BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 46 der Großen Kreisstadt Eilenburg „Kranoldstraße – Nutzungsarten“ (gem. § 9 Abs. 2a BauGB)

INHALT

1. Vorbemerkungen

2. Anlass der Planung

3. Allgemeines – örtliche Situation

4. Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung

5. Vorbereitende Bauleitplanung

5.1 Raumordnung
5.2 Flächennutzungsplan
5.3 Vorhandene Bebauungspläne, Zulässigkeit von Bauvorhaben
5.4 Sonstige Planungen – Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg

6. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

7. Verfahren

8. Textliche Festsetzungen
8.1 Art der baulichen Nutzung
8.2 Allgemeine Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten
8.3 Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ mit zentrenrelevanten Sortimenten

9. Umweltprüfung - Umweltbericht

10. Rechtsgrundlagen

11. Quellenverzeichnis

1. Vorbemerkungen

Mit der Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 01.01.2007 wurde den Gemeinden mit § 9 Absatz 2a BauGB die Möglichkeit zur Aufstellung von Bebauungsplänen (B-Plänen) gegeben, die ausschließlich der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung der Gemeinden, dienen. Zu diesem Zweck können diese einfachen B-Pläne auf Festsetzungen beschränkt werden, dass Einzelhandelsbetriebe, die bestimmte zentrenrelevante Sortimente anbieten, nicht oder nur eingeschränkt zulässig sind. Damit kann die Ansiedlung oder Erweiterung solcher Einzelhandelsbetriebe verhindert werden, die städtebaulich negative Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen haben.
Mit diesen B-Plänen sollen außerdem die Planungs- und Investitionssicherheit in den zentralen Versorgungsbereichen unterstützt und die dort bereits getätigten oder zukünftig vorgesehenen Investitionen vor konkurrierenden Entwicklungen geschützt werden. Neue Einzelhandelsstandorte mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen sich nicht entwickeln können.

2. Anlass der Planung

Mit dem Neubau des Penny-Marktes in der Kranoldstraße (799 qm Verkaufsfläche) in unmittelbarer Nähe zum ehemaligen Standort wurde die Einzelhandelsnutzung im Eckgrundstück Kranoldstraße/Bahnhofstraße (im Erdgeschoss ursprünglich insgesamt 800 qm Verkaufsfläche, davon Penny 570 qm) aufgegeben.

Das Konzept zur Einzelhandels- und Standortentwicklung für die Stadt Eilenburg (Neuaufstellung 2015) – (EHK 2015) wurde am 06.06.2016 als städtebauliche Entwicklungsplanung beschlossen.
Entsprechend der Leitlinien 2 und 6 des Konzeptes besteht zum Schutz der drei zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eilenburg (A-Zentrum Innenstadt und C-Zentren Puschkinstraße und Grenzstraße) sowie der Nahversorgungslagen, hier Nahversorgungslage Kranoldstraße, im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung die Möglichkeit, die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen.
Gemäß genanntem Konzept können die Nahversorgungslagen bis max. 800 qm Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt einschließlich Fleischer und Bäcker und 400 m² Verkaufsfläche für kleinteiligen Handel vorhalten. Mit der Verlagerung und Erweiterung des Discounters sind dann knapp 800 m² Verkaufsfläche für Lebensmitteleinzelhandel bereits belegt, übrig bleiben 400 m² für sonstigen Einzelhandel.
Zur Steuerung der weiteren Entwicklung ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben innerhalb des Plangebiets erfolgt auf der Grundlage von § 34 BauGB. Verschiedene Grundstücke im Geltungsbereich des B-Plans würden sich aufgrund ihrer Größe grundsätzlich zur Ansiedlung auch größerer

zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen eignen, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen könnten. Eine Realisierung von nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen bis 800 m² Verkaufsfläche wären grundsätzlich nach § 34 BauGB zulässig. Die Stadt Eilenburg hat die Absicht, aus derartigen Ansiedlungen resultierende Fehlentwicklungen zu vermeiden und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Umsetzung des am 06.06.2016 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Eilenburg (Neuaufstellung 2015) (EHK 2015) als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 11 BauGB sicherzustellen. Die Ansiedlung von entsprechenden Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes steht im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt Eilenburg, auch im Interesse einer verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt.

3. Allgemeines - örtliche Situation

Die Stadt Eilenburg hat derzeit 15.662 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Stand 31.12.2020) ist Große Kreisstadt und liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Nordsachsen.
Im Regionalplan Westsachsen 2008 (RPlWS 2008) und im noch nicht genehmigten Regionalplan Leipzig-Westsachsen (RPLWS 2017) ist Eilenburg als Mittelzentrum im ländlichen Raum an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig – Torgau, im Zuge überregionaler Verbindungsachsen (Erfurt – Leipzig – Cottbus) eingestuft. Das Stadtzentrum des Oberzentrums Leipzig ist ca. 25 km in südwestlicher Richtung entfernt.
Die Stadt Eilenburg besteht aus den Stadtteilen Eilenburg-Berg, Eilenburg-Mitte, Eilenburg-Ost und den Ortsteilen Behlitz, Hainichen, Kospa, Pressen, Wedelwitz und Zschettgau.
Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Eilenburg-Mitte und ist durch eine Mischgebietsnutzung geprägt. Neben dem bereits erwähnten Gebäude, das den ehemaligen Penny-Markt sowie zuletzt nur noch ein Fitness-Studio beherbergte, findet man weiterhin gewerbliche und Wohnnutzungen.

4. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das <u>Erfordernis</u> zur Aufstellung dieses B-Planes begründet sich mit der Steuerung der städtebaulichen Ziele der Stadt Eilenburg zur Gewährleistung der Umsetzung des EHK 2015.
Nur mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann der bislang bestehende bauplanungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben dahingehend verändert, klargestellt und fixiert werden, dass das Erreichen der angestrebten Planungsziele der Stadt und damit auch die Vermeidung erheblicher Nachteile für die Erhaltung oder Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen gewährleistet werden kann.

Ziel ist es, Einzelhandelseinrichtungen im Plangebiet soweit zu beschränken, dass die im EHK 2015 definierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung gesichert werden. Durch den Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten soll im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 in Verbindung mit § 9 Abs. 2a BauGB insbesondere die Innenstadt als Hauptzentrum (A-Zentrum) als zentraler Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt werden.
Aufgrund der bestehenden Veränderungssperre sind derzeit lediglich Unterhaltungs-, Instandsetzungs- aber auch Modernisierungsmaßnahmen entsprechend Bauordnungs- und Bauplanungsrecht, ohne Verkaufsflächenerweiterungen möglich. Der Bestandschutz beschränkt sich hinsichtlich Einzelhandel auf die ausgereichten Baugenehmigungen.
Die Veränderungssperre wurde am 05.11.2018 durch Beschluss des Stadtrats (Beschluss Nr. 72/2020) erlassen und am 21.12.2018 rechtskräftig.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

5.1 Raumordnung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) und im RPlWS 2008 sowie RPLWS 2017 sind keine Aussagen enthalten, die eine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung oder Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten für das Plangebiet erfordern würden. Auch andere Aussagen, die gegen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sprechen, sind nicht enthalten.
Eilenburg ist im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Versorgungsauftrag des Mittelzentrums Eilenburg erstreckt sich aus Einzelhandelssicht sowohl auf die eigene Wohnbevölkerung als auch auf den zugewiesenen mittelzentralen Verflechtungsbereich.

Im RPlWS 2008 und RPLWS 2017 ist die Stadt Eilenburg als Mittelzentrum im ländlichen Raum an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig – Torgau eingestuft.
Der RPlWS 2008 wurde nach den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen entwickelt und legt die regionalspezifischen Ziele der Raumordnung für den Planungsraum fest. Im Ziel 5.2.2 des RPlWS 2008 wird gefordert, dass die Stadtteile als funktionierende Versorgungs- und Sozialräume erhalten und entwickelt werden sollen. Innenstädte und örtliche Zentren als Einzelhandelsstandorte sind zu erhalten.
Der noch nicht rechtswirksame Regionalplan 2017 legt mit dem Ziel Z 2.3.2.2 fest, dass die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten oder mit einem Anteil von mehr als 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente nur in städtebaulich integrierter Lage in den Versorgungs- und Siedlungskernen der Zentralen Orte zulässig ist.
Entsprechend der o.g. Zielstellungen wird dieser Bebauungsplan gemäß § 1 BauGB den Zielen der Raumordnung entsprechend angepasst.

5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eilenburg ist die zu überplanende Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.
Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan trifft lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente, an der Gebietskategorie als Mischbaufläche nach § 6 BauNVO ändert sich nichts. Eine Entwicklung aus dem FNP nach § 8 Abs. 2 BauGB ist somit gegeben.

5.3 Vorhandene Bebauungspläne, Zulässigkeit von Bauvorhaben

Für das Plangebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird auf der Grundlage des § 34 BauGB entschieden. Danach wären Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig, sofern sie nicht die Grenze der Großflächigkeit überschreiten. Mit diesem Bebauungsplan erfolgt eine Einschränkung zur Zulässigkeit des Einzelhandels.

5.4 Sonstige Planungen – Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg (EHK 2015)

Für die Entwicklung und Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandel wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2005 fortgeschrieben. Mit der Neuaufstellung 2015 erfolgte entsprechend der dynamischen Entwicklung des Einzelhandels und der geänderten rechtlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen eine Anpassung des Konzepts. Es liegt damit ein räumlich und funktionales Ordnungskonzept vor, welches ein auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB darstellt. Dieses ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zu berücksichtigen.

Die folgenden Ausführungen stützen sich auf das EHK 2015.
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 Düben, Doberschütz, Laußig, Jesewitz und Zschepplin zugehörig. Gemeinsam verfügen die Kommunen über ein Potential von rund … Einwohnern. Die Stadt Bad Düben und die Gemeinde Jesewitz sind Überschneidungsbereiche mit benachbarten Mittelbereichen (Bad Düben = Überschneidungsbereich mit dem Mittelbereich Delitzsch; Jesewitz = Überschneidungsbereich mit dem Mittelbereich Leipzig).
Die Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion wird durch die Lage im Spannungsfeld gleichrangiger (Wurzen, Torgau, Delitzsch) bzw. übergeordneter zentraler Orte (Leipzig) geprägt. Besonders intensive Verflechtungsbeziehungen zeichnen sich zum Oberzentrum Leipzig ab. Die Ausstrahlung leistungsfähiger Einzelhandelsstandorte

wie das Einkaufszentrum Paunsdorf Center (ca. 20 km entfernt) oder die Innenstadt von Leipzig (ca. 25 km entfernt) lassen überdurchschnittliche Kaufkraftabflüsse erwarten. Darüber hinaus begrenzen auch leistungsfähige Agglomerationen in den Mittelzentren Delitzsch und Torgau das potentielle Einzugsgebiet des Eilenburger Einzelhandels. Die sehr gute verkehrliche Anbindung durch die Bundesstraße 87 in Ost-West-Richtung als Autobahnzubringer, die Bundesstraße 107 in Nord-Süd-Richtung, die Staats- und Kreisstraßen, die vorhandenen Bahnverbindungen und der öffentliche Personennahverkehr begünstigen die enge räumlich-funktionale Verflechtung von Eilenburg mit dem Umland.
Innerorts stellt die Achse Bergstraße – Leipziger und Torgauer Straße - Ziegelstraße – Torgauer Landstraße die wichtige Hauptverkehrsachse dar, welche die Stadtteile in Ost – West –Richtung verbindet.

In Verbindung mit der Erfüllung der mittelzentralen Funktion stellt die Stärkung des Einzelhandelsstandortes Eilenburg eine zentrale Zielstellung der Stadtentwicklung dar. Bei der Betrachtung der regionalen Ausstrahlung der Stadt Eilenburg gilt es die Nähe zum Oberzentrum Leipzig sowie zu den Mittelzentren Delitzsch, Torgau und Wurzen zu beachten. Sie Sicherung und Stärkung der Zentralität bedarf somit einer starken Magnetwirkung basierend auf einer traditionellen Kundenbindung.
Ein Ziel des EHK 2015 ist unter anderen die Sicherung einer nachhaltigen Stadtentwicklung mittels einer langfristig angelegten Entwicklungsstrategie für den Einzelhandel durch konkrete räumlich-funktionale Zuordnungen, um den Zentrenstrukturen und somit der Stadtstruktur aus Einzelhandelssicht eine Entwicklungsperspektive zu geben. Eine Entwicklung zusätzlicher Einzelhandelsstandorte konkurrierend zum Zentren- und Standortsystem ist auszuschließen. Dieser Bebauungsplan wird diese Forderung umsetzen.

Im EHK 2015 wurden folgende zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen:

A-Zentrum	(Hauptzentrum)	→ Innenstadt Eilenburg
C-Zentrum	(Nahversorgungszentren)	→ NVZ Grenzstraße
		→ NVZ Puschkinstraße
Nahversorgungsanlagen		→ Wurzener Platz
		→ Kranoldstraße
		→ Bergstraße
		→ Nordring
		→ Gabelweg

Mit dem EHK 2015, in der hierarchischen Abstufung von A – und C- Zentren, ergänzt durch die Nahversorgungsanlagen, wurden konzeptionelle Vorgaben für die Einzelhandelspolitik der Stadt Eilenburg fixiert.
Dieses Steuerungsmodell hat nicht zum Ziel, durch Restriktionen, Eingriffe in den Wettbewerb vorzunehmen, sondern den Standort Eilenburg insgesamt attraktiver zu gestalten und eine weitere Entwicklung der Angebotssituation zu ermöglichen. Die Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung an das Zentrensystem sichert nicht nur den Erhalt

attraktiver Stadtstrukturen sondern gewährleistet auch für alle an der Einzelhandelsstandort- und Zentrenentwicklung Beteiligten eine Planungssicherheit gegenüber städtebaulich ungeeigneten Entwicklungen.

Im Ergebnis des EHK 2015 wurde auch die „Eilenburger Liste" festgelegt, die alle für Eilenburg zutreffenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente beinhaltet. Sie ist die Grundlage für die Festsetzungen zum sortimentsbezogenen Ausschluss bzw. zur Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen.

6. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha. Von der Planung betroffen sind die Flurstücke 59/3, 61/3, 61/8, 61/10, 61/11, 61/12, 61/13, 61/15, 61/16, 61/17, 65/1, 66, 67, 68 und 70 der Flur 30 in der Gemarkung Eilenburg. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Walter-Rathenau-Straße
- im Westen durch die Bahnhofstraße
- im Norden durch die Kranoldstraße
- im Osten durch die Röberstraße.

Die gesamte Fläche befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB).

7. Verfahren

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden. Auf Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und öffentliche Verkehrsflächen wird verzichtet. Demnach fehlt es dem Bebauungsplan an den Merkmalen einer Qualifizierung nach § 30 Abs. 1 BauGB und die Zulässigkeit der geplanten Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.
Bei einem Bebauungsplan, bei dem sich bei der Aufstellung in einem Gebiet nach § 34 BauGB die sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeit nicht wesentlich verändert oder der lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält, kann entsprechend § 13 Abs. 1 BauGB das „Vereinfachte Verfahren" angewendet werden, welches für diesen Bebauungsplan erfolgen soll.

8. Textliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Es gibt keine Gebietsfestsetzung nach BauNVO.
Der Gebietscharakter entspricht aufgrund der vorhandenen Nutzung einer Mischbaufläche (siehe auch Punkt 5.2).
In einem Mischgebiet richtet sich die allgemeine Zulässigkeit nach
§ 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 6 BauNVO. Zulässig sind danach Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Teilen des Gebietes, die überwiegend gewerblich geprägt sind.

8.2 Allgemeine Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2a BauGB wurden im § 2 Abs. 1 des Satzungstextes Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, wenn diese nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Eilenburger Liste" vertreiben und eine größere Verkaufsfläche als 75 m² („Eilenburger Nachbarschaftsladen) aufweisen. Die „Eilenburger Liste" wurde aus dem EHK 2015 in den Satzungstext übernommen.

Für das Plangebiet sind Verflechtungen mit dem <u>Hauptzentrum Innenstadt (A-Zentrum)</u> vorhanden.
„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 Bernhardistraße, Rinckartstraße und Steinstraße.
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.
In der Innenstadt ist die größte Anbietervielfalt zu finden, jedoch bei überwiegend kleinteiligen Verkaufsflächen. Nur wenige Magnetanbieter verfügen über Verkaufsflächen zwischen 300 m² bis 600 m² … Grundsätzlich wurde festgestellt, 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 leistungsfähiger Einzelhandelsbetriebe, die durch weitere Fachgeschäfte im Mix verschiedener Branchen ergänzt werden, 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… 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." (Quelle: EHK 2015)
Mittlerweile haben aufgrund von Überalterung (es konnten keine Nachfolger generiert werden) oder aus anderen Gründen (u.a. Corona-Pandemie und online-Handel) Geschäfte in der Innenstadt geschlossen. Die freigewordenen Handelsflächen werden derzeit durch Versicherungsagenturen bzw. eine Bankfiliale nachgenutzt. Leerstand ist kaum zu verzeichnen.

<u>Eilenburger Liste:</u>
Die „Eilenburger Liste" bietet eine konkrete Definition von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Die Sortimentszuordnung erfolgte unter Beachtung der spezifischen Standortbedingungen in Eilenburg.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich danach 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 Umsatzlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten im innerstädtischen Zentrum führen kann. 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

Dagegen sind alle diejenigen Sortimente als nichtzentrenrelevant anzusehen, die nicht oder nur im geringen Umfang in der Innenstadt vertreten sind und für das innenstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen.

Nahversorgungsrelevante Sortimente stellen eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente dar. Es handelt sich 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 Versorgungsgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Folglich ist der besondere Schutz einer verbrauchernahen Grundversorgung ein wichtiges Anliegen für die Stadtentwicklung.

„Eilenburger Nachbarschaftsladen":
Unter § 2 Abs. 1 des Satzungstextes wurde neben der Definition der für Eilenburg typischen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auch eine Beschränkung der Verkaufsfläche von maximal 75 m² festgesetzt. Einzelhandelseinrichtungen mit weniger als 75 m² Verkaufsfläche werden entsprechend EHK 2015 als „Eilenburger Nachbarschaftsladen" bezeichnet. Diese Abgrenzung orientiert sich an der ortspezifischen Einzelhandelssituation von Eilenburg. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis 75 m² sind in überwiegender Anzahl vorhanden und werden somit als typische Art des „Eilenburger Nachbarschaftsladens" charakterisiert. Diesen Betriebs- bzw. Anlagentyp findet man in der gesamten Stadt, in der gesamten Zentren- und Standortstruktur insbesondere in unmittelbarer Zuordnung zum Wohnumfeld. Eingebunden in das urbane Leben bietet er in dieser Funktion 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 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 die zentralen Versorgungsbereiche aus.
Einzelanbieter ab 75 m² Verkaufsfläche sind für die Stadt Eilenburg bereits als strukturprägender Anbieter, also als attraktive Frequenzbringer für zentrale Versorgungsbereiche anzusehen.
Auf dieser Grundlage wurde die Flächenbeschränkung festgesetzt. Das bedeutet im Umkehrschluss, alle Einzelhandelseinrichtungen unter 75 m² sind in diesem Bebauungsplan ohne Einschränkung zulässig.

Ausführliche Darstellungen, Berechnungen und Ableitungen sind dem am 06.06.2016 vom Stadtrat beschlossen EHK 2015 zu entnehmen.

Ziel der Festsetzungen ist der Ausschluss aller nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimente entsprechend der „Eilenburger Liste.

Die **Zulässigkeit der Festsetzung** ist gegeben, da die sich aus § 9 Abs. 2a BauGB ergebenden Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Festsetzung ist **geeignet**, die Zulässigkeit der genannten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebiets aufzuheben. Damit ist die Ansiedlung oder Erweiterung entsprechender Nutzungen im Plangebiet nicht mehr möglich. Dadurch werden Entwicklungen vermieden, die städtebaulich negative oder gar schädliche Auswirkungen auf relevante Versorgungsbereiche ausüben würden. In dieser Weise dient die Festsetzung der Erhaltung und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen und setzt die darauf bezogenen Ziele dieses B-Plans um.

Die Festsetzungen sind in zeitlicher und inhaltlicher Hinsicht **erforderlich**.
Der B-Plan ist das einzige zur Verfügung stehende geeignete und angemessene Mittel, um die Ansiedlung oder Erweiterung solcher nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandelseinrichtungen, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen würden, im Plangebiet wirksam entgegen zu treten. Weder bei Verzicht auf diese Festsetzungen noch auf die Beschränkung auf bestimmte Planteile oder auf bestimmte nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente können die Ziele und Zwecke im erforderlichen Maß und mit ausreichender Sicherheit erreicht werden.

8.3 Zulässigkeit des „Werksverkaufs" mit zentrenrelevanten Sortimenten

In § 2 Abs. 2 des B-Plans ist auf der Grundlage von § 9 Abs. 2a BauGB festgesetzt:
„Absatz 1 gilt nicht für Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten („Werksverkauf"), wenn
a) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zur Produktion, der ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans oder in dessen unmittelbarer Umgebung befindlichen Betriebsstätte stehen oder
b) die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach Absatz 1 dienende Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt."

Unter Berücksichtigung vorhandener Gewerbebetriebe und der Möglichkeit, dass sich im Plangebiet neue Handwerks- bzw. produzierende Gewerbebetriebe ansiedeln könnten, sollen abweichend zum generellen Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten und der Berücksichtigung von „Eilenburger Nachbarschaftsläden" der sogenannte „Werksverkauf" auch für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente zulässig sein. Dabei soll die dem Werksverkauf dienende Fläche nur einen deutlich untergeordneten Teil der zugehörigen Betriebsstätte umfassen. Mit dieser Öffnung gegenüber den unter Punkt 8.2 genannten Zielen soll insbesondere gewährleistet werden, dass diese Nutzungen, von denen auf Grund ihrer sehr geringen Angebotsvielfalt grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen

auf die Erhaltung und Entwicklung des zu berücksichtigenden zentralen Versorgungsbereichs zu erwarten sind, nicht in unvertretbarem Maß eingeschränkt sind. Darüber hinaus soll damit den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung Rechnung getragen werden.

Die **Zulässigkeit der Festsetzung** ist gegeben, da die sich aus § 9 Abs. 2a BauGB ergebenden Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Festsetzung ist **geeignet**, um die in § 2 Abs.1 des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen zur Unzulässigkeit von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu öffnen und damit die ohne B-Plan vorhandene Zulässigkeit des „Werksverkaufs" zu erhalten. Diese Regelung steht nicht im Widerspruch zum Gesamtziel des B-Plans. Hier ist zu beachten, dass von diesen Nutzungen auf Grund ihrer geringen Angebotsvielfalt in Verbindung mit der zu erwartenden geringen Größe der Verkaufsflächen grundsätzlich keine negativen oder gar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist sowohl in zeitlicher als auch inhaltlicher Hinsicht gegeben. Mit Inkrafttreten der sich aus § 2 Abs. 1 des B-Planes ergebenden Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist gleichzeitig auch eine Öffnung hinsichtlich des „Werksverkaufs" erforderlich. Falls sich innerhalb des Plangebiets eventuell neue Betriebe ansiedeln wollen, muss die Möglichkeit gegeben sein, dass diese ihre Produkte in begrenztem Umfang auch innerhalb des Plangebiets an den Endverbraucher veräußern können. Ein solcher Werksverkauf ist oft von großer Bedeutung gerade für kleinere Betriebe. Deshalb ist es nicht angemessen, die Zulässigkeit des „Werksverkaufs" aufzuheben.

9. Umweltprüfung – Umweltbericht

Wie unter Punkt 7 bereits dargelegt, soll das Verfahren zu diesem Bebauungsplan nach § 13 BauGB im „Vereinfachten Verfahren" durchgeführt werden. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im Vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eine Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan erfolgt somit nicht.

10. Rechtsgrundlagen

Dem einfachen Bebauungsplan Nr. 46 "Kranoldstraße – Nutzungsarten" liegen folgende Gesetze und Verordnungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I v. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017; (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2020 (SächsGVBl. S. 722)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz – SächsLPlG) vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, verbindlich seit 31.08.2013

Regionalplan Westsachsen 2008, verbindlich seit 25.07.08

11. Quellenverzeichnis

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg (Neuaufstellung 2015), beschlossen am 06.06.2016

Eilenburg, 25.06.2021

erarbeitet:
Stadtverwaltung Eilenburg
Fachbereich Bau und Stadtentwicklung