkommunalen Abstimmungsgebotes sichergestellt, dass sich Gemeinden auch auf die Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen und dadurch zentrenschädliche Planungen in der Nachbargemeinde abwehren können. In § 34 Abs. 3 BauGB ist geregelt, dass von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ausgehen dürfen. Der bereits erwähnte § 9 Abs. 2a BauGB ermöglicht ergänzend dazu Festsetzungen in einem einfachen Bebauungsplan zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im unbeplanten Innenbereich.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben ergibt sich für den überplanten Innenbereich aus § 30 BauGB in Verbindung mit den Baugebietsfestsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes und den Baugebietsvorschriften der BauNVO. Von besonderer Bedeutung ist hierbei der § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach die darin aufgeführten Einzelhandelsgroßprojekte nur in Kerngebieten oder in eigens hierfür festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO in Bereichen außerhalb des Zentren- und Standortkonzepts sind daher einfach durch einen Verzicht auf die entsprechende Sondergebietsfestsetzung zu unterbinden. Ein Anspruch auf eine solche Sondergebietsfestsetzung ist durch § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB ausdrücklich ausgeschlossen.

Bei Altstandorten des großflächigen Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann eine Überplanung mit differenzierten Sondergebietsfestsetzungen erforderlich sein, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zugunsten der zentralen Versorgungsbereiche - in Eilenburg insbesondere des innerstädtischen A-Zentrums aber auch der Nahversorgungszentren (C-Zentren) - sowie einer zukunftsfähigen Nahversorgungstruktur sicherzustellen.

Eine planerische Steuerung kann auch für den nicht großflächigen Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² notwendig sein. Dies gilt vor allem für Anbieter von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Diese Steuerung ist auf die städtebaulichen Zielvorstellungen (insb. Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgungsstruktur) und auf die festgelegten Einzelhandelsstandorte des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auszurichten.

Hierzu können in festgesetzten Baugebieten Festsetzungen zum Ausschluss oder zur Beschränkung des (nicht großflächigen) nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und im unbeplanten Innenbereich Festsetzungen in einem einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB erforderlich werden. Auch vorhandene Einzelhandelsstandorte sind in die Überplanung einzubeziehen, da diese sich durch Erweiterungen oder nachfolgende Ansiedlungen zu Konkurrenzstandorten entwickeln und dadurch die zentralen Versorgungsbereiche und integrierte Nahversorgungsanlagen gefährden können. Hier ist jeweils zu prüfen, ob noch ein erweiterter Bestandsschutz über Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO bzw. § 9 Abs. 2a BauGB gewährt werden kann oder ob eine Beschränkung auf den passiven Bestandsschutz (d.h. Beschränkung nur auf den genehmigten Bestand) erforderlich ist.

Fazit: Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt den zielgerichteten Ordnungsrahmen für all diese Planungen zur Verfügung. Um die gesetzten Ziele zu erreichen, muss das Konzept konsequent bauleitplanerisch umgesetzt werden, indem einerseits städtebaulich wünschenswerte Vorhaben durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen planungsrechtlich ermöglicht und andererseits städtebaulich problematische Standortentwicklungen durch Ausschlussfestsetzungen in festgesetzten Baugebieten nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und im unbeplanten Innenbereich nach § 9 Abs. 2a BauGB sowie durch die Überplanung von bestimmten Altstandorten vermieden werden.

6.2. Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente „Eilenburger Liste“

Vorrangiges Ziel für Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten sollte es nach dem vorgeschlagenen Standortkonzept sein, diese weitgehend in den zentralen Versorgungsbereichen von Eilenburg einzubinden. Die resultierende Kundenfrequenz soll insbesondere der Belebung der zentralen Versorgungsbereiche dienen.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten im innenstädtischen Zentrum führen kann.

Die Einstufung als "zentrenrelevantes Sortiment" setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits in einer Innenstadt vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang in einer Innenstadt angeboten werden, jedoch als ein wichtiger Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Innenstadt anzusehen sind. Realistische Entwicklungschancen dieser Sortimentsbereiche die standortspezifisch im A-Zentrum Innenstadt auch umsetzbar sind, bleiben diesem auch vorbehalten. Dieses Verständnis zentrenrelevanter Sortimente ist speziell für die Zentrenentwicklung in Eilenburg existenziell wichtig. Es sei noch einmal auf den Erhalt der Innenstadt als Einkaufsstandort mit einer vielfältigen Fachgeschäftsstruktur verwiesen, dies zielt auf einen besonderen Schutz vor zusätzlichen Konkurrenzstandorten sowie der funktionalen Abstimmung der Innenstadt mit dezentralen Einzelhandelsentwicklungen an der Ziegelstraße. Als wesentliche Merkmale zentrenrelevanter Sortimente sind anzusehen:

- eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten,
- eine hohe Beratungsintensität,
- eine hohe Flächenproduktivität,
- eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind).

Dagegen sind alle diejenigen Sortimente als **nicht-zentrenrelevant** anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen.

Gewissermaßen eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente stellen die **nahversorgungsrelevanten Sortimente** dar. Es handelt sich dabei vor allem um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden.

Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Folglich ist der besondere Schutz einer verbrauchernahen Grundversorgung ein wichtiges Anliegen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Neben der Zuordnung nahversorgungsrelevanter Sortimente zu zentralen Versorgungsbereichen (A- und C-Zentren) können diese bei Beachtung der spezifischen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen auch an Standorten zugelassen werden, die einen deutlichen Wohngebietsbezug aufweisen. Diese, als integrierte Nahversorgungsstandorte oder als kleinteilige Nahversorger in das Zentrenkonzept aufgenommenen Standorte, konzentrieren sich ausschließlich auf nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß der nachfolgend aufgestellten „Eilenburger Liste“.

In der Vergangenheit wurden bundesweit von verschiedenen Kommunen, Planungsbehörden und Trägern öffentlicher Belange Sortimentslisten entwickelt, in denen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert wurden. Eine allgemeingültige Aufstellung ist jedoch nicht möglich. Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 03.06.02 wäre eine derartige Liste rechtswidrig. In dem Urteil wird

u. a. ausgeführt, dass es keine Legaldefinition für die Einordnung eines zentrenrelevanten Sortimentes gibt. Sollen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden, bedarf es nach Ansicht des OVG Münster einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation.

Unter Beachtung der spezifischen Standortbedingungen ergibt sich in der Stadt Eilenburg folgende Sortimentszuordnung:

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Drogeriewaren sind als Angebote des Grundbedarfs den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu zurechnen. Grundsätzlich ist auch das Sortiment "Getränke" zunächst als nahversorgungsrelevant einzustufen.

Im Falle der Vertriebsform des Getränkefachmarktes, die überwiegend Getränke in großen Gebinden und in Mehrwegverpackungen anbieten und fast ausschließlich von Pkw-Kunden aufgesucht werden (Standortanforderungen mit guter Anfahbarkeit und großzügig bemessenen Stellplatzangeboten) wird oftmals auch die Ansiedlung in Gewerbegebietslage zugelassen. Eine derartige Zulässigkeit sollte ausschließlich auf den Einzelfall bei Kombination mit überwiegender Großhandelstätigkeit begrenzt werden.

Kosmetische Erzeugnisse, Parfümerie

Parfümerie- und Kosmetikartikel werden vom qualifizierten Facheinzelhandel, Drogeriefachmärkten sowie im Randsortiment des Lebensmitteleinzelhandels angeboten. Da eine Differenzierung gegenüber Drogeriewaren sehr schwierig ist, werden diese Sortimente den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Im Stadtgebiet Eilenburg sind der einzige Drogeriemarkt und eine Parfümerie in der Innenstadt vertreten und fungieren als wichtige Magnetbetriebe.

Pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel

Bei diesen Sortimenten wird eine Aufteilung in nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente empfohlen. Pharmazeutische Artikel gehören neben den Nahrungs- und Genussmitteln sowie den Drogeriewaren zum Grundbedarf und sind vor diesem Hintergrund als nahversorgungsrelevante Sortimente einzustufen.

Medizinisch-orthopädische Artikel werden hingegen von Verbrauchern seltener nachgefragt, weshalb die hierauf spezialisierten Fachgeschäfte einen Einzugsbereich benötigen, der in der Regel über den Nahbereich hinausgeht. Medizinisch-orthopädische Artikel sind deshalb als zentrenrelevant anzusehen.

Papier-, Büro-, Schreibwaren/ Zeitschriften/ Bücher

Die Sortimente Papier-, Büro-, Schreibwaren/Zeitschriften/Bücher erfüllen die oben aufgeführten Kriterien der Zentrenrelevanz und werden in Eilenburg überwiegend von Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten. Zeitschriften gehören zum Standardangebot von Kiosken, Tankstellen und Vollsortiment-Lebensmittelbetrieben.

Die Warengruppe ist mit ihren Teilsortimenten als zentrenrelevant zu bewerten, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen zudem als nahversorgungsrelevant.

Bekleidung/ Wäsche, Schuhe/ Lederwaren, Glas, Porzellan, Keramik (GPK)/ Hausrat/ Geschenkartikel, Spielwaren/ Hobby/ Basteln, Haushaltstextilien (Haus-, Tisch-, Bettwäsche), Unterhaltungselektronik/ PC/ Kommunikation, Elektrohaushaltswaren (ohne Elektrogroßgeräte), Foto/Optik/Akustik, Uhren/ Schmuck

Alle aufgeführten Warengruppen erfüllen im hohen Maße die Kriterien der Zentrenrelevanz (s. o.). Gerade in diesen Warengruppen ist die Präferenz innerstädtischer Entwicklungschancen von besonderer Bedeutung.

Sportartikel (ohne Campingartikel)

Sportbekleidung, Sportschuhe und die meisten Sportartikel sind wie die vorab betrachteten Warengruppen als innerstädtische Leitsortimente zu bewerten. Campingartikel werden aufgrund des hohen Flächenbedarfs der Ausstellungsflächen - insbesondere für Zelte und Zeltzubehör - nur noch in Ausnahmefällen vom innerstädtischen Einzelhandel geführt und deshalb als nicht-zentrenrelevant betrachtet.

Bau- und Heimwerkerbedarf, Wohnmöbel

Beide Warengruppen sind in den zentralen Versorgungsbereichen von Eilenburg wie in fast allen anderen Kommunen nur in geringem Umfang vertreten. Darüber hinaus haben Baumärkte und Möbelhäuser einen großen Flächenbedarf und realisieren dabei nur geringe Flächenproduktivitäten. Sie sind in die innerstädtischen Einkaufslagen deshalb nur schwer integrierbar. Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Wohnmöbel sind deshalb als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

Gartenbedarf

Bei den gartenmarktspezifischen Sortimenten wird eine Differenzierung zwischen Schnittblumen und Gartenbedarf empfohlen: Waren des Gartenbedarfes wie z.B. Erde, Torf, Gartengeräte, Topfpflanzen und Pflanzgefäße werden vor allem über Gartencenter verkauft, die aufgrund ihrer niedrigen Flächenproduktivität und ihres Flächenbedarfes in integrierten Lagen in der Regel nicht rentabel zu betreiben sind. Die Waren des Gartenbedarfs werden daher als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Schnittblumen werden dagegen zumeist über Fachgeschäfte verkauft, sind daher grundsätzlich als zentrenrelevantes Sortiment anzusehen, durch ihre Kopplung an das typische Nachfrageverhalten der Verbraucher für den täglichen Bedarf sind sie zugleich als nahversorgungsrelevant einzustufen. Letztere Festlegung erlaubt in der Stadt Eilenburg auch die Einbindung von Blumenläden in Nahversorgungszentren (Zentren mit nahversorgungsrelevanten Anbietern vgl. Abschnitt 5.3).

Haustextilien (Haus- und Tischwäsche; Bettwaren), Heimtextilien (Gardinen, Dekorations- und Möbelstoffe, Vorhänge, Kissenbezüge, Auflagen), Teppiche/ textile Bodenbeläge

In diesen Warengruppen wird ebenfalls eine Differenzierung empfohlen: Heimtextilien sowie Haus- und Tischwäsche werden in Eilenburg zwar an verschiedenen Standortlagen, als qualifizierte Fachgeschäfte aber auch in zentralen Versorgungsbereichen (z.B. Gardinen- und Stoffboutique in der Leipziger Straße) angeboten, zur Aufrechterhaltung der Entwicklungsperspektiven gelten auch hierbei die Kriterien der Zentrenrelevanz.

Anders stellt sich hingegen die Situation bei Bettwaren (z.B. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken) sowie Teppichen und textilen Bodenbelägen dar, die vor allem von Betrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden (z.B. Dänisches Bettenlager in der Wurzenener Straße, Ihr Teppichfreund in der Sprottaer Landstraße). Die Standortanforderungen dieser Warengruppen sind mit denen der Sortimente Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Wohnmöbel zu vergleichen, weshalb sie als nicht-zentrenrelevant einzustufen sind.

Vor dem Hintergrund der vorab dargestellten Zusammenhänge wird im Folgenden eine „Eilenburger Liste“ für die Bestimmung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Stadt Eilenburg vorgeschlagen. Sie stützt sich auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008).

Die Anwendung der Zentrenliste muss anhand der unterschiedlichen Hierachiestufen des Zentrenkonzeptes gewichtet erfolgen. Zentrenrelevante Sortimente bleiben vorrangig dem A-Zentrum Innenstadt vorbehalten, in abgestufter Funktionszuweisung sind Ansiedlungen auch in den beiden C-Zentren (Nahversorgungszentren) möglich. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind zudem auch in den integrierten Nahversorgungslagen zulässig. Kleinteilig sind Ansiedlungen nach oben genannten Kriterien auch wohngebietsintegriert außerhalb der Versorgungszentren möglich.

„Eilenburger Liste“

zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
zentrenrelevante Sortimente	
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65),
Sportartikel	Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und –zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

6.3. Handlungsleitfaden zur Umsetzung der Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeption der Stadt Eilenburg

Der Erhalt und die Stärkung von Eilenburg als Mittelzentrum sind untrennbar mit der Entwicklung der Versorgungsstruktur und Stärkung der Einzelhandelszentralität verknüpft. Neben den definierten städtebaulichen Zielvorstellungen wird insbesondere über den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums die Entwicklungsrichtung der Versorgungsstruktur und Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Eilenburg maßgeblich bestimmt.

Die empfohlene Zentren- und Standortgliederung zeigt eindeutige Präferenzen und Wertigkeiten der Einzelhandelsstandorte mit vorrangiger Fokussierung auf die Weiterentwicklung der Eilenburger Innenstadt:

- A-Zentrum Innenstadt – zielt auf einen umfassenden Branchenmix bis zum spezialisierten höheren Bedarf
- C-Zentren Nahversorgungszentren – verfügen über eine Verkaufsfläche von max. 3.000 m², mit einem Angebotsschwerpunkt auf nahversorgungsrelevante Sortimente
- Nahversorgungslagen – ergänzen die zentralen Versorgungsbereiche mit dem Ziel einer möglichst flächendeckenden, fußläufigen Nahversorgung, sie bestehen aus Lebensmittelmarkt mit Lebensmittelhandwerk
- Ergänzungsstandort des großflächigen Einzelhandels mit lokaler und mittelzentraler Ausstrahlung, Funktionsverlagerung auf den neuen Standort Ziegelstraße.

Mit dem folgenden Handlungsleitfaden wird das Leitbild zur künftigen Einzelhandelsentwicklung konkretisiert und die Übereinstimmung zu städtebaulichen Zielvorstellungen determiniert. Die Leitlinien bilden eine Grundlage für transparente und nachvollziehbare Entscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen. Im Kontext mit der „Eilenburger Liste“ zur Festlegung zentrenrelevanter Sortimente wird eine rechtssichere Ausgestaltung von Entscheidungen zu Ansiedlungsvorhaben, Erweiterungsabsichten oder Standortveränderungen gewährleistet.

Der abgesteckte Rahmen für Einzelfallentscheidungen sichert einerseits die notwendige Flexibilität andererseits bleibt der Fokus auf die gesamtstädtische Entwicklung gerichtet.

Die jeweiligen Leitlinien geben auch bestehenden Einzelhandelsbetrieben und ansiedlungsinteressierte Anbietern eine Orientierung und gewährleisten die notwendige Planungs- und Investitionssicherheit.

Leitlinie 1 – Priorität der innerstädtischen Entwicklung:

Der innerstädtische Bereich besitzt oberste Priorität und in Folge sind Investitionen vorrangig auf das A-Zentrum zu lenken. Die Ansiedlung von Kundenmagneten mit schwerpunktmäßig zentrenrelevanten Sortimenten bedeutet eine Stärkung der Innenstadt im Wettbewerb der Einzelhandelsstandorte. Für die funktionale Zusammenführung ist es notwendig, dass räumliche Entwicklungspotenziale für die Ansiedlung von Magnetbetrieben geschaffen werden, um den Mix von Betriebstypen und Angeboten in der Innenstadt zu erweitern.

Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern und im innerstädtischen Bereich zu konzentrieren ist zwingend, um auch zukünftig Kundenströme gezielt in das A-Zentrum zu lenken und somit den Einzelhandelsstandort als Hauptgeschäftszentrum zu erhalten. Dies ist für die Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion, der regionalen Ausstrahlung der Eilenburger Innenstadt und damit für deren Zukunftsfähigkeit unabdingbar.

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 Nachbarschaftsladen:

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 4 – Sicherung der Nahversorgung:

Integrierte Nahversorgungsstandorte zielen auf eine verbrauchernahe und umfassende Grundversorgung in den Stadtgebieten. Die Eilenburger Nahversorgungsstruktur baut auf eine zentrenintegrierte Nahversorgung (C-Zentren) auf, ergänzt durch wohngebietsintegrierte Nahversorgungslagen, zur Sicherung einer möglichst flächendeckend, fußläufig erreichbaren Nahversorgung. In Wohnlagen ohne wirtschaftliche Tragfähigkeit für Nahversorgungslagen werden kleinteilige Nahversorgungs-lösungen angestrebt.

Die quantitative und qualitative Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz und Sicherung sind folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung.

Mit der Aufnahme der integrierten Nahversorgungslagen in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg wird ihre funktionale Bedeutung für eine fußläufig erreichbare Grundversorgung hervorgehoben. Nahversorgungslagen sind definiert als Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten einschließlich von Filialen des Lebensmittelhandwerkes im Eingangsbereich. Eine Ergänzung und Weiterentwicklung zentraler Nahversorgungslagen ist möglich, wenn diese: Eigenständige Nahversorgungsfunktionen innerhalb eines flächendeckenden Nahversorgungsnetzes übernehmen, eine integrierte Lage mit fußläufiger Nahversorgung als maßgebliches Einzugsgebiet aufweisen, eine gute Erreichbarkeit aus dem jeweiligen Nahversorgungsumfeld sichern (zentrale Lage innerhalb des relevanten Stadtgebietes) und zu keinen negativen Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und anderer zentraler Nahversorgungslagen in Eilenburg führen.

Kleinteilige Nahversorgungs-lösungen sind Fachgeschäfte mit dem Kernsortiment Lebensmittel, ausgerichtet auf den täglichen Bedarf aus einem unmittelbaren Wohnumfeld in unterversorgten Ortsteilen. Ihre Größendimensionierung kann auch über den Anlagentyp des „Eilenburger Nachbarschaftsladens“ hinausgehen, bis zu einer maximalen Größendimensionierung von 400 m². Sie sind in diesem Sinne vergleichbar dem bundesweit üblichen Anlagentyp eines Nahversorgungs-ladens oder Conveniencestores. In ihrer Ausprägung übernehmen sie mit einer deutlich nachrangigen Größendimensionierung und Wettbewerbsposition tatsächlich ergänzende Funktionen und lassen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und ausgewiesene Nahversorgungslagen erwarten.

Leitlinie 5 - Planungsrechtliche Absicherung des Ergänzungsstandortes und Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen in Gewerbegebieten:

Im Ergänzungsstandort Ziegelstraße werden zentrenverträgliche Angebotsstrukturen planungsrechtlich abgesichert, eine definierte Funktionszuweisung ist ausgerichtet an den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Mittelzentrale Versorgungsfunktionen sollen zukünftig in der Stadt Eilenburg ergänzend zum innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich vom Ergänzungsstandort Ziegelstraße wahrgenommen. Die städtebauliche Funktionsverlagerung vom ehemaligen Einkaufszentrum „Schondorfer Mark“ entspricht dem Ziel einer stärkeren Konzentration und Innenentwicklung.

Dieser Ergänzungsstandort wird mit der Funktionszuweisung für einen Verbrauchermarkt, einen großflächigen Lebensmitteldiscounter und nicht-zentrenrelevante Fachmärkte in das Zentren- und Standortkonzept der Stadt Eilenburg eingebunden.

In sonstigen Gewerbestandorten wird eine zukünftige Einzelhandelsentwicklung planungsrechtlich ausgeschlossen, Ausnahmeregelungen sind nur zulässig für Nutzungen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.

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

7. Verzeichnis der Anlagen

Zentrenpass A-Zentrum Hauptzentrum Innenstadt

Zentrenpass C-Zentrum Nahversorgungszentrum Grenzstraße

Zentrenpass C-Zentrum Nahversorgungszentrum Puschkinstraße



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

A-Zentrum Hauptzentrum Innenstadt

Lage:

Die bandförmige Innenstadt ist Teil des Stadtteiles Eilenburg-Mitte, erstreckt sich entlang der Hauptverkehrsachse im Bereich Leipziger Straße, Markt, Torgauer Straße und zulaufender Nebenstraßen.

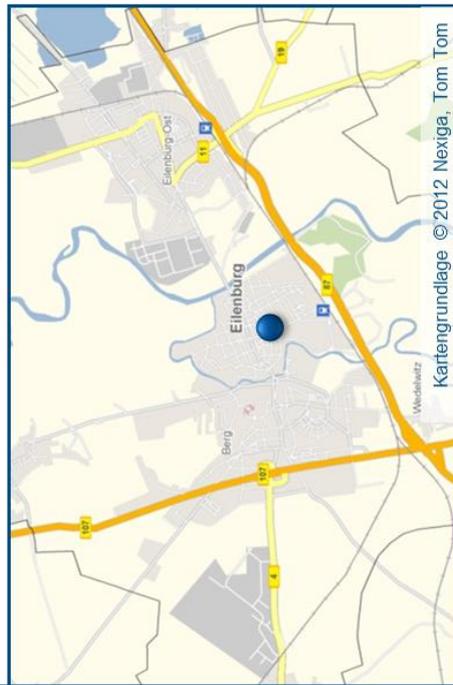
Versorgungsfunktion:

Umfassendes Branchenmixkonzept bis in den höherwertigen, spezialisierten Bedarf – ausgerichtet auf mittelzentrale Versorgungsfunktionen.

Einzugsgebiet:

Gesamtstädtisches und regionales Einzugsgebiet – zukünftig Wechselwirkung mit dem neuen Ergänzungsstandort Ziegelstraße für gemeinsame mittelzentrale Magnetwirkung angestrebt.

Lage im Stadtgebiet Eilenburg



Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Die höchste Priorität im Zentrengefüge der Stadt Eilenburg besitzt die Innenstadt, mit einer multifunktionalen Verbindung von Handel, Wohnstandort und anderweitig Frequenz stärkenden Strukturen, wie Stadtverwaltung, Gastronomie und Dienstleistern. Die Innenstadt weist die größte Anbietervielfalt im Stadtgebiet auf, bei überwiegend kleinteiligen Verkaufsflächen. Die flächengrößten Magnetanbieter (Drogerie Rossmann, Modehaus Fischer, Kik Textil Diskont, Textilmarkt NKD, Nonfood-Discounter Mac Geiz) verfügen über Verkaufsflächen zwischen 300 m² bis 600 m². Zur weitere Verdichtung der Angebotsstrukturen und zur Ansiedlung zusätzlicher Kundenmagneten sind räumliche Entwicklungspotenziale aus dem Bestand zu erschließen, u.a. nördlich der Leipziger Straße und beiderseits der Breiten Straße. Entwicklungsperspektiven in zentrenrelevanter Branchen werden oftmals durch einzelne, leistungsfähige Fachgeschäfte erschlossen, diese bedürfen eine zielgerichteten Steuerung auf die Innenstadt.

Angebotsstruktur

(Stand Oktober 2015):

Nahrungs- & Genussmittel	546 m ²
Gesundheit, Körperpflege	729 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	163 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	255 m ²
Bekleidung, Textilien	1.937 m ²
Schuhe, Lederwaren	299 m ²
Heimwerkerbedarf	41 m ²
Spielwaren, Hobby	191 m ²
Sportartikel, Fahrräder	177 m ²
Hausrat, Einrichtung, Möbel	640 m ²
Elektronik	204 m ²
UE, Kommunikation, PC	307 m ²
Foto / Optik / Akustik	198 m ²
Uhren / Schmuck	101 m ²
sonstiges	3 m ²



Kartengrundlage © 2012 Nexiga, Esri Basemaps

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

C-Zentrum Nahversorgungszentrum Grenzstraße

Lage: Wohngebietsintegrierter Standort im Stadtteil Eilenburg-Berg, ohne direkten Anschluss an gesamtstädtische mit regionale Verkehrsachsen.

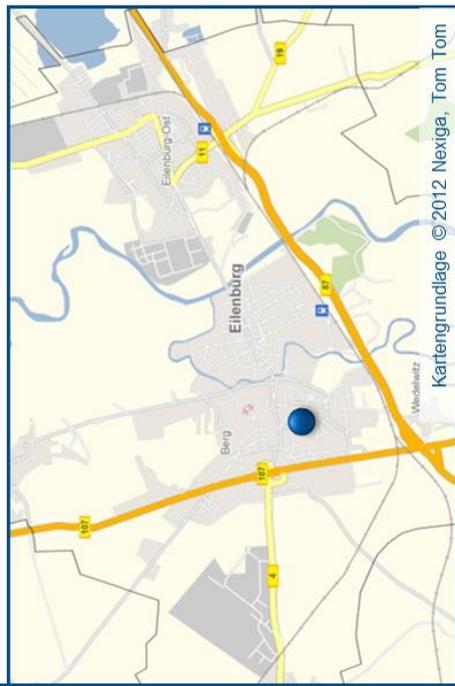
Versorgungsfunktion: Wichtiges Nahversorgungszentrum zur Sicherung der Grundversorgung im Stadtteil, Anbieterstruktur / Standortattraktivität erzielt eine zusätzliche gesamtstädtische Ausstrahlung.

Einzugsgebiet: Funktionaler Schwerpunkt im Stadtteil Eilenburg-Berg und angrenzenden peripheren Ortsteilen (Behlitz, Kospa, Pressen, Wedelwitz und Zschettgau). Anbieterstruktur erzielt weitergehende gesamtstädtische Ausstrahlung.

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Bauliche und funktionale Einzelhandelsagglomeration mit REWE-Supermarkt, ergänzt durch weitere Einzelhandelsbetriebe, zusammen umfassen diese 2.950 m² Einzelhandelsfläche. Von besonderer Bedeutung für die Ausstrahlung des Standortes sind ein Textil-Fachmarkt (Takko) und ein Schuh-Fachmarkt (Deichmann), beide Fachmärkte stellen in ihren Branchen die flächengrößten Anbieter im Stadtgebiet Eilenburg dar.

Der Standort erschließt die Versorgungsfunktionen als C-Zentrum, eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche ist zum Schutz des innerstädtischen Zentrums auszuschließen. Ein Schwerpunkt von mindestens 2/3 Nahversorgung ist in der Verkaufsflächenstruktur beizubehalten.



Lage im Stadtgebiet Eilenburg

Kartengrundlage © 2012 Nexiga, Tom Tom

Angebotsstruktur	(Stand Oktober 2015):
Nahrungs- & Genussmittel	1.613 m ²
Gesundheit, Körperpflege	105 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	70 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	21 m ²
Bekleidung, Textilien	648 m ²
Schuhe, Lederwaren	377 m ²
Heimwerkerbedarf	
Spielwaren, Hobby	
Sportartikel, Fahrräder	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	
Elektronik	
UE, Kommunikation, PC	
Foto / Optik / Akustik	
Uhren / Schmuck	
sonstiges	116 m ²



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

C-Zentrum Nahversorgungszentrum Puschkinstraße

Lage:

Wohngebietsintegrierter Standort im Stadtteil Eilenburg-Ost, stadtteilbezogenes Nahversorgungszentrum erstreckt sich entlang der Puschkinstraße, einschließlich Kreuzungsbereich mit Gabelweg.

Versorgungsfunktion:

Angebotsspektrum der Grundversorgung im kurzfristigen und ergänzenden mittelfristigen Bereich. Geeignet für Nachfrage des täglichen Bedarfs. Ausgerichtet auf die Versorgung der Stadtgebietsbevölkerung.

Einzugsgebiet:

Weitestgehend konzentriert auf den Stadtteil Eilenburg-Ost, Ausstrahlung in angrenzende Ortsteile von Doberschütz.

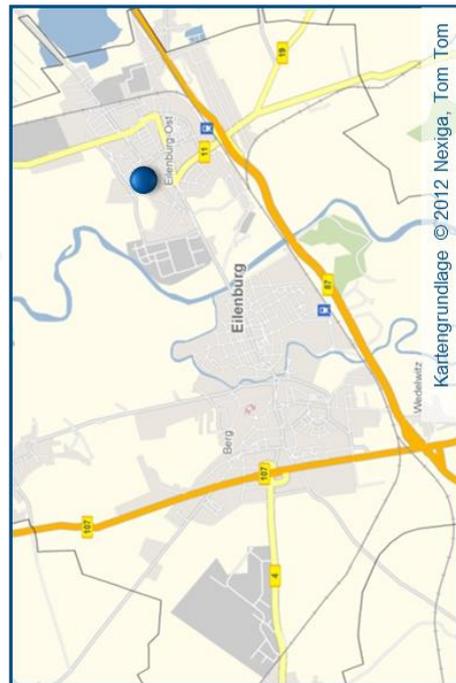
Angebotsstruktur

(Stand Oktober 2015):

Nahrungs- & Genussmittel	1.425 m ²
Gesundheit, Körperpflege	125 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	110 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	80 m ²
Bekleidung, Textilien	179 m ²
Schuhe, Lederwaren	18 m ²
Heimwerkerbedarf	20 m ²
Spielwaren, Hobby	83 m ²
Sportartikel, Fahrräder	35 m ²
Hausrat, Einrichtung, Möbel	
Elektrowaren	
UE, Kommunikation, PC	
Foto / Optik / Akustik	
Uhren / Schmuck	
sonstiges	108 m ²

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Die Puschkinstraße ist ein stadtgestalterisch einheitliches, zusammenhängendes Zentrum, welches Wohnen mit Handel, Gastronomie und Dienstleistung verknüpft. Einzelhandelsfunktionen konzentrieren sich im östlichen Teil der Puschkinstraße, im Umfeld des Lebensmittelcounters Norma. Ergänzenden Nutzungen sind eine Sparkassenfiliale, Dienstleister (u.a. Fahrschule, Bestattungsinstitut, Reisebüro, Kosmetik, Frisör), Gastronomie (z.B. Eisdielen, Restaurant). Entwicklungspotentialen (Sanierungsbedarf), zusätzliche Flächenpotenziale bestehen im westlichen Teilbereich. Ziel ist der Erhalt einer gesicherten, umfassenden Grundversorgung für Eilenburg-Ost.



Lage im Stadtgebiet Eilenburg

8. Glossar: Definitionen einzelhandelsrelevanter Begriffe und Betriebsformen

Begriffsdefinitionen in Anlehnung an: Definitionssammlung zum Einzelhandelsmarkt der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2013), Katalog E – Definitionen zu Einzelhandel und Distribution des Instituts für Handelsforschung der Universität Köln (2006).

DIY:

- DIY ist die Abkürzung für Do It Yourself. Als DIY-Sortiment werden alle Heimwerkersortimente zusammengefasst. Die DIY-Branche (synonym Baumarktbranche) bezieht alle Betriebsformen mit Heimwerkersortimenten ein, den Schwerpunkt bilden Bau- und Gartentmärkte.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft:

- Die Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Einkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung eines Gebietes innerhalb eines Jahres. Der Absatz von Verbrauchsgütern, langlebigen Konsumgütern, persönlichen Dienstleistungen und Immobilien ist unmittelbar abhängig von der Höhe der Kaufkraft.
- Bei der Ermittlung der Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft werden nur diejenigen Anteile der Kaufkraft berücksichtigt, die für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung stehen.

Einzelhandelsrelevante Zentralität:

- Der Zentralitätsgrad eines definierten räumlichen Gebietes (z. B. Innenstadt, Gemeinde, Region) gibt an, welche Bedeutung die in diesem Gebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe für die Versorgung der in diesem und in umliegenden Gebieten ansässigen Bevölkerung haben.
- Die Zentralität des Einzelhandels ermittelt sich aus der Division des Einzelhandelsumsatzes durch die Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (jeweils Index oder Promille) x 100.
- Ein Wert unter 100 zeigt an, dass Handelsumsatz an andere Standorte abgegeben wird. Ein Wert über 100 bedeutet, dass Umsätze von Kunden außerhalb des definierten Gebietes hinzufließen, der Handelsumsatz also größer als das Potenzial der Bevölkerung darin ist.

Ergänzungsstandort:

- Ein Ergänzungsstandort ist ein Standort mit meist großflächigem nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel. Er ist autoorientiert und beinhaltet entweder ein oder mehrere Einkaufszentren oder einzelne, große Einzelhandelsbetriebe (z. B. Garten-, Bau-, Möbelbranche) oder beides in Kombination. Meist waren solche Standorte für größere Gewerbebetriebe vorgesehen.

GPK:

- „GPK“ ist die Abkürzung für die Sortimentsbezeichnung „Glas / Porzellan / Keramik“.

Großflächiger Einzelhandel

- Die Großflächigkeit beginnt dort, wo üblicherweise die Größe von der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetrieben ihre Obergrenze findet (BVerwG Ur. v. 22.05.1987, 4 C 19.85).
- Bei der Frage, ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist, sind zwei Aspekte zunächst getrennt voneinander zu prüfen: 1. Seit 2005 geht die Rechtsprechung davon aus, dass die Grenze der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 m² beginnt (BVerwG Ur. v. 24.11.2005, 4 C 10.04). 2. Negative Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO werden regelmäßig ab 1.200 m² Geschossfläche angenommen (= Regelvermutung), können jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden. Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen beide Sachverhalte (über 800 m² Verkaufsfläche und gleichzeitig Auswirkungen bei über 1.200 m² Geschossfläche) kumulativ auftreten.
- Das Merkmal der Großflächigkeit kennzeichnet eine Schwelle, von der ab Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe des § 11 (3) BauNVO nur noch in einem Kerngebiet i. S. v. § 7 BauNVO oder in einem Sondergebiet für Einzelhandel i.S.v. § 11 BauNVO zulässig sind.
- Eine Zusammenrechnung von Verkaufsflächen mehrerer Betriebe findet auf der Ebene des Bauplanungsrechts – und damit im Baugenehmigungsverfahren - nur ausnahmsweise statt, wenn ein Fall der sog. Funktionseinheit vorliegt.

Kaufkraftbindung:

- Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner eines bestimmten Gebiets (z. B. einer Gemeinde), der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und in Umsatz umgewandelt werden kann.

Kernsortiment/Randsortiment:

- Randsortimente sind nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.
- Das Randsortiment tritt nur zu einem bestimmten Kernsortiment hinzu, falls eine gewisse Beziehung zu den Waren des Kernsortiments besteht. Umfang und Wichtigkeit sind dabei deutlich untergeordnet (meist nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche).

Lebensmitteldiscounter:

- Lebensmitteldiscounter besitzen ein ausgewähltes, spezialisiertes, schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl (ca. 700 bei Harddiscountern bis 1.400 bei Markendiscountern) und einen Nonfood-Umsatzanteil von ca. 10 - 13 % auf Betriebsgrößen zwischen ca. 400 und 1.200 m² Verkaufsfläche.
- Schwerpunkt ist ein Trockensortiment, welches i. d. R. um Getränke ergänzt wird. In den letzten Jahren war ein kontinuierlicher Ausbau des Frischesortiments (Obst, Gemüse, Fleisch) festzustellen.
- Lebensmitteldiscounter verzichten auf Bedienungsabteilungen sowie weitere Dienstleistungen und verhalten sich preisaggressiv und werbeintensiv. In der Regel erfolgt eine sehr nüchterne Warenpräsentation, vereinzelt werden einzelne Warengruppen wertiger präsentiert (z. B. Drogerieartikel). So genannte Markendiscounter verfolgen dieses Konzept weniger strikt (Konzept ähnelt eher Supermärkten).

Nachfragevolumen, einzelhandelsrelevantes:

- Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen (oder auch Nachfragepotenzial) setzt sich aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, in den einzelnen Warengruppen bzw. für den Einzelhandel insgesamt, zusammen.

Nahversorgungslage:

- Nahversorgungslagen zielen auf eine wohnungsnah oder aus Sicht peripherer Ortsteile zumindest gut erreichbare, wohnortnahe Grundversorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich und erfüllen somit eine ergänzende Versorgungsfunktion zu den zentralen Versorgungsbereichen.
- Nahversorgungslagen sind durch Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten (Supermärkte oder Discounter) gekennzeichnet, i. d. R. ergänzt durch angeschlossenes Lebensmittelhandwerk (Bäcker und/oder Metzger).
- Nahversorgungslagen sind keine zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung.

Nahversorgungszentrum:

- Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine städtebauliche Einheit und ist in das Siedlungsgefüge integriert. Eine räumliche Nachbarschaft zu Wohngebieten ist charakteristisch.
- Nahversorgungszentren sind zentrale Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung.
- Sie übernehmen die lokale Vor-Ort-Versorgung vorrangig im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung.

SB-Markt:

- Ein SB-Markt ist ein „kleiner Supermarkt“ mit einer Verkaufsfläche bis zu 400 m². Er besitzt nur ein eingeschränktes Sortiment.
- Dieser Betriebstyp ist vor allem in kleinen Orten anzutreffen, in denen aus betriebswirtschaftlichen Gründen kein Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter rentabel ist.

SB-Warenhaus:

- Ein SB-Warenhaus besitzt eine Verkaufsfläche von über 5.000 m². Charakteristisch ist ein umfassendes Sortiment, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung (Umsatzanteil i. d. R. über 50 %) auch eine umfangreiche Nonfood-Abteilung (Nonfood-Umsatzanteil ca. 35 - 50 %, Nonfood-Flächenanteil ca. 60 - 75 %).
- Ganz oder überwiegend werden die Waren durch Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst angeboten. Betreiber dieses Betriebstypen zeichnen sich i. d. R. durch eine hohe Werbeaktivität, Dauerniedrigpreis- und/oder Sonderangebotspolitik aus.
- Ein SB-Warenhaus ist häufig Mittelpunkt einer größeren Fachmarkttagglomeration an einem autokundenorientierten, oft peripheren Standort.

Sortiment, nahversorgungsrelevantes:

- Als nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen, kurzfristigen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln, anzusehen. Diese Waren werden von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind zugleich auch zentrenrelevant.
- Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbraucher-nah gelegenes Angebot gewährleistet werden soll.

Sortiment, zentrenrelevant:

- Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten im innenstädtischen Zentrum führen kann.
- In der Vergangenheit wurden bundesweit von verschiedenen Kommunen, Planungsbehörden und Trägern öffentlicher Belange Sortimentslisten entwickelt, in denen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert wurden. Eine allgemeingültige Aufstellung ist jedoch nicht möglich. Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 03.06.02 wäre eine derartige Liste rechtswidrig, es bedarf jeweils einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation.
- Die Einstufung als "zentrenrelevantes Sortiment" setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits in zentralen Versorgungsbereichen vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang in einem schützenswerten Bereich angeboten werden, jedoch als ein wichtiger Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Zentrumsentwicklung anzusehen sind.
- Als wesentliche Merkmale zentrenrelevanter Sortimente sind eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten, eine hohe Beratungsintensität, eine hohe Flächenproduktivität und eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind) anzusehen.

Sortiment, nicht-zentrenrelevantes:

- Wesentliche Merkmale nicht-zentrenrelevanter Sortimente sind ein meist hoher Flächenanspruch, geringe Kopplungswirkungen und eine eingeschränkte Transportfähigkeit. Diese Artikel werden oft mit handwerklichen Dienstleistungen (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt) oder für gewerbliche Nutzungen (z. B. Baustoffhandel, Büromöbelhandel) angeboten.
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente strahlen kein Gefährdungspotential auf gewachsene Zentren aus. Zu beachten sind dabei aber immer zentrenrelevante Randsortimente, die sehr wohl Auswirkungen haben können.

Stadtteilzentrum:

- Ein Stadtteilzentrum beschreibt eine städtebauliche Einheit, die sich abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge in räumlicher Nähe zu Wohngebieten befindet.
- Stadtteilzentren sind zentrale Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung.
- Hauptaufgaben sind sowohl die Nahversorgung als auch die Grundversorgung eines Stadtteils mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs. Die Einzelhandelsstruktur ist i. d. R. durch Lebensmittel- und ergänzende Anbieter geprägt. Weiterhin sind zentrentypische Dienstleistungen vorhanden.

Supermarkt:

- Ein Supermarkt besitzt eine Verkaufsfläche von ca. 400 bis 2.500 m². Er bietet ein Lebensmittelvollsortiment mit einer hohen Kompetenz im Frische-Bereich an. Ab 800 m² Verkaufsfläche findet sich auch bereits ein höherer Nonfood-Anteil (Umsatzanteil ca. 10 - 15 %, Flächenanteil ca. 20 - 30 %).
- Standorte von Supermärkten sind vornehmlich Wohngebiete und verkehrsgünstige Lagen.

Verbrauchermarkt (Großflächiger Supermarkt):

- Ein Verbrauchermarkt besitzt eine Verkaufsfläche von über 2.500 bis 5.000 m². Er bietet ein breites und tiefes Lebensmittelvollsortiment an. Mit zunehmender Fläche steigt der Flächenanteil der Nonfood-Abteilungen (Umsatzanteil ca. 20 - 40 %, Flächenanteil ca. 30 - 60 %) stark an.
- Die Standorte von Verbrauchermärkten sind autokundenorientiert und befinden sich in Alleinlage oder innerhalb von Einzelhandelszentren.

Verkaufsfläche:

- Die Verkaufsfläche bezeichnet alle Flächen, die dem Verkauf dienen (inkl. Gänge, Treppen, Kassenzonen, Schaufenster, Theken, Vorkassenzone, Windfang, Leergutannahme) und dem Kunden frei zugänglich sind sowie dauerhaft genutzte Freiverkaufsflächen.
- Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager- und Vorbereitungsflächen sowie Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen.

Verkausflächenausstattung je Einwohner:

- Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner beschreibt das Verhältnis von einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl.
- Es ist ein quantitativer Indikator der Versorgung für die Ausstattung eines Gebiets.

Zentraler Versorgungsbereich:

- Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Je nach ihrer konkreten Versorgungsfunktion kann diese sich auf das gesamte Gemeindegebiet einschließlich einer möglichen regionalen Ausstrahlung (z. B. Innenstadt) oder auf Teilbereiche (Stadtteile, Wohngebiete) beziehen und dabei einen umfassenderen (Hauptzentrum) oder nur eingeschränkten Versorgungsbedarf (Nahversorgungszentrum) abdecken. (Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 Abs. 3 BauGB, Urteil BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007)

- Zentrale Versorgungsbereiche weisen gemessen an ihrer Versorgungsfunktion eine integrierte Lage innerhalb der Siedlungsbereiche auf, mit fußläufiger Erreichbarkeit aber auch mittels ÖPNV und PKW.