

## Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 069/FB4/2021



<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Bauausschuss	12.07.2021	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	06.09.2021	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Scheler
Betreff:	Bebauungsplan Nr. 46 "Kranoldstraße - Nutzungsarten" - Billigung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat billigt den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 46 "Kranoldstraße - Nutzungsarten" vom 25.06.2021 (Anlage 1) einschließlich der Begründung vom 25.06.2021 (Anlage 2) und beschließt, diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt gemäß § 13 Absatz 2 Punkt 3 im Rahmen der Offenlage.

Scheler  
Oberbürgermeister

**Problembeschreibung/Begründung:****1. Planungsanlass**

Mit dem Neubau des Penny-Marktes in der Kranoldstraße direkt neben dem bisherigen Standort wurde die letzte Einzelhandelsnutzung (früher Penny, Getränkemarkt und Schlecker-Filiale) im Eckgrundstück Kranoldstraße/Bahnhofstraße aufgegeben. Das Grundstück befindet sich entsprechend des am 06.06.2016 als städtebauliche Entwicklungsplanung beschlossenen Konzeptes zur Einzelhandels- und Standortentwicklung in der Stadt Eilenburg 2015 (EHK 2015) innerhalb der „Nahversorgungslage Kranoldstraße“.

Entsprechend der Leitlinien 2 und 6 des Konzeptes ist zum Schutz der drei zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eilenburg (A-Zentrum Innenstadt und C-Zentren Puschkinstraße und Grenzstraße) sowie der Nahversorgungslagen, im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung die Möglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen.

**2. Planungserforderniss**

Die im Stadtteil Eilenburg-Mitte befindliche „Nahversorgungslage Kranoldstraße“ befindet sich südlich der Innenstadt. Der in die umliegende Wohnbebauung eingebundene Standort repräsentiert im besten Sinne die Funktion einer Nahversorgungslage mit dem Solitärstandort „Penny-Markt“. Im Nahversorgungsumfeld von ca. 600 m leben ca. 3.200 Einwohner. Zu den eigenständigen Nahversorgungsfunktionen im Sinne des EHK 2015 gehören die fußläufige Nahversorgung für die südlichen Wohngebiete des Stadtteiles Eilenburg-Mitte zwischen Leipziger Straße (nördlich) und Bahnhof Eilenburg (südlich) sowie die Funktionsteilung in der Nahversorgung des Stadtteiles Eilenburg-Mitte mit der Nahversorgungslage Nordring.

Die Funktion der Nahversorgung erfolgt durch den Lebensmitteldiscounter Penny. Der auf dem unmittelbar benachbarten Grundstück erfolgte Neubau verfügt über eine Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup>.

Gemäß genanntem Konzept können die Nahversorgungslagen bis max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt einschließlich Fleischer und Bäcker und 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für kleinteilige Nahversorgungslösungen mit dem Kernsortiment Lebensmittel, die über den Anlagentyp des „Eilenburger Nachbarschaftsladen“ hinausgehen, vorhalten. Mit der Verlagerung und Erweiterung des Discounters sind dann knapp 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lebensmitteleinzelhandel bereits belegt, übrig bleiben 400 m<sup>2</sup> für o.g. Einzelhandel. Zur Steuerung der weiteren Entwicklung ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

**3. Lage des Plangebiets**

Der geplante Geltungsbereich liegt im Süden des Stadtteils Mitte und 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.

Folgende Flurstücke innerhalb der Flur 30 in der Gemarkung Eilenburg sind Bestandteil des Geltungsbereiches: 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. Die Abgrenzung ist im Lageplan dargestellt, der Bestandteil der Satzung ist.

**4. Planungsziel**

Mit § 9 Absatz 2a BauGB wurde den Gemeinden 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. 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.

Zu diesem Zweck können einfache B-Pläne, ohne Festsetzung von Baugebieten, auf Festsetzungen beschränkt werden, dass Einzelhandelsbetriebe, die bestimmte nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente anbieten, nicht oder nur eingeschränkt zulässig sind. Damit können Ansiedlungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben verhindert werden, die städtebaulich negative Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen haben. Die Zulässigkeit von anderen Vorhaben nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB bleibt von den genannten Regelungen unberührt. Dessen ungeachtet besteht immer die Möglichkeit der Nachnutzung durch Einzelhandelseinrichtungen mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Garten-, Bau-, Elektrogroßgeräte-Fachmärkte). Auch andere in einem Mischgebiet zulässige Nutzungen abseits des Einzelhandels sind möglich.

## 5. Verfahren

Am 06.03.2017 wurde vom Stadtrat der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 46 „Kranoldstraße – Nutzungsarten“ gefasst (Beschluss Nr. 17/2017). Auf dieser Grundlage verabschiedete der Stadtrat am 05.11.2018 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB (Beschluss Nr. 80/2018) zur Sicherung der o.g. Planziele. Die am 21.12.2018 rechtswirksam gewordene Veränderungssperre galt zunächst für die Dauer von zwei Jahren. Am 07.12.2020 beschloss der Stadtrat die Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 18.12.2020 trat die Verlängerung in Kraft.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB (Innenbereich) wird der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert oder enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB. Damit ist rein vom Verfahrensablauf die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB möglich. Somit entfällt die Stufe der frühzeitigen Beteiligung. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden und sonstigen TÖB erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Da es sich hier um einen einfachen B-Plan mit geringem Regelungsgehalt handelt, ist es nicht erforderlich die Auslegungsfrist über die Mindestdauer von einem Monat hinaus zu verlängern.

## 6. Termine

06.03.2017	Aufstellungsbeschluss
06.09.2021	Offenlagebeschluss
17.09.2021	Öffentliche Bekanntmachung Offenlagebeschluss
20.09.-19.10.2021	Öffentliche Auslegung und TÖB-Beteiligung
08.11.2021	Vorberatung Abwägung und Satzungsbeschluss im BA
06.12.2021	Abwägung und Satzungsbeschluss im SR

## Anlagen

- Anlage 1: Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 „Kranoldstraße - Nutzungsarten“ vom 25.06.2021
- Anlage 2: Entwurf der Begründung zum o.g. Bebauungsplan vom 25.06.2021

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

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