

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 025/FB4/2024/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss (DS Nr. 025/FB4/2024)	15.04.2024	nicht öffentlich
Stadtausschuss (DS Nr. 025/FB4/2024)	22.04.2024	nicht öffentlich
Stadtausschuss	27.05.2024	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	03.06.2024	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Beschluss über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept
(Fortschreibung 2023)

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg vom 21.02.2024 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 BauGB.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Der Strukturwandel im Einzelhandel geht unter anderen mit folgenden Phänomenen einher:

- Rückgang eigenständiger „inhabergeführter“ Einzelhandelsbetriebe
- Zunahme der Filialisierung
- Wachstum der Verkaufsflächen bei gleichzeitig stagnierenden Einzelhandelsumsätzen
- neue Betriebs- und Vertriebsformen
- Bestreben nach immer größeren Einzelhandelsflächen an autozentrierten Standorten

Die Folge ist ein fortschreitender Verlust an Vielfalt und Qualität der Versorgung in der Innenstadt und den Nebenzentren. Dadurch verschlechtert sich nicht nur die Versorgung der Bevölkerung, sondern auch die allgemeine Entwicklung der Haupt- und Nebenzentren wird beeinträchtigt. Es besteht ein öffentliches Interesse, dass Innenstädte mit vielfältigen Versorgungsstrukturen, attraktiven Dienstleistungs-, Gastronomie- und Freizeitangeboten erhalten bleiben. Dabei kommt dem Einzelhandel eine zentrale Rolle zu. Einzelhandel bringt Leben in die Zentren, sichert die Nahversorgung und ist zudem wichtiger Arbeitsgeber.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzepte (EZK) legt die Kommune fest, nach welchen Gesichtspunkten der Einzelhandel geplant und angesiedelt werden soll. EZK verhindern nicht den Wettbewerb, sondern lenken die Entwicklungen auf geeignete Standorte und verhindern so städtebauliche Fehlentwicklungen. Daher sind EZK eine wichtige Voraussetzung, um übergeordnete stadtentwicklungspolitische Ziele zu erreichen. EZK dienen dazu, einerseits das gewachsene städtische Zentrengerüst zu erhalten und andererseits, neu zu entwickelnde Zentren in das vorhandene Zentrensystem zu integrieren.



Abbildung 1: Räumliche Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg (Fortanschreibung 2023)

Diese Planungskonzepte verschaffen den Einzelhandelsbetrieben und Projektentwicklern Planungssicherheit hinsichtlich ihrer Standortentscheidungen und Investitionen. Auch sorgen die Konzepte für Transparenz, denn sie machen die von den Privaten nicht selten als willkürlich empfundenen kommunalen Vorgaben und Einschränkungen durchschaubar und nachvollziehbar. Hinsichtlich der bauleitplanerischen Umsetzung stellen die Konzepte eine wichtige Grundlage künftiger politischer und städtebaulicher Entscheidungen über die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung einer Stadt dar. Das EZK bildet die inhaltliche Basis für die städtebauliche Rechtfertigung eines Bebauungsplans zur Steuerung des Einzelhandels.

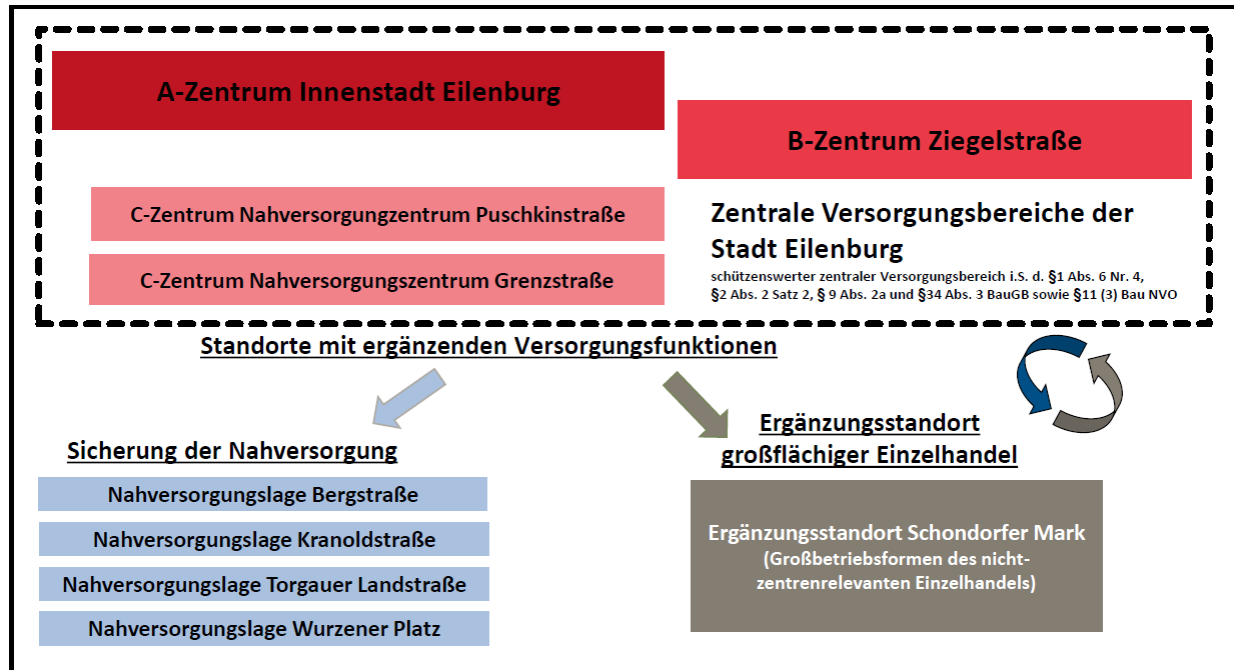


Abbildung 2: Zentren- und Standortkonzept im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg (Fortschreibung 2023)

Das EZK der Stadt Eilenburg (Fortschreibung 2023) dient der städtebaulichen Steuerung des Einzelhandels mit dem Ziel des Schutzes und der Entwicklung der Innenstadt und der anderen zentralen Versorgungsbereiche, gemäß ihrer Rangfolge. Das wichtigste städtebauliche Ziel ist die Stärkung der Innenstadt und die gegenseitige, arbeitsteilige Stützung des A- und des B-Zentrums. Im A-Zentrum sollen die bestehenden Betriebe gehalten werden und kleinteilige Strukturen gestärkt werden. Im B-Zentrum Ziegelstraße sollen größere Fachmärkte (ab 400 m² Verkaufsfläche), die in der Innenstadt nicht unterkommen, konzentriert werden. Die Einordnung des B-Zentrums in die Eilenburger Zentrenstruktur ist die Voraussetzung für die bauleitplanerische Weiterentwicklung des Standorts Ziegelstraße. Die C-Zentren sollen in ihrer aktuell vorhandenen Struktur erhalten werden. Der peripher gelegene Ergänzungsstandort Schondorfer Mark soll perspektivisch der Unterbringung von Betrieben des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels dienen. Dies trifft auch auf bestehende Streulagen zu. Zusätzlicher zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel außerhalb der Zentren ist nicht gewollt. Ausgenommen von dieser Regelung sind jedoch Läden bis 100 m² Verkaufsfläche (Eilenburger Nachbarschaftsläden).

Handlungsschwerpunkt 1 – Priorität der Entwicklung des A-Zentrums Innenstadt

Handlungsschwerpunkt 2 – Lenkung zentrenrelevanter Einzelhandelsansiedlungen auf zentrale Versorgungsbereiche in hierarchischer Abstufung (A-Zentrum Innenstadt, B-Zentrum Ziegelstraße (Fachmärkte) und C-Zentren Grenzstraße sowie Puschkinstraße

Handlungsschwerpunkt 3 – Ergänzung einer flächendeckenden Nahversorgung durch die Nahversorgungslagen

Handlungsschwerpunkt 4 – Zulässigkeit des Eilenburger Nachbarschaftsladens

Handlungsschwerpunkt 5 – Begrenzung der Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren- und Standortstrukturen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Handlungsschwerpunkt 6 – Planungsrechtliche und/oder genehmigungsrechtliche Absicherung des Ergänzungsstandortes

Handlungsschwerpunkt 7 – Umsetzung als städtebauliches Entwicklungskonzept

Abbildung 3: Handlungsschwerpunkte für die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Eilenburg (Fortschreibung 2023)

Ohne aktuelles und vom Stadtrat beschlossenes EZK fehlt einerseits der Planungsverwaltung ein Fachkonzept als Grundlage für die Bauleitplanung. Die städtebauliche Steuerung von großflächigem Einzelhandel wird dadurch erschwert und rechtlich angreifbar. Andererseits fehlt dann auch dem Bereich Wirtschaftsförderung eine fundierte Grundlage für die Beratung von Ansiedlungsinteressenten. Daher empfiehlt die Stadtverwaltung dem Stadtrat das EZK als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) zu beschließen.

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss (DS Nr. 025/FB4/2024)	Ja 0 Nein 4 Enthaltung 1 Befangen 0
Stadtausschuss (DS Nr. 025/FB4/2024)	keine Abstimmung
Stadtausschuss	Ja 7 Nein 3 Enthaltung 1 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg (Fortschreibung 2023)

für die
Stadt Eilenburg
Marktplatz 1
04838 Eilenburg

Ihre Ansprechpartner

Dr. Ulrich Kollatz
(Gesamtleitung)

Richard Engel
(Projektleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21
04105 Leipzig
Deutschland

Tel +49 341 98386-73
Fax +49 341 98386-80
E-Mail kollatz@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 · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Leipzig, 21. Februar 2024

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 2030.....	9
3.1. Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung	9
3.2. Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2023	11
3.3. Prognose der Nachfrageentwicklung bis 2030	14
4. Einzelhandelsstrukturen und deren Entwicklung in der Stadt Eilenburg	16
4.1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzleistung	16
4.2. Angebotssituation im Stadtgebiet von Eilenburg nach Standortlagen	18
4.3. Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Stadt Eilenburg	22
5. Sicherung einer qualifizierten, verbrauchernahen Grundversorgung durch das Zentren- und Standortkonzept	25
5.1. Entwicklungstrends	25
5.2. Distributionsstrukturen	26
5.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln	28
5.4. Grundversorgung als städtebauliche Aufgabe	29
5.5. Aktuelle Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Eilenburg.....	30
6. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Eilenburg	32
6.1. Anforderungsprofil und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Eilenburg	32
6.2. Entwicklungstrends im deutschen Einzelhandel und deren Einfluss in der Stadt Eilenburg.....	34
6.3. Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung	44
6.4. Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems	46
7. Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Eilenburg	62
7.1. Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch planungsrechtliche Instrumente	62
7.2. Steuerung des kleinflächigen Einzelhandels durch den „Eilenburger Nachbarschaftsladen“	64
7.3. Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente „Eilenburger Liste“	67
7.4. Handlungsleitfaden zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Eilenburg .	71
8. Anlage.....	75

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Stadt Eilenburg und im Mittelbereich	11
Abbildung 2: Quantitative Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes in der Stadt Eilenburg	16
Abbildung 3: Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in der Differenzierung nach kurz-, mittel- und langfristigem Bedarf	17
Abbildung 4: Entwicklung Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur sowie Anzahl der Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Einzelhandelsstandorten in der Stadt Eilenburg	18
Abbildung 5: Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland	25
Abbildung 6: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland	26
Abbildung 7: Onlineanteil Food / Nonfood am Einzelhandel	28
Abbildung 8: Begriff der qualifizierten Grundversorgung	29
Abbildung 9: Umsatzentwicklung Einzelhandel im engeren Sinne* – Umsatz 2015-2021	34
Abbildung 10: Umsatzveränderung Fachhandelszweige 2020 vs. 2019 und 2021 vs. 2019 (Auswahl)	35
Abbildung 11: Marktanteile der Handelsformate am Einzelhandelsumsatz 2015-2021 in %	36
Abbildung 12: Absolutes Onlinewachstum – Umsatz 2015-2021	37
Abbildung 13: Umsatz innenstadtrelevante Branchen 2015–2021 in Mrd. €	38
Abbildung 14: Umsatzanteile Multi-Channel-Handel und „Pure-Play“ an Nonfood	38
Abbildung 15: Click & Collect – Anzahl Nutzende und Umsatz nach Branchen	39
Abbildung 16: Marktvolumen Fashion & Accessoires und jährliche Branchenentwicklung 2015-2021	40
Abbildung 17: Umsatz Onlinehandel mit Fashion & Accessoires 2015-2021	40
Abbildung 18: Shoppinghäufigkeiten	41
Abbildung 19: Nachhaltigkeit, Konsumverzicht und Secondhand	42
Abbildung 20: Konsumzurückhaltung und Ausweichverhalten	42
Abbildung 21: Einschränkung von Ausgaben für Produkte, Dienstleistungen und Freizeitgestaltung	43
Abbildung 22: Zentren- und Standortkonzept der Stadt Eilenburg	47
Abbildung 23: Ansichten zur differenzierten Standortqualität im A-Zentrum	53
Abbildung 24: Fotoaufnahmen B-Zentrum Ziegelstraße	55
Abbildung 25: Ansichten zum Nahversorgungszentrum Puschkinstraße	57
Abbildung 26: Ansichten zum Nahversorgungszentrum Grenzstraße	58
Abbildung 27: Ableitung der Verkaufsflächendimensionierung der Eilenburger Nachbarschaftsläden aus der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur	65
Abbildung 28: Verteilung der Eilenburger Nachbarschaftsläden und der strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe in der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur	66

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerungszahl und Kaufkraftkennziffern im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Eilenburg (Stand 30.06.2023)	9
Tabelle 2:	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Eilenburg im regionalen Vergleich	10
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial der Stadt Eilenburg nach Warengruppen 2023	12
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial im Mittelbereich Eilenburg nach Warengruppen 2023	13
Tabelle 5:	Nachfrageentwicklung in der Stadt Eilenburg bis 2030	15
Tabelle 6:	Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen und Standortstrukturen Eilenburg	20
Tabelle 7:	Umsatzstrukturen nach Warengruppen und Standortstrukturen in Eilenburg	21
Tabelle 8:	Kaufkraftbindung des Eilenburger Einzelhandels im Stadtgebiet	22
Tabelle 9:	Kaufkraftbindung des Eilenburger Einzelhandels auf den gesamten Mittelbereich	24
Tabelle 10:	Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in Eilenburg	31
Tabelle 11:	„Eilenburger Liste“ zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente	70

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Mittelbereich des Mittelzentrums Eilenburg gemäß LEP Sachsen 2013	3
Karte 2:	Zentralörtliche Gliederung und raumstrukturelle Einbindung Eilenburgs	4
Karte 3:	Einzugsgebiet des Eilenburger Einzelhandels	7
Karte 4:	Sicherung der Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte im Bestand	30
Karte 5:	Räumliche Struktur des Zentren- und Standortkonzeptes der Stadt Eilenburg	48
Karte 6:	Räumliche Abgrenzung A-Zentrum Innenstadt Eilenburg	51
Karte 7:	Räumliche Abgrenzung B-Zentrum Ziegelstraße	54
Karte 8:	Räumliche Abgrenzung Nahversorgungszentrum Puschkinstraße	56
Karte 9:	Räumliche Abgrenzung Nahversorgungszentrum Grenzstraße	58

1. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

Die Große Kreisstadt Eilenburg beauftragte die BBE Handelsberatung GmbH, Niederlassung Leipzig, mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Die schriftliche Beauftragung erfolgte per Schreiben vom 11.11.2022.

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), welches 2015/2016 zum ersten Mal fortgeschrieben wurde. Das Einzelhandelskonzept hat sich als Steuerungsinstrument bewährt, auf dessen Grundlage wurden Ansiedlungsinteressen bzw. Standorterweiterungen und –verlagerungen bewertet und planungsrechtlich abgesichert.

Die aktuell erforderliche Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes resultiert zum einen aus einer dynamischen Einzelhandelsentwicklung der vergangenen Jahre, zum anderen haben sich rechtliche und städtebauliche Rahmenbedingungen geändert.

Die Aufgabe umschließt eine Gesamtbetrachtung aller Einzelhandelsstandorte Eilenburgs mit zentrenrelevanten und (großflächigen) nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird die Analyse und Bewertung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation bilden. Darauf aufbauend gilt es, unter Berücksichtigung einzelhandelsrelevanter Strukturveränderungen und Trends, standortspezifische Zielkonzepte und eine Zentren- und Standortstruktur für Eilenburg zu erarbeiten, die eine zukunftsfähige Ausrichtung des Einzelhandelsstandortes gewährleisten.

Im Rahmen der Fortschreibung des Konzeptes wird auch weiterhin die fachliche Grundlage für den planungsrechtlichen Steuerungsprozess der Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet gelegt. Die Empfehlungen sollen maßgebliche Entscheidungsgrundlage bei Planungsprozessen bilden.

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 Fortschreibung schließt auch eine Überprüfung der Ansiedlungsleitsätze ein, welche eine Grundlage für transparente und nachvollziehbare Entscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen bilden. Im Kontext der ortsspezifischen Liste (Eilenburger Liste), mit der die Festlegung zentrenrelevanter Sortimente erfolgt, wird eine rechtssichere Ausgestaltung von Entscheidungen zu Ansiedlungsvorhaben, Erweiterungsabsichten oder Standortveränderungen gewährleistet. Die Liste wird folglich ebenfalls einer Überprüfung unterzogen. Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist es, eine fachlich determinierte Grundlage für den planungsrechtlichen Steuerungsprozess der Einzelhandelsentwicklung in Eilenburg zu erarbeiten. Damit entsteht Transparenz sowie Sicherheit für Investoren aber auch Rechtssicherheit für die Kommune. Wesentliche Schwerpunkte der aktuellen Fortschreibung sind somit:

- Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Eilenburg mit Konkretisierung des Einzugsgebietes für den Einzelhandel
- Darstellung der Nachfrage- und Angebotssituation und deren Entwicklung
- Steuerung einer flächendeckenden Nahversorgung unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung von Eilenburg
- Weiterentwicklung der Zentren- und Standortstruktur
- Überprüfung der „Eilenburger Liste“ zentrenrelevanter Sortimente
- Anpassung des Handlungsleitfadens zur Umsetzung der aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeption
- Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Die Analyse beinhaltet die Darstellung und Bewertung der bestehenden Angebots- und Nachfragesituation unter Berücksichtigung räumlicher und funktionaler Aspekte, mit dem Ziel, die Zentren- und Standortstruktur zukunftsfähig für die gesamtstädtischen und regionalen Versorgungsfunktionen auszugestalten.

Ein besonderer Fokus richtete sich auf die Qualifizierung der wohnort- und wohnungsnahen Versorgung der Eilenburger Bevölkerung. In diesem Kontext wurden auch die Entwicklungsperspektiven der Innenstadt bewertet, deren eigenständige Positionierung und multifunktionale Weiterentwicklung innerhalb einer wechselseitig abgestimmten Zentren- und Standortstruktur erklärtes städtebauliches Ziel ist.

Das Konzept umfasst die Strategien, Ziele und Instrumente der zukünftigen Zentren- und Einzelhandelsstandortentwicklung. Dazu gehören im Einzelnen:

- Leitziele
- künftige Zentrenstruktur mit Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche
- zukünftige Nahversorgungsstruktur
- mögliche Ergänzungsstandorte
- Empfehlungen zur bauplanungsrechtlichen Steuerung und zur Eilenburger Sortimentsliste

Betriebsstättenerhebung

Für die Erarbeitung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde eine Betriebsstättenerhebung durch die Bearbeiter des Konzeptes vorgenommen. Die aktuelle Verkaufsflächenerhebung der Einzelhandelsbetriebe in Eilenburg schließt mit dem Stichtag 1. Juli 2023. Die Verkaufsflächen der Betriebe wurden nach Warengruppen differenziert erhoben, dies gilt auch für Mehrbranchenanbieter. Für alle Betriebe wurde unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern die Umsatzleistung ermittelt.

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 sowie die Verbrauchsausgaben des Instituts für Handelsforschung (IFH Köln) dar.

Weitere Grundlagen

Der Ausarbeitung wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen zu Grunde gelegt:

- Landesentwicklungsplan Freistaat Sachsen
- Regionalplan Leipzig - Westsachsen
- Unterlagen zur Bauleitplanung der Stadt Eilenburg
- Statistische Daten der Stadt Eilenburg und des Statistischen Landesamtes

2. Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Eilenburg

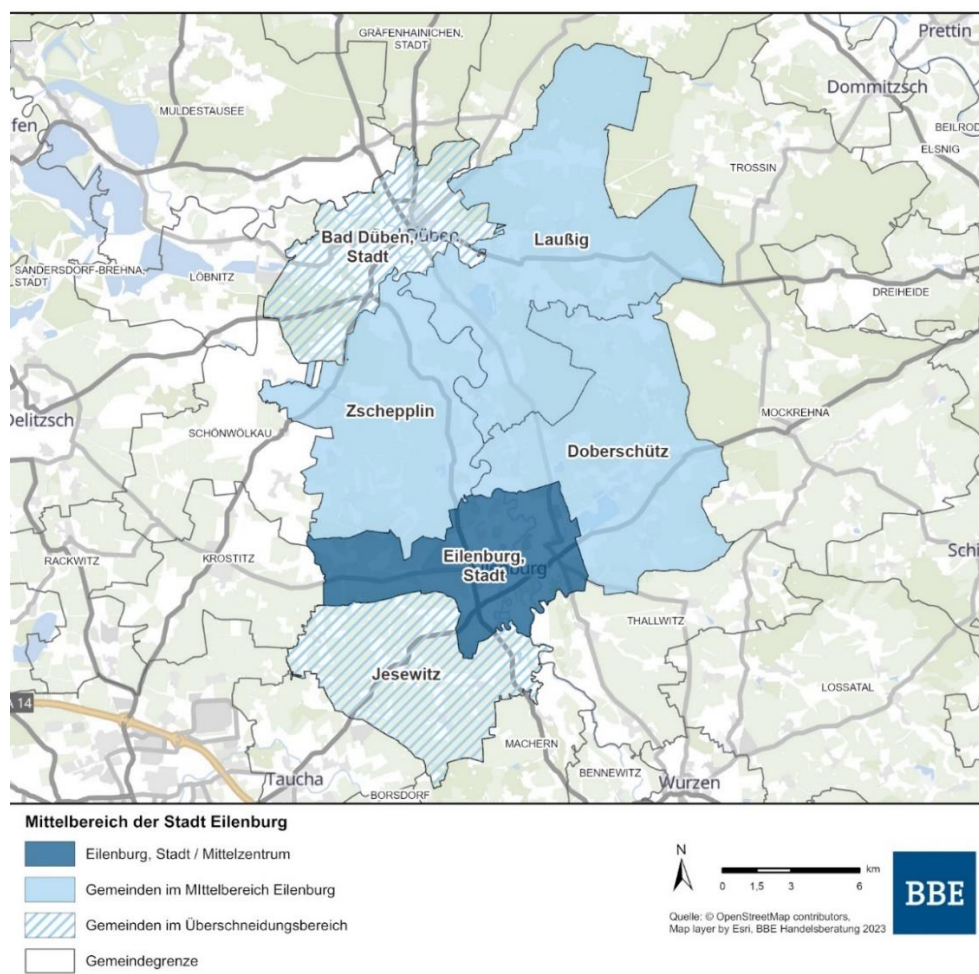
2.1. Regionale Lage und zentralörtliche Bedeutung

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 16.031 Personen.¹

Entsprechend des 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

Karte 1: Mittelbereich des Mittelzentrums Eilenburg gemäß LEP Sachsen 2013⁴



¹ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusdaten vom 9. Mai 2011, Stand 31.12.2022

² Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013), Z 1.3.7

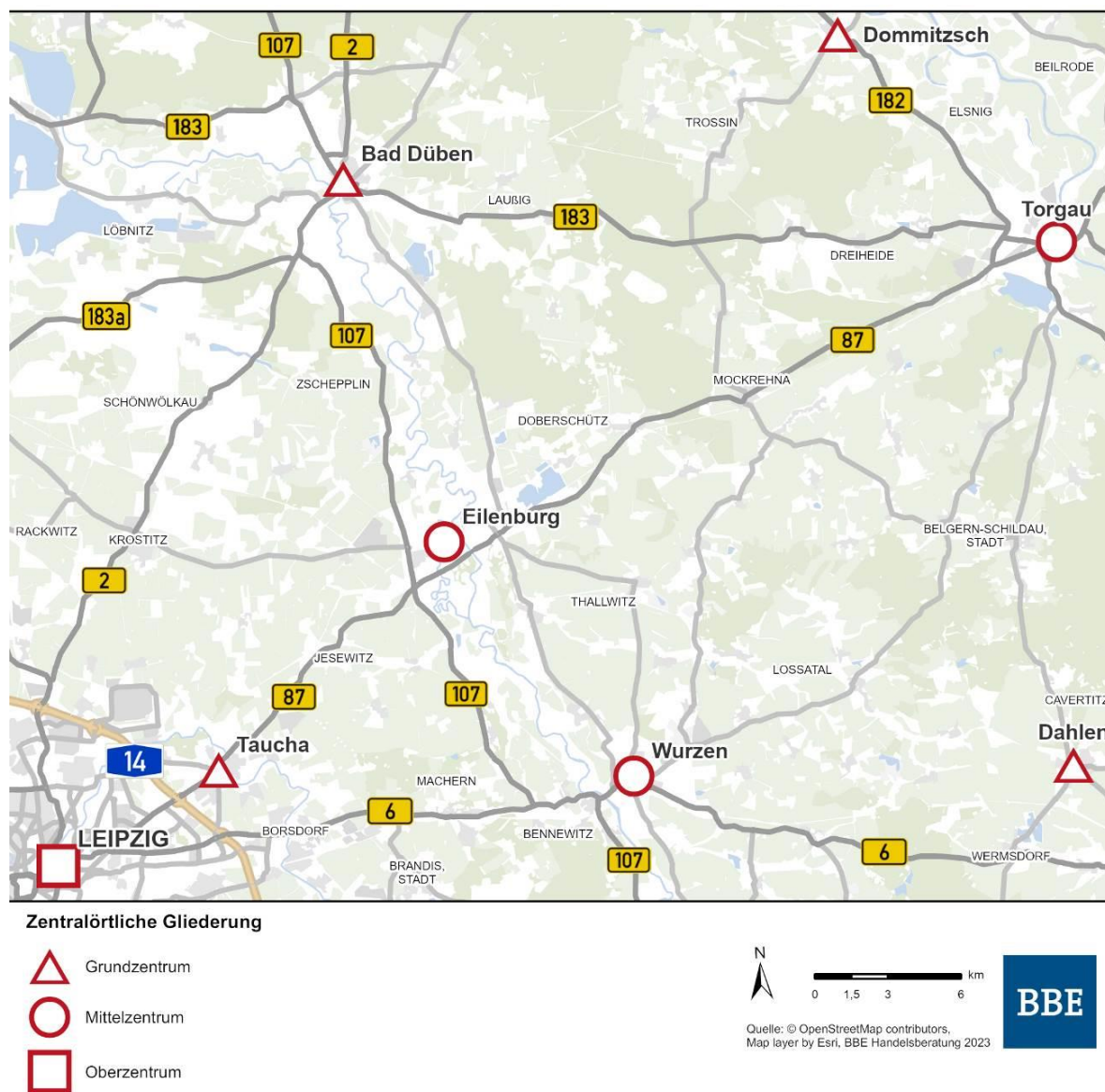
³ Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013), Z 1.3.7

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

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 Dübau, Doberschütz, Laußig, Jesewitz und Zschepplin zugehörig. Gemeinsam verfügen die Kommunen über ein Potenzial von ca. 21.500 Einwohnern. Die Stadt Bad Dübau und die Gemeinde Jesewitz sind Überschneidungsbereiche mit benachbarten Mittelbereichen (Bad Dübau = Überschneidungsbereich mit dem Mittelbereich Delitzsch; Jesewitz = Überschneidungsbereich mit dem Mittelbereich Leipzig).

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 Dübau (15 km Luftlinie), dem Mittelzentrum Delitzsch (20 km Luftlinie) und dem Oberzentrum Leipzig (21 km Luftlinie).

Karte 2: Zentralörtliche Gliederung und raumstrukturelle Einbindung Eilenburgs⁵



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

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 B107 und B87, die als Umgehungsstraßen im Süden (B87) und im Westen (B107) der Stadt verlaufen.

Die Bundesstraße B87 führt in West-Ost Richtung aus Leipzig kommend über Eilenburg und Torgau weiter nach Frankfurt (Oder). Am südwestlichen Stadtrand wird sie durch die Bundesstraße B107 gekreuzt, die von Wurzen kommend in nördlicher Richtung über Bad Dübener See weiter nach Dessau-Roßlau verläuft. Aufgrund der günstigen randörtlichen Trassierung, dem Status als wichtige regionale und überregionale Verbindungsstraßen sowie der Funktion der B87 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 aufgrund 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.

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.
- 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 3.121. Dagegen liegt die Zahl der Auspendler bei 4.222 wodurch sich ein negatives Pendlersaldo von -1.101 ergibt. Zurückzuführen ist dies insbesondere auf die Verflechtungen mit dem Oberzentrum Leipzig.⁶

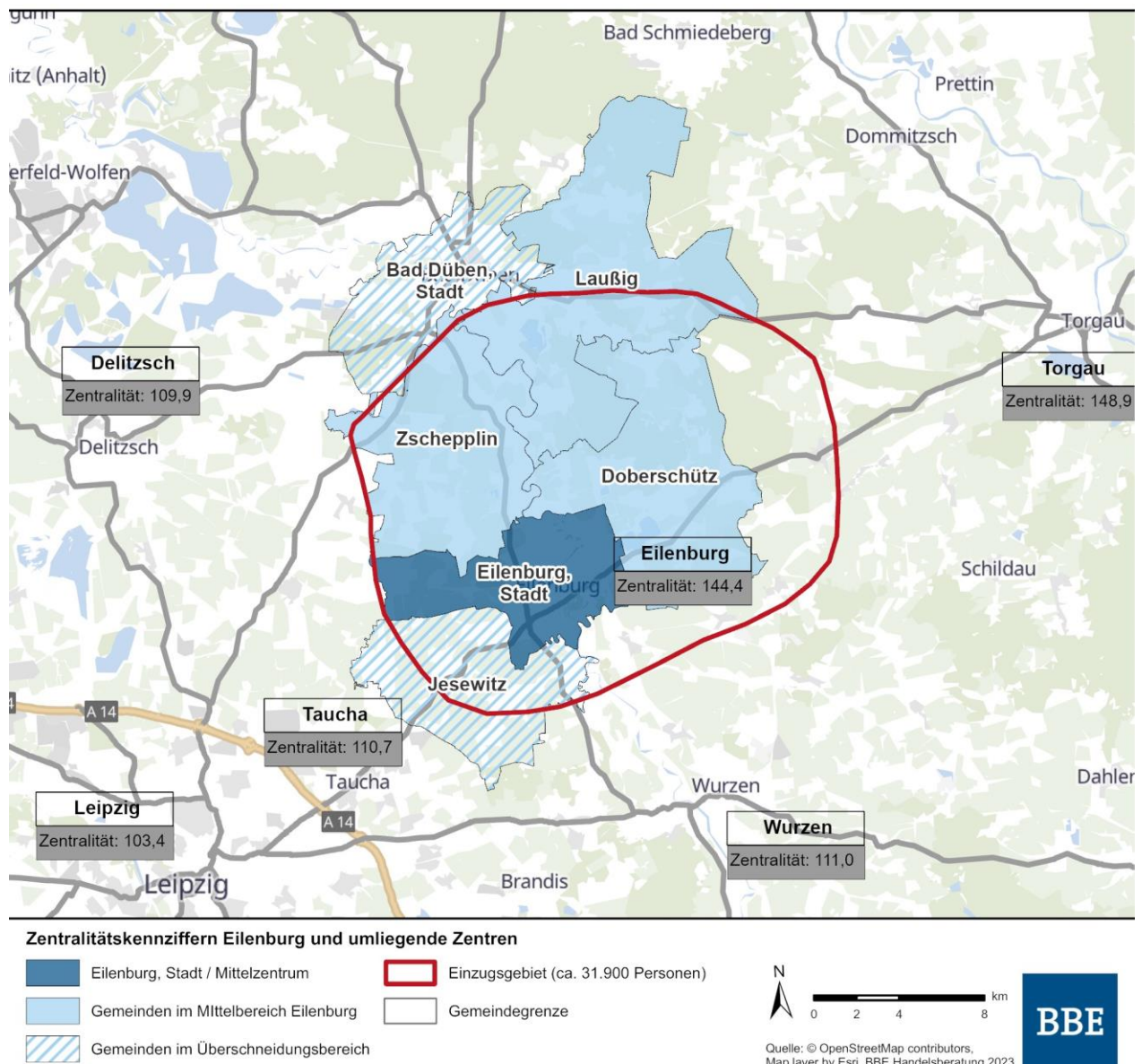
Es ist festzuhalten, dass der Mittelbereich im Wesentlichen das Einzugsgebiet des Eilenburger Einzelhandels abbildet. Nachfolgende Karte stellt den raumordnerischen Mittelbereich und die zu erwartende Kundenorientierung auf Eilenburg gegenüber. Die eingebundenen Zentralitätskennziffern⁷ der zentralen Orte unterstreichen die bisherigen Aussagen zur regionalen Kundenorientierung. Neben dem Oberzentrum Leipzig mit einer Zentralitätskennziffer von 103,4 weisen auch die Mittelzentren Delitzsch (109,9), Wurzen (111,0) und Torgau (148,9) 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 144 wider. Im Saldo von Zu- und Abflüssen generiert der Einzelhandelsstandort Eilenburg aktuell einen Kaufkraftzufluss in Höhe von rd. 21,3 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 der regionalen demographischen Entwicklung (vgl. Abschnitt 3.1) und der Handelsentwicklung (vgl. Abschnitt 4) zu berücksichtigen sind.

⁶ Arbeitsmarkt in Zahlen – Beschäftigungsstatistik, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten, 30.06.2022, Bundesagentur für Arbeit

⁷ Quellen: BBE/CIMA/MB-Research Zentralitätskennziffern 2023 für Gemeinden ab 10.000 Einwohnern

Karte 3: 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“. 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 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 zulauenden Straßen. Dieser Innenstadtbereich ist seit dem 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. Nach der Ansiedlung des EDEKA-Vollsortimenters sollen die verfügbaren Flächenpotenziale an der Ziegelstraße zukünftig zur stärkeren Integration von Handelsfunktionen in das Stadtgebiet genutzt werden. Neben dem Handelsstandort in der Ziegelstraße heben sich die beiden Standortschwerpunkte des Nahversorgungszentrums Puschkinstraße und des peripheren Sondergebietes „Schondorfer Mark“ im Stadtteil Eilenburg-Ost 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“ erweist sich mit der aktuellen Nutzung durch ein SB-Warenhaus (Kaufland) und einen Baumarkt (toom) auch weiterhin als regional ausstrahlender Einzelhandelsstandort.

3. Einzelhandelsrelevante Nachfrage und deren Entwicklung bis 2030

3.1. Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung

Zum 30.06.2023 lebten in der Stadt Eilenburg 16.126 Personen. Insgesamt verfügt der mittelzentrale Verflechtungsbereich über ein Potenzial von 37.617 Personen, wovon allerdings 10.982 Personen in Gemeinden leben, die Überschneidungen mit anderen mittel- bzw. oberzentralen Verflechtungsbereichen aufweisen. Das Stadtgebiet von Eilenburg umfasst einen Anteil von 43% des gesamten Bevölkerungspotenzials im Mittelbereich. Bis auf die Stadt Bad Dübener Heide mit 7.867 Personen verzeichnen die weiteren, zum mittelzentralen Verflechtungsbereich zugehörigen Gemeinden, deutlich geringere Bevölkerungszahlen, wie der Tabelle 1 zu entnehmen ist. Dies zeigt 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 notwendiges, jedoch nur teilweise erschließbares Kaufkraftpotenzial für Eilenburg dar.

Tabelle 1: Bevölkerungszahl und Kaufkraftkennziffern im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Eilenburg (Stand 30.06.2023)⁸

	Bevölkerungszahl	einzelhandels- relevante Kaufkraft 2023
Stadt Eilenburg	16.126	84,1
Gemeinden im Mittelbereich Eilenburg:	21.497	93,3
Mittelbereich Eilenburg gesamt	37.623	89,3

Bevölkerung und Kaufkraft-Kennziffern - Gemeindeebene

Gemeinde	Einwohner	einzelhandels- relevante Kaufkraft 2023
Stadt Eilenburg	16.126	84,1
Gemeinden im Mittelbereich Eilenburg:		
Bad Dübener Heide	7.867	90,9
Doberschütz	4.086	96,6
Jesewitz	3.102	100,3
Laußig	3.559	89,7
Zschepplin	2.883	91,7

⁸ Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Bevölkerung des Freistaates Sachsen jeweils am Monatsende ausgewählter Berichtsmonate nach Gemeinden (Stand 31.12.2022), BBE-Berechnungen, BBE/CIMA/IMB-Research

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Eilenburg aus dem Jahr 2015 verwies auf eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2011 bis 2015. Seit 2016 ist die Bevölkerungszahl jedoch gewachsen, so dass zum 30.06.2023 wieder mehr als 16.000 Personen in Eilenburg leben. Im Mittelbereich war die Bevölkerungsentwicklung nur leicht negativ, wobei auch hier im Zeitraum von 2020 bis 2022 eine Stabilisierung festzustellen ist. Der Landkreis Nordsachsen zeigt insgesamt eine stabile Bevölkerungsentwicklung seit 2011. Damit hat sich eine deutlich positivere Bevölkerungsentwicklung in der Region gezeigt als es die damalige 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose (gültig zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2015/2016) prognostiziert hat.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Eilenburg im regionalen Vergleich

Bevölkerungs- entwicklung	Stadt Eilenburg	Entwicklung zum Vorjahr	Gemeinden im Mittelbereich	Entwicklung zum Vorjahr	Landkreis Nordsachsen	Entwicklung zum Vorjahr
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
31.12.2011	15.681	100,0%	22.200	100,0%	200.062	100,0%
31.12.2012	15.539	99,1%	22.010	99,1%	198.629	99,3%
31.12.2013	15.487	98,8%	21.881	98,6%	197.346	98,6%
31.12.2014	15.392	98,2%	21.793	98,2%	197.042	98,5%
31.12.2015	15.452	98,5%	21.718	97,8%	197.605	98,8%
31.12.2016	15.578	99,3%	21.679	97,7%	198.063	99,0%
31.12.2017	15.607	99,5%	21.602	97,3%	197.794	98,9%
31.12.2018	15.583	99,4%	21.525	97,0%	197.673	98,8%
31.12.2019	15.557	99,2%	21.507	96,9%	197.741	98,8%
31.12.2020	15.662	99,9%	21.497	96,8%	197.444	98,7%
31.12.2021	15.721	100,3%	21.365	96,2%	197.529	98,7%
31.12.2022	16.031	102,2%	21.491	96,8%	199.824	99,9%
30.06.2023	16.126	102,8%	21.497	96,8%	199.913	99,9%
Prognose 2030						
Variante 1	16.110	102,7%	20.910	94,2%	198.750	99,3%
Variante 2	15.980	101,9%	20.780	93,6%	196.880	98,4%
Variante 3	15.790	100,7%	20.630	92,9%	194.140	97,0%

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusergebnisse vom 9. Mai 2011 für die Jahre 2011 bis 2022 sowie 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040

Die aktuelle amtliche Bevölkerungsvorausberechnung erwartet für die Stadt Eilenburg jedoch in den kommenden Jahren eine leicht sinkende Tendenz mit einer Spanne zwischen 15.790 Personen bis 16.110 Personen, wobei die Entwicklung in den letzten beiden Jahren, auch durch den Zuzug von Geflüchteten, sehr positiv war und auf eine auch zukünftig mindestens stabile Bevölkerungsentwicklung hindeutet.⁹

Eilenburg hebt sich von den weiteren kleinen Gemeinden im Mittelbereich ab, deren summarische Bevölkerungszahl sich in allen drei Varianten deutlicher reduziert, ebenso ist eine leicht rückläufige Tendenz für den Landkreis Nordsachsen insgesamt zu erwarten.

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

⁹ Grundlage der 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen bis 2040 des Statistischen Landesamtes. Der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung liegen drei Planungsvarianten mit differenzierten Annahmeszenarien zu Geburten, Lebenserwartung und Wanderungsgewinnen zugrunde. Diese markieren Grenzen eines Korridors, in dem sich die Bevölkerungszahl voraussichtlich entwickeln wird.

3.2. Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2023

Die Berechnungen zum Nachfragepotenzial 2023 basieren auf den bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung für die einzelnen Warengruppen. Unter Berücksichtigung der Bestimmungsfaktoren:

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

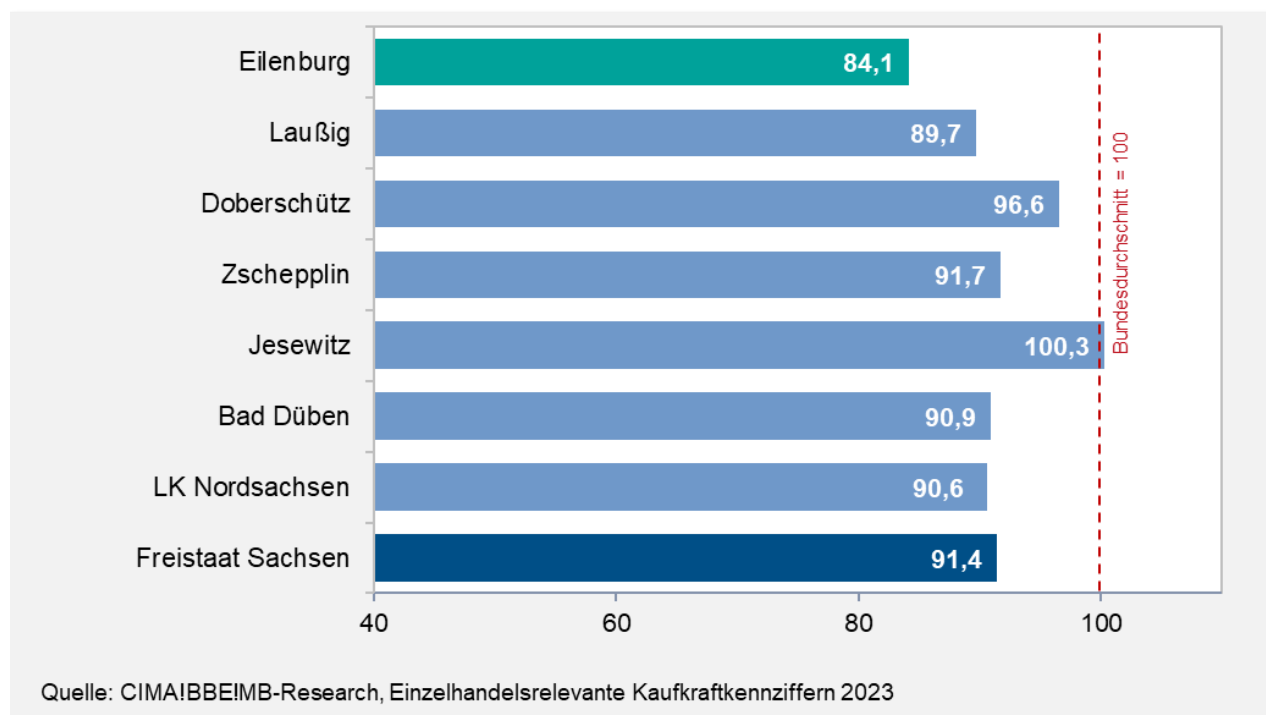
errechnen sich nachfolgend die Marktvolumina für das Stadtgebiet von Eilenburg sowie für den gesamten Mittelbereich.

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. 84,1, die einzelhandelsrelevanten Ausgaben liegen somit rd. 16 Indexpunkte unter dem Bundesdurchschnitt. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau im gesamten Mittelbereich liegt durchschnittlich bei 89,3 also über dem Niveau der Stadt Eilenburg, nachfolgende Abbildung erlaubt den differenzierten regionalen Vergleich.

Abbildung 1: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Stadt Eilenburg und im Mittelbereich



Die bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben über alle Einzelhandelsbranchen betragen 7.392 € pro Kopf der Bevölkerung. Infolge des geringeren Kaufkraftniveaus betragen die relevanten Verbrauchsausgaben in der Stadt Eilenburg 6.215 €.

Dementsprechend errechnet sich ein einzelhandelsrelevantes Marktpotenzial von ca. 100,2 Mio. €. In der Differenzierung nach Bedarfsgruppen gliedert sich dieses Marktpotenzial in:

- den kurzfristigen Bedarf 62,8 Mio. € (ca. 63%),
- den mittelfristigen Bedarf 20,7 Mio. € (ca. 21%),
- den langfristigen Bedarf 16,7 Mio. € (ca. 16%).

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

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial der Stadt Eilenburg nach Warengruppen 2023

	Deutschland	Stadt Eilenburg		
	Pro-Kopf-Ausgaben	Kaufkraftkennziffer	Pro-Kopf-Ausgaben	Nachfragepotenzial
	in €	in %	in €	in T€
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	2.748	88%	2.422	39.050
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	367	86%	315	5.080
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	75	76%	57	920
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel, Hörgeräte	1.001	87%	869	14.010
Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	106	88%	93	1.500
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	92	88%	81	1.300
Blumen	73	80%	59	940
überwiegend kurzfristiger Bedarf	4.462	87%	3.896	62.800
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	521	81%	419	6.760
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	102	80%	82	1.320
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malerbedarf / Sanitär / Autozubehör etc.)	397	81%	321	5.170
Gartenbedarf / Pflanzen	153	80%	123	1.980
GPK**/Haushaltsgegenstände	73	81%	59	950
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	118	76%	90	1.450
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	264	73%	192	3.100
überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.628	79%	1.286	20.730
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	95	85%	80	1.300
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	416	76%	316	5.090
Elektrogroß- und -kleingeräte, Lampen & Leuchten	186	83%	155	2.500
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	358	81%	291	4.690
Foto / Optik	114	82%	94	1.510
Uhren / Schmuck	84	66%	56	900
sonstiger Einzelhandel	49	84%	41	670
überwiegend langfristiger Bedarf	1.302	79%	1.033	16.660
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	7.392	84,1%	6.215	100.190
Bevölkerungszahl				16.126

*PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / **GPK = Glas, Porzellan, Keramik
 Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern (Datenstand: 2023)

Im Vergleich zum Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2015 hat sich das Nachfragepotenzial von 82,1 auf 100,2 Mio. € erhöht.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial im Mittelbereich Eilenburg nach Warengruppen 2023

	Stadt Eilenburg	weiterer Mittelbereich	Mittelbereich gesamt
	Nachfragepotenzial	Kaufkraftpotenzial	Nachfragepotenzial
	in T€	in T€	in T€
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	39.050	56.130	95.180
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	5.080	7.260	12.340
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	920	1.450	2.370
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel, Hörgeräte	14.010	20.210	34.220
Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1.500	2.170	3.670
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	1.300	1.900	3.200
Blumen	940	1.600	2.540
überwiegend kurzfristiger Bedarf	62.800	90.720	153.520
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	6.760	9.980	16.740
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	1.320	1.970	3.290
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malerbedarf / Sanitär / Autozubehör etc.)	5.170	8.640	13.810
Gartenbedarf / Pflanzen	1.980	3.360	5.340
GPK**/Haushaltsgegenstände	950	1.510	2.460
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	1.450	2.210	3.660
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	3.100	4.850	7.950
überwiegend mittelfristiger Bedarf	20.730	32.520	53.250
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	1.300	1.940	3.240
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	5.090	8.120	13.210
Elektrogroß- und -kleingeräte, Lampen & Leuchten	2.500	3.710	6.210
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	4.690	6.770	11.460
Foto / Optik	1.510	2.280	3.790
Uhren / Schmuck	900	1.430	2.330
sonstiger Einzelhandel	670	1.000	1.670
überwiegend langfristiger Bedarf	16.660	25.250	41.910
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	100.190	148.490	248.680
Bevölkerungszahl	16.126	21.497	37.623

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

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern (Datenstand: 2023)

Der Mittelbereich inkl. Eilenburg umfasst ein Marktpotenzial von rd. 248,7 Mio. €, der Anteil der Stadt Eilenburg beträgt 40,3 % und liegt damit leicht unter dem Bevölkerungsanteil (42,9%). Ursächlich hierfür ist das geringere einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau der Stadt Eilenburg, im Vergleich zu anderen Gemeinden im Mittelbereich.

3.3. Prognose der Nachfrageentwicklung bis 2030

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Eilenburg bis 2030:

Entwicklungsperspektiven einer einzelhandelsrelevanten Nachfrage setzen zunächst bei einer Bevölkerungsprognose an. Die Modellrechnung zur Nachfrageentwicklung greift dabei die Spannweite der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung auf, verwendet demnach für die optimistische Prognose die Daten der Variante 1, für die mittlere Prognose die Variante 2 und schließlich für eine pessimistische Prognose jene Daten der Variante 3. Neben dem zukünftigen Bevölkerungspotenzial bildet aber auch die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben ein wichtiger Indikator für die Nachfrageprognose.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben bis 2030:

Jahrelang ist der Einzelhandelsanteil zugunsten notwendiger Ausgaben zur Alterssicherung, für Mobilität / Verkehr, Dienstleistungen, Wohnen (Mieten / Nebenkosten) oder Freizeit zurückgegangen, seit 2014 ist jedoch ein geringer aber stetiger Anstieg festzustellen. Diese Ausgabenentwicklung wird durch eine positive Einkommensentwicklung unterstützt. Pandemiebedingte Sondereffekte 2020 / 2021 werden sich in den Folgejahren sicherlich „normalisieren“. Das Institut für Handelsforschung rechnet in den kommenden Jahren mit einem durchschnittlichen Wachstum des Einzelhandels von jährlich ca. 2% bis 2026.¹⁰

Zukünftig wird diese Entwicklung regional allerdings auch durch ein sinkendes Rentenniveau (sinkende Rentenbezüge bei Neurentnern durch Lebensphasen mit Arbeitslosigkeit oder Niedriglohnsektor / geringfügige Beschäftigung) beeinflusst. Selbst bei moderater Lohn- und Einkommensentwicklung wird mittelfristig der Einzelhandel nur anteilig partizipieren, die Pro-Kopf-Ausgaben werden bestenfalls leicht steigen. Zudem ist aktuell eine Unsicherheit im Verbraucherverhalten zu konstatieren, welche sich auf die Ausgabenbereitschaft insbesondere im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich auswirkt.

Den weiteren Planungsrechnungen liegt infolgedessen eine eher vorsichtige Prognosemethodik zugrunde: Selbst die optimistische Variante bleibt bei einem mittleren Anstieg um 1,5% pro Jahr für den kurzfristigen Bedarfsbereich bzw. 2% für sonstige Warengruppen noch unter der bundesdurchschnittlich Einzelhandelsprognose. Die mittlere Variante geht dabei von einem Wachstum in Höhe von $\frac{3}{4}$ der optimistischen Prognose aus, wohingegen die pessimistische Prognose lediglich auf der halben Wachstumsrate der optimistischen Variante aufbaut.

Nachfrageentwicklung in der Stadt Eilenburg bis 2030:

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 2030 ab. Die resultierenden Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle 5 zusammengefasst.

Die Modellrechnung führt zu einer Nachfrageentwicklung in einer Spannweite zwischen 3,7% bis 11,7%¹¹ zum aktuell vorhandenen Marktpotenzial in Eilenburg.

Die aktuell absehbare Bevölkerungsentwicklung kann durch einen moderaten Anstieg der Pro-Kopf-Ausgaben kompensiert werden. Diese Ergebnisse sind für die Sicherung der Einzelhandelsstrukturen und der mittelzentralen Versorgungsfunktion positiv zu werten. Ein leichter bis starker Nachfrageanstieg in Eilenburg 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. Dennoch veranschaulichen die Einzelwerte zur Marktpotenzialentwicklung in den Warengruppen die

¹⁰ Quelle: handelsanalyse.de, Stand Oktober 2023

¹¹ Quelle: BBE eigene Berechnungen

geringen Spielräume der Einzelhandelsentwicklung und die Notwendigkeit einer städtebaulich geordneten Standortentwicklung, die den Fokus auf die Innenstadt und die Sicherung der Nahversorgung richtet.

Tabelle 5: Nachfrageentwicklung in der Stadt Eilenburg bis 2030

Sortimentsgruppe	2023	2030 (opt.)	2030 (mittl.)	2030 (pess.)
	Nachfrage- potenzial	Nachfrage- potenzial	Nachfrage- potenzial	Nachfrage- potenzial
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	39,1	43,1	42,1	40,2
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	5,1	5,6	5,5	5,2
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	0,9	1,0	1,0	1,0
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel, Hörgeräte	14,0	15,5	15,1	14,4
Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1,5	1,7	1,6	1,5
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	1,3	1,4	1,4	1,3
Blumen	0,9	1,0	1,0	1,0
überwiegend kurzfristiger Bedarf	62,8	69,3	67,7	64,7
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	6,8	7,7	7,5	7,1
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	1,3	1,5	1,5	1,4
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malerbedarf / Sanitär / Autozubehör etc.)	5,2	5,9	5,7	5,4
Gartenbedarf / Pflanzen	2,0	2,3	2,2	2,1
GPK**/Haushaltsgegenstände	1,0	1,1	1,1	1,0
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	1,4	1,6	1,6	1,5
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	3,1	3,5	3,4	3,2
überwiegend mittelfristiger Bedarf	20,7	23,6	22,9	21,7
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	1,3	1,5	1,4	1,4
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	5,1	5,8	5,6	5,3
Elektrogroß- und -kleingeräte, Lampen & Leuchten	2,5	2,8	2,8	2,6
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	4,7	5,3	5,2	4,9
Foto / Optik	1,5	1,7	1,7	1,6
Uhren / Schmuck	0,9	1,0	1,0	0,9
sonstiger Einzelhandel	0,7	0,8	0,7	0,7
überwiegend langfristiger Bedarf	16,7	19,0	18,4	17,5
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	100,2	111,9	109,0	103,9
Entwicklung des einzelhandelsrel. Potenzials		11,7%	8,7%	3,7%
Einwohnerentwicklung		16.110	15.980	15.790
Kaufkraftentwicklung		94,0%	91,5%	89,0%

*PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / **GPK = Glas, Porzellan, Keramik
 Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern (Datenstand: 2023), Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

4. Einzelhandelsstrukturen und deren Entwicklung in der Stadt Eilenburg

4.1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzleistung

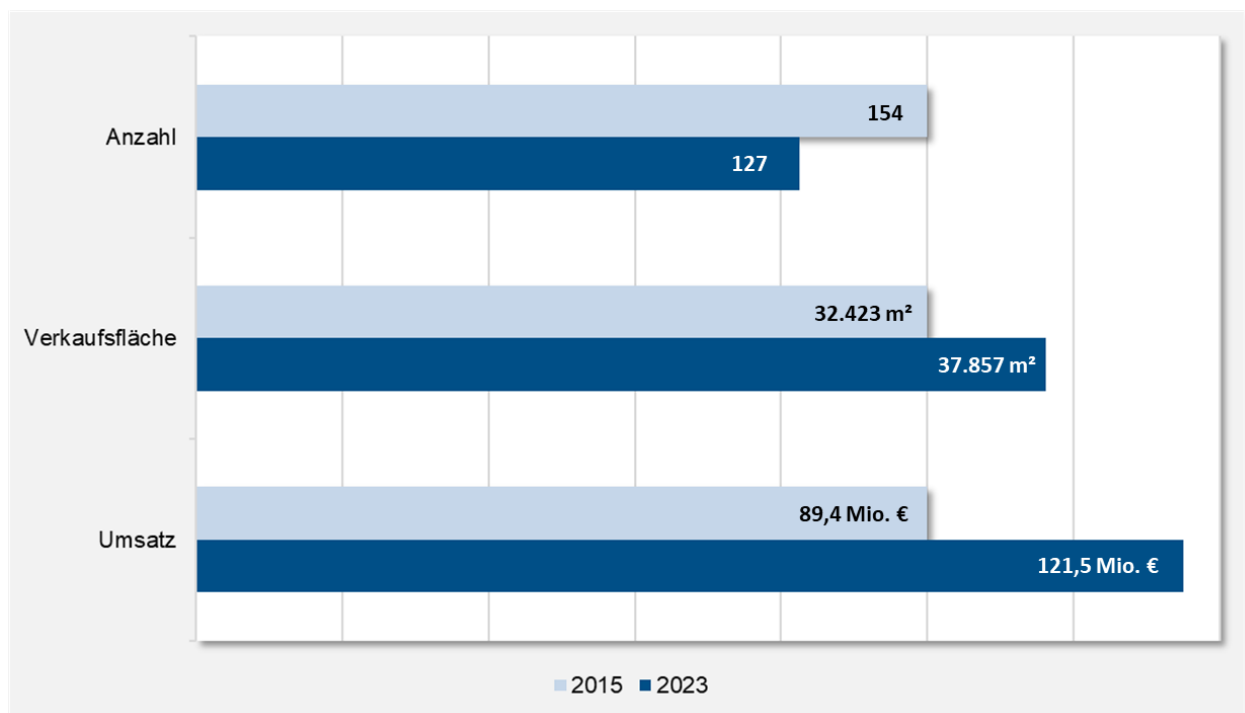
Zur Analyse der aktuellen Angebotsstrukturen wurden im Stadtgebiet Eilenburg alle Einzelhandelsstandorte mit einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche, Branchenzuordnung, Standortlage sowie einer Umsatzeinschätzung nach branchenspezifischen Kennzahlen erfasst und bewertet. Berücksichtigung findet der gesamte 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 Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Die Stadt Eilenburg verfügt zum Stand 1. Juli 2023 über einen Einzelhandelsbesatz von insgesamt 127 Anbietern mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 37.900 m², die einen Umsatz von ca. 121,5 Mio. Euro generieren.

Wie aus der nachstehenden Abbildung deutlich wird, hat sich die Anzahl der Betriebe gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2015 um 27 reduziert. Demgegenüber haben sich die Verkaufsfläche von rd. 32.400 m² auf rd. 37.900 m² und der Umsatz von 89,4 Mio. € auf 121,5 Mio. € erhöht. Insbesondere kleinere Betriebe mussten ihr Einzelhandelsgeschäft aufgeben, so dass die Verkaufsfläche und der Umsatz gestiegen sind. Die Nachnutzung von Marktkauf durch Kaufland und die Entwicklung des Standorts Ziegelstraße trugen maßgeblich zur Erhöhung der Verkaufsfläche und des Umsatzes bei.

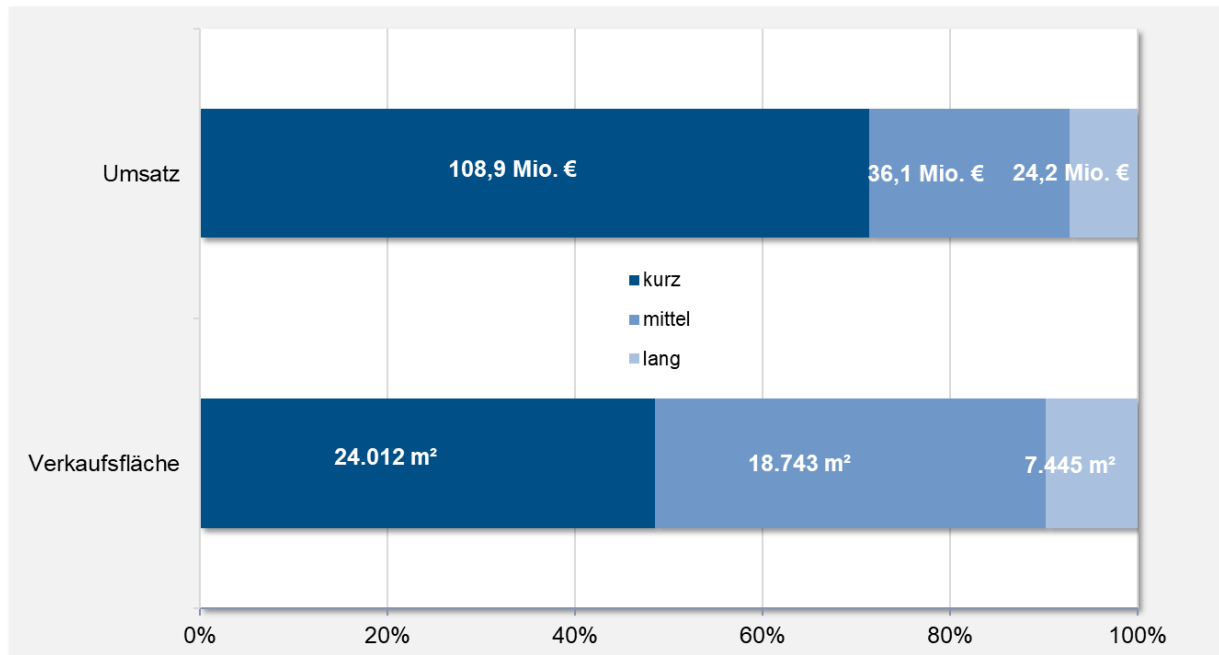
Abbildung 2: Quantitative Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes in der Stadt Eilenburg



Quelle: Erhebung Einzelhandelskonzepte 2015 und 2023

Bezogen auf die Bedarfsbereiche zeigt sich ein deutlicher Umsatzschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (71%), wie aus der nachstehenden Abbildung deutlich wird. Die einzelhandelsrelevante Nachfrage im kurzfristigen Bedarfsbereich im Einzugsgebiet beträgt 64%, so dass bei einem Umsatzanteil von 71% dieser deutlich überdurchschnittlich ist, während der langfristige Bedarfsbereich mit einem Umsatzanteil von 7% lediglich eine untergeordnete Rolle einnimmt.

Abbildung 3: Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in der Differenzierung nach kurz-, mittel- und langfristigem Bedarf



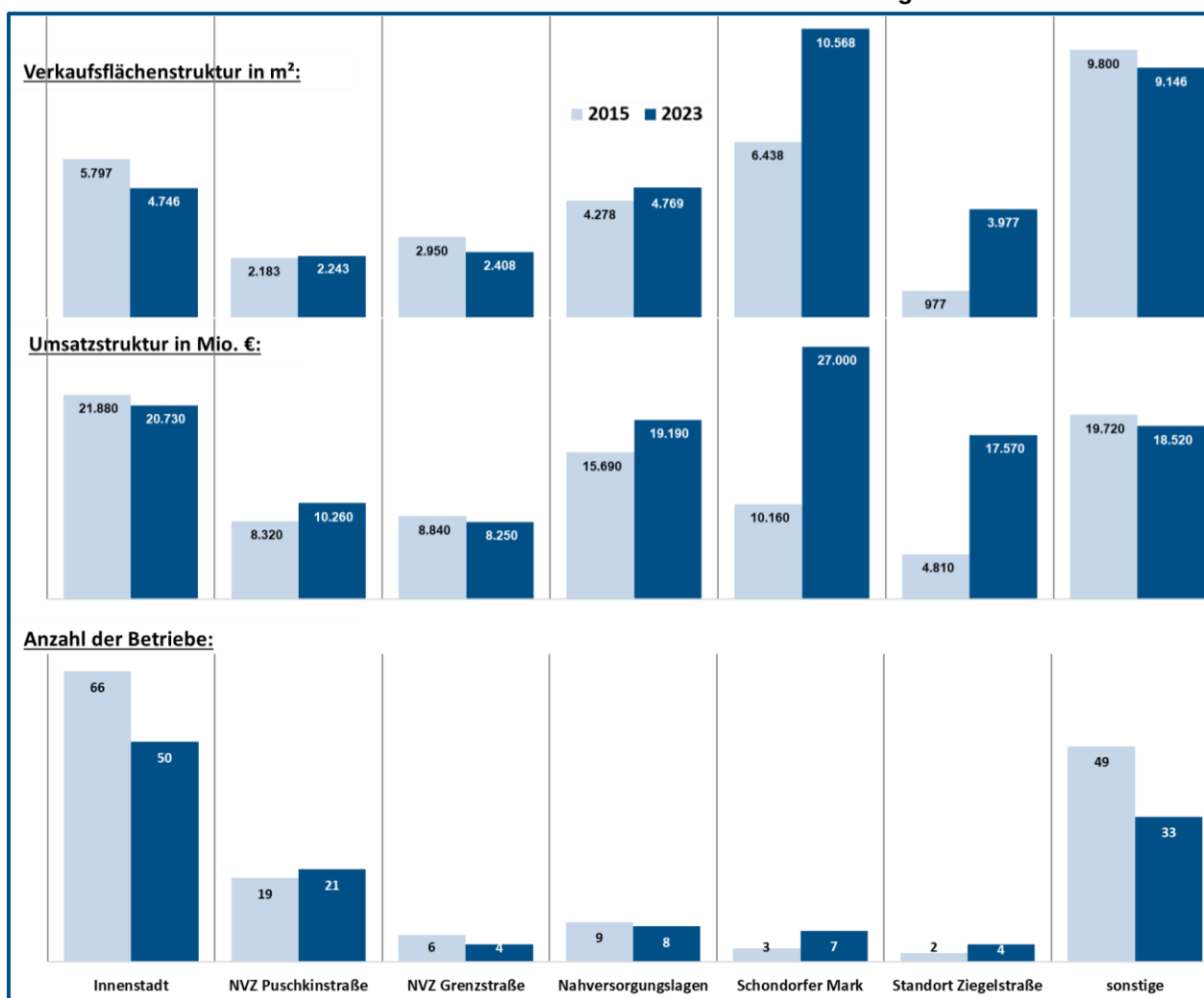
Mit einer Verkaufsflächenausstattung von ca. 2,37 m² je Person weist Eilenburg auch im aktuellen Bestand weiterhin einen hohen Verkaufsflächenbesatz bezogen auf das eigene Bevölkerungspotenzial auf. Im Vergleich zum Besatz des Kammerbezirks Leipzig der IHK des Handelsatlas 2022 mit einer Verkaufsflächenausstattung von 1,66 m² pro Person ist der Besatz folglich deutlich überdurchschnittlich¹², was die mittelzentrale Ausstrahlung Eilenburgs verdeutlicht. Gegenüber der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes 2015 stieg die Verkaufsflächenausstattung von 2,1 m² je Person auf 2,37 m² je Person an.

¹² Industrie- und Handelskammer zu Leipzig (2022): Handelsatlas für den Freistaat Sachsen 2022, Kammerbezirk Leipzig

4.2. Angebotssituation im Stadtgebiet von Eilenburg nach Standortlagen

Die nachfolgende Abbildung 4 sowie die Tabellen 6 und 7 differenzieren den Einzelhandelsbesatz der Stadt Eilenburg nach den Standortlagen innerhalb des Stadtgebietes aus Gründen der Vergleichbarkeit entsprechend der Ausweisung aus dem Einzelhandelskonzept im Jahr 2015.

Abbildung 4: Entwicklung Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur sowie Anzahl der Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Einzelhandelsstandorten in der Stadt Eilenburg



Quelle: Eigene Erhebung und Umsatzeinschätzung

Die ausgewiesenen Standortkategorien weisen deutliche Unterschiede in ihrer Angebotsstruktur und folglich in ihren Versorgungsfunktionen auf. In der **Innenstadt von Eilenburg** werden allgemeine Trends im Einzelhandel sichtbar. Vor allem kleinere Einzelhandelsgeschäfte mussten schließen, so dass sich die Anzahl der Betriebe von 66 auf 50 Geschäfte reduziert hat, während die Verkaufsfläche und der Umsatz in geringerem Maße gesunken sind. Teilweise konnten die früheren Einzelhandelsbetriebe durch andere Nutzungen wie gastronomische Betriebe oder Büros ersetzt werden.

Im Verhältnis aus Gesamtverkaufsfläche und Einzelhandelsbetrieben wird eine vorrangig kleinteilige Angebotsstruktur der Innenstadt sichtbar, die durchschnittliche Verkaufsfläche je Anbieter beträgt ca. 95 m². Darin eingebunden sind jedoch die fünf flächengrößten Magnetanbieter Drogerie Rossmann, Modehaus Fischer, Kik Textil Diskont, Textilmarkt NKD und der Nonfood-Discounter MäcGeiz, deren Verkaufsflächen

zwischen 300 m² bis 600 m² liegen und zusammen mit 2.055 m² rd. 43% des innerstädtischen Einzelhandels umfassen. Weitere acht Anbieter verfügen über Ladengeschäfte zwischen 100 m² bis 150 m². Folglich verfügen 37 Anbieter (74% des innerstädtischen Einzelhandels) nur über Verkaufsflächen von unter 100 m².

Positiv hervorzuheben ist das breite Branchenspektrum. In einer Reihe maßgeblicher innerstädtischer Leitbranchen ist die Innenstadt auch dominanter Angebotsstandort, z.B. bei Bekleidung mit 61% der Eilenburger Verkaufsfläche, bei Spielwaren beträgt der Anteil 44%, bei Foto / Optik 66% und bei Uhren / Schmuck 86%. Im kurzfristigen Bedarfsbereich ist auf die Warengruppe pharmazeutischen, medizinischen und orthopädischen Artikeln mit 51% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche zu verweisen, während bei Nahrungs- und Genussmitteln der Flächenanteil nur noch 3% beträgt. Nach Schließung der ehemaligen innerstädtischen Lebensmittelmärkte in der Breiten Straße und der Wallstraße sind innerhalb der Abgrenzung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2015 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 6% der Eilenburger Einzelhandelsfläche eine vergleichbare Größendimensionierung und Umsatzbindung (7% bzw. 8%) auf. Erwartungsgemäß sind die kurzfristigen Warengruppen prägend für diese Standorte. Als Kernanbieter fungieren ein REWE-Supermarkt im Nahversorgungszentrum Grenzstraße und ein Lebensmittel-Discounter NORMA im Nahversorgungszentrum Puschkinstraße. In den ergänzenden Angebotsstrukturen unterscheiden sich beide Zentren. Das Nahversorgungszentrum Puschkinstraße verfügt über 21 Anbieter, wobei abseits des Lebensmittelmarktes alle Geschäfte weniger als 150 m² Verkaufsfläche haben. Das Nahversorgungszentrum Grenzstraße umfasst insgesamt nur 4 Einzelhandelsanbieter, neben dem Supermarkt zählen dazu aber auch ein Takko-Modemarkt und ein Schuhmarkt Deichmann als weitere Magneten.

Als **Nahversorgungslagen** sind jene Standorte von Lebensmittelmärkten zusammengefasst, die gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2015 eine wohngebietsintegrierte Versorgungsfunktion in der Nahversorgung übernehmen. Dazu zählen in Eilenburg-Berg der Discounterstandort ALDI in der Bergstraße, 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 und der Standort Im Angebot am Kreuzungsbereich Torgauer Landstraße / Gabelweg. Mit der veränderten Abgrenzung der Innenstadt im Abschnitt 6.4 wird zukünftig die Nahversorgungslage am Nordring in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen.

Ein wesentliches städtebauliches Ziel des Einzelhandelskonzeptes 2015 war die stärkere Integration der Versorgungsfunktionen vom **Standort Schondorfer Mark** in das Stadtgebiet. Durch die eingetretene Nachnutzung des früheren Großen Supermarktes Marktkauf durch Kaufland ist dieser mit über 10.000 m² Verkaufsfläche aber weiterhin der flächengrößte Standort im Stadtgebiet. So entfallen 28% der Verkaufsfläche im Stadtgebiet auf den Gesamtstandort mit den Magnetanbietern Kaufland und dem Baumarkt toom. Aufgrund der für Baumärkte typischen geringeren Flächenproduktivität ist der Umsatzanteil bei einem Umsatz von 27 Mio. € mit 22% geringer als der Verkaufsflächenanteil.

Seit November 2022 befindet sich südlich vom LIDL-Markt an der **Ziegelstraße** mit EDEKA ein moderner Vollsortimenter mit integriertem Bäcker. Zusammen mit den beiden Bäckern verfügen die Lebensmittelmärkte über rd. 4.000 m² Verkaufsfläche (Verkaufsflächenanteil 11%) und erzielen einen Umsatz von 17,6 Mio. € (Umsatzanteil 14%).

33 Betriebe finden sich an **sonstigen Lagen** mit einem Verkaufsflächenanteil von 24% und einem Umsatzanteil von 15%. Als wichtigste Anbieter in den sonstigen Lagen sind Jysk in der Wurzener Straße, der Sonderpreis Baumarkt in der Straße der Jugend, der Action Sonderpostenmarkt am Wurzener Platz, der Hammer-Fachmarkt in der Sprottaer Landstraße und der Baustoffhandel Landbau Eilenburg in der Kospaer Landstraße zu bewerten. Während sich die Anzahl der Anbieter in sonstigen Lagen von 49 auf 33 deutlich reduziert hat, sind die Verkaufsfläche und der Umsatz nur geringfügig gesunken. Dies zeigt, dass vor allem kleinere Anbieter nicht mehr in sonstigen Lagen vorhanden sind. Mit Jysk und Hammer werden zwei Fachmärkte allerdings ebenfalls schließen.

Tabelle 6: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen und Standortstrukturen Eilenburg

	Innenstadt		NVZ Puschkinstraße		NVZ Grenzstraße		Nahversorgungsflächen		EKZ Schöndorfer Markt		Ergänzungsstandort Ziegelstraße		sonstige		Stadt Eilenburg gesamt	
	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %
Nahrungs- u. Genussmittel (inkl. Bäcker / Fleischer)	413	3	1.303	9	1.317	9	4.086	28	3.073	21	3.530	24	864	6	14.586	100
Drogerie / Parfümerie	463	28	60	4	90	6	313	19	420	26	226	14	53	3	1.625	100
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	211	53	80	20									105	27	396	100
Blumen / Heimtierbedarf	108	9	80	7	25	2	104	9	320	28	98	9	415	36	1.150	100
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	224	37	77	13	21	3	46	8	81	13	26	4	136	22	611	100
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	1.636	61	369	14	555	21	39	1	43	2	22	1	35	1	2.699	100
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	182	29	28	4	356	56	13	2	30	5	5	1	21	3	635	100
Heimwerker/Autozubehör / Gartenbedarf	41	0	10	0					5.516	53	4	0	4.803	46	10.383	100
GP/K-Hausrat/Geschenkartikel	275	25	68	6	15	1	66	6	225	21	21	2	425	39	1.095	100
Spielwaren/Babyausr./Hobby/Musikinstr.	121	44	40	14	5	1	10	4	53	19	10	1	53	19	277	100
Sportartikel/Fahrräder	172	24	10	1	3	0	5	1	75	10	10	1	434	61	716	100
Haustextilien/Heimtextilien	156	17	5	1			13	1	90	10	7	1	636	71	895	100
Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	187	32	35	6	5	1	8	1	101	9	9	2	939	85	1.105	100
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	324	57			3	1	19	3	306	52	9	2	39	7	589	100
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	161	63							80	14	9	2	135	24	570	100
Foto/Optik	69	86	3	4	8	10			85	33	10	4			256	100
Uhren/Schmuck	3	2	30	16	5	3	28	15	70	37			53	28	80	100
sonstiges															189	100
Einzelhandel gesamt	4.746	13	2.243	6	2.408	6	4.769	13	10.568	28	3.977	11	9.146	24	37.857	100
Anzahl Betriebe	50	39	21	17	4	3	8	6	7	6	4	3	33	26	127	100
Umsatzeinschätzung	20.730	17	10.260	8	8.250	7	19.190	16	27.000	22	17.570	14	18.520	15	121.520	100

Erhebung und Berechnung: BBE Handelsberatung GmbH

Tabelle 7: Umsatzstrukturen nach Warengruppen und Standortstrukturen in Eilenburg

	Innenstadt		NVZ Puschkinstraße		NVZ Grenzstraße		Nahversorgungsanlagen		EKZ Schonfelder Mark		Standort Ziegelstraße		sonstige		Stadt Eilenburg gesamt	
	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %
Nahrungs- u. Genussmittel (inkl. Bäcker / Fleischer)	2.160	3	5.500	9	5.540	9	16.720	27	13.280	21	15.760	25	3.950	6	62.910	100
Drogerie / Parfümerie	1.820	29	230	4	320	5	1.150	18	1.630	26	1.020	16	170	3	6.340	100
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	6.630	53	2.380	19									3.400	27	12.410	100
Blumen / Heimtextilbedarf	310	11	270	9	60	2	370	13	730	25	300	10	830	29	2.870	100
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	760	31	290	12	80	3	160	7	450	19	110	5	570	24	2.420	100
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	3.790	61	660	11	1.300	21	160	3	160	3	100	2	90	1	6.260	100
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	420	27	70	4	830	53	60	4	120	8	20	1	50	3	1.570	100
Heimwerker/Autozubehör / Gartenbedarf	120	1	40	0			40	0	8.270	64	20	0	4.500	35	12.990	100
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	570	24	140	6	40	2	190	8	360	15	60	3	990	42	2.350	100
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	320	38	150	18			30	4	200	24	140	17	140	17	840	100
Sportartikel/Fahrräder	470	24	40	2	10	1	40	2	170	9	30	2	1.200	61	1.960	100
Haustextilien/Heimtextilien	330	24	20	1	10	1	20	1	160	12			810	60	1.350	100
Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)			60	4			40	3	170	11	40	3	1.180	79	1.490	100
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	600	38	310	20	10	1	40	3	480	31	40	3	90	6	1.570	100
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	1.380	63			10	0	60	3	260	12	50	2	430	20	2.190	100
Foto/Optik	610	58							430	41	20	2			1.060	100
Uhren/Schmuck	440	96	100	21	20	4	110	23	130	27			120	25	460	100
sonstiges															480	100
Einzelhandels gesamt	20.730	17	10.260	8	8.250	7	19.190	16	27.000	22	17.570	14	18.520	15	121.520	100

Erhebung und Berechnung: BBE Handelsberatung GmbH

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.

Tabelle 8: Kaufkraftbindung des Eilenburger Einzelhandels im Stadtgebiet

	Marktpotenzial Stadt Eilenburg	EH-Umsatz Stadt Eilenburg	Kaufkraft- bindung	Saldo Zu- und Abfluss
	in T€	in T€	in %	in T€
Nahrungs- u. Genussmittel (inkl. Bäcker / Fleischer)	39.050	62.910	161	23.860
Drogerie / Parfümerie	5.080	6.340	125	1.260
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel, Hörgeräte	14.010	12.410	89	-1.600
Blumen / Heimtierbedarf	1.860	2.870	154	1.010
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	2.800	2.420	86	-380
überwiegend kurzfristiger Bedarf	62.800	86.950	138	24.150
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	6.760	6.260	93	-500
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	1.320	1.570	119	250
Heimwerker/Autozubehör/Gartenbedarf	7.150	12.990	182	5.840
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	950	2.350	247	1.400
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	1.450	840	58	-610
Sportartikel/Fahrräder	3.100	1.960	63	-1.140
überwiegend mittelfristiger Bedarf	20.730	25.970	125	5.240
Haustextilien/Heimtextilien	1.300	1.350	104	50
Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	5.090	1.490	29	-3.600
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	2.500	1.570	63	-930
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	4.690	2.190	47	-2.500
Foto/Optik	1.510	1.060	70	-450
Uhren/Schmuck	900	460	51	-440
sonstiges	670	480	72	-190
überwiegend langfristiger Bedarf	16.660	8.600	52	-8.060
Kaufkraft-Umsatz-Relation gesamt	100.190	121.520	121	21.330
entspricht einer Zentralitätskennziffer von			144	

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnung 2023

Gegenüber dem Marktpotenzial des Stadtgebietes Eilenburg errechnet sich über alle Warengruppen eine Kaufkraft-Umsatz-Relation von 121%, dies entspricht einer Zentralitätskennziffer von 144%¹³. Im Saldo aus Kaufkraftzu- und -abflüssen wird über alle Warengruppen ein Zufluss von ca. 21,3 Mio. € erzielt. Im Vergleich zum Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2015 hat sich die Zentralitätskennziffer von 116% auf 144% erhöht. Insbesondere die Ansiedlung von Kaufland und EDEKA haben zur stärkeren Bindung beigetragen.

¹³ IFH Köln: „Die Einzelhandelszentralität ergibt sich aus dem Verhältnis von Kaufkraftbindung in der Stadt und Kaufkraftzufluss von außerhalb. Dieser Zentralitätsindex errechnet sich aus der Division der Umsatzkennziffer des Einzelhandels dividiert durch den entsprechenden Wert der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft. Die für den Ort charakteristische Einzelhandelszentralität steht somit in einem elementaren Zusammenhang zur Kundenstruktur, also zum Verhältnis von ortsansässiger zu auswärtiger Kundschaft.“ <https://www.ifhkoeln.de/produkt/einzelhandels-zentralitaet-2/>, Zugriffsdatum 4.12.2023

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.

Kaufkraftzuflüsse werden vor allem im kurzfristigen Bedarfsbereich erzielt, über alle kurzfristigen Warengruppen summieren sich diese auf ca. 24,2 Mio. €, davon allein 23,9 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln (incl. Lebensmittelhandwerk). Die Bindungsquote für Nahrungs- und Genussmittel beträgt aktuell ca. 161% und ist damit deutlich über dem Niveau des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2015 mit 115%, jedoch auf vergleichbarem Niveau wie beim Einzelhandelskonzept im Jahr 2005 von 158%. Diese Entwicklung steht eng im Zusammenhang mit der zwischenzeitlich geschlossenen Marktkauf-Immobilie, die jetzt wieder durch Kaufland genutzt wird. Zudem trägt der neue EDEKA-Markt in der Ziegelstraße zur stärkeren Kaufkraftbindung bei.

Im mittelfristigen Bedarfsbereich werden saldierte Kaufkraftzuflüsse in unterschiedlicher Ausprägung in fast allen Warengruppen erzielt, lediglich Spielwaren sowie Sportartikel und Fahrräder weisen bei einer Bindungsquote von 58% bzw. 63% einen entsprechend deutlichen Abfluss auf. Einen Spielzeugladen mit umfassendem Sortiment gibt es nicht in Eilenburg und auch das Angebot an Sportartikeln ist gering, während mehrere Fahrradläden existieren. In den innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung und Schuhe /Lederwaren konnten der Eilenburger Einzelhandel seine Marktposition seit dem Einzelhandelskonzept 2015 nahezu behaupten, während bei Schuhen die Bindungsquote von 105% auf 119% gestiegen ist, ist ein Rückgang bei Bekleidung von 108% auf 93% festzustellen. Über alle Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereichs zeigt sich eine Bindungsquote von 125% mit einem Kaufkraftzufluss von 5,2 Mio. €. Dies verdeutlicht, dass Eilenburg auch bei den Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs eine Ausstrahlung auf den Mittelbereich hat.

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 werden bei Haus- und Heimtextilien sowie Foto/Optik geringfügige Kaufkraftzuflüsse erzielt. Über alle Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs errechnet sich eine Bindungsquote von 52% mit einem Kaufkraftabfluss von 8,1 Mio. €.

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 der Bündelung von Fachmärkten zu einem städtebaulich integrierten und leistungsfähigen Standort in Ergänzung zur Innenstadt.

Die Bindungsquote von 49% im Mittelbereich liegt über dem Bevölkerungsanteil der Stadt Eilenburg im Mittelbereich von 43%. Die anderen, kleineren Gemeinden des Mittelbereiches verfügen nur über partielle Versorgungsstrukturen im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich, d.h. Versorgungsfunktionen in diesem Branchenspektrum werden von den nächstgelegenen Mittelzentren oder vom Oberzentrum Leipzig wahrgenom-

men. 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 untersetzt.

Tabelle 9: Kaufkraftbindung des Eilenburger Einzelhandels auf den gesamten Mittelbereich

	EH-Umsatz Stadt Eilenburg	Marktpotenzial Mittelbereich	Kaufkraft- bindung
	in T€	in T€	in %
Nahrungs- u. Genussmittel (inkl. Bäcker / Fleischer)	62.910	95.180	66
Drogerie / Parfümerie	6.340	12.340	51
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel, Akustik	12.410	34.220	36
Blumen / Heimtierbedarf	2.870	4.910	58
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	2.420	6.870	35
überwiegend kurzfristiger Bedarf	86.950	153.520	57
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	6.260	16.740	37
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	1.570	3.290	48
Heimwerker/Autozubehör/Gartenbedarf	12.990	19.150	68
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	2.350	2.460	96
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	840	3.660	23
Sportartikel/Fahrräder	1.960	7.950	25
überwiegend mittelfristiger Bedarf	25.970	53.250	49
Haustextilien/Heimtextilien	1.350	3.240	42
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	1.490	13.210	11
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	1.570	6.210	25
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	2.190	11.460	19
Foto/Optik	1.060	3.790	28
Uhren/Schmuck	460	2.330	20
sonstiges	480	1.670	29
überwiegend langfristiger Bedarf	8.600	41.910	21
Kaufkraft-Umsatz-Relation gesamt	121.520	248.680	49
entspricht einer Zentralitätskennziffer von			55

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnung 203

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

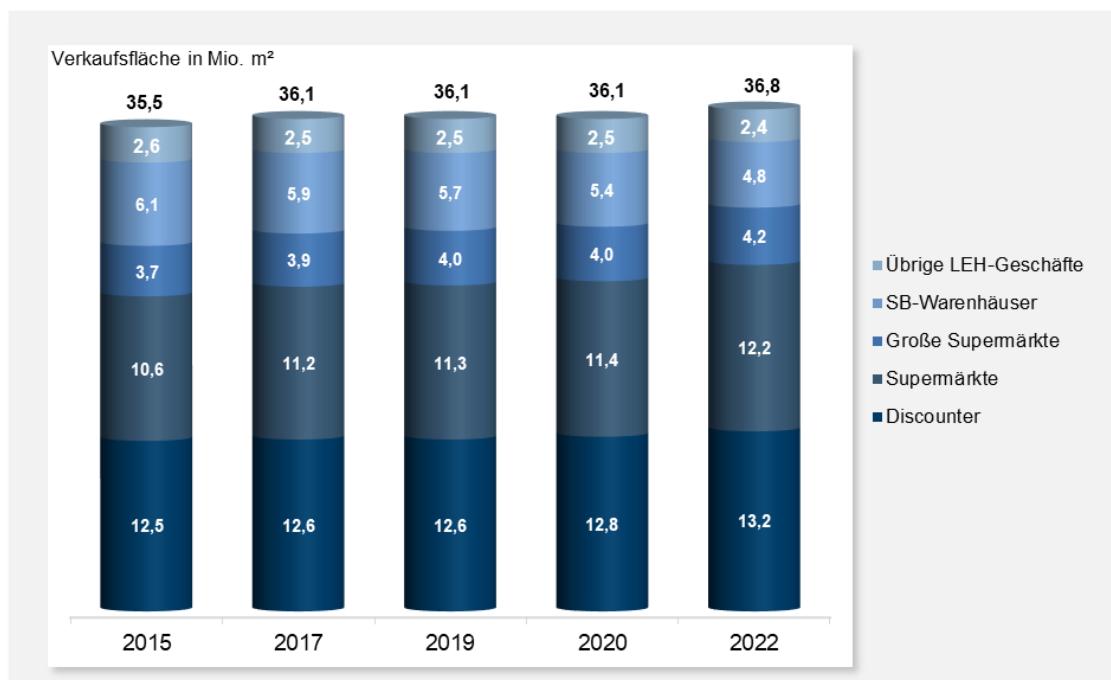
5.1. Entwicklungstrends

Die Bevölkerungszahl in Deutschland wird langfristig voraussichtlich abnehmen, die Menschen werden immer älter und in immer kleineren Haushalten leben. Gleichzeitig nimmt die Disparität zwischen wachsenden Metropolregionen und strukturschwachen Räumen mit starken Bevölkerungsrückgängen zu. Insbesondere für die urbane Bevölkerung ändert sich dabei das Mobilitätsverhalten deutlich, da das motorisierte Individualverkehrsmittel an Bedeutung verliert. Aus den demografischen Rahmenbedingungen und der zunehmenden Digitalisierung ergeben sich zudem geänderte Anforderungen, nicht zuletzt an den Lebensmitteleinzelhandel.

Die Trends im Lebensmitteleinzelhandel führen daher u. a. zu mehr Convenience-Produkten, zu einer zunehmenden Kombination von Gastronomie und Handel, zu mehr Services wie Kartenzahlung und Lieferservice. Im Wettbewerb um die Verbrauchenden werden auch die Trendthemen Regionalität, artgerechte Tierhaltung, vegane / vegetarische Ernährung, Vermeidung von Verpackungen, aber auch Eventmarketing, gastronomische Angebote oder soziales Engagement zunehmend aufgegriffen.

Dabei steigt das nahversorgungsbezogene Ausgabenbudget der Deutschen seit Jahren an. Von den jährlichen Einzelhandelsausgaben in Deutschland von ca. 606,3 Mrd. € entfallen aktuell ca. 43% auf die „Fast Moving Consumer Goods“ (FMCG - Konsumgüter des alltäglichen Bedarfs des Food- und Nearfoodsegmentes, ca. 262,2 Mrd. €).¹⁴

Abbildung 5: Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2023, BBE-Darstellung 2023

¹⁴ Quellen: HDE-Zahlenspiegel 2022 und IfH-Brancheninformationssystem, Umsatz Einzelhandel im engeren Sinne und Umsatz der Warengruppe FMCG jeweils für das Jahr 2022

Auf der Angebotsseite hat der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland ebenfalls ein Wachstum zu verzeichnen. Wie die Abbildung 5 illustriert, ist die Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland (ohne Spezialgeschäfte und nicht-organisierte Betriebe) von ca. 35,5 Mio. m² im Jahre 2015 auf ca. 36,8 Mio. m² im Jahre 2022 angestiegen. Im statistischen Mittel steht jedem Bundesbürger somit eine Verkaufsfläche von ca. 0,44 m² zur Verfügung, wobei tendenziell geringere Ausstattungswerte gleichermaßen in Großstädten wie in ländlichen Gebieten festzustellen sind.

Besonders vom Flächenwachstum profitiert haben die Supermärkte (Supermärkte bis 2.500 m² Verkaufsfläche + 15,1%, große Supermärkte + 13,5%) und Discountmärkte (+ 5,6%), während insbesondere die SB-Warenhäuser (- 21,3%) aber auch die sonstigen, überwiegend kleinteiligen Betriebsformen (- 7,7%) Verkaufsflächen verloren haben.

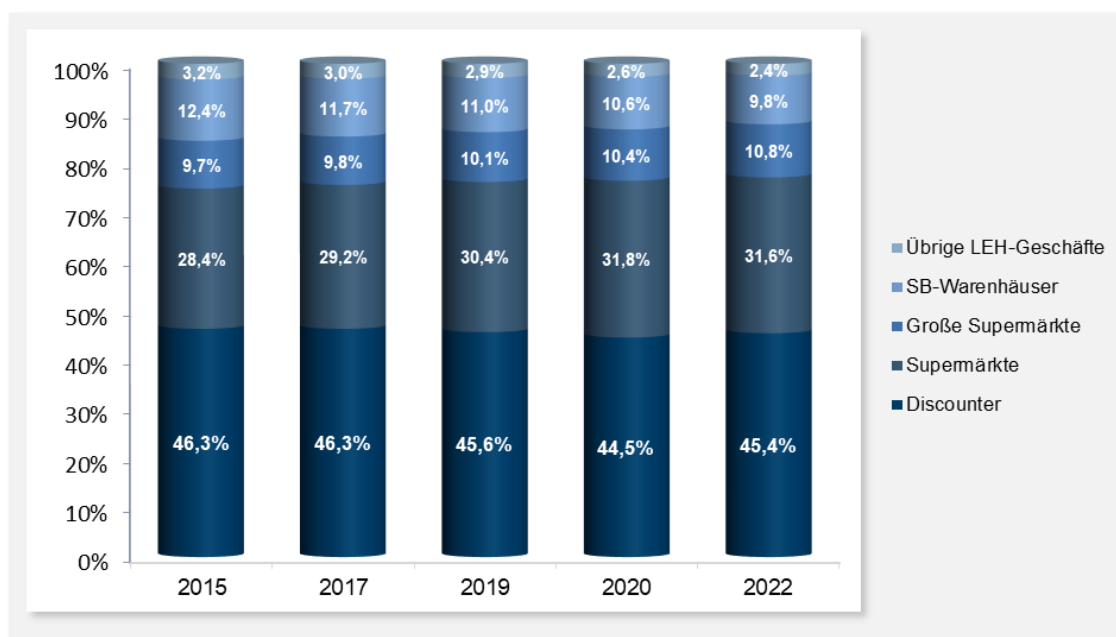
5.2. Distributionsstrukturen

Der Lebensmitteleinzelhandel wird wesentlich durch die Betriebstypen des Lebensmittelsupermarktes und Lebensmitteldiscountmarktes geprägt. So stehen in Deutschland 15.972 Discounter mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 830 m² den 12.159 Supermärkten mit durchschnittlich ca. 1.350 m² Verkaufsfläche gegenüber.¹⁵ In den letzten Jahren konnten Supermärkte ihren Marktanteil auch zu Lasten der Discounter steigern.

Der Marktanteil der SB-Warenhäuser ist seit vielen Jahren – trotz Umstrukturierungen (u. a. mehr Lebensmittel, weniger Nonfood-Artikel) und Schaffung zusätzlicher Serviceangebote (u. a. Selbstbedienungskassen, Abholstationen für online bestellte Waren) – rückläufig.

Das Aussterben der kleinen Lebensmittelgeschäfte mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche wird kaum aufzuhalten sein, wenngleich vor allem in Hochfrequenzlagen kleinformatige Convenience-Geschäfte entstehen, die jedoch im Regelfall nicht für den Versorgungseinkauf aufgesucht werden.

Abbildung 6: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2023, BBE-Darstellung 2023

¹⁵ vgl. EHI, Handelsdaten aktuell 2021, Stand: 2020 (inkl. große Supermärkte mit mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche)

Discountmärkte und Supermärkte werden von rd. drei Vierteln der Kundschaft für den regelmäßigen Versorgungseinkauf (Wocheneinkauf / Bevorratung) aufgesucht, während nur rd. 40% hierfür ein SB-Warenhaus aufsuchen. Die Verbrauchenden präferieren den bequemen, wohnort- bzw. arbeitsortnahen Lebensmittel-Einkauf, sodass sie ein umfassendes Angebot in jedem Betriebstyp des Lebensmittelhandels erwarten. Das steht jedoch nicht im Widerspruch zu einer abnehmenden Kundentreue, da der mobile Kunde nicht nur in seinem Wohnumfeld, sondern auch am Arbeitsplatz oder auf dem Weg zwischen Wohn- und Arbeitsplatz bzw. in Verbindung mit anderen Erledigungen Lebensmittel/ Drogeriewaren einkauft. Andererseits ist die Kundschaft nicht nur auf eine Betriebsform fokussiert. So werden neben den Lebensmittelmärkten auch regelmäßig andere Angebote wie Fachhandel, Wochenmarkt / Hof-Verkauf, Online-Handel oder Convenience-Handel aufgesucht, ohne dass sich feste Einkaufshäufigkeiten ergeben. Die Kundschaft wechselt anlassbezogen, sie nutzen im Durchschnitt bis zu 4,5 Einkaufsstätten.¹⁶

Dabei steigen die Erwartungen und Anforderungen an den Lebensmittelhandel. Die wichtigsten Anforderungen verschieben sich seit einigen Jahren in Richtung Erreichbarkeit und Convenience. Im Ranking der wichtigsten Leistungen aus Sicht der Kundschaft sind zu nennen:¹⁷

1. viele gut erreichbare Geschäfte in meiner Nähe,
2. große Auswahl verschiedener Produkte,
3. Produktangebot mit dem bestmöglichen Preis-Leistungs-Verhältnis,
4. immer alles, was ich brauche an einem Ort.

Dieser Bedeutungszuwachs des Faktors Wohnortnähe lässt sich auch daran ablesen, dass im Durchschnitt können die deutschen Verbrauchenden innerhalb von fünf Fahrminuten bereits 5 - 6 Geschäfte erreichen. Angesichts der demografischen Rahmenbedingungen wird der Aspekt der Nähe zur Kundschaft bei der Standortwahl in den nächsten Jahren weiter an Bedeutung gewinnen, sodass auch neue Filialkonzepte (z. B. kleinere Lebensmittelmärkte in hochverdichteten Siedlungsstrukturen) realisiert werden.

Vor diesem Hintergrund haben die Supermärkte und die Discounter kontinuierlich ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild geändert. Das Sortiment ist breiter und tiefer geworden, vor allem das Angebot frischer Waren wurde deutlich ausgebaut. Damit geht ein anhaltend steigender Verkaufsflächenbedarf einher.

Um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln, verfügen die Discounter der neuesten Generation über 1.200 bis 1.500 m² Verkaufsfläche, bei Supermärkten sind heute 1.500 - 3.000 m² üblich.

Die Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte hat nicht nur zu einem größeren Flächenbedarf geführt, sondern auch zu einer Diversifizierung des Sortiments. Die Supermärkte setzen verstärkt auf Bio, Regionalität und Gesundheit, während die Discounter ihr Frische-, Marken- und Biowarenangebot ausgebaut haben. Das Trading-Up hat sich in Form wachsender Marktanteile und der Rückgewinnung jüngerer Konsumenten niedergeschlagen. Der Markenkern der Supermärkte ist das umfassende Lebensmittelangebot mit Spezialitäten und unterschiedlichen Angebotsniveaus in Verbindung mit Aufenthaltsqualität und Serviceangeboten.

Die stärkere Qualitätsorientierung des Lebensmitteleinzelhandels hat dazu geführt, dass die Kundschaft auch im Discountmarkt eine ansprechende Aufenthaltsqualität und ausreichende Auswahl z. B. an Bio-, Frische- und Markenwaren erwarten. Für die Discountmärkte steht dabei nach wie vor der Preis im Mittelpunkt der Vermarktungsstrategie, da z. B. mit dem Ausbau des Angebotes von Markenartikeln wiederum der Preis zur Profilierung dient. Die Preiswürdigkeit des Angebotes lässt sich besonders gut mit Produkten dokumentieren, die der Kunde als Markenprodukt schon aus dem Supermarkt kennt.

¹⁶ vgl. HDE / IFH Handelsreport Lebensmittel Corona-Update 2020, Einkaufsportfolio 2020

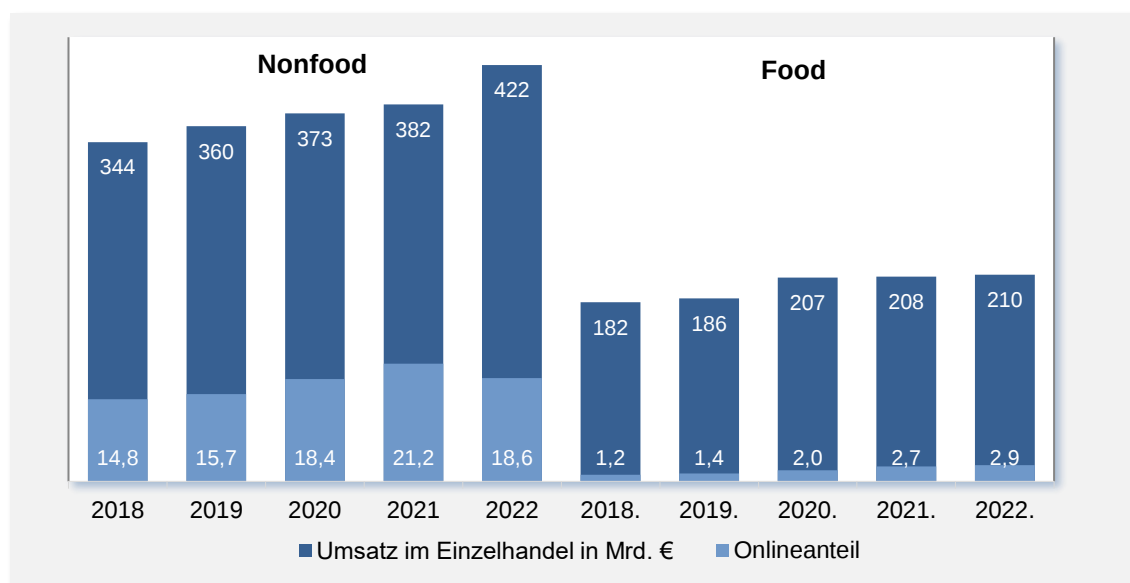
¹⁷ vgl. HDE / IFH Handelsreport Lebensmittel Corona-Update 2020, Abschnitt Hohe Anforderungen an den Lebensmittelhandel

5.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln

Im Gegensatz zu der Onlineentwicklung im Nonfood-Handel weist der Lebensmittelbereich nur eine geringe Onlinebedeutung auf. Im Jahr 2022 lag der Onlineanteil mit Nahrungs- und Genussmitteln bei ca. 2,9% des Umsatzes, ein Anstieg war insbesondere in den Pandemie Jahren 2020 und 2021 zu verzeichnen.

Allerdings kann das Onlineangebot von „haltbaren Lebensmitteln“ z. T. deutlich höhere Marktanteile erzielen (z. B. Wein/ Sekt: ca. 12,8%).¹⁸

Abbildung 7: Onlineanteil Food / Nonfood am Einzelhandel



Quelle: HDE-Online-Monitor 2021 - 2023, BBE-Darstellung 2023

Hintergrund ist, dass bislang kein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für den Onlinehandel mit Lebensmitteln existiert. Erprobt werden gleichermaßen die Lieferung an die Haustür der Kundschaft, Click & Collect oder Zustellung an verkehrsgünstig gelegene Abholstationen. Die Zustellung von Lebensmitteln ist jedoch zeit- und kostenaufwendig, sodass für die nahe Zukunft nur dann mit einem Durchbruch des Onlinehandels mit Lebensmitteln gerechnet werden kann, wenn eine betriebswirtschaftliche Lösung der Zustellung gefunden werden kann.

Der stationäre Lebensmitteleinzelhandel ist wichtiger Bestandteil der regelmäßigen Grundversorgung der Bevölkerung, eine differenzierte und gut erreichbare Nahversorgung ist wichtig für die Lebens- und Wohnqualität. Dabei messen die Verbrauchenden auch der Angebotsvielfalt eine hohe Bedeutung bei. Im Ergebnis erreicht der Onlinehandel (noch) keine ausreichende Rentabilität, da der stationäre Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinsichtlich des Preises, der Verfügbarkeit und Erreichbarkeit hohe Wettbewerbsvorteile aufweist. Gleichzeitig entfalten die Digitalisierung und der Onlinehandel jedoch wesentliche Auswirkungen auf die Filialkonzepte und die Standortwahl des stationären Lebensmitteleinzelhandels. Dabei steht die Nähe zur Kundschaft bei Angebot, Service, Standortwahl im Vordergrund.

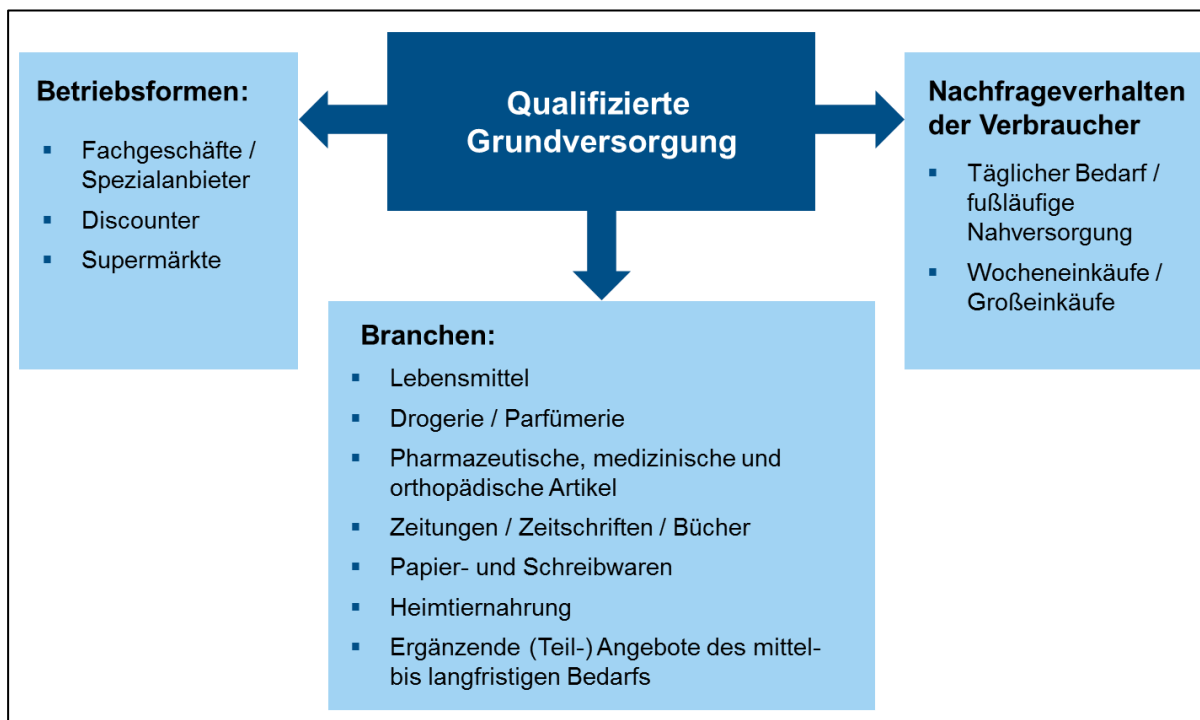
¹⁸ vgl. HDE-Online-Monitor 2023

5.4. Grundversorgung als städtebauliche Aufgabe

Neben städtebaulichen Aspekten stellt die wirtschaftliche Tragfähigkeit ein wesentliches Kriterium für die langfristige Sicherung einer qualifizierten verbrauchernahen Grundversorgung dar. Folglich ist die gezielte Entwicklung möglichst flächendeckender Nahversorgungsstrukturen eine maßgebliche Aufgabenstellung der Kommunalentwicklung in 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. Heimtiernahrung wird größtenteils als Randsortiment im Lebensmittelhandel geführt, ergänzende Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs werden teilweise in Nahversorgungszentren angeboten. Eine leistungsfähige Grundversorgung bildet die Basis für eine weiterhin stabile Nachfragebindung vor Ort.

Abbildung 8: Begriff der qualifizierten Grundversorgung



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH

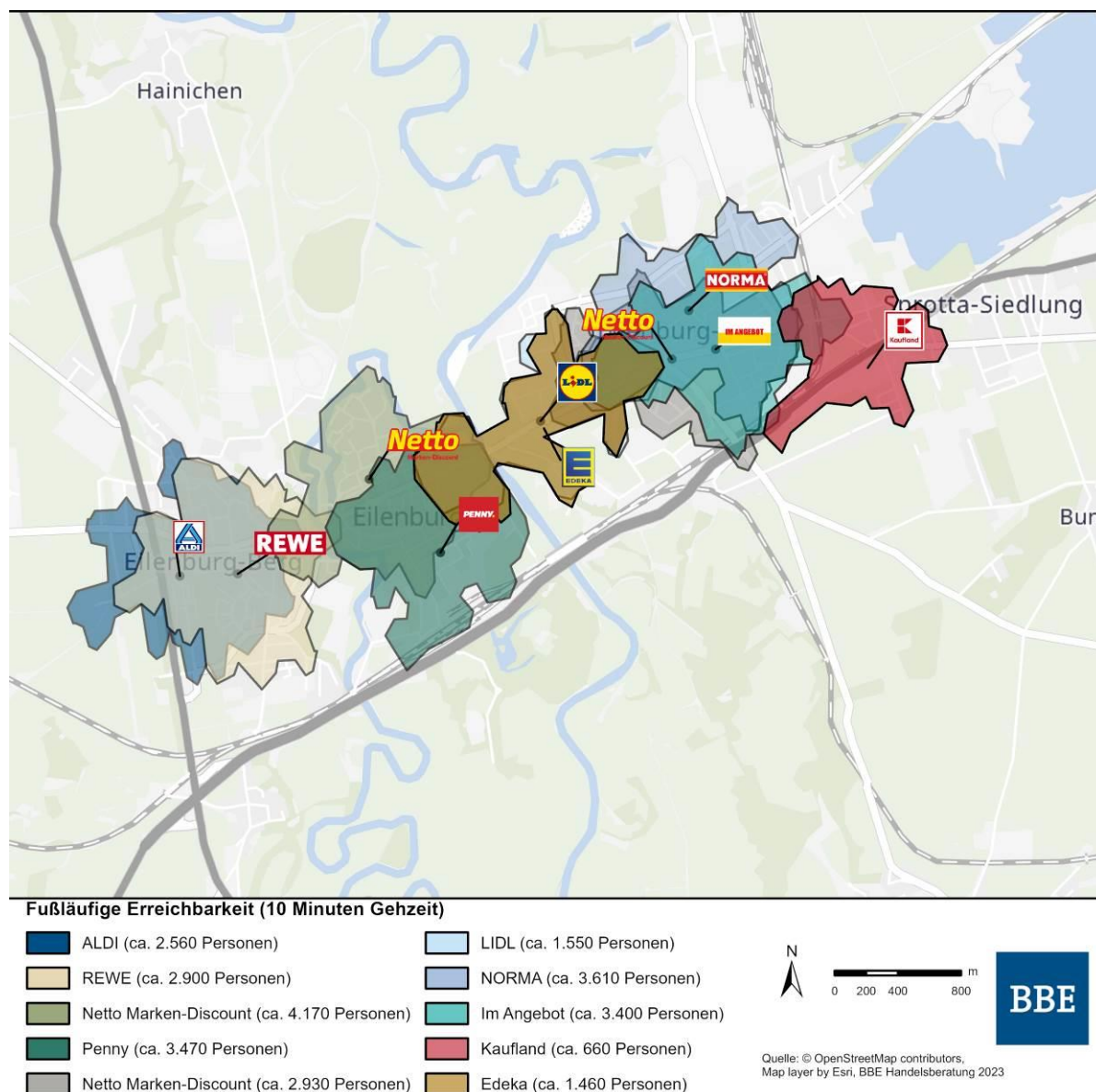
Zu den nahversorgungsrelevanten Betriebsformen zählen Supermärkte, Lebensmitteldiscounter und Lebensmittel-Fachgeschäfte. Großflächige Betriebsformen, wie Große Supermärkte (Verbrauchermärkte) und SB-Warenhäuser können zwar ergänzende Nahversorgungsfunktionen übernehmen, im Schwerpunkt sprechen sie jedoch ein anderes Zielgruppenspektrum und ein umfassenderes Einzugsgebiet an. Verbrauchermärkte zielen vorrangig auf den Auto-Kunden für wöchentliche Großeinkäufe, 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 verbrauchernahen

Grundversorgung einzubeziehen. Autoorientierte Standorte, insbesondere der großflächigen Betriebsformen, sollen eine verbrauchernahe Grundversorgung ergänzen, dürfen diese aber nicht gefährden. Nahversorgungsfunktionen sind neben der wohnungsnahen Versorgung mit einer direkten fußläufigen Erreichbarkeit auch unter einer wohnortnahen Erreichbarkeit für alle Wohnlagen aus dem Stadtgebiet zu bewerten.

5.5. Aktuelle Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Eilenburg

In der nachstehenden Karte ist die aktuelle Nahversorgungsstruktur durch Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet von Eilenburg dargestellt. Die wohnungsnahen Versorgungsfunktionen der einzelnen Märkte werden durch 10-Minuten-Laufwegzonen definiert.

Karte 4: Sicherung der Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte im Bestand



Mit den vorhandenen zehn Lebensmittelmärkten wird eine weitgehend flächendeckende Nahversorgung in der Eilenburger Kernstadt erreicht. In den peripheren Ortsteilen gibt es jedoch keinen Lebensmittelmarkt.

Nachfolgende Tabelle bewertet den aktuellen Besatz von Lebensmittelmärkten mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche in Relation zum Bevölkerungspotenzial der Stadt Eilenburg und auf Grundlage von durchschnittlichen bundesdeutschen Vergleichswerten. Die Werte der beiden Großbetriebsformen mit regionaler Ausstrahlung werden zusätzlich auf den Mittelbereich bezogen.

Tabelle 10: Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in Eilenburg

Region	Personen	Anzahl	VKF gesamt (m ²)	VKF je Objekt (m ²)	Personen je Objekt	VKF je 1.000 Personen (m ²)	DICHTE-INDEX (%)
Discounter + Supermärkte							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	83.237.124	26.760	24.900.000	930	3.111	299	100
Stadt Eilenburg	16.126	8	8.283	1.035	2.016	514	172
	ALDI, Bergstraße		1.000				
	REWE, Grenzstraße		1.450				
	Penny, Kranoldstraße		800				
	Netto Marken-Discount, Nordring		1.390				
	NORMA, Puschkinstraße		1.200				
	Im Angebot, Torgauer Landstraße		694				
	Netto Marken-Discount, Torgauer Landstraße		800				
	LIDL, Ziegelstraße		949				
Große Supermärkte + SB-Warenhäuser							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	83.237.124	1.986	8.900.000	4.481	41.912	107	100
Stadt Eilenburg	16.126	2	6.920	3.460	8.063	429	401
	Kaufland, An der Schondorfer Mark		3.970				
	EDEKA, Ziegelstraße		2.950				
Mittelbereich	37.617	2	6.920	3.460	18.809	184	172
Mittelbereich ohne Bad Dübén	29.737	2	6.920	3.460	14.869	233	218
Lebensmittelbetriebsformen gesamt							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	83.237.124	28.746	33.800.000	1.176	2.896	406	100
Stadt Eilenburg	16.126	10	15.203	1.520	1.613	943	232
Mittelbereich	37.617	10	15.203	1.520	3.762	404	100
Mittelbereich ohne Bad Dübén	29.737	10	15.203	1.520	2.974	511	126

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

Im Stadtgebiet Eilenburg verfügen die sieben Lebensmitteldiscounter und ein Supermarkt über eine Gesamtverkaufsfläche von 8.283 m². Die Gesamtverkaufsfläche entspricht einer Ausstattungskennziffer von 514 m² je 1.000 Personen. Im Bundesdurchschnitt verfügen Supermärkte und Discounter über einen Flächenbesatz von 299 m² Verkaufsfläche je 1.000 Personen, der Besatz in Eilenburg entspricht im Vergleich zum Bundesdurchschnitt somit einer Flächenausstattung von 172%, was für ein Mittelzentrum unter Berücksichtigung der beiden großformatigen Anbieter Kaufland und EDEKA-Center einen überdurchschnittlichen Wert darstellt.

Die Stadt Eilenburg verfügt nach der Ansiedlung von EDEKA und der Nachnutzung durch Kaufland am Standort Schondorfer Mark über zwei Große Supermärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 6.920 m². Gemessen am Bevölkerungspotenzial der Stadt Eilenburg errechnet sich zweifellos ein sehr hoher Besatz mit einem Dichte-Index von 401%. Aufgrund der regionalen Ausstrahlung dieser Standorte ist der Bezug zum Mittelbereich zielführender. In diesem Mittelbereich ergibt sich eine Ausstattungskennziffer von 172% des Bundesdurchschnittes bzw. ohne Bad Dübén von 218%. Auch hier wird ein überdurchschnittlicher Besatz für die großformatigen Lebensmittelmärkte deutlich.

In der Summe zeigt sich für die Stadt Eilenburg bereits eine sehr hohe Verkaufsflächenausstattung mit Betriebsformen des Lebensmittelhandels. Der notwendige Schutz einer verbrauchernahen Grundversorgung wird offensichtlich, Standortverteilung und Flächenausstattung im Lebensmittelhandel müssen sich zukünftig an den spezifischen Versorgungsfunktionen ausrichten. Zunehmender Verdrängungswettbewerb, insbesondere gegenüber integrierten Nahversorgungsstandorten, ist auszuschließen.

6. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Eilenburg

6.1. 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. 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 qualifizierten Grundbedarf sowie möglichst ein breites Spektrum des spezialisierten höheren Bedarfs abdecken.

Die Stadt Eilenburg erzielt ihre regionale Ausstrahlung hauptsächlich durch die Innenstadt sowie den Großen Supermärkten EDEKA an der Ziegelstraße und Kaufland am peripheren Standort „Schondorfer Mark“, letzterer zudem in Agglomeration mit dem Baumarkt toom.

Wie bereits in der 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. Diese Zielsetzung einer stärkeren Konzentration innerhalb des Stadtgebietes wurde bereits ausdrücklich mit dem Einzelhandelskonzept 2015/2016 verfolgt.

Ausstrahlungskraft in die Region und Kaufkraftbindung bilden ein komplexes Wechselspiel. In einer realistischen Betrachtung zur regionalen Ausstrahlung der Stadt Eilenburg ist 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.

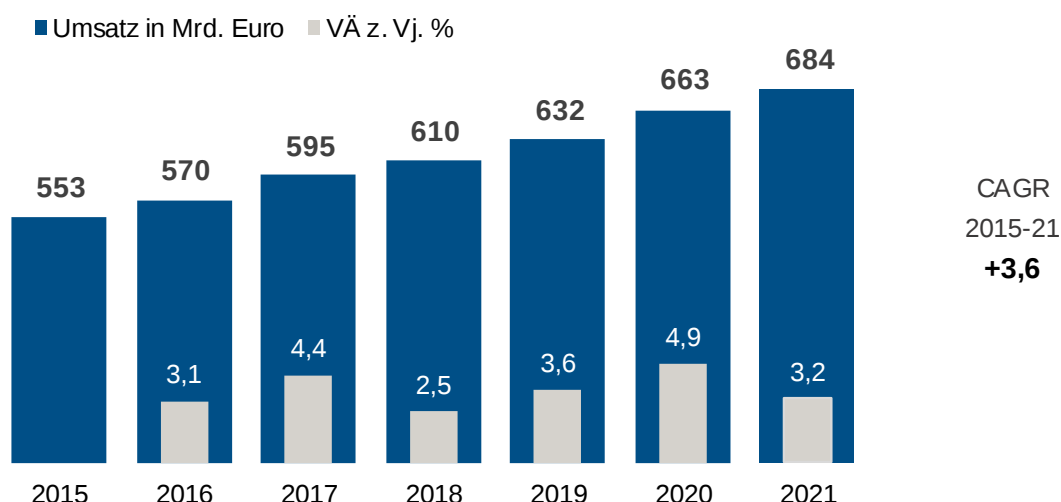
- Die Innenstadt bedarf eines Schutzes bestehender Strukturen, aber auch deren weiterer Ausbau in Richtung eines multifunktionalen Angebotskonzeptes mit vielseitigem Nutzungsmix. Neben der Verdichtung und räumlichen Ausdehnung kann die Innenstadt somit auch stärker als funktionale Einheit zusammengeführt werden. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung, um die Ausstrahlungskraft des Hauptzentrums zu erhöhen.
- In Ergänzung zur Innenstadt mit deren eingeschränkten räumlichen Entwicklungsperspektiven soll zentrumsnah der Standort Ziegelstraße zu einem attraktiven Fachmarktstandort weiterentwickelt werden, um auch die Bindungschancen des Eilenburger Einzelhandels im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich besser erschließen zu können. Diese zusätzliche räumliche Steuerung in der Einzelhandelsentwicklung betrifft Betriebsformen und Angebotskonzepte, die nicht in die Innenstadt integriert werden können. Ziel ist also die Bündelung von Fachmärkten in zentraler Lage im Stadtgebiet ohne Entwicklungsperspektiven der Innenstadt negativ zu beeinflussen.
- 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.

6.2. Entwicklungstrends im deutschen Einzelhandel und deren Einfluss in der Stadt Eilenburg

6.2.1. Der Einzelhandel in Deutschland wächst – auch während der Pandemie

In der jüngeren Vergangenheit hat sich der Einzelhandel insgesamt recht positiv entwickelt. Zuvor war der Einzelhandelsumsatz im Jahr 2010 nach Wachstumsschwankungen gerade mal wieder auf dem Niveau des Jahres 2000. Zwischen 2010 und 2015 konnte der Zuwachs auf durchschnittlich 2,3 Prozent p.a. gesteigert werden und seit 2015 beträgt die durchschnittliche Wachstumsrate 3,6 Prozent p.a. (nominal). Diese Tendenz hat sich auch während der beiden Pandemie-Jahre im Einzelhandel insgesamt fortgesetzt. Die einzelnen Branchen waren dabei von teilweise deutlich unterschiedlichen Konjunkturen betroffen. Die strukturellen Veränderungen haben sich während Corona stark beschleunigt. Wachstumsstärke hat 2020 und 2021 vor allem der Onlinehandel bewiesen und auch der Lebensmitteleinzelhandel hat überdurchschnittlich positiv abgeschnitten. Die Auswirkungen von Lockdowns und Kontaktbeschränkungen bekamen insbesondere der Nonfoodhandel und dort die innenstadtrelevanten Branchen zu spüren.

Abbildung 9: Umsatzentwicklung Einzelhandel im engeren Sinne* – Umsatz 2015-2021

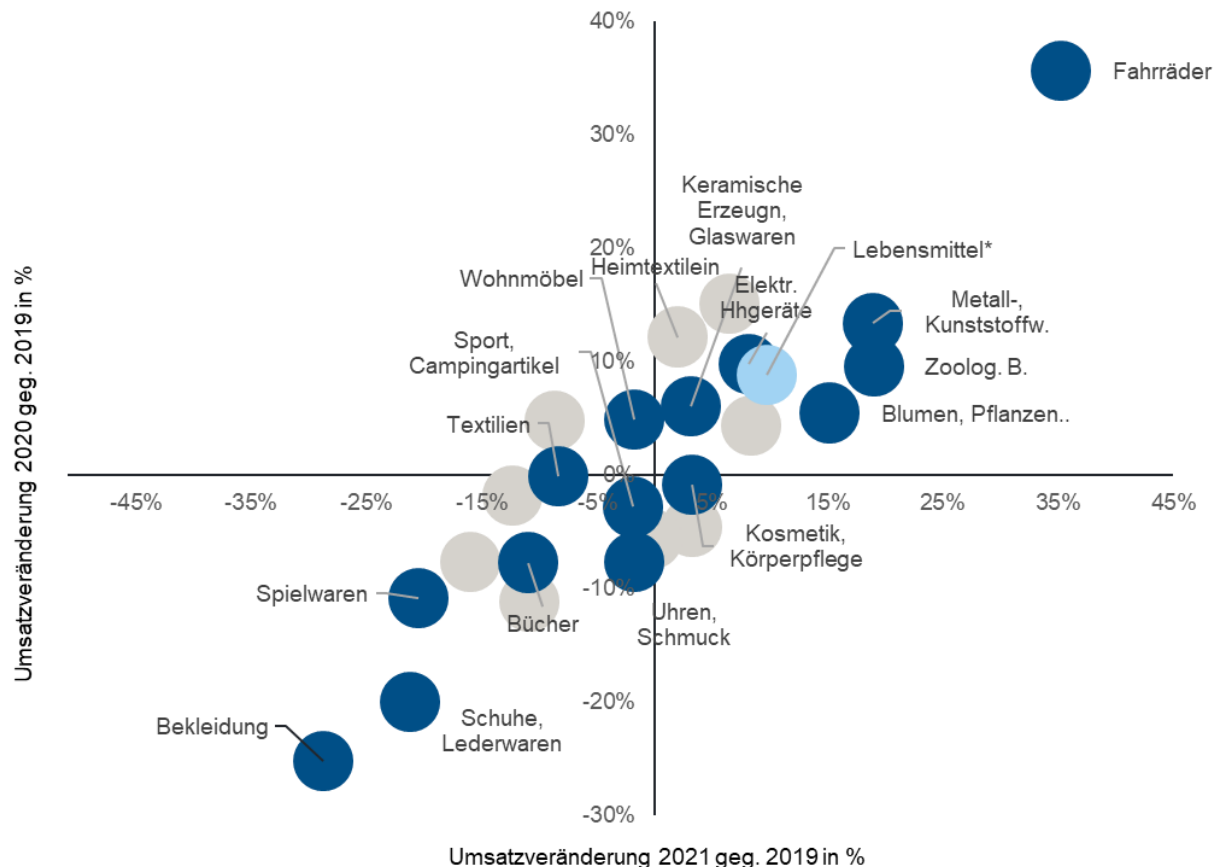


CAGR (Compound Annual Growth Rate): durchschnittliche jährliche Wachstumsrate

* Einzelhandel im engeren Sinne bezeichnet die institutionellen Einzelhandelsformen in Deutschland einschließlich ihrer Onlineumsätze, ohne Apotheken, Kfz-, Bren- und Kraftstoffhandel.

Quelle: HDE Online-Monitor 2022; die Nettoangaben im HDE Online-Monitor 2022 wurden vom IFH KÖLN auf Bruttowerte umgerechnet.

Die Unterschiedlichkeit der Branchenkongunkturen im Einzelhandel in den letzten beiden Jahren ist außergewöhnlich. Schon immer entwickeln sich die Einzelhandelsumsätze in den einzelnen Branchen unterschiedlich und langfristig sind auch mehr oder weniger große Verschiebungen bei der Verteilung der Ausgaben auf einzelne Bereiche feststellbar. Üblicherweise liegen die Unterschiede der Wachstumsraten der Fachhandelszweige in den vergangenen Jahren jedoch bei etwa 10-15 Prozentpunkten zwischen dem Fachhandelszweig mit dem höchsten und dem niedrigsten Wachstum. In den beiden Pandemie-Jahren hat sich diese Schwankungsbreite auf rund 60 Prozentpunkte ausgedehnt.

Abbildung 10: Umsatzveränderung Fachhandelszweige 2020 vs. 2019 und 2021 vs. 2019 (Auswahl)

* Lebensmitteleinzelhandel (WZ 47.11)

Quelle: IFH KÖLN, 2022, auf Basis Statistisches Bundesamt, Monatsstatistik im Einzelhandel.

Dies hängt im Wesentlichen mit teilweise erheblich veränderten Bedarfen der Konsumentinnen und Konsumenten während der Pandemie zusammen. Zwar gibt es auch Unterschiede zwischen 2020 und 2021 – im ersten Jahr der Pandemie beispielsweise waren Produkte aus dem Bereich Heimwerken/DIY/Garten außerordentlich stark gefragt, was im zweiten Jahr deutlich nachgelassen hat, tendenziell sind aber die Fachhandelszweige mit positiven Wachstumsraten und Fachhandelszweige mit negativen Wachstumsraten in beiden Corona-Jahren dieselben.

So haben Branchen gewonnen, welche mit der Verschönerung des eigenen Zuhauses in Verbindung stehen, wie neben den DIY- und Garten-Produkten etwa alles rund um Wohnen und Einrichten mit Glas, Porzellan, Keramik, Heimtextilien und Wohnmöbeln bis hin zu Elektro-Groß- und Kleingeräten.

Der Lebensmitteleinzelhandel hat davon profitiert, dass die Geschäfte zur Sicherung der Versorgung von Lockdowns ausgenommen waren. Einen gewichtigen Anteil am Zuwachs des Lebensmitteleinzelhandels hat die lange Schließung der Gastronomie, welche zu Konsumverlagerungen vom Außer-Haus-Verzehr in der Gastronomie hin zum Inner-Haus-Verzehr mit Kauf im Lebensmitteleinzelhandel geführt hat.

Der enorme Zuwachs bei Fahrrädern ist getrieben durch die pandemiebedingte Outdoororientierung als Freizeitbeschäftigung sowie die alltägliche, alternative Verkehrsmittelnutzung (sehr geringes Infektionsrisiko im Vergleich zum ÖPNV) für Fahrten zur Arbeit. Vor allem aber die technische Innovation des E-Bikes, die mit erheblich höheren Stückpreisen auf die neue Bedarfslage getroffen ist, ist verantwortlich für den kometenhaften Zuwachs des Umsatzes.

Auf der anderen Seite verzeichneten die Segmente der Modebranche die größten Umsatzverluste. Fehlende Anlässe und Bedarfe nach neuer Bekleidung durch Homeoffice und den Wegfall privater Feiern, Treffen in Restaurants oder (Urlaubs-) Reisen. Das Ergebnis ist ein historischer Einbruch des Marktvolumens im Bereich Mode & Accessoires. Ähnliches gilt auch für Uhren und Schmuck, wenn auch nicht in der gleichen negativen Ausprägung.

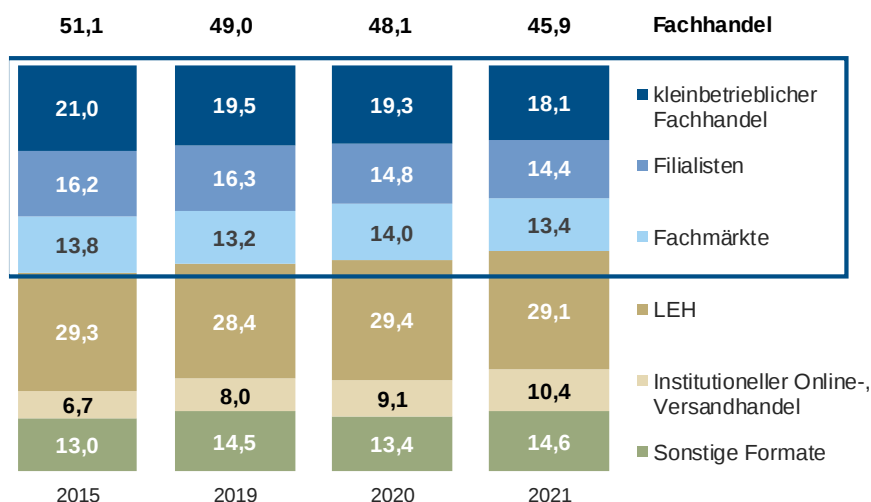
Bücher und Spielwaren waren während der Pandemie dagegen durchaus beliebt und wurden auch gekauft, allerdings weniger im Fachhandel, sondern vor allem online. Die entsprechenden Fachhandelszweige weisen daher ebenfalls mehr oder weniger deutliche Umsatzverluste auf.

6.2.2. Der Fachhandel steht verstärkt unter Druck – Strukturelle Veränderungen zeigen sich in den Verschiebungen der Vertriebsformate

Neben unterschiedlichen Branchenkonjunkturen und Kanalverschiebungen (offline / online) ändern sich auch zunehmend die Formatstrukturen. Die bereits seit Mitte der 1990er Jahre erkennbaren Tendenzen setzen sich nun verstärkt fort. Bei den traditionellen Formaten wird deutlich, in welchem Maße diese unter Druck stehen. Verlierer sind insbesondere der kleinbetriebliche Fachhandel sowie Kauf- und Warenhäuser. Gewinner sind dagegen der institutionelle Onlinehandel, der Lebensmitteleinzelhandel und Nonfood-Fachmärkte.

An die Wachstumsgrenzen sind mittlerweile auch die Nonfood-Filialisten gekommen. Bis kurz vor Corona schienen die Filialsysteme dem veränderten Kaufverhalten zu trotzen. Inzwischen musste aber auch bei vertikalen (herstellergeführten) Filialisten der Nonfood-Branchen das Filialsystem bereinigt werden. Gleichwohl stehen die Zeichen häufig wieder auf Filialexpansion, was zuvorderst zu Lasten des übrigen kleinbetrieblichen Fachhandels gehen dürfte.

Abbildung 11: Marktanteile der Handelsformate am Einzelhandelsumsatz 2015-2021 in %



Pandemiegewinner
Umsatz 2021 geg. 2019

**+40,7% Institutioneller Online-,
Versandhandel**

+10,5% LEH-Formate

Quelle: IFH KÖLN

Fachmärkte profitieren von ihrem gut angenommenen Preis-Leistungsverhältnis und waren während Corona auch aufgrund der Standortsituation mit guter automobiler Erreichbarkeit und zusätzlich geringerem Kontakt-/Infektionsrisiko als in Innenstädten und Shopping-Centern bevorzugt. Ähnliches gilt für SB-Warenhäuser, welche als One-Stop-Shopping-Objekte während Corona beliebt waren, nun allerdings wieder schwächer tendieren.

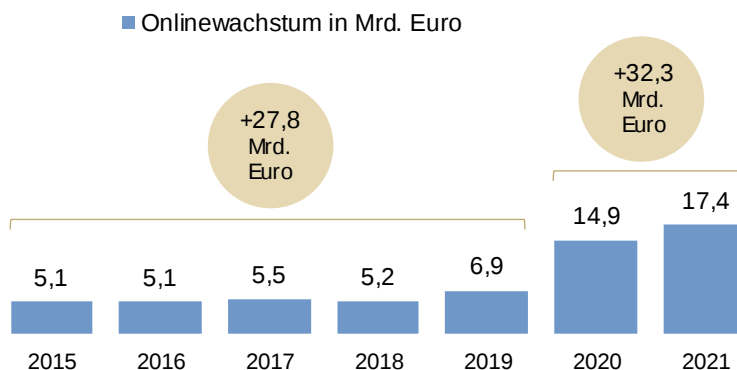
Eine besondere Situation zeigt sich im Geschäftsfeld des periodischen Bedarfs (FMCG). Hier haben die Formate des Lebensmitteleinzelhandels (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser, Discounter) und die Drogeriemärkte den Fachhandel ersetzt, d.h. Lebensmittelfachhandel und Drogerien weitgehend und Parfümerien teilweise. Der coronabedingte Umsatzschub des Lebensmitteleinzelhandels läuft aus und pendelt sich aktuell auf höherem Niveau als vor Corona ein. Bei rückläufigem innerstädtischem Nonfood-Fachhandel kommt dem Lebensmitteleinzelhandel indes neben der Versorgungsfunktion insbesondere in Klein- und Mittelstädten zunehmend eine Funktion als zentraler Ankerpunkt zu.

6.2.3. Corona beschleunigt die Kanalverschiebung vor allem in innenstadtrelevanten Branchen – online gewinnt, offline verliert

Der Onlinehandel hat durch Corona einen erheblichen Zuwachs erfahren. In den Jahren 2020 und 2021 betrug das Onlinewachstum jeweils mehr als 20 Prozent und 2021 ist das Umsatzvolumen auf mehr als 100 Mrd. € angestiegen.¹⁹ Der Begriff „Onlinehandel“ ist dabei im funktionellen Sinne gemeint und beinhaltet die Onlineumsätze aller Vertriebsformen, also beispielsweise neben den Onlineumsätzen der institutionellen Internet-Pure-Player und Versender auch die Onlineumsätze der stationären Händler.

Auch in den Jahren vor Corona ist der Onlinehandel mit langsam abnehmenden Wachstumsraten jährlich um rund 5 Mrd. € gewachsen. In den zwei Pandemie Jahren ist der Onlinehandel allerdings mit einem Zuwachs von 32 Mrd. € mehr gewachsen als in den fünf Jahren zuvor zusammen (2015-2019: +28 Mrd. €).

Abbildung 12: Absolutes Onlinewachstum – Umsatz 2015-2021



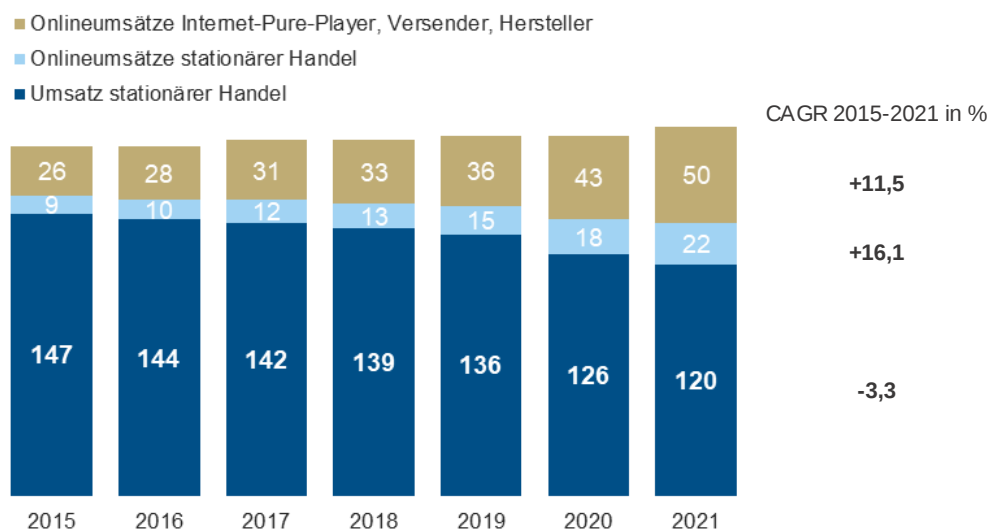
Quelle: HDE Online-Monitor 2022; die Nettoangaben im HDE Online-Monitor 2022 wurden vom IFH KÖLN auf Bruttowerte umgerechnet.

Nahezu alle Branchen haben zu diesem Wachstum beigetragen, zuletzt insbesondere aus den Bereichen Wohnen & Einrichten, FMCGs²⁰ (Lebensmittel und Drogeriewaren mit Körperpflege/Kosmetik und Heimtierbedarf) sowie Mode & Accessoires. 2020 waren auch die DIY-Sortimente im Onlinehandel außerordentlich wachstumsstark.

Während der Onlineanteil bei Lebensmitteln oder DIY-Produkten im unteren einstelligen Bereich recht überschaubar ist, liegt der Onlineanteil in Branchen wie Mode & Accessoires, Spielwaren oder Consumer Electronics bereits bei 40-50 Prozent. Seit Jahren schon wächst der Onlineumsatz gerade in solchen Branchen, welche die Handelslandschaft in Innenstädten besonders prägen. Die Corona-Pandemie hat diesen Trend mit den Lockdowns und dem hohen Infektionsrisiko zusätzlich verstärkt.

¹⁹ Quelle: HDE Online-Monitor 2022

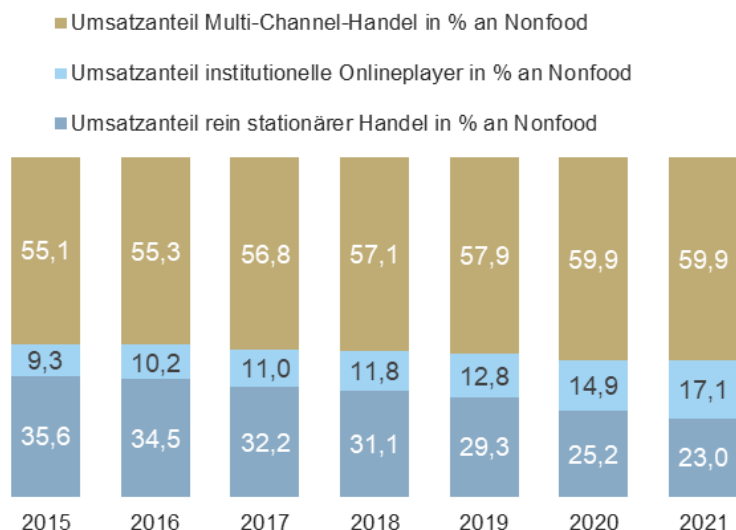
²⁰ FMCG = Fast Moving Consumer Goods (Konsumgüter des alltäglichen Bedarfs des Food- und Nearfoodsegmentes)

Abbildung 13: Umsatz innenstadtrelevante Branchen 2015–2021 in Mrd. €

CAGR (Compound Annual Growth Rate): durchschnittliche jährliche Wachstumsrate
 Innenstadtrelevante Branchen: Fashion & Accessoires, Uhren & Schmuck, Consumer Electronics/Elektrogeräte, Spielwaren, Papier-, Büro-, Schreibwaren, Fahrräder, Heimtier, Drogeriewaren, Körperpflege & Kosmetik, Sport, Bücher, Musikinstrumente, Camping, Wohnaccessoires

Quelle: IFH KÖLN

Der Onlineanteil beträgt in den innenstadtrelevanten Branchen insgesamt 37,5 Prozent (2021), 2015 waren es erst 19,2 Prozent. Zwei Drittel des Onlineumsatzes entfallen dabei auf die institutionellen Onlineplayer und Hersteller. Immerhin ist auch den stationären Händlern gelungen, den eigenen Onlineumsatz zu steigern – dieser wächst mit durchschnittlich 16,1 Prozent p.a. schneller als der Onlineumsatz der Onlineplayer und Hersteller. Dennoch reicht dies bis dato nicht aus, um die stationären Umsatzverluste zu kompensieren.

Abbildung 14: Umsatzanteile Multi-Channel-Handel und „Pure-Play“ an Nonfood

Quelle: IFH KÖLN, BranchenInformationsSystem/Handelsanalyse, 2022.

Viele Einzelhändler nutzen bereits die diversen Möglichkeiten in den digitalen Kanälen, um für ihre Kundenschaft sichtbar zu werden. Multi-Channel-Handel geht noch darüber hinaus und beinhaltet Onlineverkäufe

direkt im eigenen Onlineshop oder über Marktplätze. Der Anteil des Multi-Channel-Handels wächst seit Jahren und beträgt bei Nonfood bereits knapp 60 Prozent. Onlineplayer kommen auf 17 Prozent und lediglich 23 Prozent des Umsatzes entfallen 2021 noch auf rein stationäre Händler.

Einer der bedeutendsten Services im Multi-Channel-Handel ist das Angebot von Click & Collect – die Kundenschaft kann online einkaufen und die Ware im stationären Ladengeschäft abholen. 2021 hat fast die Hälfte aller Internetnutzenden auch Click & Collect genutzt. 2020 betrug der Click & Collect-Umsatz 5,4 Mrd. €.

Abbildung 15: Click & Collect – Anzahl Nutzende und Umsatz nach Branchen

Click & Collect-Nutzende

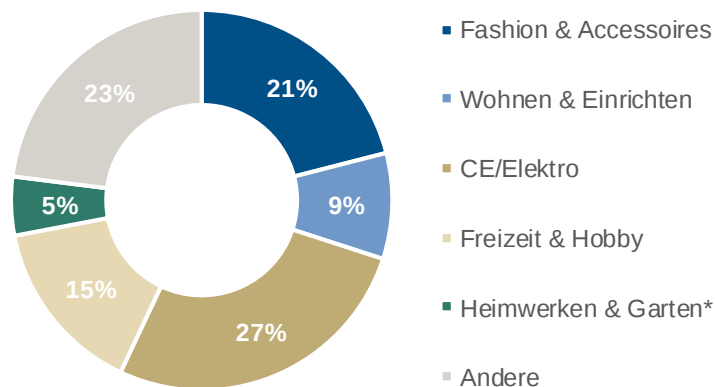
in % der Internetnutzenden

2020 44%

2021 49%

Click & Collect Umsatz 2020

≈ 5,4 Mrd. Euro



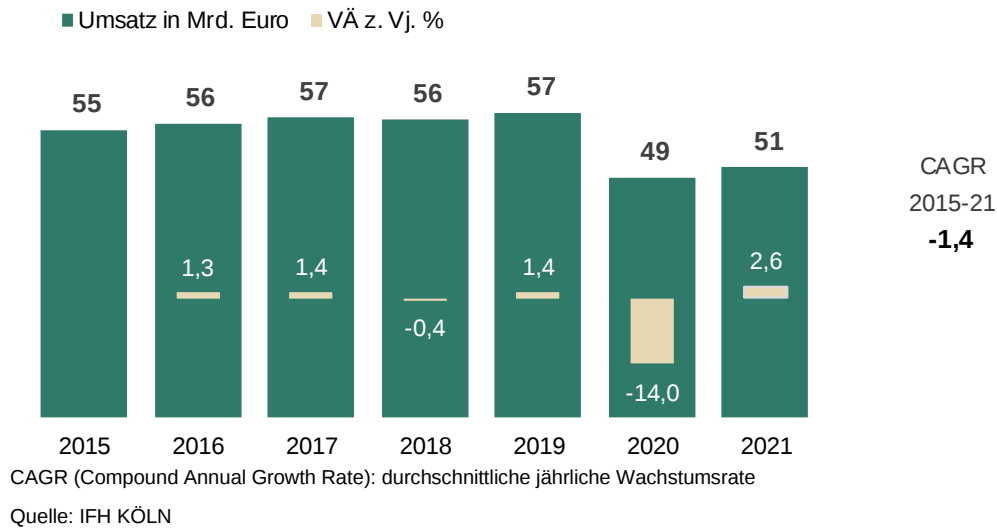
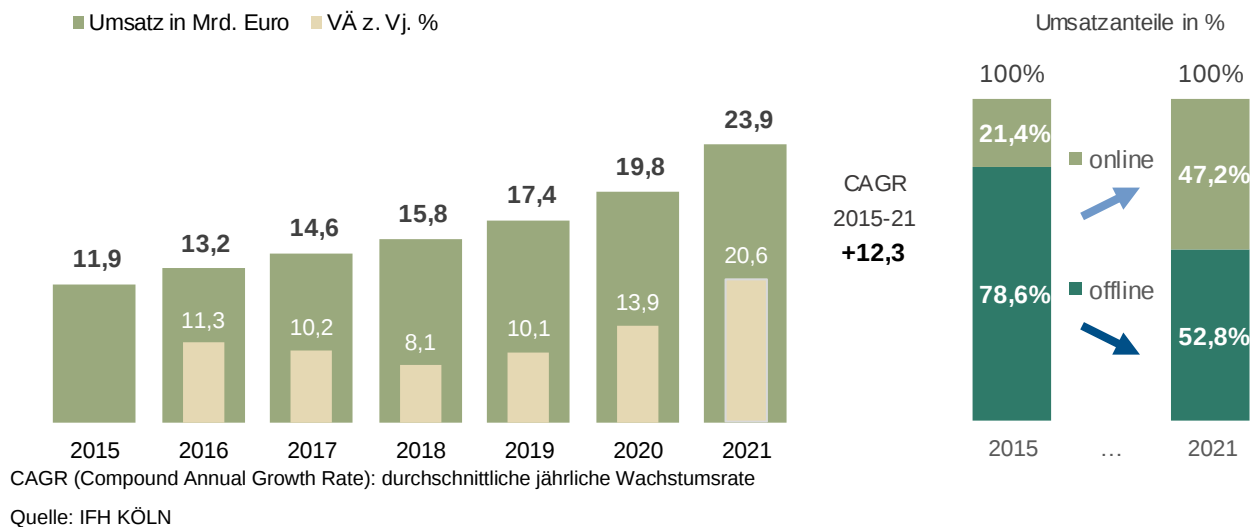
Umsatzanteile nach Branchen 2020

*DIY Kernsortimente, ohne Großhandel und Handwerker, ohne Leuchten/Lampen, ohne Deko/Haus-/Heimtextilien

Quelle: HDE Online-Monitor 2021, 2022; die Nettoangaben im HDE Online-Monitor 2021 wurden vom IFH KÖLN auf Bruttowerte umgerechnet.

6.2.4. Fokus Bekleidung: Branche mit höchster Innenstadtrelevanz und immer noch zunehmender Onlinedynamik

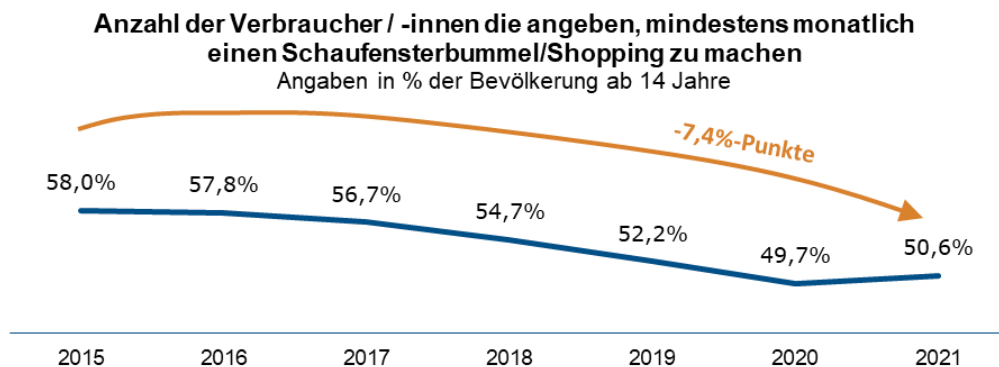
Mode & Accessoires ist die Branche mit der mit Abstand größten Bedeutung für den innerstädtischen Einzelhandel. Auch die Konsumentinnen und Konsumenten gehen vor allem für das Fashion-Shopping in die Innenstädte. Die pandemiebedingten Verhaltensänderungen haben in der Fashionbranche deutliche Spuren hinterlassen. Der Branchenumsatz liegt am Ende des 2. Coronajahres rund 11 Prozent unter Vorkrisenniveau. Der Onlinehandel mit Bekleidung hat dagegen in den beiden letzten Jahren erheblich hinzugewonnen und den Onlineanteil auf fast 50 Prozent anwachsen lassen. Die Anzahl der Geschäfte im Einzelhandel mit Bekleidung, Schuhen und Lederwaren nimmt weiter ab. Waren es 2015 noch knapp 47.000 Läden, so ist die Anzahl bis 2021 auf rund 35.000 gesunken.

Abbildung 16: Marktvolumen Fashion & Accessoires und jährliche Branchenentwicklung 2015-2021**Abbildung 17: Umsatz Onlinehandel mit Fashion & Accessoires 2015-2021**

6.2.5. Ausblick – Aktuelle Unsicherheiten prägen das Spannungsfeld der Innenstadtentwicklung

Ein Blick auf das aktuelle Konsumentenverhalten hilft bei der Einschätzung der zukünftigen Perspektiven einer Innenstadt.

Innerstädtische Frequenzen sind dabei ein Spiegelbild des Verbraucherverhaltens. Der Anteil der Verbraucher / -innen mit wenigstens einem monatlichen Schaufensterbummel nimmt bereits seit 2015 ab. In der Coronakrise hat sich der Trend 2020 kurzfristig beschleunigt. Der 2021er Wert liegt hingegen wieder in der Trendlinie, was nicht für einen Wiederanstieg der Innenstadtfrequenzen spricht.

Abbildung 18: Shoppinghäufigkeiten

Quelle: eigene Darstellung nach VUMA 2016-2022.

Vielmehr dürfte sich der Abwärtstrend „normalisieren“. Hinzu kommt noch: Die älteren Käuferschichten, die lange Zeit die kaufkräftige Stammkundschaft des Fachhandels bildeten, driften mit zunehmender Onlineaffinität ab. Ein langsames Herauswachsen dieser Generation kann also nicht mehr abgewartet werden. Es müssen jetzt neue Anreize für jüngere Generationen geschaffen werden, um die Attraktivitätsuntergrenze nicht zu weit absinken zu lassen.

Dabei gehören die Jüngeren mittlerweile zu den größten Fans der Innenstädte. Entwicklungspotenziale haben in dieser Hinsicht allerdings vor allem Großstädte, während kleine Städte grundsätzlich weniger attraktiv für die junge Generation sind. Und es stehen nicht notwendigerweise die Shoppingmöglichkeiten im Vordergrund, auch wenn diese durchaus auch genutzt werden.

Die weitere Entwicklung des Einzelhandels, des Onlinehandels, der Formate und der (Innenstadt-) Branchen ist aktuell von großen Unsicherheiten geprägt. Die Pandemie scheint vorbei, doch niemand weiß, ob nicht zumindest wieder deutlich stärkere Kontaktbeschränkungen eintreten könnten.

Fast noch unsicherer ist der Fortgang des Krieges in der Ukraine. Derzeit scheint in Deutschland eine gewisse Gewöhnung an die Situation stattzufinden, hinter welcher sich aber nicht selten mentale Zukunftsängste verbergen, die eine Konsumlaune mehr als hemmen können.

Die Preissteigerungen, die bereits vor dem Angriff Russlands auf die Ukraine durch coronabedingte Lieferengpässe begonnen haben, sind nun nach Beginn des russischen Einmarsches zu einem großen Unsicherheitsfaktor geworden. Insbesondere die hohen Energiekosten, die wachsenden Risiken der Gasversorgung und die weltweite Knappheit von Rohstoffen, insbesondere von Getreide und anderen Lebensmitteln, haben mehr oder weniger deutliche Auswirkungen auf das Konsum- und Kaufverhalten hierzulande.

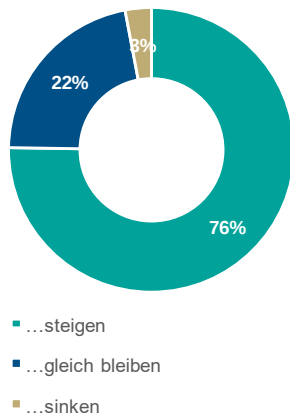
Hohe Preise an der Zapfsäule und im Supermarkt machen häufig Einsparungen an anderer Stelle notwendig, ganz zu schweigen von der zu erwartenden Rechnung für Heizung und Strom. Dies trifft nicht nur Menschen mit geringem Einkommen, diese aber in erster Linie. Andere sind auch durch Einsparungen während Corona weniger von den Preissteigerungen belastet. Dennoch werden auch diese ihre Ausgaben umschichten, den ggf. vorher geplanten Möbelkauf noch einmal aufschieben und stattdessen freies Budget für den lange ersehnten Urlaub verwenden oder gleich für die Nebenkostenabrechnung zurücklegen.

Hinzu kommt, dass sich die Einstellung vieler Menschen zum Konsum geändert hat. Das muss sich nicht zwangsläufig direkt in verändertem Verhalten äußern, aber ein gewisser Einfluss auf das Kaufverhalten der Zukunft ist dennoch wahrscheinlich.

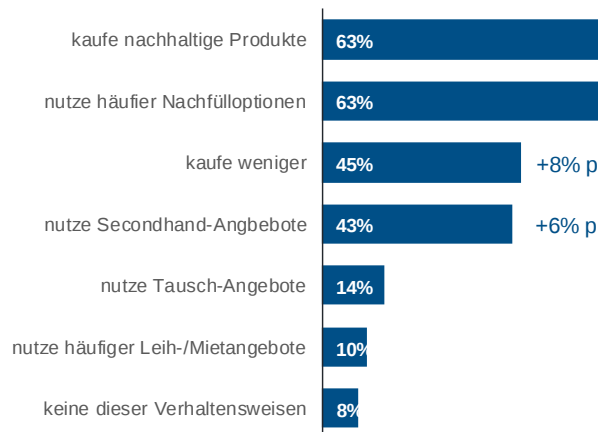
Schon die Corona-Pandemie hat vor dem Hintergrund der Klimakrise ein Umdenken in der Gesellschaft angestoßen, hin zu bewussterem Konsum. Dazu gehört die Ressourcenschonung ebenso wie die Abfallvermeidung mit dem Kauf von Gebrauchsgüter bis hin zum Konsumverzicht. Mehr als drei Viertel der Internetnutzenden gehen von einer zunehmenden Bedeutung von Nachhaltigkeit aus und 43 Prozent nutzen bereits Secondhand-Angebote.

Abbildung 19: Nachhaltigkeit, Konsumverzicht und Secondhand

Die Bedeutung von Nachhaltigkeit wird in den nächsten Jahren ...



Nachhaltige* Verhaltensweisen



836 ≤ n ≤ 1.090 Internetnutzer:innen; Zeitvergleich 2021 im Vergleich zu 2019

*Nachhaltigkeit als soziale, ökologische und ökonomische Verantwortung

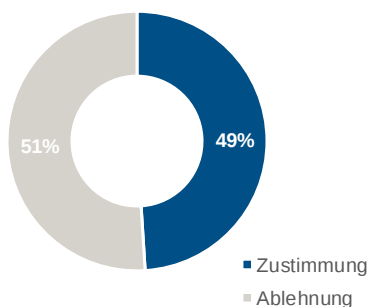
Quelle: HDE Online-Monitor 2022

Ein Konsumverzicht wird zusätzlich durch die Preissteigerungen und Lieferengpässe gestützt. Einer Befragung des ECC Köln im März 2022 zufolge geben fast 50 Prozent an, aufgrund der Lieferproblematiken geplante Anschaffungen aktuell zu verschieben.

Abbildung 20: Konsumzurückhaltung und Ausweichverhalten

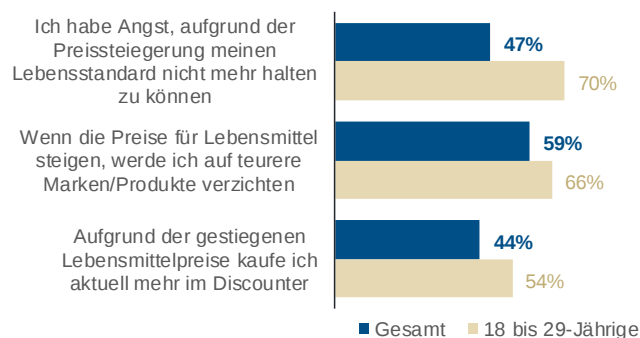
Konsumzurückhaltung

Geplante Anschaffungen werden auf die Zeit nach den Engpässen verschoben



Konsumverzicht

Inwiefern stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?



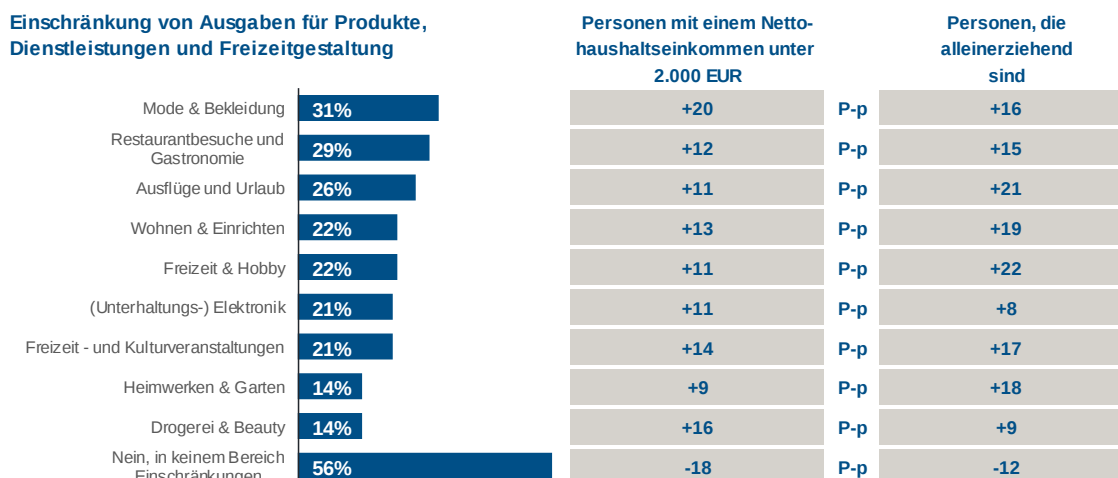
Grafik links: n=457, KW 11

Grafik rechts: 471 ≤ n ≤ 475, 18 bis 29-Jährige: 63 ≤ n ≤ 65, KW 11

Quelle: Trend Check Handel Vol. 1, 03/2022, ECC KÖLN.

Gleichzeitig befürchtet fast die Hälfte der Befragten, aufgrund der aktuell wahrgenommenen Preissteigerungen den eigenen Lebensstandard nicht mehr halten zu können. Bei weiteren Preiserhöhungen bei Lebensmitteln wollen 59 Prozent auf teurere Markenprodukte verzichten und 44 Prozent kaufen schon jetzt häufiger bei Discountern.

Aufgrund der höheren Ausgaben vor allem bei Lebensmitteln sparen viele Haushalte in anderen Bereichen. Dabei müssen sich Personen mit geringem Einkommen und Alleinerziehende in besonderem Maße einschränken. Als erstes genannt werden Fashionartikel. Aber auch in den Bereichen Gastronomie und Freizeit im Allgemeinen wollen die Konsumentinnen und Konsumenten sparen. Gerade die genannten Bereiche haben schon während der Corona-Pandemie stark durch die notwendigen Einschränkungen gelitten.

Abbildung 21: Einschränkung von Ausgaben für Produkte, Dienstleistungen und Freizeitgestaltung

P-p= Veränderung in Prozentpunkten gegenüber jeweiligem Gesamtergebnis

Lesebeispiel: 31 Prozent der Konsumentinnen und Konsumenten, die Preissteigerungen wahrgenommen haben, geben an, sich im Bereich Mode & Bekleidung einzuschränken.

Frage: „Müssen Sie durch die erhöhten Ausgaben für Lebensmittel Ihre Ausgaben in anderen Bereichen einschränken? Falls ja, in welchen Bereichen schränken Sie sich ein?“; n = 900 Personen mit erhöhten Mehrausgaben für Lebensmittel seit Januar 2022; n = 266 Personen mit einem Nettohaushaltseinkommen unter 2.000 €; n = 34 Personen, die alleinerziehend sind, Tendenzaussage; IFH Köln

Quelle: HDE Konsummonitor Preise 2022

Zudem dürften Preissteigerungen tendenziell für eine diszipliniertere Preisbeobachtung sorgen. Im mittleren Preisbereich ermöglicht der Onlinehandel vielfältige Preisvergleiche und die Kundinnen und Kunden haben das Gefühl preiswert einkaufen zu können. So führen Lieferengpässe und mangelnde Verfügbarkeiten gleichzeitig dazu, dass sich Interessierte zunächst online informieren – und sich dann teilweise den zusätzlichen Weg ins Geschäft sparen.

So wird sich voraussichtlich die Kanalverschiebung eher früher als später fortsetzen. Bei den Formaten wird der kleinbetriebliche Einzelhandel weiter verlieren und die Vielfalt des Einzelhandels in vielen Innenstädten wird sich weiter verringern. Insgesamt könnte der Einzelhandel auch mit allen Ausgabenverschiebungen in den Branchen, Kanälen und Formaten 2022 nominal wachsen, was allerdings real ggf. eine negative Entwicklung bedeuten könnte.

6.3. 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** – Ein hierarchisch gestuftes Zentren- und Standortgefüge bietet die beste Gewähr für die 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 Zentrumsystems 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. Dazu zählt einerseits eine gezielte Lenkung von Einzelhandelsansiedlungen im Rahmen der räumlichen Entwicklungsperspektiven der Innenstadt, andererseits auch die Einbindung des innerstädtischen Handels in ein sich wechselseitig stärkendes Umfeld publikumswirksamer Nutzungen.
- **Erhalt und Stärkung der wohnungsnahen oder zumindest wohnortnahen Grundversorgung** – Nahversorgung in fußläufiger Erreichbarkeit (10 Minuten) 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** – Das B-Zentrum Ziegelstraße an der Verbindungsachse von Eilenburg-Mitte und Eilenburg-Ost bietet in zentraler Lage im Stadtgebiet die Chance einer verbesserten stadtstrukturellen Einbindung wichtiger Fachmarktangebote, die bisher nicht in das Eilenburger A-Zentrum eingebunden werden können. Dazu ist eine Funktionsbündelung von Fachmärkten möglich, die einer dispersen Angebotsstruktur im Eilenburger Stadtgebiet entgegenwirkt.
- **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.

6.4. 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 unter Berücksichtigung aktueller Planvorhaben.

Grundsätzlich zu unterscheiden ist zwischen den städtebaulich integrierten Versorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche), wohnortintegrierten Nahversorgungslagen 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 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.²¹
- Zentrale Versorgungsbereiche weisen gemessen an ihrer Versorgungsfunktion eine integrierte Lage innerhalb der Siedlungsgebiete auf, mit fußläufiger Erreichbarkeit aber auch mittels ÖPNV und Pkw.
- Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eilenburg erfolgt im Funktionsschwerpunkt als Einzelhandels- und Dienstleistungszentren mit entsprechendem Bezug zur jeweils räumlichen Versorgungsfunktion. Zu unterscheiden sind das A-Zentrum Innenstadt, das B-Zentrum Ziegelstraße und die C-Zentren Puschkinstraße und Grenzstraße.

Nahversorgungslagen:

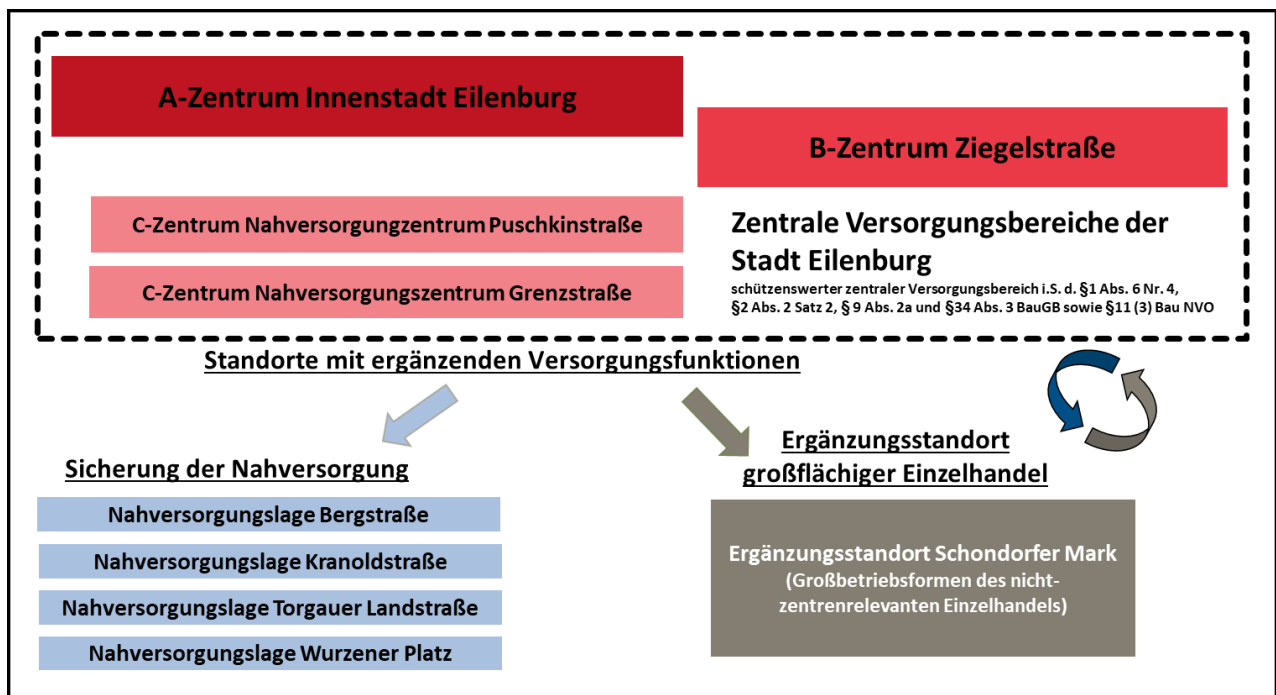
- Nahversorgungslagen zielen auf eine wohnungsnah oder, aus Sicht peripherer Siedlungsgebiete, zumindest gut erreichbare, wohnortnahe Grundversorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich ab. Sie erfüllen somit eine ergänzende Versorgungsfunktion zu dem zentralen Versorgungsbereich und dienen der Bereitstellung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung.
- 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 Ortsteiles beitragen. Nahversorgungslagen sind gekennzeichnet durch Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten (Supermärkte oder Discounter), einschließlich angeschlossenen Lebensmittelhandwerk (Bäcker und / oder Fleischer).
- Eine Ergänzung durch Fachgeschäfte mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und / oder Dienstleistern innerhalb der Ausprägung eines Eilenburger Nachbarschaftsladens ist möglich, soweit diese ausschließlich auf die unmittelbare Nahversorgungsfunktion abzielen und die Ausstrahlungskraft des Gesamtstandortes nicht wesentlich erhöhen.
- Nahversorgungslagen sind keine zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung.

²¹ Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 Abs. 3 BauGB, Urteil vom 11.10.2007 (BVerwG 4 C 7.07)

Mit der Aufnahme der vier Nahversorgungslagen in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg wird ihre funktionale Bedeutung für die fußläufige Grundversorgung und letztlich das Ziel zum Erhalt bzw. Entwicklung 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 (Ortsteile, Wohngebiete).

Folgende Zentren- und Standortgliederung sowie deren Arbeitsteilung wird empfohlen:

Abbildung 22: Zentren- und Standortkonzept der Stadt Eilenburg

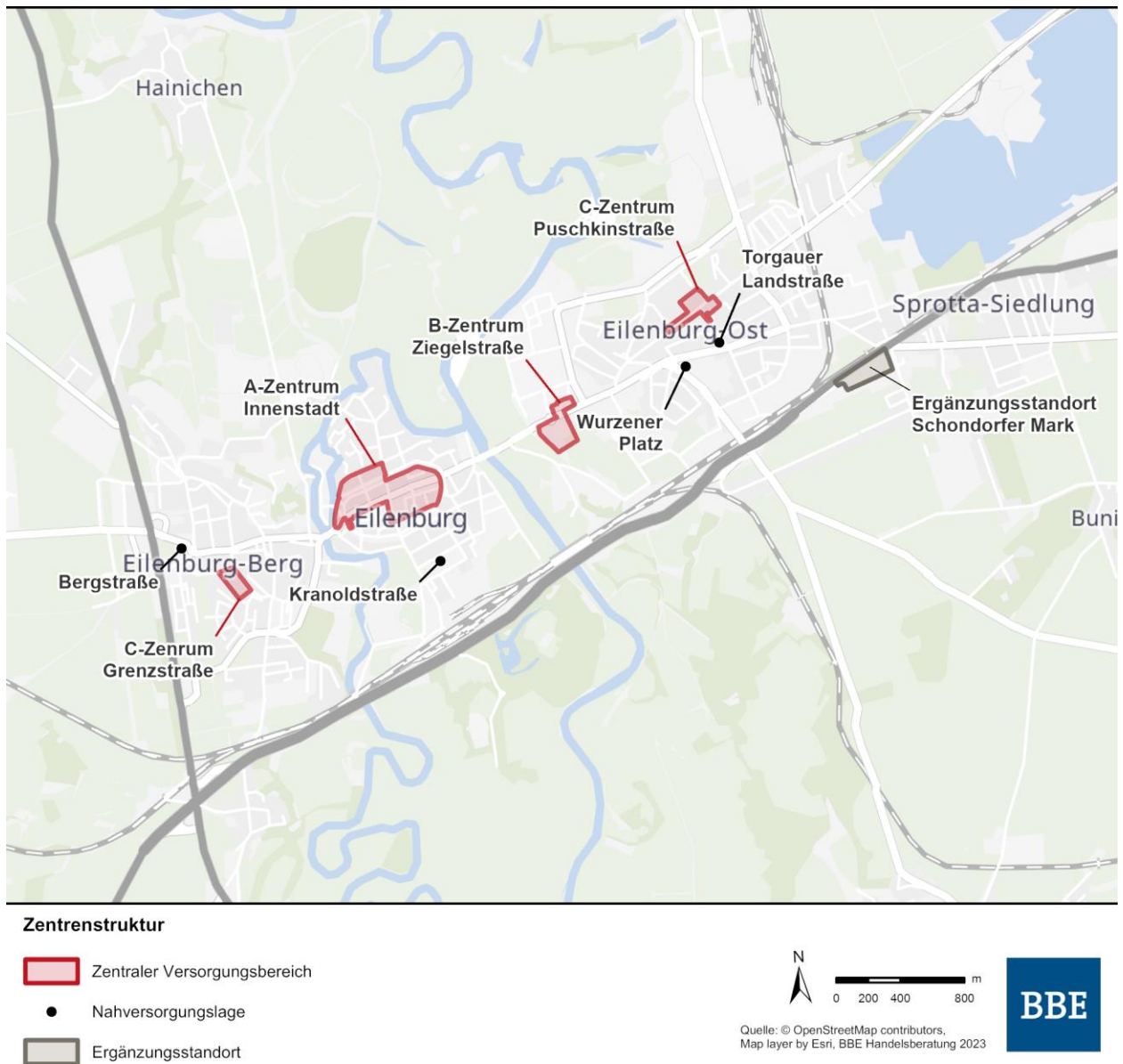


Das Standort- und Zentrenkonzept fokussiert auf den **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (A-Zentrum)**, das vom **B-Zentrum Ziegelstraße** ergänzt wird. Zudem haben die **Nahversorgungszentren Puschkinstraße und Grenzstraße (C-Zentren)** eine hohe Versorgungsbedeutung für die wohnungsnah Grundversorgung der Ortsteile Eilenburg-Berg sowie Eilenburg-Ost und sind ebenfalls als zentraler Versorgungsbereich zu bewerten.

Alle weiteren ausgewiesenen Standortstrukturen dienen ergänzenden Versorgungsfunktionen. Dabei ist zu unterscheiden zwischen den zwei Schwerpunktbereichen **Sicherung der Nahversorgung und Ergänzungsstandorte großflächiger Einzelhandel**.

Diese Zentren- und Standortstruktur ist als Wertigkeit und Präferenz zu verstehen und fixiert somit konzeptionelle Vorgaben für die Einzelhandelspolitik der Stadt Eilenburg.

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



Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Im Einzelnen sind die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungslagen wie folgt zu definieren:

.....

**Zentraler Versorgungsbereich
A-Zentrum Innenstadt**

- 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 eingebunden in einen vielfältigen Nutzungsmix - 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
-

**Nebenzentrum
B-Zentrum Ziegelstraße**

- Wechselwirkungen des Nebenzentrums mit A-Zentrum Innenstadt – Ansiedlung jener Betriebsformen und Angebotskonzepte, die räumlich und funktional nicht in der Innenstadt zu integrieren sind
 - Ausrichtung des zentral gelegenen Standorts auf Fachmärkte mit mindestens 400 m² Verkaufsfläche in Ergänzung zum A-Zentrum Innenstadt
 - Investitionsvorranggebiet zur Ansiedlung von zentrenrelevanten Fachmärkten und größeren Einzelhandelsbetrieben
 - Begrenzung zusätzlicher Fachmärkte auf das Bebauungsplangebiet des Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“
-

Nahversorgungszentren

- C-Zentrum Grenzstraße
- C-Zentrum 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 haushaltsorientierte 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

- Bergstraße
- Kranoldstraße
- Torgauer Landstraße
- Wurzener Platz

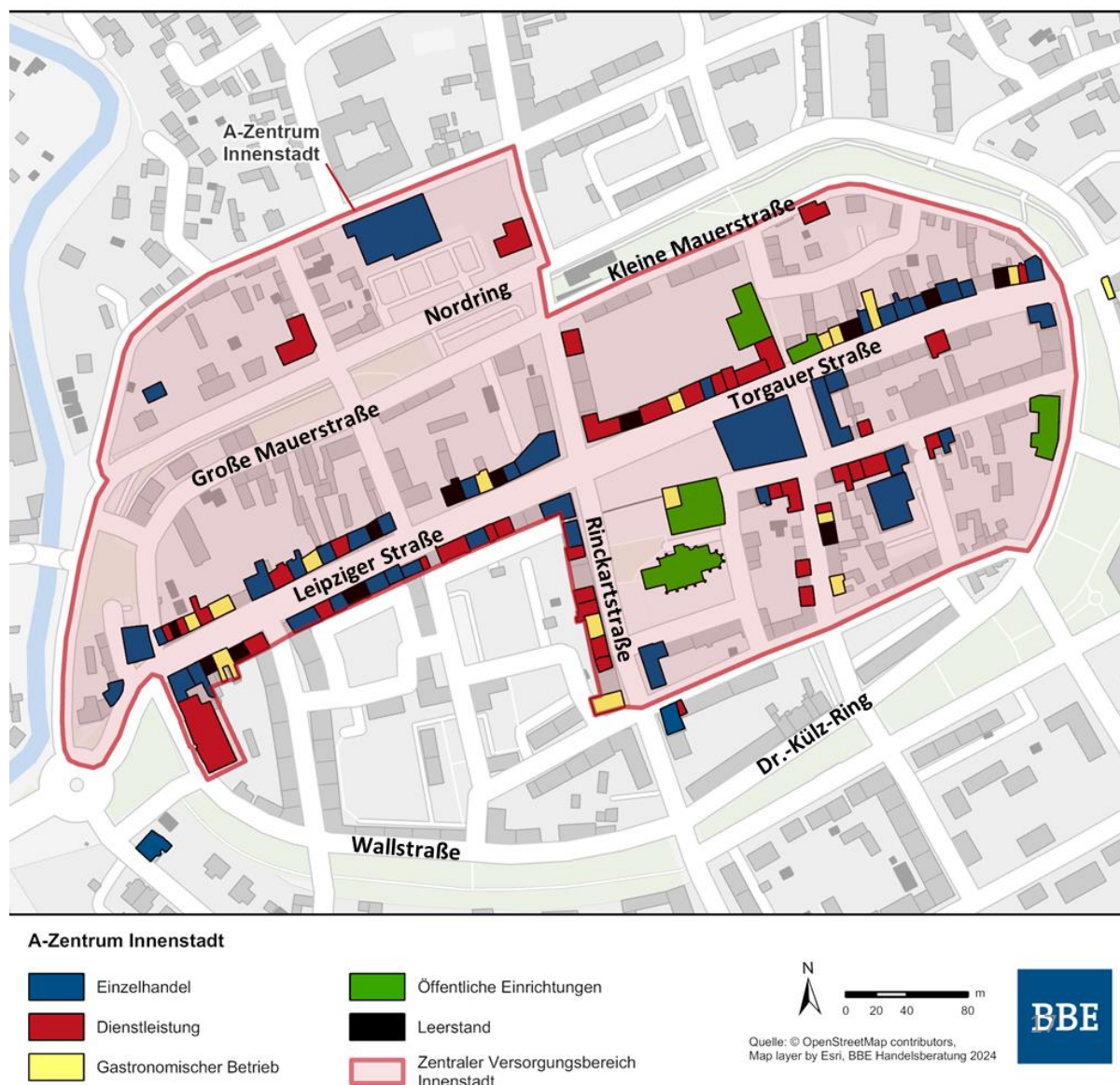
- Versorgungsfunktion: fußläufige Versorgung mit Lebensmitteln ergänzend zu den C-Zentren
- grundsätzlich definiert als Solitärstandorte von Lebensmittelmarkt mit ergänzendem Lebensmittelhandwerk (Bäcker/Fleischer) im Eingangsbereich
- Ergänzung durch „Eilenburger Nachbarschaftsläden“ möglich
- städtebaulich 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)

6.4.1. 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. 370 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. Zusätzlich zum Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2015 wurden die Kleine und Große Mauerstraße und der westliche Bereich des Nordrings in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt integriert. Die exakte Abgrenzung ist in der folgenden Abbildung nachvollziehbar.

Karte 6: Räumliche Abgrenzung A-Zentrum Innenstadt Eilenburg



Die Integration des Nordrings mit dem Lebensmittelmarkt (Netto Marken-Discount) erfolgte vor dem Hintergrund, dass dieser Bereich lediglich 200 m von der Leipziger Straße entfernt ist und intensive Austauschbeziehungen mit den weiteren Anbietern der Innenstadt bestehen. Zudem existieren Potenzialflächen in den Hinterhöfen der Großen und Kleinen Mauerstraße, die von potenziellen neuen Anbietern genutzt werden können.

Innerhalb der neuen Abgrenzung der Innenstadt befinden sich 52 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 6.200 m² und einem Umsatz 26,3 Mio. €.

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 insbesondere im Bereich des Marktplatzes, 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 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 61%, bei Unterhaltungselektronik 57%, bei Spielwaren 44 %, bei Foto/Optik/Akustik 66% und das Uhren/Schmuck-Angebot ist fast vollständig (86%) in der Innenstadt verortet. Die zugrundeliegenden Anbieterzahlen und Gesamtverkaufsflächen entfalten aber nicht die erforderliche Magnetwirkung für eine umfassende Zielgruppenansprache und Nachfragebindung in den jeweiligen Sortimenten.

Dieser bisherigen Situation soll perspektivisch mit zwei Lösungsansätzen entgegengewirkt werden. Zum einen bietet die Schaffung eines zentrumsnahen und funktional abgestimmten B-Zentrums die Chance, Fachmarktkonzepte in das Stadtgebiet zu integrieren, die Ausstrahlung von Eilenburg als regionaler Einzelhandelsstandort insgesamt zu erhöhen und somit zusätzliche Nachfragesegmente zu erschließen. Zum anderen ist die innerstädtische Entwicklung auf eine breitere Nutzungsvielfalt und eine eigenständige Positionierung auszurichten. Die Innenstadt braucht einen leistungsfähigen Einzelhandel, dieser benötigt aber im Umkehrschluss auch ein attraktives und frequenzbringendes Umfeld. Nur über eine Nutzungsvielfalt wird sich perspektivisch die Innenstadt-Resilienz erhöhen. Wesentliche Impulse hierfür sind:

- Innenstadt als Plattform für erfolgreichen Handel gestalten,
- juristischen Rahmen und Genehmigungsprozesse prüfen und gegebenenfalls verbessern,
- Transparenz schaffen mit digitaler Unterstützung,
- Veränderung am Mix der Immobilien-Assetklassen zulassen und fördern,
- für publikumswirksame Nachnutzungen sorgen,
- neue Aufenthaltsanlässe in der Innenstadt schaffen,
- Attraktivität für neue Handelsformate sicherstellen,
- Online-Handel nicht als Feindbild, sondern als Partner begreifen,
- Aufenthaltsqualität mit und ohne Konsum erhöhen.

Die Urbanität der Innenstadt von Eilenburg erwächst aus der Verbindung von Handel und anderweitig frequenzstärkenden 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 23: Ansichten zur differenzierten Standortqualität im A-Zentrum



Drogeriemarkt ROSSMANN, Markt

Mein Fischer Bekleidung, Kornmarkt

Netto Marken-Discount, Nordring

Ladenzeile Torgauer Straße

KiK, Breite Straße

Bistro, Rinckartstraße

Quelle: Eigene Fotoaufnahmen Februar 2023

6.4.2. B-Zentrum – Ziegelstraße

Das B-Zentrum Ziegelstraße liegt in Eilenburg-Ost unmittelbar an der Verkehrsachse zu Eilenburg-Mitte. Der zentrale Versorgungsbereich 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.

In der Innenstadt bestehen keine Flächenpotenziale für Fachmarktkonzepte und auch in den beiden C-Zentren bestehen keine Entwicklungspotenziale für die Ansiedlung und Konzentration von Fachmärkten mit städtischer und regionaler Ausstrahlung.

Fachmarktkonzepte finden sich in praktisch allen Sortimentsbereichen, sie vereint ihr Angebotskonzept weitestgehend in Selbstbedienung, in übersichtlicher Warenpräsentation und einem mehrheitlich unterem bis mittlerem Preissegment.²² Die Mindestbetriebsgrößen für Fachmärkte sind sortimentspezifisch sehr unterschiedlich, in der Funktionsteilung mit der Eilenburger Innenstadt steht im Wesentlichen der Ausschluss kleinteiliger Fachgeschäftsstrukturen im Mittelpunkt der Betrachtung. In diesem Sinne kann als Untergrenze das Fachmarktverständnis aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich als Kriterium herangezogen werden. Für

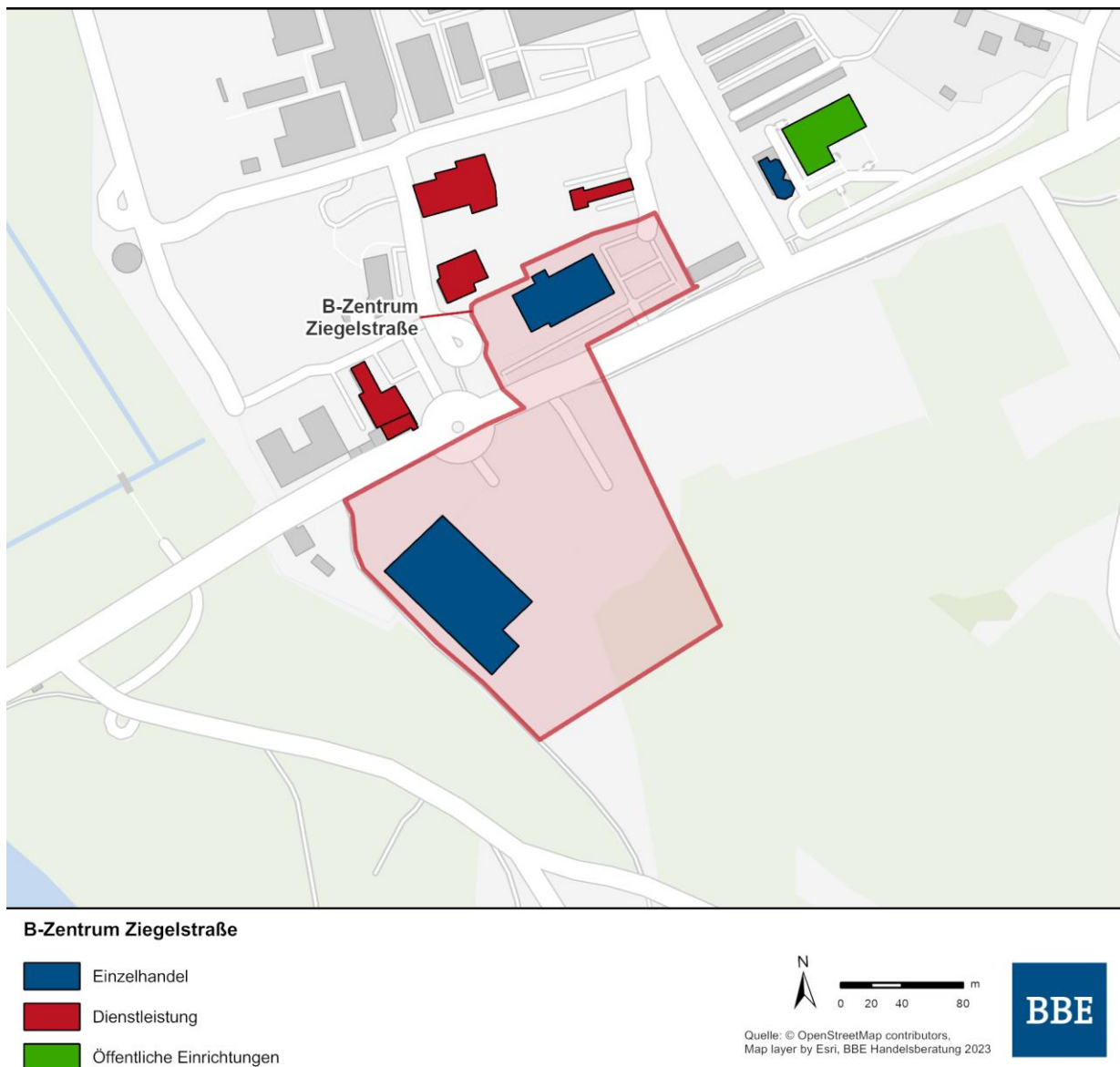
²² vgl. zum Begriff Fachmarkt: gif-Richtlinie Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, Seite 61 f.

kleine Lebensmittel SB-Märkte, City-Märkte oder Getränkemärkte ist von einer Mindestbetriebsgröße von 400 m² auszugehen. Diese kann auch auf einige zentrenrelevante Sortimente (z.B. Schuhe, Fahrräder, Bekleidung, etc.) übertragen werden, während andere Branchen einen größeren Verkaufsflächenbedarf aufweisen (z.B. Elektrofachmärkte).²³

Vor diesem Hintergrund soll in Ergänzung zur Innenstadt das B-Zentrum Ziegelstraße für Fachmärkte mit mehr als 400 m² weiterentwickelt werden, um attraktive Fachmarktkonzepte in Eilenburg halten zu können und einer dispersen Verteilung mit Solitärstandorten in Eilenburg entgegenzuwirken.

Das B-Zentrum Ziegelstraße ist dabei dem A-Zentrum hierarchisch untergeordnet, folglich sind städtebaulich negative Auswirkungen durch neue Fachmärkte auf die Eilenburger Innenstadt auszuschließen und mittels einer städtebaulichen Wirkungsanalyse nachzuweisen, dies gilt insbesondere auch für innerstädtische Magnetbetriebe (Bekleidungshaus, Drogeriemarkt, etc.).

Karte 7: Räumliche Abgrenzung B-Zentrum Ziegelstraße



²³ vgl. zu Mindestbetriebsgrößen bei Fachmärkten: BBE Handelsberatung GmbH, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels

In Bezug zur Verkaufsflächendimensionierung sind die neuen Fachmärkte auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ zu begrenzen. Der Bebauungsplan ist in Bezug zu den zulässigen Nutzungen auf Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten anzupassen.

Aktuell befindet sich ein Großer Supermarkt von EDEKA mit integriertem Bäcker und ein LIDL-Lebensmittel-discounter mit integriertem Bäcker innerhalb des B-Zentrums. Der Vollsortimenter präsentiert sich hierbei mit modernem Konzept.

Das B-Zentrum soll sich als wichtiger Träger mittelmittler Versorgungsfunktionen entwickeln, mit hoher Ausstrahlungskraft für den autoorientierten Kunden. Diese soll in Verbindung mit der zentralen Lage im Stadtgebiet auch positive Wechselwirkungen mit den weiteren zentralen Versorgungsbereichen ermöglichen.

Abbildung 24: Fotoaufnahmen B-Zentrum Ziegelstraße



EDEKA-Center



LIDL

Quelle: Eigene Aufnahmen: Februar 2023

6.4.3. 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:

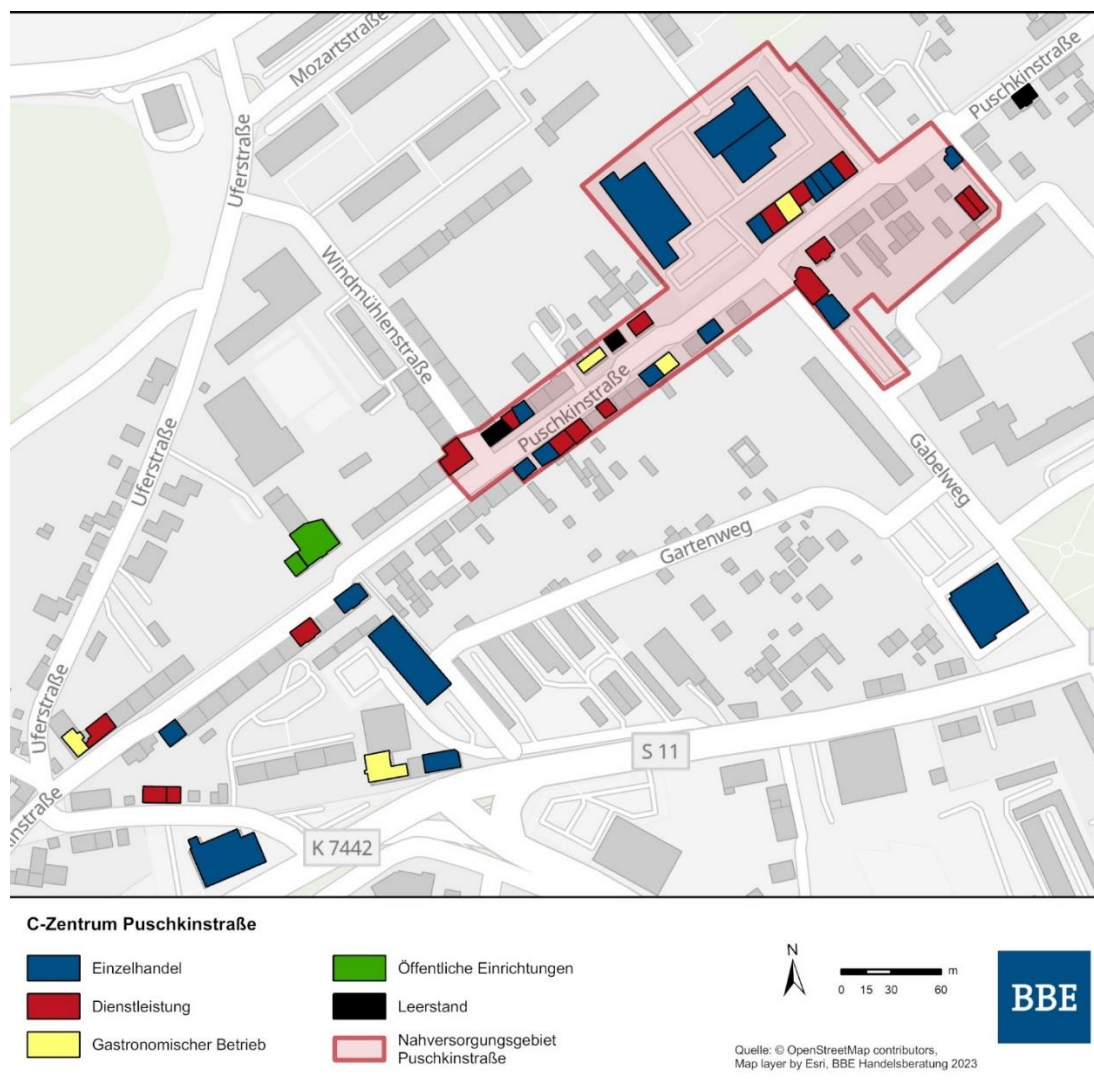
- Nahversorgungszentrum Puschkinstraße
- Nahversorgungszentrum Grenzstraße

Nahversorgungszentrum Puschkinstraße

Das Nahversorgungszentrum hat sich durch die Modernisierung des Lebensmitteldiscounters NORMA in den letzten Jahren gerade im Bereich der Kreuzung der Puschkinstraße und des Gabelwegs stabilisiert. So zeigt es sich auch gegenwärtig als stadtgestalterisch einheitliches, zusammenhängendes Zentrum, welches Wohnen mit Handel, Gastronomie und Dienstleistungen verknüpft. Die Einzelhandelsfunktionen konzentrieren sich auf eine stabile Nahversorgung mit ergänzenden Anbietern wie den Kinderbekleidungs- und Spielwarenladen Mein Kinderland für Eilenburg-Ost.

Im Vergleich zum Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2015 wurde die Ausdehnung des C-Zentrums auf die Kreuzung bis zur Windmühlenstraße reduziert. So nimmt der Besatz in der Puschkinstraße westlich der Windmühlenstraße deutlich ab und es bestehen auch keine Entwicklungsperspektiven einer Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums in südwestlicher Richtung. Vielmehr gilt es den Kern des Nahversorgungszentrums Puschkinstraße weiter zu stärken.

Karte 8: Räumliche Abgrenzung Nahversorgungszentrum Puschkinstraße



Innerhalb der neuen Abgrenzung umfasst das Nahversorgungszentrum Puschkinstraße 18 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.200 m² und einem Umsatz von 9,8 Mio. €.

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.

Entwicklungsperspektiven für Neuansiedlungen bieten sich in den bestehenden Leerständen im Straßenverlauf, die in unterschiedlichem Maße auch einen Sanierungsbedarf aufweisen. Zudem können bestehende Einzelhandelsbetriebe, wie z. B. der bilgro-Getränkemarkt deutlich aufgewertet werden. Ziel ist der Erhalt einer gesicherten, umfassenden Grundversorgung für Eilenburg-Ost.

Abbildung 25: Ansichten zum Nahversorgungszentrum Puschkinstraße



Lebensmitteldiscounter NORMA

Ehemaliges Hotel mit Ladenzeile

Sparkasse

Quelle: Eigene Aufnahmen: Februar 2023

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 der daraus resultierenden Standortattraktivität wird jedoch auch eine zusätzliche gesamtstädtische Ausstrahlung erzielt.

Das Nahversorgungszentrum ist eine bauliche und funktionale Einzelhandelsagglomeration. Den Kern bildet ein REWE-Supermarkt, welcher zukünftig modernisiert und erweitert werden soll. Durch den neuen EDEKA-Vollsortimenter in der Ziegelstraße und die Nachnutzung durch Kaufland am Standort Schondorfer Mark hat sich die Wettbewerbsintensität für Supermärkte deutlich erhöht, das Nahversorgungszentrum bedarf diesbezüglich einer Weiterentwicklung mit Stärkung der Marktstellung.

Neben dem Supermarkt mit integriertem Bäcker umfasst der Standort mit dem Bekleidungsfachmarkt TAKKO und dem Schuhfachmarkt Deichmann zwei weitere Fachmärkte. Beide Fachmärkte stellen in ihren Branchen die flächengrößten Anbieter im Stadtgebiet Eilenburg dar.

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“.

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 Gesamtverkaufsfläche entfallen aktuell knapp zwei Drittel auf nahversorgungsrelevante Sortimente (60% Verkaufsflächenanteil), dieser Anteil ist als Mindestgröße entsprechend der vorrangigen Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums einzuschätzen. Ein Schwerpunkt von zwei Drittel nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Verkaufsflächenstruktur ist auch zukünftig bei potenziellen Betreiberwechseln oder Standortmodernisierungen mindestens beizubehalten.

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

Karte 9: Räumliche Abgrenzung Nahversorgungszentrum Grenzstraße

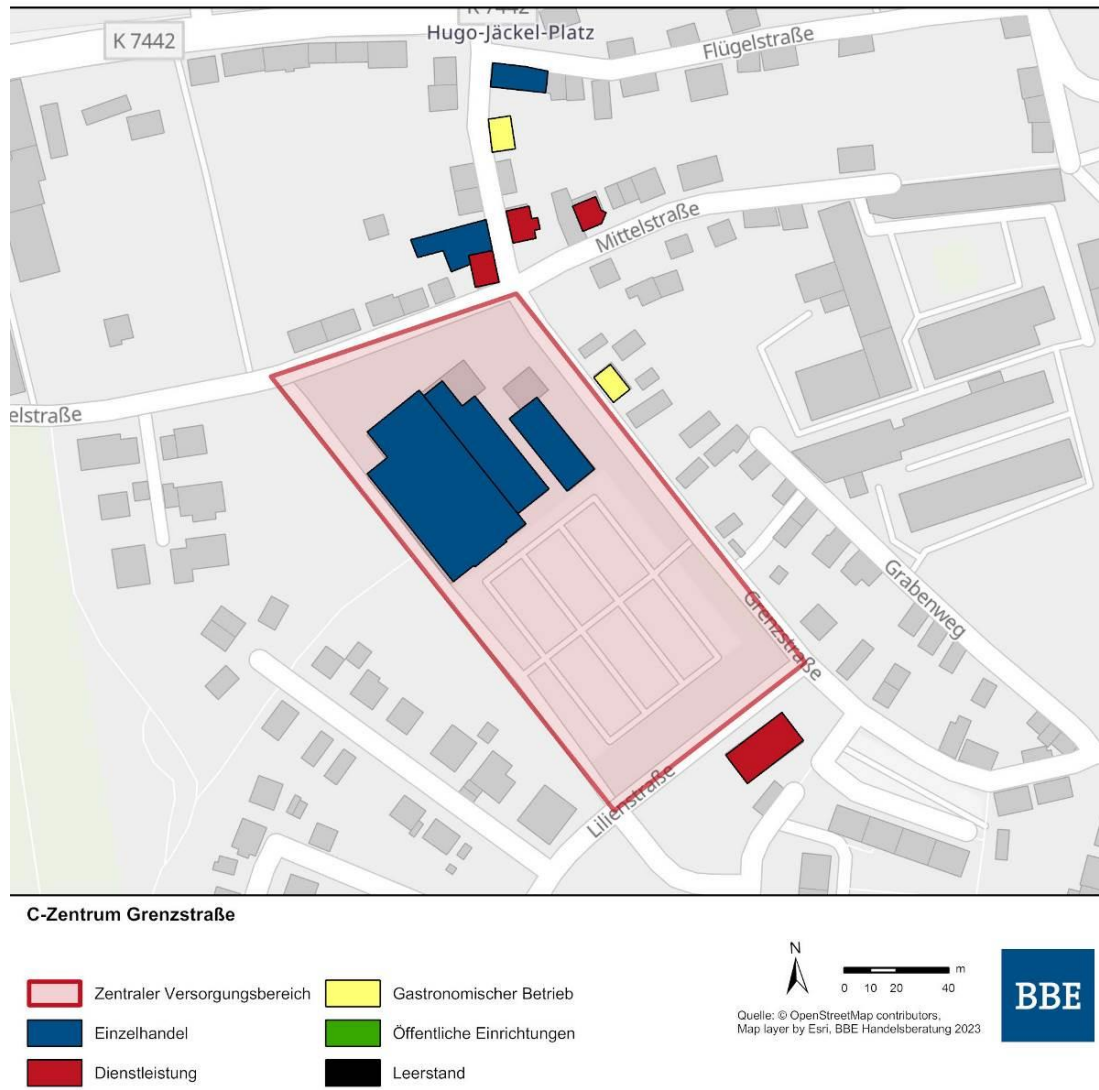


Abbildung 26: Ansichten zum Nahversorgungszentrum Grenzstraße



REWE, TAKKO, Deichmann

Leerstände

Quelle: Eigene Aufnahmen: Februar 2023

6.4.4. 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 Bergstraße

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

- Eilenburg-Berg, Bergstraße 32

Die Nahversorgungslage ist auch nach der Standortverlagerung durch einen ALDI-Lebensmitteldiscounter besetzt. Der Lebensmittelmarkt ist nach der Standortverlagerung mit rd. 1.000 m² Verkaufsfläche großflächig und sichert in Ergänzung zum REWE-Vollsortimenter im Nahversorgungszentrum Grenzstraße die Nahversorgung im Stadtteil Berg ab.

Eine fußläufige Nahversorgung kann für einen Großteil der Bevölkerung von Eilenburg-Berg gewährleistet werden, Wohngebiete erstrecken sich beiderseits der Bergstraße. In 10 Minuten-Gehzeit können rd. 2.600 Personen den Lebensmittelmarkt erreichen. 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 Torgauer Landstraße

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

- Eilenburg-Ost, Torgauer Landstraße 18

Der Standort erweist sich als eingeführter Nahversorger von Eilenburg-Ost, gegenwärtig wird die Funktion durch den Lebensmittelmarkt Im Angebot mit der Bäckerei Taube wahrgenommen. In 10 Minuten Gehzeit

leben ca. 3.400 Personen, die dritthöchste Bevölkerungszahl 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 Kranoldstraße

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

- Eilenburg-Mitte, Kranoldstraße 25

Die Funktion wird nach dem Neubau durch einen modernen PENNY-Lebensmitteldiscounter übernommen, der rd. 800 m² Verkaufsfläche aufweist. Die frühere Immobilie des PENNY-Marktes am Standort steht aktuell leer und soll zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche auch nicht durch zentren- und nahversorgungsrelevanten Handel nachgenutzt werden.

Der Standort repräsentiert im besten Sinne die Funktion einer Nahversorgungslage, eingebunden in die umliegende Wohnbebauung. In 10 Minuten-Gehzeit leben ca. 3.500 Personen.

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 dem Lebensmittelmarkt des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt am Nordring.

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 Brand Schaden im September 2014 wurde der Standort mit entsprechender Attraktivität und Kundenbindung als moderner Lebensmittelmarkt neu errichtet.

Das Standortumfeld weist differenzierte Nutzungen aus. Unmittelbar an den Verkehrsachsen des Kreuzungsbereiches befinden sich weitere Einzelhandels- und Gewerbenutzungen, darunter Jysk (schließt) und der Sonderpostenmarkt Action. 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. 250 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 mit 10 Minuten-Gehzeit leben ca. 2.900 Personen. 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.

6.4.5. Einbindung und Entwicklung der Ergänzungsstandorte

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 Eilenburg beitragen. Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen an dezentralen Ergänzungsstandorten erfolgt grundsätzlich über Festsetzungen in Bebauungsplänen.

In die Standortstruktur der Stadt Eilenburg wird zukünftig ein Ergänzungsstandort mit definierter Funktionszuweisung eingebunden:

Ergänzungsstandort Schondorfer Mark

Im Osten von Eilenburg südlich der B87 liegt der Ergänzungsstandort Schondorfer Mark. Nach dem Auszug von Marktkauf wurde mit Kaufland ein neuer Großer Supermarkt für den Standort gefunden, der zusammen mit dem Baumarkt toom durch die verkehrsorientierte Lage am Stadtrand eine regionale Ausstrahlung erzielt.

Die Entwicklung des Standortes Ziegelstraße verfolgte bereits mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2015 / 2016 das Ziel, die spezifischen Versorgungsfunktionen von Großbetriebsformen des Lebensmittelhandels (Großer Supermarkt oder SB-Warenhaus) stärker in das Stadtgebiet zu integrieren. Der ehemalige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Einkaufszentrum Schondorfer Mark“ wurde bereits im Jahr 2019 aufgehoben.

Folglich unterliegt der Standort Schondorfer Mark auch hinsichtlich der Nachnutzung der SB-Warenhausfläche durch den Betreiber Kaufland weiterhin nur einem Bestandsschutz. Städtebauliches Ziel ist es vielmehr, perspektivisch den Standort auf nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel auszurichten. Folgende Regelungen werden deshalb für den Standort getroffen:

- Der Große Supermarkt weist einen Bestandsschutz auf, eine Nutzungsänderung der Fläche (Größendimensionierung, Betriebstypen, Sortimentsveränderungen) ist nur bei einer Entwicklung hin zu nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel oder Nutzungen außerhalb vom Einzelhandel möglich.
- Der Baumarkt toom untersetzt hingegen die Ergänzungsfunktion des Standorts für Großbetriebsformen des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels und ist im Baumarktbereich ein wichtiger Anbieter im Mittelzentrum Eilenburg.
- Insgesamt ist die Funktion als Ergänzungsstandort für Großbetriebsformen des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels zu untersetzen. Die Gesamtverkaufsfläche von rd. 10.600 m² soll sich hierbei am Standort nicht erhöhen.

7. Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Eilenburg

7.1. 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 von Standorten zur Neuansiedlung und / oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben bildet ein Einzelhandelskonzept eine unentbehrliche Grundlage, sowohl für die städtebauliche Rechtfertigung der jeweiligen Bauleitplanung als auch hinsichtlich der privaten Belange der Grundstückseigentümer und Betriebsinhaber. Dazu bestimmt das Einzelhandelskonzept neben den Entwicklungszielen vor allem die zentralen Versorgungsbereiche und die anderen städtebaulich sinnvollen Standorte räumlich und funktional und legt eine ortsspezifisch entwickelte Sortimentsliste fest.

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 die in dem Einzelhandelskonzept festgelegten, städtebaulich gewünschten Standorte durch entsprechende Baugebietsfestsetzungen abgesichert bzw. die Zulässigkeit der Nutzungsarten differenziert bestimmt. Dadurch kann dem Ansiedlungsdruck an städtebaulich unerwünschten Standorten durch Verzicht auf Sondergebietsausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte und durch Festsetzungen zum Ausschluss und zur Beschränkung des zentrenrelevanten Einzelhandels konsequent begegnet werden.

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.

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 Zentrenkonzeptes 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 Nahversorgungslagen 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 Einzelhandelskonzept 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.

7.2. Steuerung des kleinflächigen Einzelhandels durch den „Eilenburger Nachbarschaftsladen“

Das Einzelhandelskonzept verfolgt das grundlegende Ziel, durch gezielte Steuerung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebote mittels einer städtebaulich begründeten Zentren- und Standortstruktur die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe und wohngebietsintegrierte Grundversorgung zu schützen und weiterzuentwickeln. Gemäß § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB kann „für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Absatz 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden.“²⁴

Der vollständige Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der ausgewiesenen Zentren- und Standortstruktur kann jedoch in Einzelfunktionen auch der verbrauchernahen Grundversorgung entgegenstehen. Erforderlich ist eine Feingliederung der zu steuernden Einzelhandelsbetriebe. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO²⁵ besteht die Möglichkeit, einzelne Unterarten von Nutzungen mit planerischen Festsetzungen zu erfassen, falls sich hierfür besondere städtebauliche Gründe ergeben. Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.09.2016 liegen besondere städtebauliche Gründe vor, wenn

„... es spezielle Gründe gerade für die gegenüber Absatz 5 [Anmerkung: § 1 Abs. 5 BauNVO] noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen geben muss [...]. Gegenstand einer solchen Festsetzung können bestimmte Anlagentypen sein. Hiernach kann die Zulässigkeit auch nach der Größe der Anlagen, wie etwa der Verkaufs- oder der Geschossfläche von Handelsbetrieben, unterschiedlich geregelt werden. Den Anforderungen des § 1 Abs. 9 BauNVO entspricht eine solche Planung allerdings nur, wenn durch die Größenangabe bestimmte Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen zutreffend gekennzeichnet werden.[...] Vielmehr muss die Gemeinde darlegen, warum Betriebe unter bzw. über den von ihr festgesetzten Größen generell oder doch jedenfalls unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse einem bestimmten Anlagentyp entsprechen. [...] Die Planungsfreiheit der Gemeinden ist dadurch begrenzt, dass sich die Differenzierungen auf bestimmte Anlagentypen beziehen müssen, die es in der sozialen und ökonomischen Realität bereits gibt“²⁶

Ein derartiger Anlagentyp kann ein ortsspezifischer Nachbarschaftsladen, im vorliegenden Fall der **Eilenburger Nachbarschaftsladen**, sein.

Ziel einer eigenständigen Steuerung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit des Eilenburger Nachbarschaftsladens ist deren ergänzende Funktion einer verbrauchernahen Grundversorgung im Wohnumfeld, im Gegensatz zur Steuerung strukturprägender Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und gesamtstädtischer Ausstrahlung, welche letztlich gezielt zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche gelenkt werden sollen.

Größendimensionierung und Versorgungsfunktion des Eilenburger Nachbarschaftsladens bedingen sich gegenseitig und sind in dieser Wechselwirkung ein typisches Charakteristika als ortsspezifischer Anlagentyp. Die kleinteiligen Fachgeschäfte unterstützen jeweils in Teilbereichen eine wohnungsnahe Grundversorgung, tatsächlich nur auf das unmittelbare Wohnumfeld ausgerichtet.²⁷ Ihre Größendimensionierung ordnet sich

²⁴ vgl. BauGB § 9 Abs. 2a

²⁵ vgl. BauNVO § 1 Abs. 5 und Abs. 9

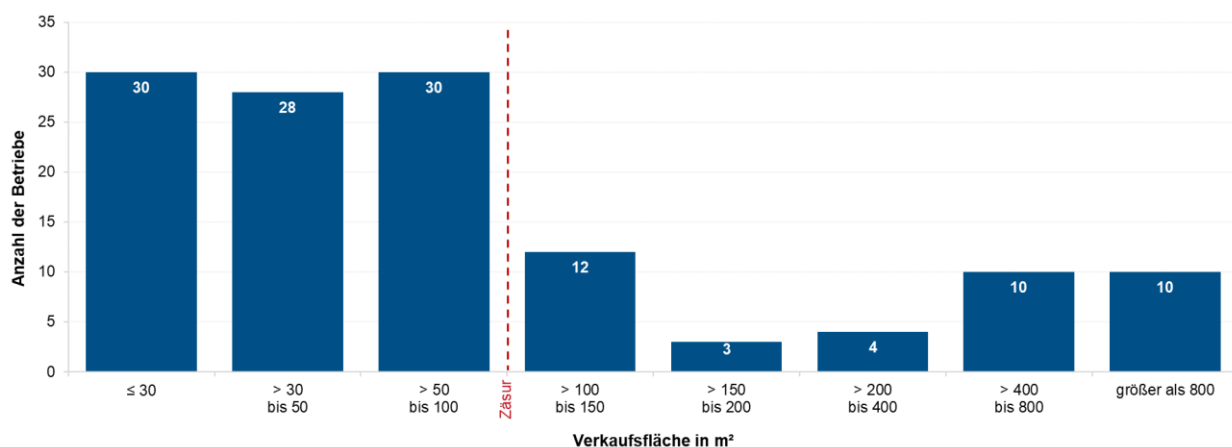
²⁶ vgl. Urteil Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt, Aktenzeichen 2K 113/14, vom 21.09.2016

²⁷ Beispiele sind u.a.: Bäcker oder Fleischer im Wohngebiet, Apotheke im Ärztehaus, aber auch Textil- oder Schuhfachgeschäfte mit höherer Sortimentsbreite bei geringerer Sortimentstiefe

sowohl in die gesamtstädtischen Angebotsstrukturen ein, spiegelt sich aber auch in der begrenzten Flächenstruktur der häufigen Geschäftsunterlagerungen in Wohn- und Geschäftshäusern wider.

Die deutliche Mehrzahl der Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet Eilenburg erweist sich als eher kleinstrukturierte Fachgeschäfte, eine deutliche Trennlinie zeichnet sich bei einer Größendimensionierung von 100 m² ab. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis maximal 100 m² sind als tatsächlich überwiegend und flächendeckend existierende Betriebe einzuschätzen. Diese Betriebe finden sich gesamtstädtisch sowohl in der angestrebten Zentren- und Standortstruktur als auch an den sonstigen Standorten. Insgesamt 88 Anbieter bzw. 69% aller Einzelhandelsbetriebe sind dieser Größendimensionierung zuzuordnen (vgl. Abbildung auf der nächsten Seite).

Abbildung 27: Ableitung der Verkaufsflächendimensionierung der Eilenburger Nachbarschaftsläden aus der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur



Diese überwiegende Präsenz gilt sowohl für das A- Zentrum Innenstadt, das C-Zentrum Puschkinstraße als auch für sonstige Standorte, also für vielfältig im Stadtgebiet eingebundene Einzellagen. Von den 52 Geschäften der Innenstadt gehören 77% zu diesen kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben (40 Anbieter), beim C-Zentrum Puschkinstraße sind es 15 von 18 Geschäften. Von den 36 Einzelhandelsbetrieben an sonstigen Standorten gehören 64% zu diesem Betriebstyp.

Diese Verteilung ist ein wichtiges Indiz für die gesamtstädtische Verteilung kleinstrukturierter Einzelhandelsbetriebe. Lediglich am C-Zentrum Grenzstraße sowie dem B-Zentrum Ziegelstraße mit Fachmarktfunktion und an Nahversorgungslagen ist deren Präsenz erwartungsgemäß geringer.

Lediglich 31% aller Einzelhandelsbetriebe (42 Einzelhandelsbetriebe zum Stand Juli 2023) in Eilenburg verfügen über eine Verkaufsfläche über 100 m². In der Innenstadt sind es mit 23% anteilig weniger größere Anbieter. Insgesamt sind der im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Zentren- und Standortstruktur (Zentren, Nahversorgungslagen, Ergänzungsstandorte) jedoch 26 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 100 m² zuzuordnen, lediglich 13 Betriebe finden sich in sonstigen Streulagen.

Einzelanbieter über 100 m² können folglich für die Stadt Eilenburg bereits als strukturprägende Anbieter fungieren, sind also als attraktive Frequenzbringer für zentrale Versorgungsbereiche anzusehen.

Wichtig ist in diesem Kontext der Blick auf jene Anbieter mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, darunter summieren sich insgesamt 32 Einzelhandelsbetriebe bzw. 25% des Eilenburger Einzelhandels. Diese struktur- und zugleich zentrenprägenden Betriebe finden sich fast ausschließlich in der angestrebten Zentren- und Standortstruktur. Lediglich 7 derartige Betriebe sind an sonstigen Standorten ansässig.

Abbildung 28: Verteilung der Eilenburger Nachbarschaftsläden und der strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe in der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur

	Betriebe ≤ 100 m ²		Betriebe > 100 m ²		davon mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Einzelhandel insgesamt	88	69%	39	31%	32	25%
A-Zentrum Innenstadt	40	77%	12	23%	12	23%
B-Zentrum Ziegelstraße	2	50%	2	50%	2	50%
C-Zentrum Grenzstraße	1	25%	3	75%	3	75%
C-Zentrum Puschkinstraße	15	83%	3	17%	3	17%
EKZ Schondorfer Mark	5	71%	2	29%	1	14%
Nahversorgungslagen	2	33%	4	67%	4	67%
sonstige	23	64%	13	36%	7	19%

Quelle: BBE-Berechnungen auf Basis der Analyse zum Einzelhandelsbesatz

Hier wird also bereits im Bestand eine Tendenz der Angebotsstrukturen von Eilenburg sichtbar, die größeren und strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind auch in der spezifischen Stadtstruktur bereits mehrheitlich in die städtebaulich angestrebte Zentren- und Standortstruktur eingebunden. Folglich sollen auch zukünftig strukturprägende Anbieter in ihrer Standortwahl städtebaulich gesteuert werden. Diese Steuerung maßgeblicher nahversorgungs- und zentrenrelevanter Angebote gehört zu den ausdrücklichen Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Dagegen ist der kleine Eilenburger Nachbarschaftsladen 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. 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 Bevölkerung mit ihrem Wohnumfeld, besitzt aber keine strukturprägende Bedeutung für den Einzelhandelsstandort Eilenburg. Vom Eilenburger Nachbarschaftsladen gehen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche aus.

Der Eilenburger Nachbarschaftsladen ist zusammenfassend wie folgt charakterisiert:

- Gesamtstädtisch anzufinden an städtebaulich integrierten Standorten i. d. R. in unmittelbarer Zuordnung zum Wohnumfeld,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis maximal 100 m², abgestimmt auf die Versorgungsfunktion und die typischen Verkaufsraumstrukturen im Wohnumfeld,
- traditionell als Funktionsunterlagerung in Wohn- und Geschäftshäusern – untersetzt Funktion und Größendimensionierung,
- breites Angebotsprofil mit einem Mix aus vorrangig nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen und ergänzenden Dienstleistungen (z. B. Schuhreparatur),
- zielt auf eine verbrauchernahe Grundversorgung ab, im Sinne einer erweiterten Grundversorgung auch im mittelfristigen Bedarfsbereich (keine Spezialgeschäfte),
- unterstützt die Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Wohnumfeld,
- keine strukturprägende Bedeutung für den Einzelhandelsstandort Eilenburg,
- unterstützt die Abstimmung der städtebaulichen Ziele einer Zentrenentwicklung und der verbrauchernahen Grundversorgung.

7.3. 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 vorrangig in die städtebaulich gewünschte Zentren- und Standortstruktur von Eilenburg einzubinden, bzw. die ohnehin begrenzten Entwicklungschancen der zentralen Versorgungsbereiche nicht durch weitergehende Entwicklungen an Ergänzungs- bzw. sogar an Streustandorten zu gefährden.

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 in innenstädtischen Zentren führen kann.

Die Einstufung als „zentrumrelevantes Sortiment“ setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits in einer Innenstadt, einem Nebenzentrum oder einem Nahversorgungszentrum vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang in zentralen Versorgungsbereichen von Eilenburg angeboten werden, jedoch als ein wichtiger Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Zentrumsentwicklung anzusehen sind. Realistische Entwicklungschancen dieser Sortimentsbereiche, die standortspezifisch in zentralen Versorgungsbereichen umsetzbar sind, sollen diesem auch vorbehalten bleiben. Dieses Verständnis zentrenrelevanter Sortimente ist speziell für die Zentrenentwicklung existenziell wichtig. Ungeachtet der Entwicklung der Nachfragepotenziale und Bindungschancen ist eine Präferenz der zentralen Versorgungsbereiche anzustreben, unabhängig von der Frage, ob das einzelne Sortiment gegenwärtig stärker in der Innenstadt oder an anderen Standorten vertreten ist. Eine Konzentration künftiger Entwicklungschancen auf die Innenstadt sowie auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche von Eilenburg ist die übergeordnete Zielsetzung zur Herausbildung lebendiger Zentren wichtig.

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 zentralen Versorgungsbereichen vertreten sind und für deren 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 Grundbedarfs, 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 fußläufigen Nahversorgung ein wichtiges Anliegen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes. Neben der Zuordnung nahversorgungsrelevanter Sortimente zu zentralen Versorgungsbereichen können diese bei Beachtung der spezifischen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen ausnahmsweise auch an Standorten zugelassen werden, die zwar

außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegen, aber einen deutlichen Wohngebietsbezug aufweisen. Diese als integrierte Nahversorgungslagen 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 03.06.2002 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 Anfahrbarekeit 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 ist der einzige Drogeriemarkt in der Innenstadt vertreten und fungiert als wichtiger Magnetbetrieb.

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.

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 Torgauer 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. 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 weiteren Zentren möglich. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind zudem auch in den integrierten Nahversorgungslagen zulässig. Kleinteilig sind Ansiedlungen nach oben genannten Kriterien auch wohngebietsintegriert außerhalb der Versorgungszentren möglich.

Tabelle 11: „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, Sportartikel	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), 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)	

7.4. Handlungsleitfaden zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Eilenburg

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

Die empfohlene Zentren- und Standortgliederung zeigt eindeutige Präferenzen und Wertigkeiten der Einzelhandelsstandorte mit vorrangiger Fokussierung auf den Erhalt und die Weiterentwicklung der Innenstadt als das A-Zentrum von Eilenburg.

Mit dem folgenden Handlungsleitfaden wird das Leitbild zur künftigen Einzelhandelsentwicklung konkretisiert und die Übereinstimmung zu städtebaulichen Zielvorstellungen determiniert. Die Handlungsschwerpunkte bilden eine Grundlage für transparente und nachvollziehbare Entscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen. Im Kontext mit der Eilenburger Sortimentsliste 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 Handlungsschwerpunkte geben auch bestehenden Einzelhandelsbetrieben und ansiedlungsinteressierten Anbietern eine Orientierung und gewährleisten die notwendige Planungs- und Investitionssicherheit.

Handlungsschwerpunkt 1 – Priorität der Entwicklung des A-Zentrums Innenstadt

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.

Handlungsschwerpunkt 2 – Lenkung zentrenrelevanter Einzelhandelsansiedlungen auf zentrale Versorgungsbereiche in hierarchischer Abstufung gemäß A-Zentrum Innenstadt, B-Zentrum Ziegelstraße (Fachmärkte) und C-Zentren Grenzstraße sowie Puschkinstraße

Die ortsspezifische „Eilenburger Liste“ (vgl. Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten 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 im besonderen Maße die Funktionsabstimmung zwischen dem A-Zentrum und dem B-Zentrum zu beachten ist. Die vorrangige Einzelhandelssteuerung gebührt dem innerstädtischen A-Zentrum, im nachrangigen B-Zentrum Ziegelstraße sind nur Fachmärkte mit mindestens 400 m² Verkaufsfläche zulässig. Diese Steuerung ist durch die räumlichen Entwicklungsperspektiven zu begründen, das B-Zentrum Ziegelstraße greift jene Entwicklungsperspektiven mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten auf, die in der Innenstadt räumlich und funktional nicht umsetzbar sind.

In den C- Zentren sollen im Schwerpunkt nahversorgungsrelevante Anbieter eine funktionsgerechte Größenordnung aufweisen, Anbieter mit zentrenrelevantem Kernsortiment sind nur als Ergänzung im Sinne einer erweiterten, stadtteilbezogenen Grundversorgung zulässig.

Handlungsschwerpunkt 3 – Ergänzung einer flächendeckenden Nahversorgung durch die Nahversorgungslagen:

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.

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.

Handlungsschwerpunkt 4 – Zulässigkeit des Eilenburger Nachbarschaftsladens

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ab einer Größenordnung von über 100 m² Verkaufsfläche sollen zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Die Ansiedlung von Anbietern mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, den ausgewiesenen, integrierten Nahversorgungsstandorten und den planungsrechtlichen Festsetzungen des Ergänzungsstandortes ist folglich nur zulässig, wenn diese dem Betriebs- und Anlagentyp eines „Eilenburger Nachbarschaftsladens“ mit maximal 100 m² Verkaufsfläche zuzuordnen sind.

Diese Abgrenzung orientiert sich an der ortsspezifischen Einzelhandelssituation von Eilenburg. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 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 diesem Betriebs- bzw. Anlagentyp gehen keine negativen Auswirkungen auf die vier zentralen Versorgungsbereiche aus (vgl. Abschnitt 6.4).

Einzelanbieter mit Verkaufsflächen über 100 m² sind dagegen für die Stadt Eilenburg bereits als strukturprägende Anbieter, also als attraktive Frequenzbringer für die zentralen Versorgungsbereiche anzusehen.

Folglich können bereits große Fachgeschäfte mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten zu erheblichen Wettbewerbseinflüssen führen und sind dementsprechend in die ausgewiesene Zentren- und Standortstruktur entsprechend deren Funktionszuweisung anzusiedeln.

Handlungsschwerpunkt 5 - Begrenzung der Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren- und Standortstrukturen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Neuansiedlungen sowie die Erweiterung und Sortimentsveränderungen bestehender Betriebe an Standorten, die nicht in die Zentren- und Standortstruktur integriert sind, sollen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

Ausnahmen von dieser Empfehlung können nur zugelassen werden, wenn folgende Kriterien erfüllt werden:

- Die Anbieter sind kleinteilig, gemäß Handlungsschwerpunkt 4 (Eilenburger Nachbarschaftsläden).
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 100 m² begrenzt und der Antragsteller muss über eine Verträglichkeitsanalyse nachweisen, dass mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche verbunden ist.
- Ausnahmsweise zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, keine zentrenrelevanten Sortimente gemäß der ortsspezifischen Sortimentsliste („Eilenburger Liste“) führen und nicht mehr als 10 von Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Handlungsschwerpunkt 6 - Planungsrechtliche Absicherung des Ergänzungsstandortes

Im ausgewiesenen Ergänzungsstandort Schondorfer Mark sind perspektivisch Anbieter mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment anzusiedeln und dementsprechend zentrenverträgliche Angebotsstrukturen planungsrechtlich abzusichern, welche sich an den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes orientieren sollen.

Handlungsschwerpunkt 7 – Umsetzung als städtebauliches Entwicklungskonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird durch Beschluss des Stadtrates der Stadt Eilenburg 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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'U. Kollatz'.

i. V. Dr. Ulrich Kollatz

Gesamtleitung

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Engel'.

i. V. Richard Engel

Projektleitung

Leipzig, 21. Februar 2024

8. Anlage

Verzeichnis der Anlagen

Zentrenpass A-Zentrum Innenstadt

Zentrenpass B-Zentrum Ziegelstraße

Zentrenpass C-Zentrum Grenzstraße

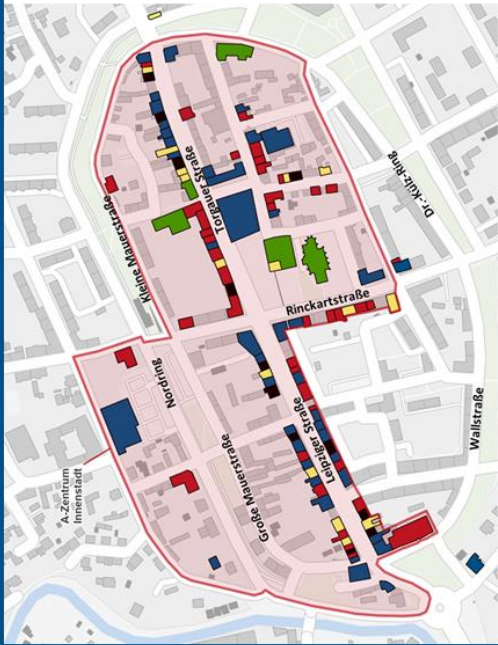
Zentrenpass C-Zentrum Puschkinstraße

A-Zentrum Innenstadt

Lage: Die bandförmige Innenstadt ist Teil des Stadtteiles Eilenburg-Mitte, erstreckt sich entlang der Hauptverkehrsachse im Bereich Leipziger Straße, Markt, Torgauer Straße, zulaufender Nebenstraßen sowie Kleine- und Große Mauerstraße und Nördring.

Versorgungsfunktion: Umfassendes Branchenmixkonzept bis in den höhenwertigen, spezialisierten Bedarf – ausgerichtet auf mittelzentrale Versorgungsfunktionen.

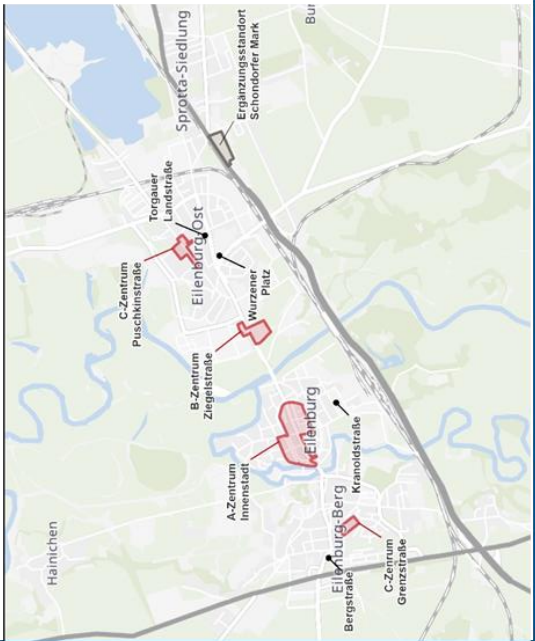
Einzugsgebiet: Gesamtstädtisches und regionales Einzugsgebiet – Wechselwirkung und Funktionsabstimmung mit dem B-Zentrum Ziegelstraße für gemeinsame mittelzentrale Magnetwirkung.



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich
Lage in Eilenburg

Angebotsstruktur (Stand Juli 2023)	
Nahrungs- & Genussmittel	1.650 m²
Gesundheit, Körperpflege	750 m²
Blumen, Heimtier	140 m²
Bücher, Zeitschriften, PBS	230 m²
Bekleidung, Textilien	1.650 m²
Schuhe, Lederwaren	185 m²
Heimwerkerbedarf, Garten	40 m²
Spielwaren, Hobby	120 m²
Sportartikel, Fahrräder	170 m²
Hausrat, Einrichtung, Möbel	440 m²
Elektrowaren	190 m²
UE, Kommunikation, PC	330 m²
Foto / Optik / Akustik	180 m²
Uhren / Schmuck	70 m²
Sonstiges	10 m²

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:
Die höchste Priorität im Zentrengefüge der Stadt Eilenburg besitzt die Innenstadt, mit einer multifunktionalen Verbindung von Handel, Wohnstandort und anderweitig frequenzstärkenden Strukturen, wie Stadtverwaltung, Gastronomie und Dienstleistern. Die Innenstadt weist die größte Anbietervielfalt im Stadtgebiet auf, bei überwiegend kleinteiligen Verkaufsflächen. Die flächengrößten Magnetanbieter (ROSSMANN, Fischer, Kik, MacGeiz) verfügen über Verkaufsflächen zwischen 300 m² bis 600 m². Zur weiteren Verdichtung der Angebotsstrukturen und zur Ansiedlung zusätzlicher Kundenmagneten sind räumliche Entwicklungspotenziale aus dem Bestand zu erschließen, u.a. nördlich der Leipziger Straße und Breite Straße.



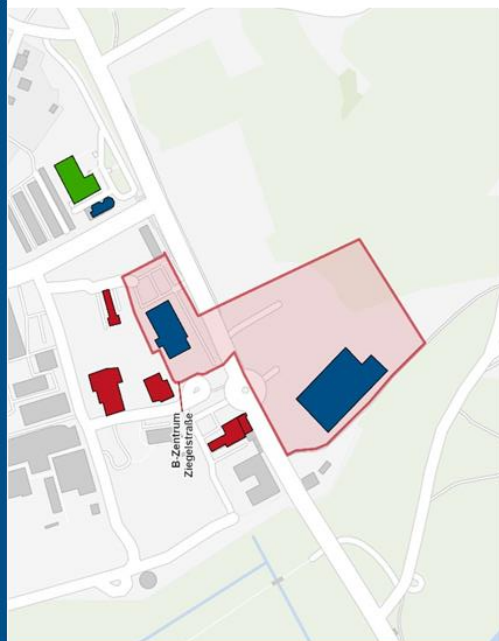
B-Zentrum Ziegelstraße

Lage: Zentrale Lage im Stadtgebiet von Eilenburg an der Verbindungsachse zwischen Eilenburg-Mitte und Eilenburg-Ost.

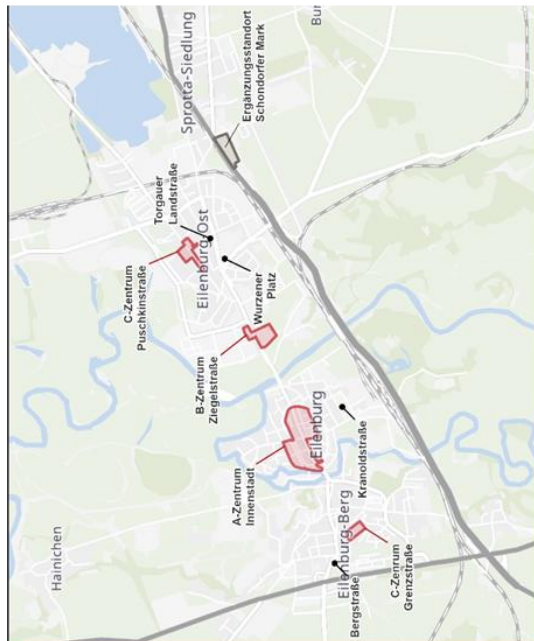
Versorgungsfunktion: Ausrichtung des Standorts auf Fachmarktkonzepte, die räumlich und funktional nicht in der Innenstadt eingebunden werden können sowie Lebensmittelhandel (Großbetriebsformen) mit gesamtstädtischer und regionaler Ausstrahlung.

Einzugsgebiet: Gesamtstädtisches und regionales Einzugsgebiet – Wechselwirkung und Funktionsteilung mit dem A-Zentrum Innenstadt für gemeinsame mittelzentrale Magnetwirkung.

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich



Lage in Eilenburg



Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

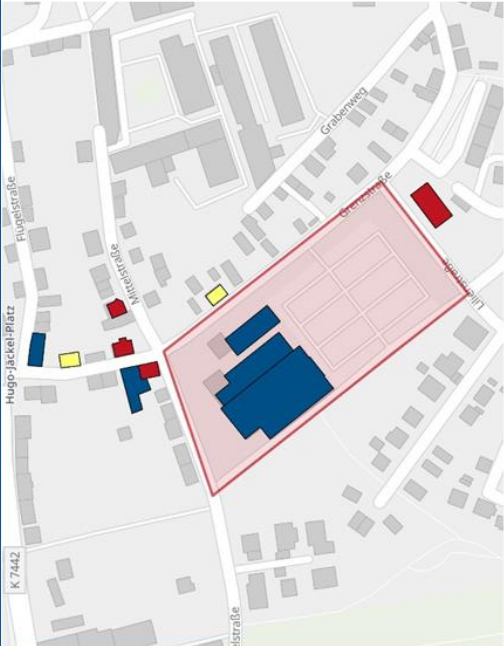
Am B-Zentrum Ziegelstraße sollen in zentraler Lage im Eilenburger Stadtgebiet Fachmärkte ab einer Mindestverkaufsfläche von 400 m² gebündelt werden, Einzelhandelsbetriebe mit geringerer Verkaufsflächendimensionierung (Fachgeschäfte) sind zum Schutz des A-Zentrums Innenstadt ausgeschlossen. Damit soll zugleich einer dispersen Verteilung von Fachmärkten im Stadtgebiet entgegengewirkt werden.

Aktuell sind ein Vollsortimenter (EDEKA-Center) und ein Discounter (LIDL) mit integriertem Bäcker ansässig. Perspektivische Ansiedlungen dürfen nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ überschreiten, Auswirkungen auf das übergeordnete A-Zentrum Innenstadt sind grundsätzlich zu prüfen.

Angebotsstruktur

(Stand Juli 2023)

Nahrungsmittel	3.530 m ²
Gesundheit, Körperpflege	225 m ²
Blumen, Heimtier	100 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	25 m ²
Bekleidung, Textilien	20 m ²
Schuhe, Lederwaren	5 m ²
Heimwerkerbedarf, Garten	5 m ²
Spielwaren, Hobby	
Sportartikel, Fahrräder	10 m ²
Hausrat, Einrichtung, Möbel	30 m ²
Elektrowaren	10 m ²
UE, Kommunikation, PC	10 m ²
Foto / Optik / Akustik	10 m ²
Uhren / Schmuck	
Sonstiges	



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Lage in Eilenburg

C-Zentrum Grenzstraße

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

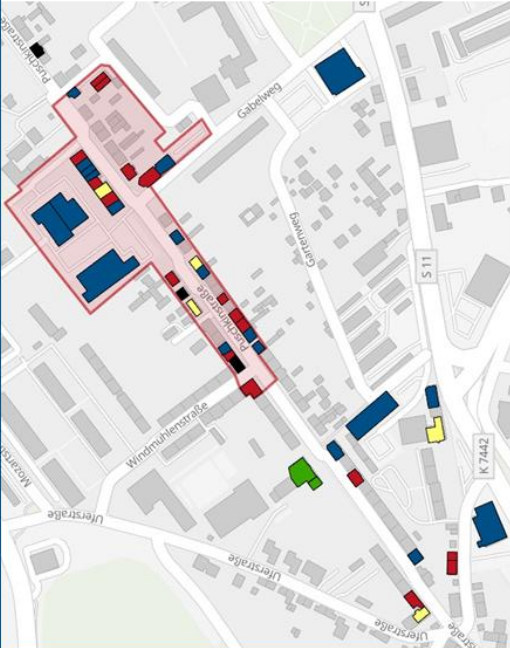
Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Bauliche und funktionale Einzelhandelsagglomeration mit REWE-Supermarkt, ergänzt durch weitere Einzelhandelsbetriebe, zusammen umfassen diese 2.400 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 60% Nahversorgung ist in der Verkaufsflächenstruktur beizubehalten.

Angebotsstruktur

(Stand Juli 2023)

	1.320 m²
Nahrungs- & Genussmittel	90 m²
Gesundheit, Körperpflege	25 m²
Blumen, Heimtier	20 m²
Bücher, Zeitschriften, PBS	560 m²
Bekleidung, Textilien	360 m²
Schuhe, Lederwaren	
Heimwerkerbedarf, Garten	
Spielwaren, Hobby	5 m²
Sportartikel, Fahrräder	20 m²
Hausrat, Einrichtung, Möbel	5 m²
Elektrowaren	5 m²
UE, Kommunikation, PC	
Foto / Optik / Akustik	10 m²
Uhren / Schmuck	5 m²
Sonstiges	



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Lage in Eilenburg

C-Zentrum Puschkinstraße

Lage: Wohngebietsintegrierter Standort im Stadtteil Eilenburg-Ost, stadtteilbezogenes Nahversorgungszentrum erstreckt sich entlang der Puschkinstraße in südwestlicher Richtung bis zur Windmühlenstraße und in nordöstlicher Richtung über den Kreuzungsbereich Gabelweg hinaus.

Versorgungsfunktion: Angebotspektrum der Grundversorgung im kurzfristigen und ergänzenden mittelfristigen Bereich. Geeignet für Nachfrage des täglichen Bedarfs.

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

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Die Puschkinstraße ist ein stadgestalterisch einheitliches, zusammenhängendes Zentrum, welches Wohnen mit Handel, Gastronomie und Dienstleistungen verknüpft. Einzelhandelsfunktionen konzentrieren sich im östlichen Teil der Puschkinstraße, im Umfeld des Lebensmitteldiscounters Norma. Ergänzende Nutzungen sind eine Sparkassenfiliale, Dienstleister (u.a. Fahrschule, Bestattungsinstitut, Reisebüro, Kosmetik, Frisör), Gastronomie (z.B. Eisdielen, Restaurant).

Entwicklungsperspektiven bieten sich in der Nutzung von Leerständen sowie der Sanierung bestehender Einzelhandelsbetriebe. Ziel ist der Erhalt einer gesicherten, umfassenden Grundversorgung für Eilenburg-Ost.

Angebotsstruktur

(Stand Juli 2023)

Nahrungs- & Genussmittel	1.300 m²
Gesundheit, Körperpflege	140 m²
Blumen, Heimtier	80 m²
Bücher, Zeitschriften, PBS	70 m²
Bekleidung, Textilien	370 m²
Schuhe, Lederwaren	30 m²
Heimwerkerbedarf, Garten	10 m²
Spielwaren, Hobby	40 m²
Sportartikel, Fahrräder	10 m²
Hausrat, Einrichtung, Möbel	120 m²
Elektrowaren	5 m²
UE, Kommunikation, PC	
Foto / Optik / Akustik	
Uhren / Schmuck	5 m²
Sonstiges	