

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 014/FB4/2016/2



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Stadtausschuss	16.02.2016	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	04.04.2016	öffentlich
Stadtausschuss	18.04.2016	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	06.06.2016	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

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

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt das Einzelhandelskonzept der Stadt Eilenburg vom 20.05.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

In der Sitzung des Stadtrats am 04.04.2016 wurde das Einzelhandelskonzept vom 30.03.2016 mit der Auflage beschlossen, dass der Standort des **Nah & Frisch** ebenfalls als integrierte Nahversorgungslage analog den Standorten Penny in der Kranoldstraße, Aldi in der Bergstraße (verlagerter Standort), Netto am Nordring und Netto an der Wurzener Landstraße im Konzept ergänzt wird. Integrierte Nahversorgungslagen dienen im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet der funktionalen Ergänzung der Zentralen Versorgungsbereiche.

Der Standort des jetzigen Lebensmittelmarktes Nah & Frisch wird als **Nahversorgungslage Gabelweg** ergänzt. Allerdings muss beim Standort Gabelweg der Schwerpunkt Ergänzung besonders beachtet werden, Verkaufsflächenentwicklungen sind stets auf die Verträglichkeit gegenüber dem Nahversorgungszentrum Puschkinstraße zu bewerten.

Das Konzept wird in seiner Gesamtheit neu beschlossen.

Da das Konzept in der Fassung vom 01.02.2016 sowie eine Ergänzung vom 30.03.2016 dem Stadtrat bereits vorliegen, werden hier nur die überarbeiteten Passagen des Konzeptes zum Austausch übergeben.

Anlage

- Auszüge aus dem Einzelhandelskonzept vom 20.05.2016 (Seiten 36, 46, 48 und 57)

finanzielle Auswirkungen

ja ☒

nein ☐

Die Kosten für die Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Neuerstellung 2015), für eine zusätzliche Präsentation sowie für die Ergänzung des Konzeptes infolge der Berücksichtigung der Standortverlagerung und Vergrößerung des Discounters Aldi inklusive aller Reisekosten in einer Gesamthöhe von ca. 12.140,- € waren in den Haushalten 2015 und 2016 dargestellt.

Gremium	Abstimmungsergebnis
Stadtausschuss 16.02.2016	Ja 8 Nein 1 Enthaltung 1 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg 04.04.2016	Ja 19 Nein 3 Enthaltung 0 Befangen 0 (einschließlich Forderung nachträgliche Ergänzung des Standortes Nah & Frisch als „Nahversorgungslage“)
Stadtausschuss 18.04.2016	
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg 06.06.2016	

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

Anlage zur Begründung zur Drucksache Nr. 014/FB4/2016/2

Das Einzelhandelskonzept vom 30.03.2016 (Beschluss des Stadtrats vom 04.04.2016) wurde um die **Nahversorgungslage Gabelweg** ergänzt.
Die entsprechende Überarbeitung des Konzepts ist auf den beigefügten **Seiten 36, 46, 48 und 57** des Konzeptes vom 20.05.2016 ersichtlich.

23.05.2016

Stadtverwaltung Eilenburg
FB Bau und Stadtentwicklung
Marktplatz 1
04838 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.

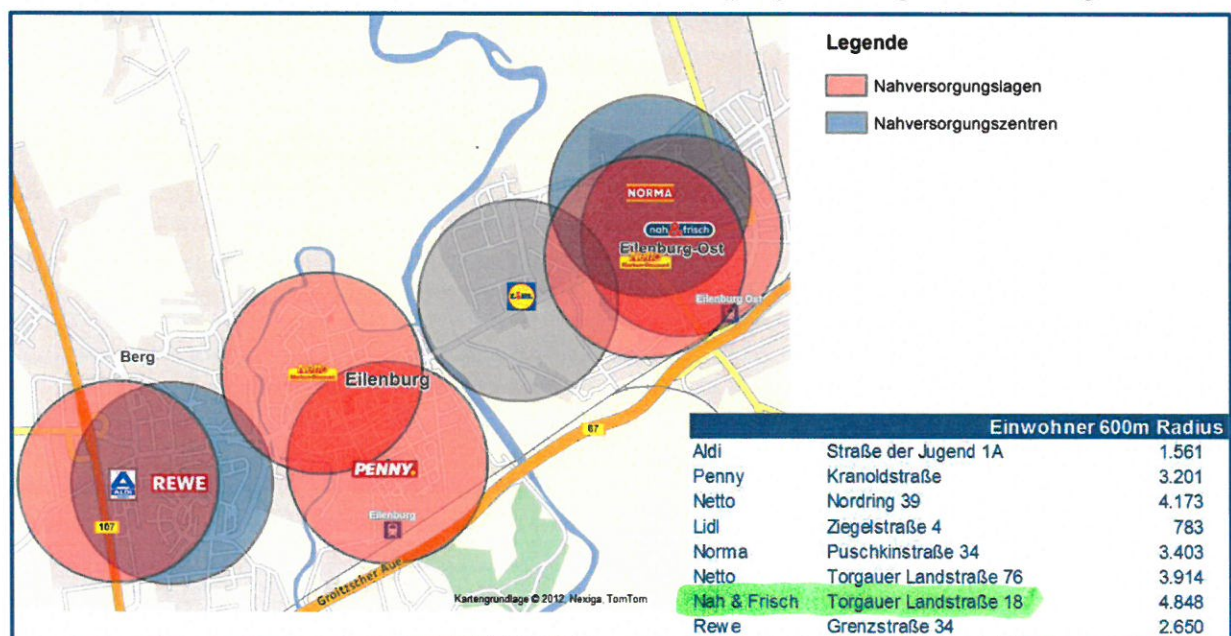
Als Charakteristik eines integrierten Nahversorgungsstandortes ist die Wohnbevölkerung im unmittelbaren Nahversorgungsumfeld (600 m) heranzuziehen. Nachfolgende Abbildung veranschaulicht eine differenzierte Ausrichtung von funktionalen Nahversorgungsaufgaben in den drei Stadtteilen Eilenburg-Berg, Eilenburg-Mitte 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 Nahversorgungszentren den Kern der Versorgungsstruktur, sie werden durch eine bzw. zwei zusätzliche Nahversorgungslagen 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 Nahversorgungszentren sowie die Nahversorgungslagen in Eilenburg-Mitte und Eilenburg-Ost.

Nahversorgungslagen

zuzurechnen sind:

- Wurzener Platz
- Kranoldstraße
- Bergstraße
- Nordring
- Gabelweg

- 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 ($< 800 \text{ m}^2 \text{ VKF}$) – bei ausschließlicher Übernahme von Nahversorgungsfunktionen auch großflächig (Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit)

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

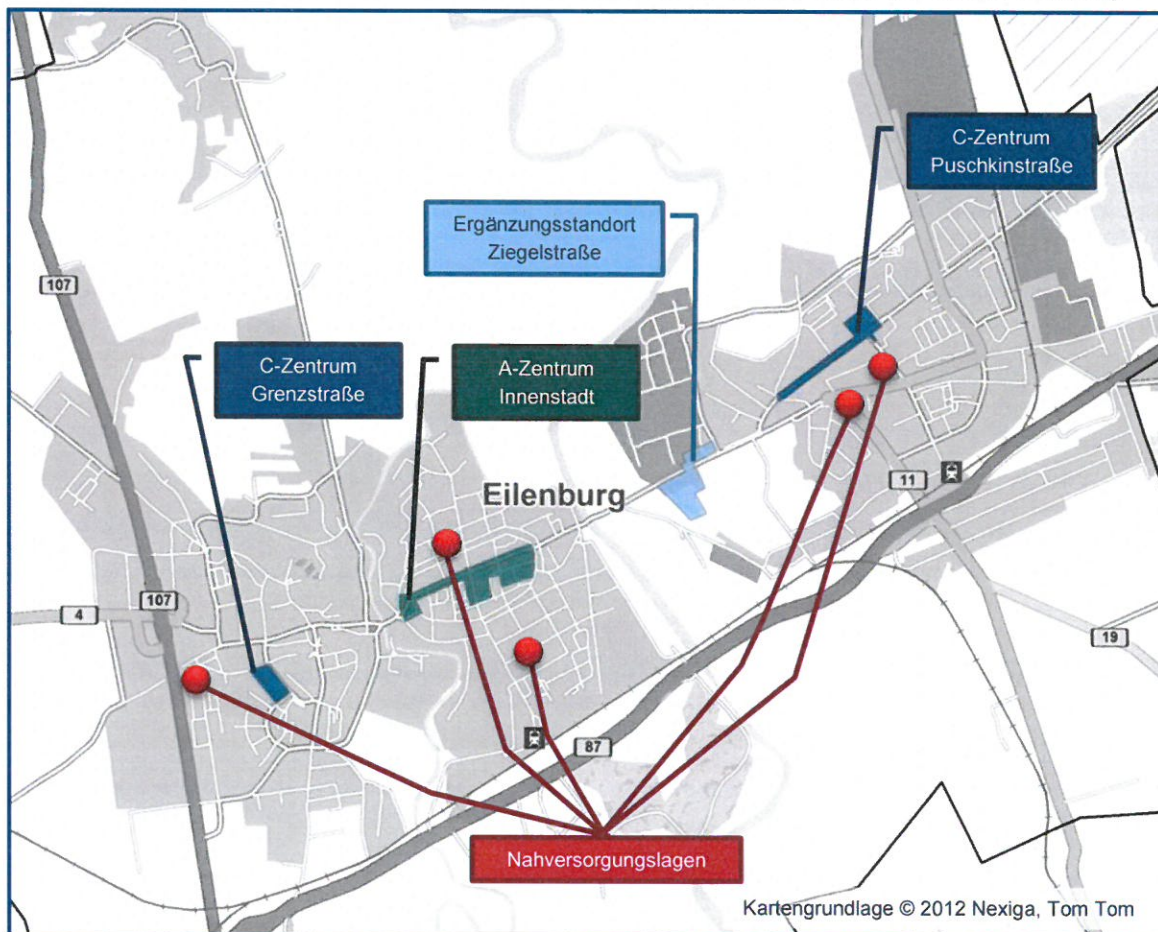
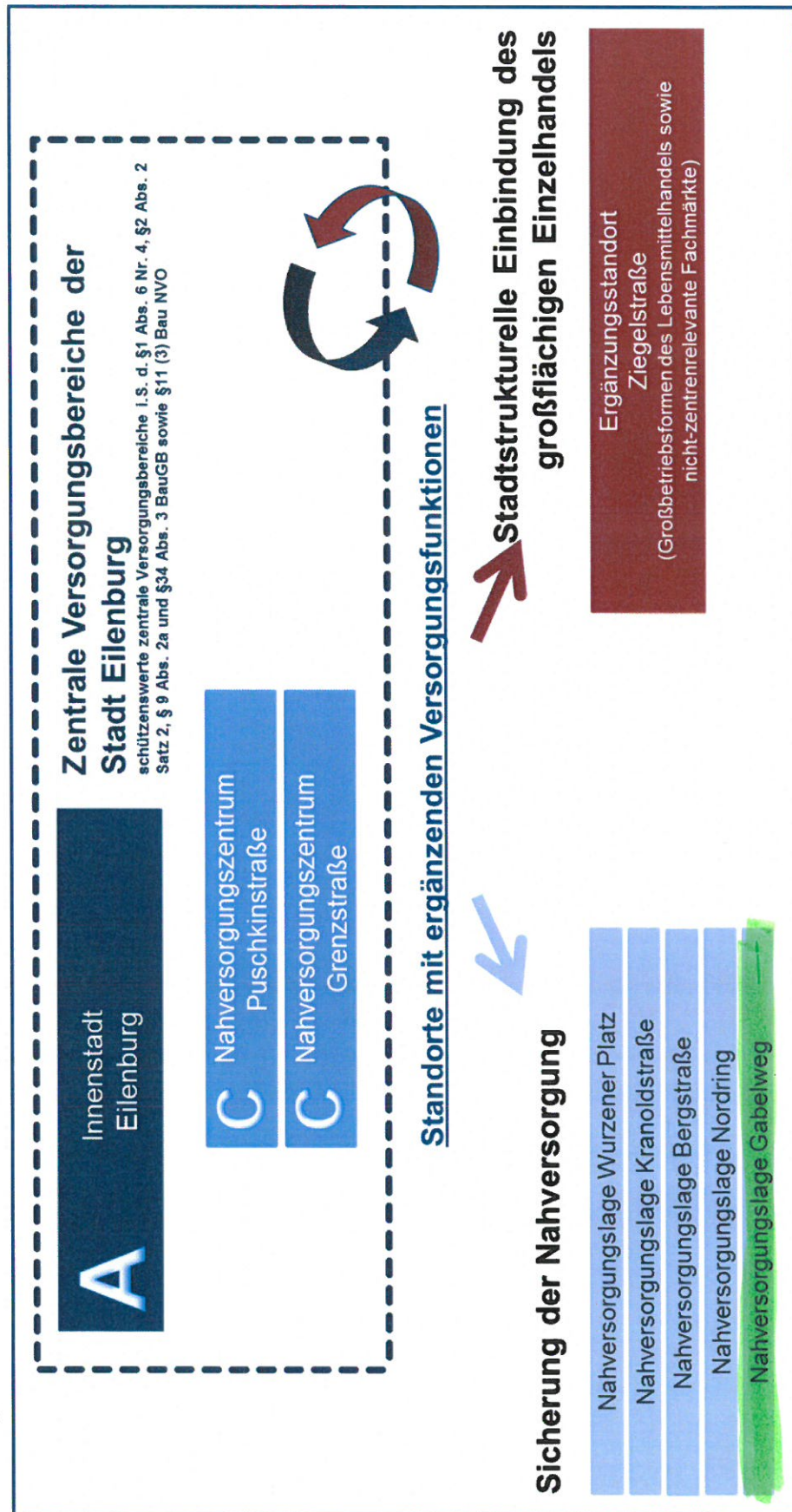


Abbildung 6: Zentren- und Standortkonzept der Stadt Eilenburg



Nahversorgungslage Gabelweg

Die Nahversorgungslage Gabelweg liegt im Stadtteil Eilenburg-Ost, unmittelbar am Kreuzungsbereich Torgauer Landstraße / Gabelweg, zugeordnet ist die Nahversorgungslage zukünftig dem Grundstück:

Eilenburg-Ost, Torgauer Landstraße 18

Der Standort erweist sich als eingeführter Nahversorger von Eilenburg-Ost, gegenwärtig wird die Funktion durch einen Lebensmittelmarkt nah & frisch wahrgenommen, ohne ergänzende Anbieter vor Ort. Im Nahversorgungsumfeld von ca. 600 m leben ca. 4.850 Einwohner, die höchste Einwohnerzahl eines Nahversorgungsumfeldes von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet Eilenburg.

Der Lebensmittelmarkt verfügt über eine Verkaufsfläche von annähernd 700 m².

Besonderes Kennzeichen ist die Nähe zum Nahversorgungszentrum Puschkinstraße, der Beginn des zentralen Versorgungsbereiches liegt ca. 200 m entfernt, bei direkter Anbindung über den Gabelweg. Die Ergänzungsfunktion von Nahversorgungslagen gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen ist in diesem konkreten Fall besonders zu beachten, Verkaufsflächenentwicklungen der Nahversorgungslage sind stets auf ihre Verträglichkeit gegenüber dem Nahversorgungszentrum Puschkinstraße zu bewerten.

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

- ergänzende, nachrangige Nahversorgung zum Nahversorgungszentrum Puschkinstraße,
- Erweiterung der möglichst flächendeckend fußläufig erreichbaren Nahversorgung in die östlichen und südlichen Wohnlagen von Eilenburg-Ost.

Nahversorgungslage Bergstraße

Die Nahversorgungslage Bergstraße 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 aktuell dem Grundstück:

Eilenburg-Berg, Straße der Jugend 1a.

Die Nahversorgungslage ist 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.

Für die Nahversorgungslage besteht das Planvorhaben einer Standortverlagerung auf die gegenüberliegende Straßenseite der Bergstraße in Verbindung mit einer Verkaufsflächenerweiterung auf ca. 1.000 m² für den Lebensmitteldiscounter.