

Wissen schafft Zukunft.

Anlage 2 zur Begründung zum BP Nr. 65 "Zentrum Ziegelstraße

Wirkungsanalyse zur Prüfung der Entwicklungsperspektiven des B-Zentrums Ziegelstraße in der Stadt Eilenburg

Auftraggeber:
Stadtverwaltung Eilenburg
Marktplatz 1
04838 Eilenburg

08.06.2026

Ihre Ansprechpartner:

Roxana Dähn
(Projektleitung)

Dr. Ulrich Kollatz
(Regionalleitung Ost)

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21
04105 Leipzig

Tel +49 341 98386 73
E-Mail kollatz@bbe.de / daehn@bbe.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise	2
2	Mittelzentrum Eilenburg als Einzelhandelsstandort	5
3	Einordnung des Standortes Ziegelstraße in die Eilenburger Zentrenstruktur	10
4	Angebotsstrukturen des Eilenburger Einzelhandels	15
5	Entwicklungsperspektive des Vollsortimenters am Standort Ziegelstraße	28
	5.1 Verkaufsflächenerweiterung gemäß Bebauungsplan	29
	5.2 Wettbewerbswirkungen bei Ausschöpfung einer maximalen Verkaufsfläche	31
6	Funktionsabstimmung Innenstadt vs. Ziegelstraße	40
	6.1 Marktstellung und Marktabschöpfung durch innenstädtische Leitbranchen	41
	6.2 Funktionsteilung zwischen Innenstadt und B-Zentrum Ziegelstraße	50
7	Empfehlungen für die planungsrechtliche Absicherung des B-Zentrums Ziegelstraße	55
8	Fazit	60

Planung: Weiterentwicklung des B-Zentrums Ziegelstraße zum Fachmarktstandort in der Stadt Eilenburg

Ausgangssituation



- Das Einzelhandelskonzept der Stadt Eilenburg weist an der Ziegelstraße das gleichnamige B-Zentrum aus. Dieses soll in Ergänzung zur Innenstadt als Nebenzentrum und Fachmarktstandort weiterentwickelt werden, um attraktive Fachmarktkonzepte in Eilenburg halten zu können, diese in die Stadtstruktur möglichst zentrumsnah einzubinden und somit einer dispersen Verteilung mit Solitärstandorten in Eilenburg entgegenzuwirken.
- Für das entsprechende Areal wird aktuell der Bebauungsplan Nr. 65 "Zentrum Ziegelstraße" aufgestellt. Das B-Zentrum Ziegelstraße ist dabei dem A-Zentrum hierarchisch untergeordnet, folglich sind städtebaulich negative Auswirkungen durch neue Fachmärkte auf die Eilenburger Innenstadt auszuschließen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum o.g. Bebauungsplan ergingen Stellungnahmen, die auf einen nachhaltigen Schutz der Innenstadt abzielen, entsprechend der Funktionsteilung im Einzelhandelskonzept.



- Dementsprechend ergibt sich folgende Aufgabenstellung:
 - Untersuchung der städtebaulichen Auswirkungen einer potenziell zulässigen Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Vollsortimenters im SO 1 mit aktuell 2.967 m² Verkaufsfläche (inkl. Bäckerei). Für das SO1 errechnet sich auf Basis der Verkaufsflächenzahl von 0,24 je m² Grundstücksfläche eine maximal mögliche Verkaufsfläche von 3.500 m², diese wird bisher nicht ausgeschöpft, der Bestandsmarkt könnte sich um weitere ca. 530 m² erweitern. Damit verbundene wettbewerbliche und städtebauliche Auswirkungen sind zu untersuchen.
 - Konkretisierung der Zulässigkeit zentrenrelevanter Fachmärkte in den Teilbereichen SO 2 und SO 3 Das Einzelhandelskonzept fordert den Nachweis einer städtebaulichen Verträglichkeit für anzusiedelnde Fachmärkte sowie eine Mindestverkaufsfläche von 400 m², als Abgrenzung zur Fachgeschäftsstruktur der Innenstadt. Diese Priorität der Innenstadtentwicklung ist im Rahmen der zu erarbeitenden Auswirkungsanalyse weiter zu untersetzen. Hierzu sind die innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkte sowie besonders schützenswerte Versorgungsfunktionen (Sortimente und/oder Betriebsformen) herauszuarbeiten und im Sinne einer „Negativliste“ für das B-Zentrum auszuschließen. Empfehlungen zur planungsrechtlichen Umsetzung der verbleibenden Alternativen sind für den B-Plan 65 „Zentrum Ziegelstraße“ zu erarbeiten.



- Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende Auswirkungsanalyse vor, die im weiteren Genehmigungsverfahren als fundierte Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.

Datengrundlagen der Untersuchung

Methodische Vorgehensweise

Vor-Ort-Recherchen



- Durchführung aktueller Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikrostandort-Situation und der lokalen Einzelhandelsstrukturen im April 2026. Besonderes Hauptaugenmerk liegt auf der städtebaulichen Bewertung der Innenstadt.



Erhebung relevanter Anbieter



- Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte sowie Drogeriemärkte im Untersuchungsgebiet. Weiterhin wird eine Kompletterhebung der innerstädtischen Nutzungsstruktur vorgenommen.



Umsatzschätzung



- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern



Nutzung sekundärstatistischer Daten



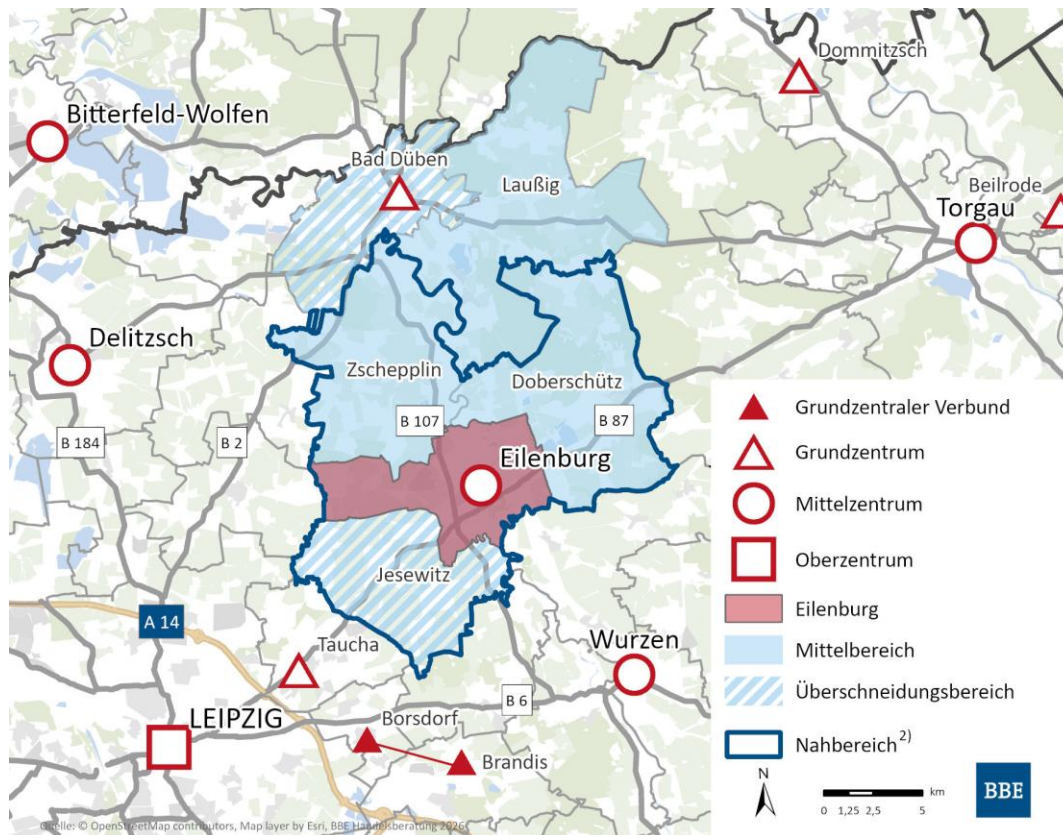
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben)
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten
- Vorgaben durch das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg (Fortschreibung 2023)

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise	2
2	Mittelzentrum Eilenburg als Einzelhandelsstandort	5
3	Einordnung des Standortes Ziegelstraße in die Eilenburger Zentrenstruktur	10
4	Angebotsstrukturen des Eilenburger Einzelhandels	15
5	Entwicklungsperspektive des Vollsortimenters am Standort Ziegelstraße	28
5.1	Verkaufsflächenerweiterung gemäß Bebauungsplan	29
5.2	Wettbewerbswirkungen bei Ausschöpfung einer maximalen Verkaufsfläche	31
6	Funktionsabstimmung Innenstadt vs. Ziegelstraße	40
6.1	Marktstellung und Marktabschöpfung durch innenstädtische Leitbranchen	41
6.2	Funktionsteilung zwischen Innenstadt und B-Zentrum Ziegelstraße	50
7	Empfehlungen für die planungsrechtliche Absicherung des B-Zentrums Ziegelstraße	55
8	Fazit	60

Stadt Eilenburg: Mittelzentrum an der Mulde zwischen Leipzig und Torgau

Lage und zentralörtliche Funktion der Großen Kreisstadt Eilenburg



- Die Große Kreisstadt Eilenburg liegt im Nordwesten von Sachsen, nordöstlich des Oberzentrums Leipzig im Landkreis Nordsachsen.
- Gemäß des Landesentwicklungsplans 2013 des Freistaates Sachsen wird der Stadt Eilenburg die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Das Mittelzentrum Eilenburg hat Versorgungsfunktionen sowohl für die eigene Wohnbevölkerung als auch für den ausgewiesenen Verflechtungsbereich wahrzunehmen. Der mittelzentrale Verflechtungsbereich umfasst neben der Stadt Eilenburg selbst, die umliegenden Gemeinden Bad Dübau, Doberschütz, Laußig, Jesewitz und Zschepplin. 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).¹⁾
- Das Mittelzentrum liegt ca. 21 km nordöstlich des Oberzentrums Leipzig. Im Osten und Süden grenzen die Mittelzentren Torgau und Wurzen an.
- Die Bundesstraßen B107 und B87 verlaufen in Nord-Süd-Richtung bzw. West-Ost-Richtung durch das Stadtgebiet von Eilenburg und stellen eine Verbindung nach Leipzig, Torgau, Wurzen und Dessau-Roßlau her.
- An das Schienenverkehrsnetz ist Eilenburg über die Bahnhöfe Eilenburg und Eilenburg-Ost durch die Regionalbahn 10 und 11 sowie die S-Bahnlinie 4 angebunden. Weiterhin verkehren die Buslinien A und B im Stadtgebiet und weitere Regionalbuslinien führen in umliegende Gemeinden.

1) vgl. Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013), Karte 2

2) Der auf die Nahversorgungsfunktion ausgerichtete Nahbereich von Eilenburg umfasst neben Eilenburg selbst die Gemeinden Doberschütz, Zschepplin und Jesewitz. Die Gemeinde Zschepplin und Jesewitz bilden jeweils Überschneidungsbereiche mit den umliegenden Grundzentren Bad Dübau und Taucha. (vgl. Regionaler Planungsverband Leipzig-West-sachsen (2020), Karte 3 Nahbereiche)

Eilenburg mit positiver Bevölkerungsentwicklung und Einzelhandelszentralität, jedoch mit negativem Pendlersaldo

Strukturdaten des Makrostandortes und deren Relevanz für die Weiterentwicklung des B-Zentrums

Strukturdaten	Stadt Eilenburg	Landkreis Nordsachsen	Sachsen
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum	-	
Bevölkerung ¹⁾			
31.12.2015	15.452	197.605	4.084.851
30.11.2025	1 16.555	198.711	4.024.188
Veränderung ggü. 2015 (Index)	107,1%	100,6%	98,5%
Bevölkerungsprognose 2025-2030 in % ²⁾			
31.12.2030	2 16.130	191.790	3.902.830
Veränderung ggü. 2025 (Index)	97,4%	96,5%	97,0%
Pendler ³⁾			
Einpendler (30.06.2025)	2.967	33.589	144.747
Auspendler (30.06.2025)	4.440	39.370	160.012
Pendlersaldo (30.06.2025)	3 -1.473	-5.781	-15.265
Einzelhandelskaufkraft 2025 (Index) ⁴⁾	4 86	92,9	93,1
Einzelhandelszentralität ⁴⁾	5 140,8	89,1	94,2

1) Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusergebnisse vom 9. Mai 2011, ab 2022: Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusdaten vom 15.05.2022

2) 9. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen 2025 bis 2045 (mittlere Variante)

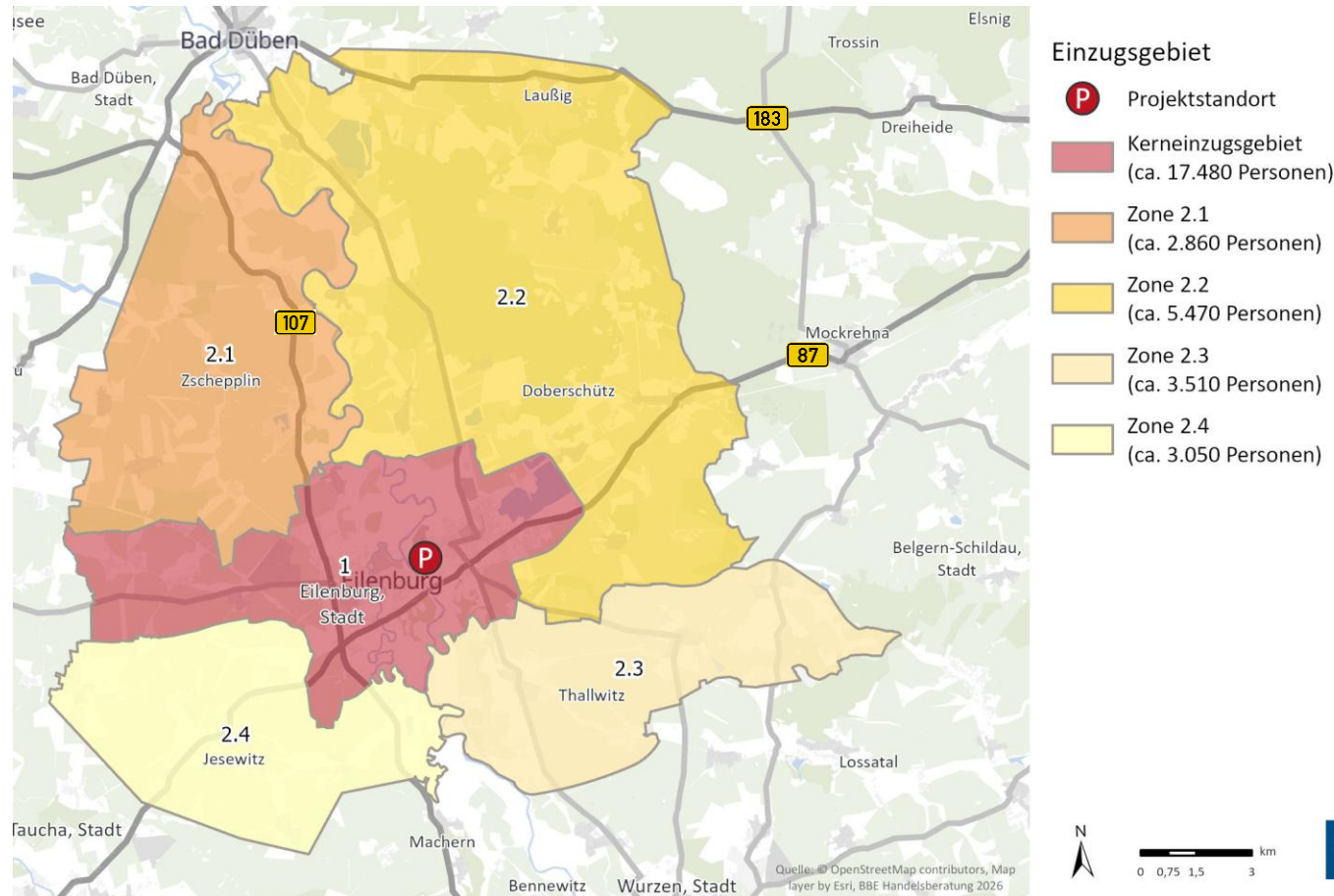
3) Bundesagentur für Arbeit: Gemeindedaten sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort Stand: 30.06.2025

4) BBE|CIMA|MB-Research Einzelhandelskaufkraft und Einzelhandelszentralität

- 1** Zum 30.11.2025 verfügt Eilenburg über einen Bevölkerungsstand von 16.555 Personen. Die Stadt weist in den letzten zehn Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung auf (+7,1%), welche über der durchschnittlichen Entwicklung des Landkreises Nordsachsen (+0,6%) liegt. Mit dem Zensus 2022 wurde die Bevölkerungszahl um ca. 300 Personen nach oben korrigiert.
- 2** Die aktuelle 9. Regionalisierte Bevölkerungsprognose weist bis 2030 einen Bevölkerungsrückgang von 2,6% auf, selbst in der optimistischen Variante 1 (Rückgang auf 16.230). Aktuell kann diese Entwicklung noch nicht beobachtet werden, der für das Jahr 2025 prognostizierte Wert liegt in der optimistischen Variante unter dem aktuellen Einwohnerstand. Ein tatsächlicher Rückgang würde jedoch für die angestrebte Funktionsbündelung auf die Zentren sprechen.
- 3** Durch die Lage im unmittelbaren Umfeld des Oberzentrums Leipzig verzeichnet die Stadt Eilenburg ein deutlich negatives Pendlersaldo von -1.473.
- 4** Das Kaufkraftniveau liegt mit 86,0 deutlich unter dem Niveau des Landkreises Nordsachsen (92,9) sowie des Landes Sachsen (93,1) und folglich knapp 14 Indexpunkte unter dem Bundesdurchschnitt (100).
- 5** Die Einzelhandelszentralität von 140,8 verdeutlicht, dass die Stadt Eilenburg der Versorgungsfunktion als Mittelzentrum gerecht wird und deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland generiert.

Einzugsgebiet entspricht der mittelzentralen Versorgungsfunktion

Einzugsgebiet des B-Zentrums Ziegelstraße



- Angesichts der zentralen Lage in der Kernstadt von Eilenburg an der gleichnamigen Verkehrsachse erreicht das Einzugsgebiet des B-Zentrums eine Ausstrahlung, die mit dem generellen Einzugsgebiet des Eilenburger Einzelhandels vergleichbar ist, also das gesamte Stadtgebiet und angrenzende Gemeinden einschließt.
- Das **Kerneinzugsgebiet** (ca. 17.480 Personen) besteht aus dem Stadtgebiet von Eilenburg, aus welchem eine vorrangige Bindung zu erwarten ist, einschließlich der unmittelbar angrenzenden Sprotta-Siedlung der Gemeinde Doberschütz.
- Die **Zone 2.1** (ca. 2.860 Personen) umfasst die Gemeinde Zschepplin, die aufgrund fehlender Angebotsstrukturen eine Orientierung auf das Stadtgebiet von Eilenburg aufweist und durch die B107 über eine günstige Anbindung verfügt.
- **Zone 2.2** (ca. 5.470 Personen) beinhaltet die nördlich angrenzenden Gemeinden Laußig und Doberschütz, welche über keine umfassenden Angebotsstrukturen verfügen und den Projektstandort in kurzer Fahrtzeit erreichen können. Alternative Anbieter finden sich erst in Torgau.
- Aus der **Zone 2.3** (ca. 3.510 Personen) wird infolge der Nähe zum Projektstandort eine starke anbieterspezifische Kundschaftsorientierung erwartet.
- Die im Süden liegende **Zone 2.4** (Jesewitz) weist aufgrund der Nähe zu Taucha eine abnehmende Kundschaftsbindung auf.

Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet beträgt knapp 229,2 Mio. €

Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet

Sortimentsgruppe	Deutschland	Kaufkraft- kennziffer	Einzugsgebiet gesamt	
	Pro-Kopf- Ausgaben in €		Pro-Kopf- Ausgaben	Nachfrage- potenzial in T€
Nahrungs- u. Genussmittel	3.086	94	2.910	94.210
Drogerie	408	90	369	11.950
Heimtier	75	86	64	2.080
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel / Akustik	1.065	90	963	31.170
Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	106	94	99	3.220
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	85	94	80	2.580
Blumen	66	95	63	2.030
überwiegend kurzfristiger Bedarf	4.891	93	4.549	147.240
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	547	88	479	15.510
Schuhe, Lederwaren	113	88	99	3.210
Baumarktspezifisches Sortiment	389	96	374	12.110
Gartenbedarf / Pflanzen	148	89	131	4.240
Haushaltswaren / GPK	68	93	63	2.040
Spielwaren / Hobby	98	86	85	2.740
Sportartikel / Camping, Fahrräder	250	86	214	6.930
überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.613	90	1.445	46.780
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	86	93	80	2.580
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	373	88	327	10.590
Elektrogroß- und -kleingeräte	176	87	152	4.930
Unterhaltungselektronik / PC	339	84	284	9.190
Foto / Optik	127	101	129	4.170
Uhren / Schmuck	83	78	65	2.100
sonstiger Einzelhandel	54	93	50	1.620
überwiegend langfristiger Bedarf	1.238	88	1.087	35.180
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	7.742	91,5	7.081	229.200
Bevölkerung				32.370

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern (Datenstand: 2025)



- Die nebenstehende Tabelle gibt einen detaillierten Überblick zum Marktpotenzial für das Einzugsgebiet des Eilenburger Einzelhandels gemäß der Abgrenzung auf Seite 8, jeweils untergliedert nach Warengruppen. Insgesamt leben im dargestellten Einzugsgebiet ca. 32.370 Personen¹⁾.
- Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag im Bundesdurchschnitt, gewichtet mit der sortiments-spezifischen Kaufkraftkennziffer im Einzugsgebiet ergibt sich über alle Warengruppen ein Ausgabebetrag von 7.081 €, davon entfallen rd. 4.550 € auf den kurzfristigen Bedarf mit insgesamt 3.344 € für die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente eines Lebensmittelmarktes (Lebensmittel, Drogerie, Heimtiernahrung).
- Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Stadtgröße das Verhältnis des verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.
- Die Kaufkraftkennziffer liegt im Einzugsgebiet durchschnittlich bei 91,5 und somit 8,5 Indexpunkte unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts (= 100,0).
- Über alle Warengruppen ergibt sich somit ein Marktpotenzial von 229,2 Mio. €. Ein Großteil des Nachfragepotenzials (64%) wird im kurzfristigen Bedarfsbereich mit 147,2 Mio. € generiert. Wesentliche Potenziale entfallen auf die Branche Lebensmittel mit ca. 94,2 Mio. €.

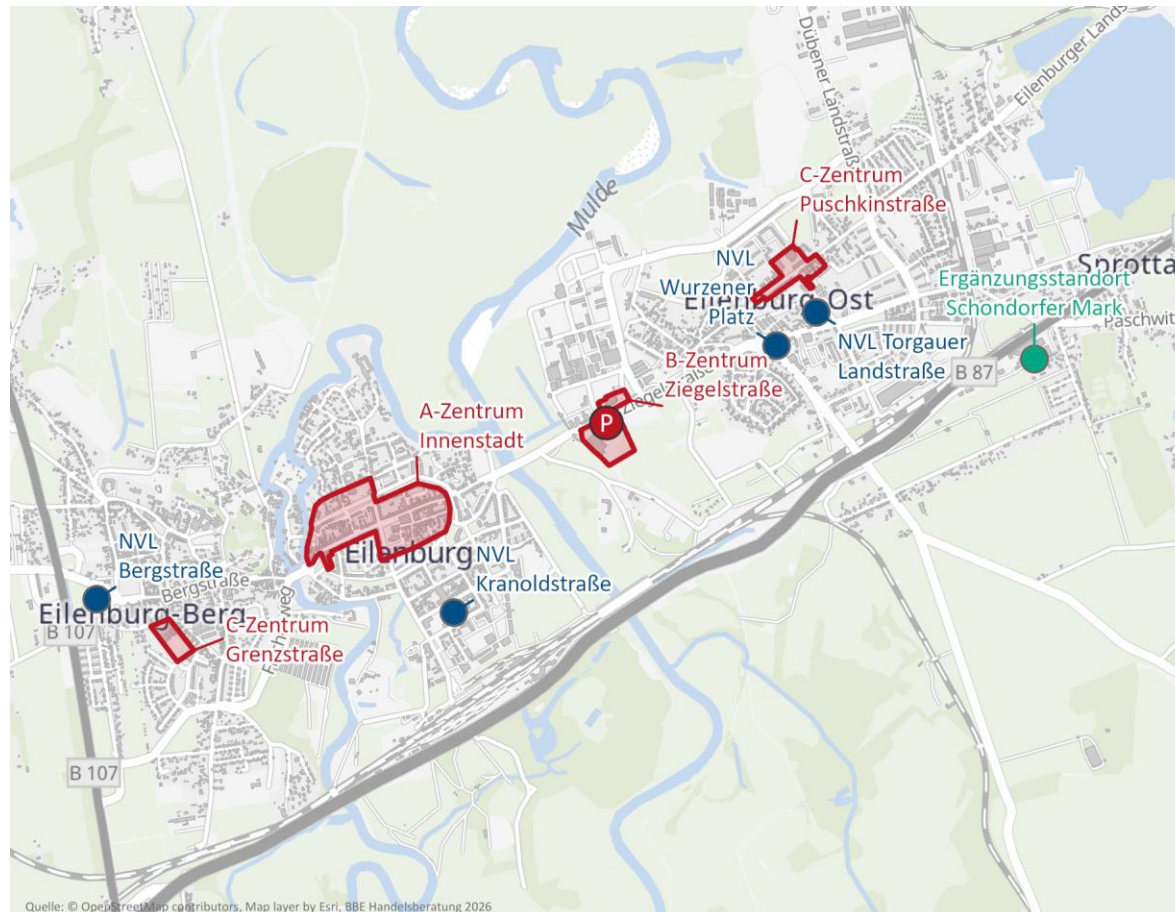
¹⁾ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (Stand: 30.11.2025)

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise	2
2	Mittelzentrum Eilenburg als Einzelhandelsstandort	5
3	Einordnung des Standortes Ziegelstraße in die Eilenburger Zentrenstruktur	10
4	Angebotsstrukturen des Eilenburger Einzelhandels	15
5	Entwicklungsperspektive des Vollsortimenters am Standort Ziegelstraße	28
5.1	Verkaufsflächenerweiterung gemäß Bebauungsplan	29
5.2	Wettbewerbswirkungen bei Ausschöpfung einer maximalen Verkaufsfläche	31
6	Funktionsabstimmung Innenstadt vs. Ziegelstraße	40
6.1	Marktstellung und Marktabschöpfung durch innenstädtische Leitbranchen	41
6.2	Funktionsteilung zwischen Innenstadt und B-Zentrum Ziegelstraße	50
7	Empfehlungen für die planungsrechtliche Absicherung des B-Zentrums Ziegelstraße	55
8	Fazit	60

B-Zentrums Ziegelstraße bildet das Nebenzentrum in Ergänzung zur Innenstadt

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg (Fortschreibung 2023)



Zentrenstruktur

- P Projektstandort
- Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungslagen
- Ergänzungsstandort

- Im Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Eilenburg wurden die Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und die zentralen Versorgungsbereiche definiert.
- Die zentralen Versorgungsbereiche sind hierarchisch gegliedert. Dem A-Zentrum Innenstadt ordnet sich das B-Zentrum Ziegelstraße, die zwei Nahversorgungszentren (C-Zentren) Puschkinstraße und Grenzstraße unter. Diese werden durch vier Nahversorgungslagen sowie einen Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel ergänzt.
- Der Projektstandort liegt im zentralen Versorgungsbereich Ziegelstraße und bietet Potenzialflächen zur Weiterentwicklung des B-Zentrums. Das Nebenzentrum übernimmt als künftiger Fachmarktstandort Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet und die umliegenden Gemeinden des Mittelbereiches. Mit den gegebenen Entwicklungsperspektiven erhält Eilenburg eine adäquate Ausstrahlung entsprechend der Versorgungsfunktion als Mittelzentrum.



0 140 280 560 m



Projektstandort mit guter Erreichbarkeit und differenzierten Nutzungen im Umfeld

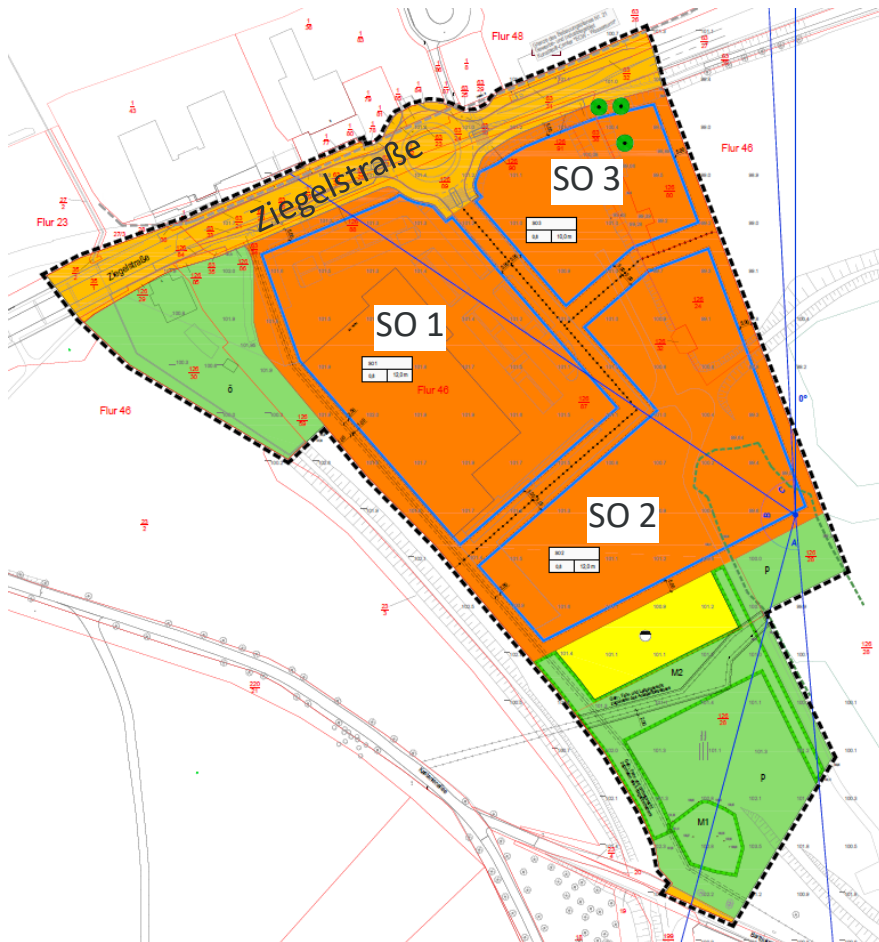
Mikrostandort an der Verkehrsachse Ziegelstraße zwischen Eilenburg-Mitte und Eilenburg-Ost



- Das Nebenzentrum befindet sich an der gleichnamigen Verkehrsachse Ziegelstraße östlich der Innenstadt. Die Ziegelstraße ist ein Teilabschnitt der maßgeblichen innerörtlichen Verkehrsachse, welche alle drei Stadtteile (Eilenburg-Berg, Eilenburg-Mitte und Eilenburg-Ost) miteinander verbindet.
- Am Standort existieren mit dem Vollsortimenter EDEKA, dem Lebensmitteldiscounter Lidl und zwei Bäckereifilialen bereits ein umfassendes Nahversorgungsangebot, welches zukünftig durch weitere Fachmärkte ergänzt werden soll, im Sinne eines umfassenden Nebenzentrums zur Innenstadt.
- Nördlich des Projektstandortes ist das Umfeld durch Gewerbebetriebe des Industrie- und Gewerbegebietes Kunststoffcenter am ECW Wasserturm und Freizeiteinrichtungen (Schwimmhalle, Fitnessstudio) geprägt. Im weiteren östlichen und westlichen Verlauf der Ziegelstraße schließen Wohngebäude an. Im Süden liegt eine Kleingartenanlage.
- Mit dem ÖPNV ist der Standort durch die Haltestelle „Eilenburg, Ziegelstraße“ unmittelbar am Projektstandort mit den Buslinien B, 197, 212, 229-232 erreichbar.

Aktuelle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 „Zentrum Ziegelstraße“

Projektplanung – Weiterentwicklung des B-Zentrums Ziegelstraße



- Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 65 „Zentrum Ziegelstraße“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Weiterentwicklung des Standortes Ziegelstraße auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Großen Kreisstadt Eilenburg (2023) geschaffen werden. Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst den Bereich des ehemaligen B-Plans Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ und integriert im westlichen Bereich das Flurstück 126/30 mit brachgefallenen Wohnnutzungen.
- Im B-Zentrum der Stadt Eilenburg soll der bestehende Vollsortimenter (2.967 m² Verkaufsfläche inkl. Bäcker) um ein Fachmarktzentrum mit zentrenrelevanten Sortimenten ergänzt werden, weiterhin ist die Ansiedlung einer gastronomischen Einrichtung geplant. In Ergänzung zur Innenstadt soll das B-Zentrum Ziegelstraße für Fachmärkte mit mehr als 400 m² weiterentwickelt werden, um attraktive Fachmarktkonzepte in Eilenburg gezielt anzusiedeln und einer dispersen Verteilung mit Solitärstandorten in Eilenburg entgegenzuwirken. Nebestehende Abbildung zeigt die Lage und Anordnung einzelhandelsrelevanten Sondergebiete SO1 bis SO3 an der Ziegelstraße.
- Der aktuelle Planungsstand erlaubt für die drei Sondergebiete folgende Nutzungen:
 - Teilgebiet SO 1 für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 0,24 m² je m² Grundstücksfläche¹⁾ zulässig,
 - Teilgebiet SO 2 für Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten ab einer Verkaufsfläche von 400 m² oder mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten,
 - sowie Teilgebiet SO 3 für Gastronomie und für Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von 400 m² und größer oder mit nicht- zentrenrelevanten Sortimenten sowie für Gewerbe.

Quelle Auftraggeber

¹⁾ Verkaufsflächenzahl ausgehend von einer Flächengröße des Teilgebietes SO 1 von 14.540 m²

Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen

Genehmigungsrechtliche Situation

- Für das Planvorhaben wird der Bebauungsplan Nr. 65 „Zentrum Ziegelstraße“ aufgestellt, welcher die aufgezeigten drei Sondergebiete ausweist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 10.03.2025 vom Stadtrat der Stadt Eilenburg beschlossen. Das Einzelhandelsvorhaben unterliegt somit der planungsrechtlichen Beurteilung nach §30 BauGB in Verbindung mit §11 Abs. 3 BauNVO.
- Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen in diesem Sinne sind u. a. auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden.
- Bei der Frage, ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt in diesem Sinne zu bewerten ist, sind zwei Aspekte zunächst getrennt voneinander zu prüfen. Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen jedoch beide Sachverhalte kumulativ auftreten:
 - Der Sachverhalt der Großflächigkeit des Vorhabens muss erfüllt sein, was nach höchstrichterlicher Entscheidung über 800 m² Verkaufsfläche zutrifft.¹⁾ Dies trifft auf den EDEKA-Vollsortimenter mit derzeit rd. 2.920 m² und einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 3.500 m² zu.
 - Die beschriebenen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab 1.200 m² Geschossfläche angenommen wird (= Regelvermutung), jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden kann.
- Für den konkreten Fall ist zu beachten, dass der Vorhabenstandort selbst einen zentralen Versorgungsbereich bildet, sich in der hierarchischen Zentren- und Standortstruktur unmittelbar hinter dem A-Zentrum Innenstadt einfügt. Als Nebenzentrum (B-Zentrum) spiegelt er eine ausdrücklich städtebaulich angestrebte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wider. Diese Zielvorstellung steht aber unter dem Vorbehalt, dass die Entwicklung des A-Zentrums Innenstadt nicht eingeschränkt wird und auch eine verbrauchernahe Grundversorgung nicht gefährdet wird.

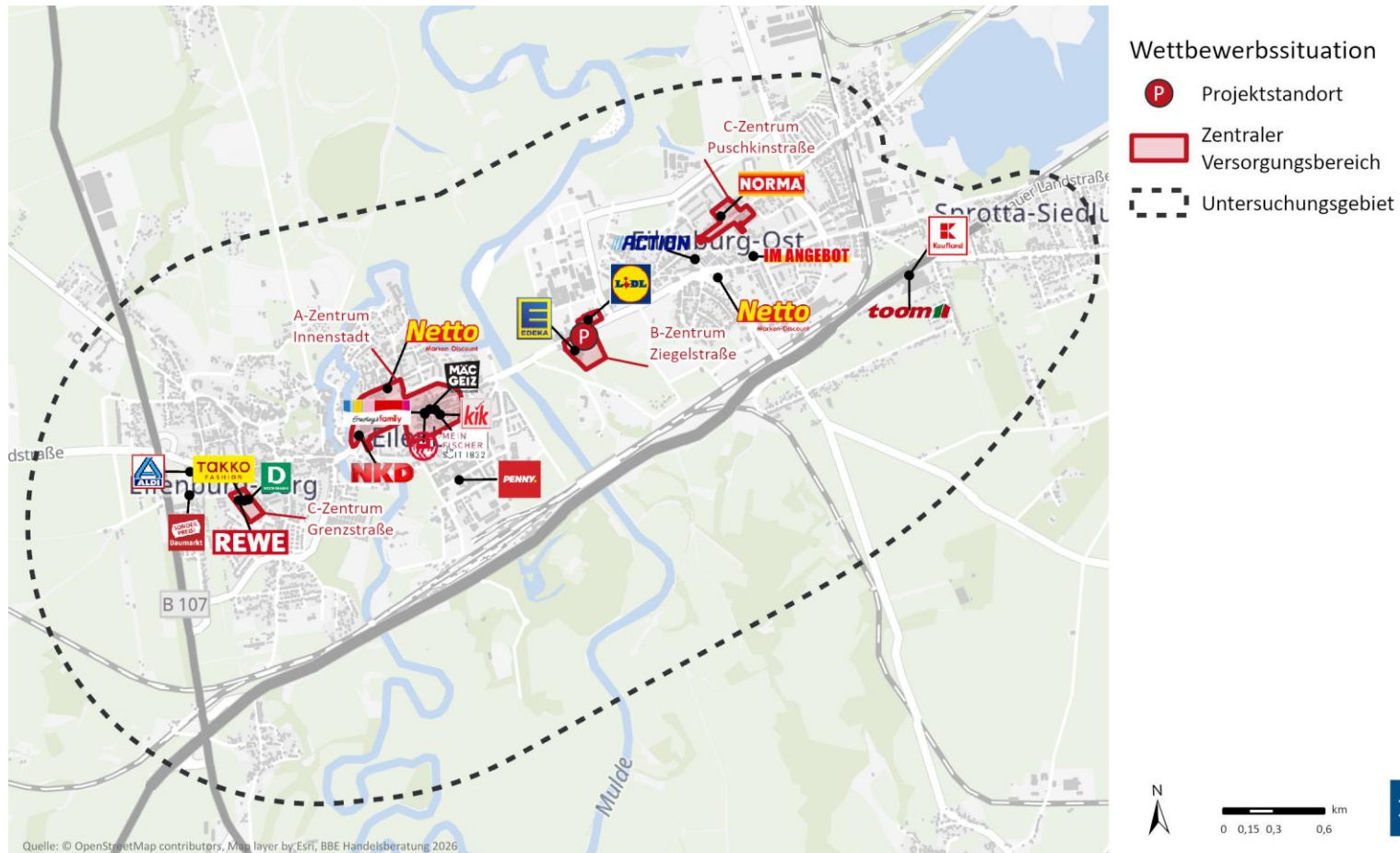
¹⁾ BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise	2
2	Mittelzentrum Eilenburg als Einzelhandelsstandort	5
3	Einordnung des Standortes Ziegelstraße in die Eilenburger Zentrenstruktur	10
4	Angebotsstrukturen des Eilenburger Einzelhandels	15
5	Entwicklungsperspektive des Vollsortimenters am Standort Ziegelstraße	28
5.1	Verkaufsflächenerweiterung gemäß Bebauungsplan	29
5.2	Wettbewerbswirkungen bei Ausschöpfung einer maximalen Verkaufsfläche	31
6	Funktionsabstimmung Innenstadt vs. Ziegelstraße	40
6.1	Marktstellung und Marktabschöpfung durch innenstädtische Leitbranchen	41
6.2	Funktionsteilung zwischen Innenstadt und B-Zentrum Ziegelstraße	50
7	Empfehlungen für die planungsrechtliche Absicherung des B-Zentrums Ziegelstraße	55
8	Fazit	60

Stadtgebiet von Eilenburg als Untersuchungsraum

Angebotssituation im Überblick



- Der Untersuchungsraum schließt alle maßgeblichen Versorgungsstandorte im Eilenburger Stadtgebiet mit ein, da der Projektstandort als B-Zentrum der Stadt über eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion verfügt und an der gleichnamigen Hauptverkehrsachse liegt.
- Die Untersuchung konzentriert sich auf die Einzelhandelsstruktur der zentralen Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept, der Fokus liegt dabei auf der Wechselbeziehung zwischen der Innenstadt und dem B-Zentrum Ziegelstraße (Projektstandort). Weiterhin sind die zwei Nahversorgungszentren Grenzstraße und Puschkinstraße herauszustellen.
- Als Hauptwettbewerbsstandorte sind im Bereich der Nahversorgung die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte (Lidl, Netto) sowie die Vollsortimenter (Kaufland und REWE) einzustufen.
- Aus Sicht der angestrebten Fachmarktentwicklung sind insbesondere die Wettbewerbsbeziehungen zur Innenstadt (u.a. mit Rossmann, Mein Fischer u.a.) entscheidend.

Eilenburger Angebotsstruktur mit umfassender Standortstruktur – insbesondere in der Nahversorgung

Verkaufsflächenbesatz nach Standortlagen und Warengruppen in der Stadt Eilenburg

	A-Zentrum Innenstadt		B-Zentrum Ziegelstraße		NVZ Grenzstraße		NVZ Puschkinstraße		Nahversorgungs- lagen		Ergänzungs- standort		Sonstige		Stadt gesamt	
	VKF		VKF		VKF		VKF		VKF		VKF		VKF		VKF	
	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	1.667	11%	3.409	23%	1.300	9%	1.648	11%	3.030	21%	2.882	20%	817	6%	14.753	100%
Drogerie / Parfümerie	552	35%	205	13%	90	6%	60	4%	180	12%	410	26%	58	4%	1.555	100%
Heimtierbedarf	60	11%	85	16%	25	5%	20	4%	53	10%	200	37%	95	18%	538	100%
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel / Akustik	235	56%					80	19%					105	25%	420	100%
Blumen	145	29%	19	4%	10	2%	60	12%	20	4%	90	18%	160	32%	504	100%
Papier- u. Schreibwaren; Bücher u. Zeitschriften	255	40%	55	9%	30	5%	67	11%	10	2%	104	16%	110	17%	631	100%
überwiegend kurzfristiger Bedarf	2.914	16%	3.773	21%	1.455	8%	1.935	11%	3.293	18%	3.686	20%	1.345	7%	18.401	100%
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	1.579	61%	20	1%	555	21%	339	13%	20	1%	53	2%	20	1%	2.586	100%
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	185	29%	18	3%	355	57%	28	4%	12	2%	15	2%	15	2%	628	100%
Heimwerker/Autozubehör	55	1%	10	0%			25	0%	15	0%	4.370	63%	2.498	36%	6.973	100%
Gartenbedarf / Pflanzen	10	1%	20	1%			15	1%	22	1%	1.360	84%	195	12%	1.622	100%
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	274	29%	60	6%	11	1%	38	4%	37	4%	295	32%	220	24%	935	100%
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	127	42%	18	6%	2	1%	20	7%	12	4%	43	14%	80	26%	302	100%
Sportartikel/Fahrräder	175	17%			5	0%			10	1%	45	4%	790	77%	1.025	100%
überwiegend mittelfristiger Bedarf	2.405	17%	146	1%	928	7%	465	3%	128	1%	6.181	44%	3.818	27%	14.071	100%
Haustextilien/Heimtextilien	112	43%			2	1%					95	37%	50	19%	259	100%
Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)							50	15%			80	24%	210	62%	340	100%
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	170	33%	12	2%	4	1%			5	1%	260	51%	60	12%	511	100%
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	158	47%			1	0%			5	1%	90	27%	85	25%	339	100%
Foto/Optik	138	59%									95	41%			233	100%
Uhren/Schmuck	73	84%			8	9%	3	3%	3	3%					87	100%
sonstiges	13	8%	13	8%	10	6%			21	13%	82	51%	23	14%	162	100%
überwiegend langfristiger Bedarf	664	34%	25	1%	25	1%	53	3%	34	2%	702	36%	428	22%	1.931	100%
Einzelhandel gesamt	5.983	17%	3.944	11%	2.408	7%	2.453	7%	3.455	10%	10.569	31%	5.591	16%	34.403	100%
Anzahl	48		4		4		16		5		7		27		111	

Ergänzungsstandort Schondorfer Mark bildet aktuell den Verkaufsflächen-schwerpunkt in städtebaulicher Randlage von Eilenburg

Verkaufsflächenbesatz nach Standortlagen und Warengruppen in der Stadt Eilenburg

- Die Stadt Eilenburg verfügt zum Stand der Ortsbesichtigung im April 2026 über einen Einzelhandelsbesatz von insgesamt 111 Anbietern mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 34.405 m². Gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2023 hat sich die Anzahl der Betriebe somit von 127 weiter reduziert. Analog dazu ist die Verkaufsfläche von rd. 37.900 m² auf 34.405 m² gesunken. Insgesamt zeigt sich bezogen auf die Bedarfsbereiche ein Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (53%).
- Die ausgewiesenen Standortkategorien weisen deutliche Unterschiede in ihrer Angebotsstruktur und folglich in ihren Versorgungsfunktionen auf.
- In der Innenstadt sind 43% der Einzelhandelsanbieter in Eilenburg ansässig. Im Verhältnis aus Gesamtverkaufsfläche und Einzelhandelsbetrieben wird eine vorrangig kleinteilige Angebotsstruktur der Innenstadt sowie ein breites Branchenspektrum sichtbar, welches in Abschnitt 6.1 genauer beleuchtet wird.
- Das B-Zentrum ist hinsichtlich der Verkaufsfläche aktuell zum Großteil (96%) durch den kurzfristigen Bedarfsbereich geprägt und weist einen Anteil von 11% an der Eilenburger Gesamtverkaufsfläche auf. Entsprechend der ausgewiesenen Sondergebiete lt. B-Plan ist mit einem deutlichen Anstieg der Einzelhandelsfunktion zu rechnen, detailliert werden die Perspektiven im Abschnitt 5 und 6 erläutert.
- Die beiden Nahversorgungszentren Grenzstraße und Puschkinstraße weisen mit je 7% der Einzelhandelsfläche eine vergleichbare Größen-dimensionierung auf. Erwartungsgemäß ist der kurzfristige Bedarfsbereich prägend für diese Zentren mit jeweils großflächigen Lebensmittel-märkten (REWE im NVZ Grenzstraße, NORMA im NVZ Puschkinstraße). Während das Nahversorgungszentrum Puschkinstraße über insgesamt 16 Anbieter verfügt, besitzt das Nahversorgungszentrum Grenzstraße nur 4 Anbieter, davon sind zwei Fachmärkte (Deichmann, Takko) vertreten.
- Die vier auf die wohngebietsintegrierte Versorgung ausgerichteten Nah-versorgungslagen verfügen über rd. 10% der Gesamtverkaufsfläche. Die Discounterstandorte (ALDI, PENNY, Netto Marken-Discount und Im Angebot) nehmen somit eine ergänzende, nachrangige Marktstellung ein.
- Der periphere Ergänzungsstandort Schondorfer Mark (u.a. Kaufland, toom) bildet mit 31% der gesamten Verkaufsfläche den flächengrößten und damit dominanten Einzelhandelsstandort im Eilenburger Stadtgebiet. Neben den Kernsortimenten der beiden Magnetanbieter (Lebensmittel sowie bau- und gartenmarktspezifische Sortimente) wird ein breites Spektrum an Randsortimenten eingebunden.
- An sonstigen Lagen befinden sich 27 Betriebe mit einem Verkaufsflächen-anteil von 16%, wichtigste Anbieter sind u.a. der Sonderpreis Baumarkt und der Sonderpostenmarkt Action.

Kaufkraft-Umsatz-Relation von 125% spiegelt hohe Kaufkraftbindung in Eilenburg wider

Umsatzstruktur und Bindungsquote nach Standortlagen und Warengruppen der Stadt Eilenburg

	Markt- potenzial Eilenburg	A-Zentrum Innenstadt		B-Zentrum Ziegelstraße		NVZ Grenzstraße		NVZ Puschkinstraße		Nahversorgungs- lagen		Ergänzungs- standort		Sonstige		Stadt gesamt		Bindungs- quote
	Umsatz	Umsatz		Umsatz		Umsatz		Umsatz		Umsatz		Umsatz		Umsatz		Umsatz		
	in T€	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in %
Nahrungs- u. Genussmittel	46.030	7.250	10%	18.295	25%	6.470	9%	6.110	8%	16.440	22%	16.240	22%	3.650	5%	74.455	100%	162
Drogerie / Parfümerie	5.870	3.130	41%	960	13%	430	6%	230	3%	830	11%	1.820	24%	200	3%	7.600	100%	129
Heimtierbedarf	940	260	15%	370	21%	120	7%	80	4%	180	10%	600	34%	180	10%	1.790	100%	190
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel / Akustik	15.210	7.440	54%					2.780	20%					3.610	26%	13.830	100%	91
Blumen	890	470	33%	85	6%	50	3%	200	14%	110	8%	160	11%	360	25%	1.435	100%	161
Papier- u. Schreibwaren; Bücher u. Zeitschriften	2.830	930	37%	250	10%	140	6%	280	11%	40	2%	490	19%	390	15%	2.520	100%	89
überwiegend kurzfristiger Bedarf	71.770	19.480	19%	19.960	20%	7.210	7%	9.680	10%	17.600	17%	19.310	19%	8.390	8%	101.630	100%	142
Bekleidung/Wäsche	7.510	4.500	64%	110	2%	1.400	20%	590	8%	130	2%	260	4%	70	1%	7.060	100%	94
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	1.540	560	30%	120	6%	895	48%	80	4%	70	4%	80	4%	50	3%	1.855	100%	120
Heimwerker/Autozubehör	5.260	170	2%	130	1%			100	1%	80	1%	7.500	69%	2.930	27%	10.910	100%	207
Gartenbedarf / Pflanzen	1.990	30	1%	180	5%			60	2%	120	4%	2.450	74%	490	15%	3.330	100%	167
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	950	870	34%	200	8%	30	1%	100	4%	130	5%	560	22%	660	26%	2.550	100%	268
Spielwaren/Hobby/Musikinstr.	1.290	350	38%	90	10%	10	1%	70	8%	70	8%	80	9%	260	28%	930	100%	72
Sportartikel/Fahrräder	3.130	530	18%			10	0%			60	2%	100	3%	2.180	76%	2.880	100%	92
überwiegend mittelfristiger Bedarf	21.670	7.010	24%	830	3%	2.345	8%	1.000	3%	660	2%	11.030	37%	6.640	22%	29.515	100%	136
Haustextilien/Heimtextilien	1.240	320	38%			10	1%					330	39%	180	21%	840	100%	68
Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	4.900							70	13%			200	38%	260	49%	530	100%	11
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	2.480	620	41%	60	4%	20	1%			30	2%	450	29%	350	23%	1.530	100%	62
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	4.730	860	47%			10	1%			30	2%	550	30%	370	20%	1.820	100%	38
Foto/Optik	1.770	710	56%									560	44%			1.270	100%	72
Uhren/Schmuck	960	500	95%			15	3%			10	2%					525	100%	55
sonstiges	770	50	7%	30	4%	50	7%			170	24%	240	34%	170	24%	710	100%	92
überwiegend langfristiger Bedarf	16.850	3.060	42%	90	1%	105	1%	70	1%	240	3%	2.330	32%	1.330	18%	7.225	100%	43
Einzelhandel gesamt	110.290	29.550	21%	20.880	15%	9.660	7%	10.750	8%	18.500	13%	32.670	24%	16.360	12%	138.370	100%	125

Quellen: BBE-Berechnung auf Basis von BBE/ IfH-Verbrauchsausgaben

Kaufkraftzuflüsse im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich

Umsatzstruktur und Bindungsquote nach Standortlagen und Warengruppen der Stadt Eilenburg



- Der Einzelhandelsbesatz der Stadt Eilenburg erzielt derzeit einen Umsatz von 138,4 Mio. €. Analog zu der Verkaufsflächenverteilung wird am Ergänzungsstandort Schondorfer Mark mit 24% der größte Umsatzanteil erwirtschaftet, gefolgt vom A- Zentrum Innenstadt mit 21 % und dem B-Zentrum mit 15%. Die Nahversorgungszentren nehmen mit einem Umsatzanteil von 7% (NVZ Grenzstraße) und 8% (NVZ Puschkinstraße) eine in die Bestandsstrukturen eingeordnete Marktstellung ein. Die vier Nahversorgungslagen (ALDI, PENNY, Netto Marken-Discount, Im Angebot) vereinen einen Umsatzanteil von 13% auf sich.



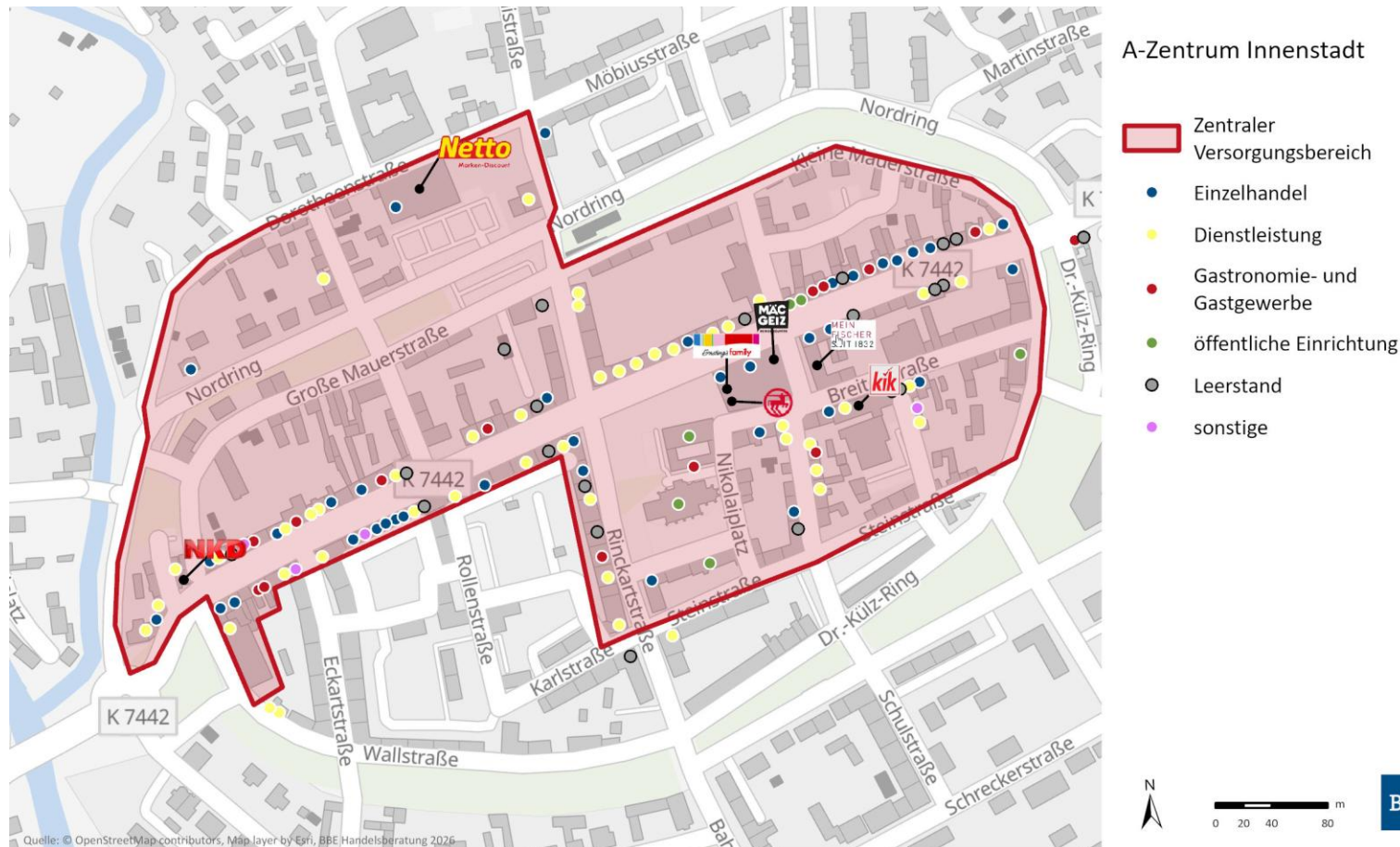
- Die Umsatzstruktur in Eilenburg wird maßgeblich durch die Nahversorgung geprägt, da knapp drei Viertel der Umsätze innerhalb des Stadtgebietes im kurzfristigen Bedarfsbereich (101,6 Mio. €) erzeugt werden. Während in der Innenstadt zwei Drittel des innerstädtischen Umsatzes auf den kurzfristigen Bedarfsbereich entfallen, sind es im B-Zentrum 96% des dort generierten Umsatzes. Im mittelfristigen Bedarfsbereich werden 21% und im langfristigen Bedarfsbereich lediglich 5% des Gesamtumsatzes der Stadt generiert.



- Die Gegenüberstellung der örtlichen Umsatzstruktur mit den Marktvolumina im Stadtgebiet von Eilenburg führt zu Bindungsquoten der örtlichen Nachfrage. Diese stellt den entscheidenden Bewertungsmaßstab für die Leistungsfähigkeit des örtlichen Einzelhandels dar und sind ein Indikator für die Beurteilung weiterer Entwicklungsspielräume im Stadtgebiet.
- Dem im Stadtgebiet von Eilenburg vorhandenen Nachfragepotenzial von insgesamt rd. 110,3 Mio. € steht aktuell der oben genannte Umsatz von ca. 138,4 Mio. € gegenüber. Die resultierende Bindungsquote von 125% im gesamten Stadtgebiet zeigt einen saldierten Kaufkraftzufluss von rd. 28,1 Mio. €. Ursächlich dafür ist neben dem E-Center am Projektstandort der weit ausstrahlende Ergänzungsstandort Schondorfer Mark, der mittelzentrale Versorgungsfunktion im zugehörigen Mittelbereich wahrnimmt.
- In der Differenzierung der Sortimente zeigt sich, dass im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich eine starke Kundschaftsbindung mit einer Bindungsquote von 142% bzw. 136% erzielt wird. Demgegenüber liegt die Bindungsquote im langfristigen Bedarfsbereich lediglich bei 43%, wodurch einerseits Entwicklungspotenziale sichtbar werden, andererseits aber die Nähe zum Oberzentrum Leipzig besonders in diesen Warengruppen zu beachten ist.
- Es ist davon auszugehen, dass die forcierte Entwicklung des B-Zentrums zu einer Fachmarktagglomeration eine erweiterte Zielgruppenansprache erreicht und letztlich die Bindungsquote innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches im Sinne einer städtebaulich angestrebten Innenentwicklung weiter ausbaut.

Anbiertervielfalt prägt die Innenstadt von Eilenburg

Angebotssituation – A-Zentrum Innenstadt



Städtebauliche Situation

Die Stadt Eilenburg verfügt über ein innerstädtisches Zentrum mit bandförmigen Verlauf entlang der Hauptverkehrsachsen. Das Hauptgeschäftszentrum erstreckt sich entlang der Achse Leipziger Straße, Marktplatz, Torgauer Straße, weiterhin eingebunden sind Kornmarkt, Breite Straße, August-Fritzsche-Straße sowie zulaufende Abschnitte der Bernhardstraße, Rinckartstraße und Steinstraße; die Kleine und Große Mauerstraße und der westliche Bereich des Nordrings.

Die letztlich kompakte Innenstadt zeichnet sich durch einen Nutzungs- und Branchenmix aus, der in Abschnitt 6 näher beschrieben wird. Insbesondere im Umfeld Verkehrsachse Leipziger/Torgauer Straße weist sie einen konzentrierten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz auf.

Einzelhandelsstruktur

Die Anbieterstruktur besteht vorwiegend aus kleinflächigen Geschäften. Mit dem Netto-Markt am Nordring existiert nur ein großflächiger Anbieter. Weitere Magnetanbieter der Innenstadt sind der Drogeriemarkt Rossmann, das Bekleidungsgeschäft Mein Fischer, der Nonfood-Discounter Mäc-Geiz, die Textildiscounter Kik, Ernstings Family und NKD.

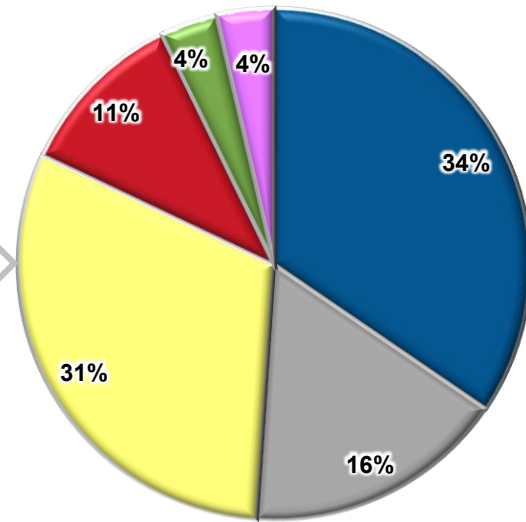
Magnetanbieter:

- Netto, rd. 1.390 m² VKF
- Rossmann, rd. 605 m² VKF
- Mein Fischer, rd. 380 m² VKF
- Kik, rd. 520 m² VKF
- NKD, rd. 295 m² VKF
- Mäc Geiz, rd. 310 m² VKF
- Ernstings Family, rd. 145 m² VKF

Nutzungsvielfalt in der Innenstadt als Profilierungsstrategie

Aktuelle Nutzungsverteilung der Eilenburger Innenstadt

Nutzungen EG-Zone Innenstadt	Anzahl
Einzelhandel	48
Dienstleistungen	43
Leerstand	23
Gastronomie und Gastgewerbe	15
Öffentliche Einrichtungen	5
Sonstige	5
gesamt	139



- Die Eilenburger Innenstadt weist ein breites Nutzungsspektrum aus Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, öffentlichen Einrichtungen und sonstigen Nutzungen (u.a. Büro) auf. Das A-Zentrum verfügt mit 139 gewerblich nutzbaren Erdgeschossseinheiten, überwiegend als kleinteilige Fachgeschäftsstruktur.
- Der Einzelhandel entspricht mit 34 % dem frequenzbringenden Schwerpunkt hinsichtlich der Anzahl der Unternehmen (48 Betriebe). Diese Vielzahl (43% aller Einzelhandelsbetriebe von Eilenburg, vgl. S. 18) ermöglicht eine Branchenvielfalt mit individuellen Angebotskonzepten.
- Dienstleistungsbetriebe bilden mit 31% den zweiten publikumswirksamen Nutzungsschwerpunkt der Innenstadt.
- Derzeit existiert im Hauptgeschäftsbereich der Stadt ein Leerstand von 16% der Ladeneinheiten, welcher nachfolgend näher betrachtet wird und den es im Sinn einer lebendigen Innenstadt zu reduzieren gilt.
- Die Vitalität und Urbanität der Eilenburger Innenstadt entsteht aus dem Zusammenspiel von leistungsfähigem Einzelhandel und anderen frequenzstärkenden Nutzungen. Die Konzentration und Kopplung verschiedener Nutzungen erhöht die Verweildauer am Standort Innenstadt und ist daher weiter zu fördern. Eine tragfähige innerstädtische Entwicklungsstrategie ist auf eine breitere, individuelle Nutzungsvielfalt auszurichten, wodurch eine eigenständige Positionierung und Profilierung der Innenstadt erfolgen kann. Mit einer Stärkung der Multifunktionalität wird sich perspektivisch die Innenstadt-Resilienz erhöhen.

Vorhandenes Flächenpotenzial in der Innenstadt von Eilenburg

Bestehender Ladenleerstand als künftiges Potenzial nutzen



Leerstand (ehem. EP: Garbrecht), Leipziger Str. 5



Leerstand (ehem. Rosenberger), Torgauer Str. 28



Leerstand Leipziger Straße

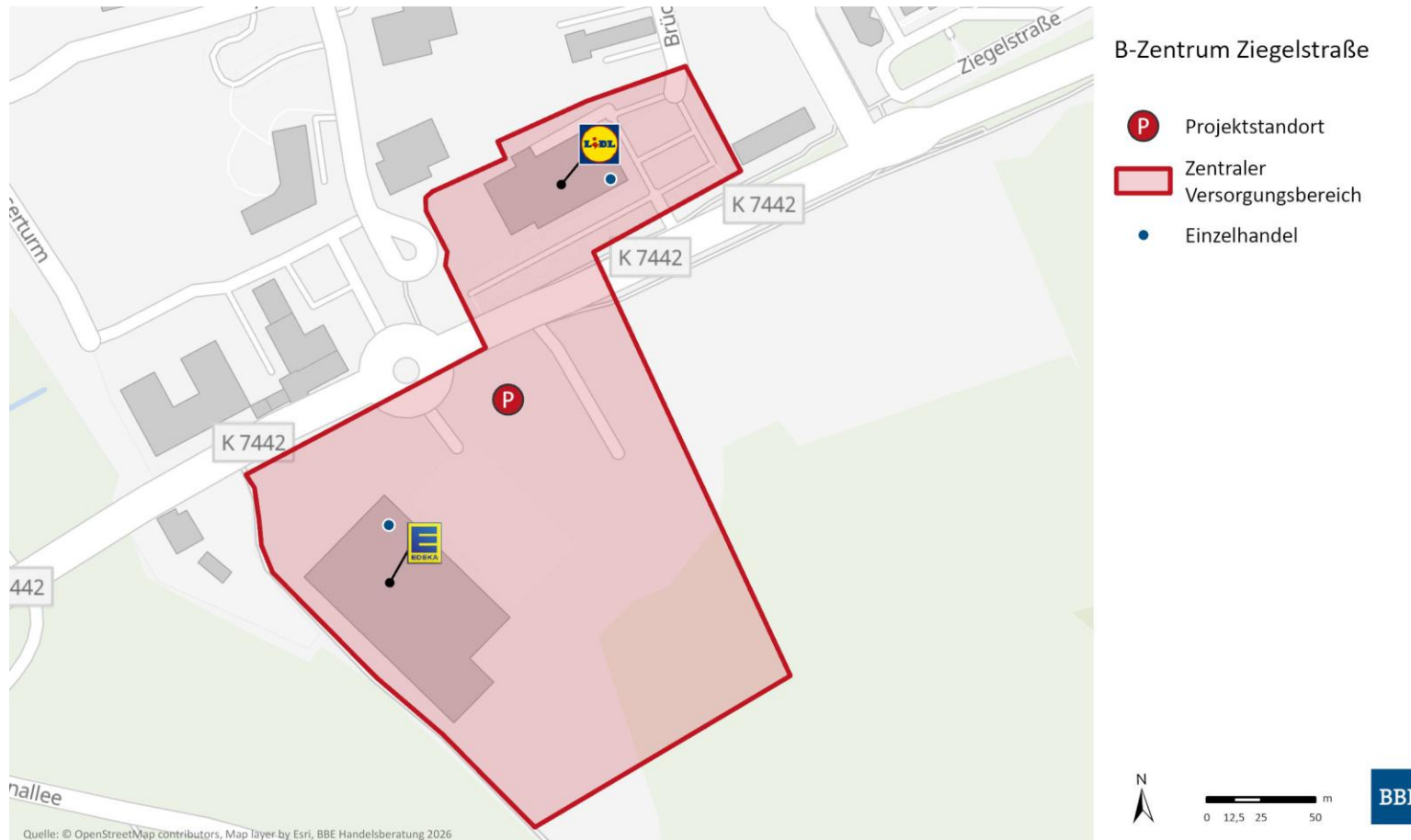


Leerstand, Torgauer Straße 25

- Die Eilenburger Innenstadt weist aktuell 23 Ladenleerstände auf, somit verbleiben von den insgesamt 139 gewerblich nutzbaren Erdgeschoss-einheiten 16% derzeit ohne aktive Nutzung.
- Bei den leergefallenen Läden handelt es sich ausschließlich um kleinflächig dimensionierte Gewerbeeinheiten von 30 bis max. 200 m². Derzeit befindet sich die größte freie Gewerbefläche an der Leipziger Straße 5, ehemals durch das Elektrofachgeschäft Garbrecht bespielt. Zum Großteil weisen die bestehenden Leerstände jedoch Flächen unter 100 m² auf.
- Aktuell verfügen einige Leerstände über kein modernes Erscheinungsbild und keine zeitgemäße Erschließung, da vereinzelte Immobilien bspw. Stufen im Eingangsbereich oder eine sanierungsbedürftige Fassade aufweisen. Diese Aspekte stellen Hürden in der Vermietbarkeit dar.
- Die vorhandenen Flächenpotenziale innerhalb der Innenstadt bieten Entwicklungsperspektiven für eine Ergänzung des Fachgeschäftsspektrums, jedoch nicht für Fachmarktkonzepte.
- Die Nachnutzung von leergefallenen Läden erfordert kreative Konzepte, die über den klassischen Einzelhandel hinausgehen, um lebendige Innenstädte zu erhalten. Innerhalb dieser bestehenden Flächenpotenziale gilt es publikums-wirksame Nutzungen, wie Arztpraxen, Gastronomie, Pop-Up-Stores, Begegnungsräume, Werkstatt-Laden-Konzepte anzusiedeln. Erfolgsversprechende Ansätze verbinden Dienstleistungen, Wohnen, Handwerk und Kultur.

Entwicklungsperspektiven des B-Zentrums als künftiger Fachmarktstandort der Stadt Eilenburg

Projektstandort – B-Zentrum Ziegelstraße



Städtebauliche Situation

Das B-Zentrum Ziegelstraße liegt in Eilenburg-Ost unmittelbar an der gleichnamigen Verkehrsachse zu Eilenburg-Mitte. Der zentrale Versorgungsbereich nimmt somit eine zentrale Lage innerhalb des Siedlungsgebietes von Eilenburg ein und ist aus allen Stadtteilen zu erreichen.

Im B-Zentrum Ziegelstraße soll in Ergänzung zur Innenstadt jene Angebotskonzepte aufnehmen, die in der Innenstadt räumlich oder funktional nicht umsetzbar sind. Ziel des Nebenzentrums ist es, die mittelzentrale Versorgungsfunktion genau durch dieses Nebeneinander von A- und B-Zentrum zu forcieren.

Einzelhandelsstruktur

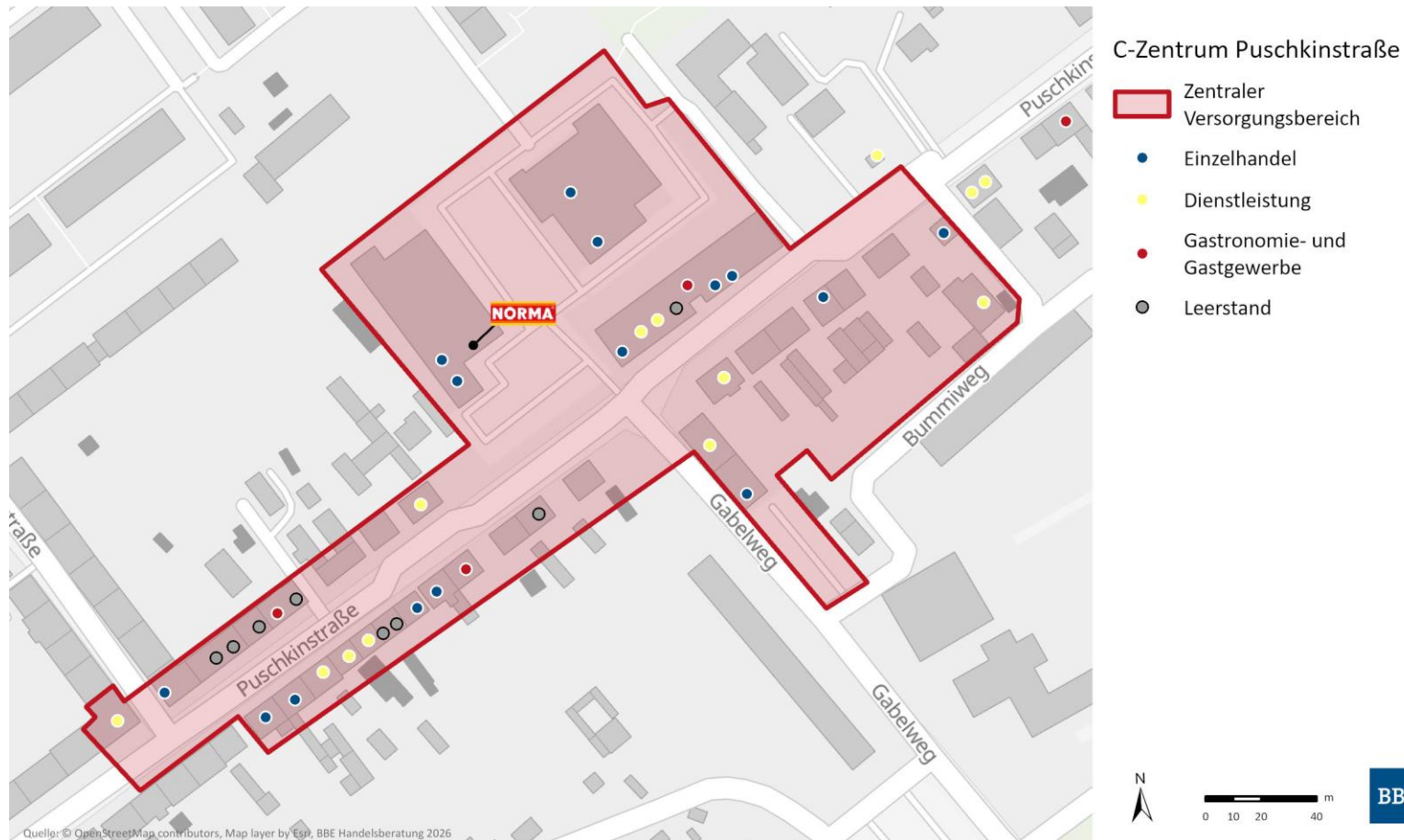
Als Magnetanbieter des B-Zentrums sind aktuell lediglich das moderne EDEKA-Center und der Lebensmitteldiscounter Lidl, jeweils mit einer Bäckerei, ansässig. Die Entwicklungsperspektiven für einen zukünftigen Ausbau der Angebotsstruktur sind durch die vorliegenden Untersuchungen zu konkretisieren und in planungsrechtliche Festsetzungen zu überführen.

Magnetanbieter:

- E-Center, rd. 2.970 m² VKF
- Lidl, rd. 950 m² VKF

Nahversorgungszentrum Puschkinstraße ist ausschließlich auf die umliegenden Wohngebiete ausgerichtet

Angebotsituation – Nahversorgungszentrum Puschkinstraße



Städtebauliche Situation

Das Nahversorgungszentrum Puschkinstraße präsentiert sich stadtgestalterisch als einheitliches, zusammenhängendes Zentrum, welches die Nutzungen Wohnen, Handel, Dienstleistungen und Gastronomie miteinander verbindet. Die westliche Abgrenzung des C-Zentrums ist rd. 1 km vom Projektareal Ziegelstraße entfernt.

Einzelhandelsstruktur

Das Nahversorgungszentrum Puschkinstraße übernimmt mit dem modernisierten, großflächigen Discounter NORMA die Nahversorgungsfunktion für den nördlichen Bereich des Stadtteils Eilenburg Ost. Weitere Anbieter des Zentrums sind u.a. ein Getränkemarkt, ein Bürogeschäft, ein Blumenladen, Textil- und Geschenkartikelgeschäfte.

Aktuell zeigen sich einige kleinflächige Leerstände innerhalb des Nahversorgungszentrums, welche Entwicklungsperspektiven bieten.

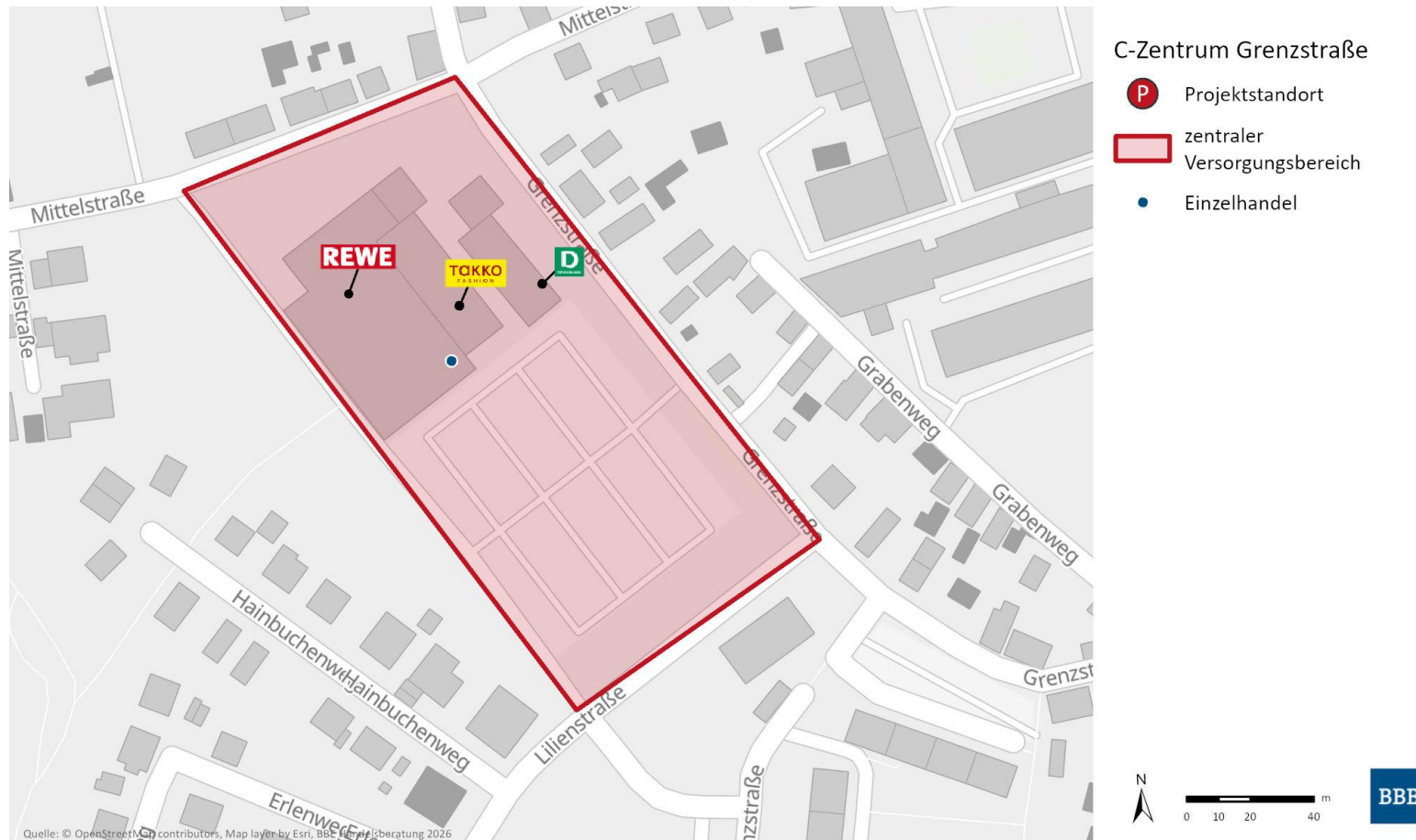
Mit dem übergeordneten B-Zentrum steht das auf die Nahversorgung abgestellte C-Zentrum Puschkinstraße nur nachrangig im Wettbewerb.

Magnetanbieter

- NORMA, rd. 1.200 m² VKF

Nahversorgungszentrum Grenzstraße bildet mit bestehender Angebotsstruktur einen relevanten Wettbewerbsstandort

Angebotsituation – Nahversorgungszentrum Grenzstraße



Städtebauliche Situation

Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich westlich der Grenzstraße, südlich des Kreuzungsbereichs mit der Mittelstraße. Das C-Zentrum Grenzstraße ist ein wohngebietsintegrierter Standort und nimmt die Nahversorgungsfunktion für den westlichen Stadtteil Eilenburg-Berg wahr und fungiert somit als stadtteil-bezogenes Nahversorgungszentrum im besten Sinne. Der Wettbewerbsstandort liegt rd. 3,4 km vom Projektareal entfernt.

Einzelhandelsstruktur

Das Zentrum besteht aus einer baulichen und funktionalen Einzelhandelsagglomeration. Der Vollsortimenter REWE bildet den Magnetanbieter des C-Zentrums. Weiterhin wird der Standort durch zwei Fachmärkte, dem Bekleidungsfachmarkt TAKKO und dem Schuhfachmarkt Deichmann, geprägt.

Angesichts der aktuellen Angebotsstruktur mit einem Vollsortimenter und zwei Fachmärkten ist der Standort für das übergeordnete B-Zentrum besonders wettbewerbsrelevant.

Magnetanbieter

- REWE, rd. 1.450 m² VKF
- Deichmann, rd. 360 m² VKF
- Takko, rd. 560 m² VKF

Nahversorgungslagen im Stadtgebiet von Eilenburg

Angebotsituation durch die Lebensmittelmärkte der weiteren Nahversorgungsstandorte



NVL Bergstraße

ALDI

- moderner, großflächiger Discounter mit ca. 1.000m² VKF
- Entfernung von rd. 2,8 km zum Planstandort
- Ausrichtung auf das westliche Stadtgebiet
- aufgrund differenzierter Ausrichtung von untergeordneter Wettbewerbsrelevanz



NVL Kranoldstraße

PENNY

- Discounter mit (ca. 800 m²VKF)
- rd. 1,5 km vom Projektstandort entfernt
- durch Ausrichtung des Standorts auf das direkte Wohnumfeld sowie die südliche Innenstadt und der kleineren Flächendimensionierung geringe Wettbewerbsverflechtungen zum B-Zentrum



NVL Torgauer Landstraße

Im Angebot

- kleinflächiges Discounterkonzept
- Ausrichtung auf die umliegenden Großwohnsiedlungen
- rd. 1,3 km vom Planstandort entfernt
- infolge der unterschiedlichen Flächen-dimensionierung und Ausrichtung kaum wettbewerbsrelevant



NVL Wurzener Platz

Netto Marken-Discount

- Discounter mit (ca. 820 m² VKF) ergänzt durch einen Bäcker
- Ausrichtung auf das südöstliche Stadtgebiet und die Verkehrsachse Ziegelstraße/Torgauer Landstraße
- rd. 1,1 km vom Projektstandort entfernt
- durch die geringe Entfernung und Lage an der gleichen Verkehrsachse sind Wettbewerbsverflechtungen gegeben

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise	2
2	Mittelzentrum Eilenburg als Einzelhandelsstandort	5
3	Einordnung des Standortes Ziegelstraße in die Eilenburger Zentrenstruktur	10
4	Angebotsstrukturen des Eilenburger Einzelhandels	15
5	Entwicklungsperspektive des Vollsortimenters am Standort Ziegelstraße	28
5.1	Verkaufsflächenerweiterung gemäß Bebauungsplan	29
5.2	Wettbewerbswirkungen bei Ausschöpfung einer maximalen Verkaufsfläche	31
6	Funktionsabstimmung Innenstadt vs. Ziegelstraße	40
6.1	Marktstellung und Marktabschöpfung durch innenstädtische Leitbranchen	41
6.2	Funktionsteilung zwischen Innenstadt und B-Zentrum Ziegelstraße	50
7	Empfehlungen für die planungsrechtliche Absicherung des B-Zentrums Ziegelstraße	55
8	Fazit	60

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise	2
2	Mittelzentrum Eilenburg als Einzelhandelsstandort	5
3	Einordnung des Standortes Ziegelstraße in die Eilenburger Zentrenstruktur	10
4	Angebotsstrukturen des Eilenburger Einzelhandels	15
5	Entwicklungsperspektive des Vollsorbitmenters am Standort Ziegelstraße	28
5.1	Verkaufsflächenerweiterung gemäß Bebauungsplan	29
5.2	Wettbewerbswirkungen bei Ausschöpfung einer maximalen Verkaufsfläche	31
6	Funktionsabstimmung Innenstadt vs. Ziegelstraße	40
6.1	Marktstellung und Marktabschöpfung durch innenstädtische Leitbranchen	41
6.2	Funktionsteilung zwischen Innenstadt und B-Zentrum Ziegelstraße	50
7	Empfehlungen für die planungsrechtliche Absicherung des B-Zentrums Ziegelstraße	55
8	Fazit	60

Potenziell mögliche Verkaufsflächenerweiterung des Vollsortimenters auf 3.500 m²

Entwicklungsmöglichkeiten nach Bebauungsplan Nr. 65 „Zentrum Ziegelstraße“

- Aktuell wird für das entsprechende Areal im B-Zentrum Ziegelstraße der Bebauungsplan Nr. 65 "Zentrum Ziegelstraße" aufgestellt, welcher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Branchen- und Betreiberstruktur des Standortes Ziegelstraße basierend auf dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg (2023) regeln soll. Dabei steht nicht eine dezidierte Vorgabe der zulässigen Nutzungen, vergleichbar einer vorhabenbezogenen Planung, im Mittelpunkt. Ausgehend vom Grundverständnis des Nebenzentrums (B-Zentrums) innerhalb der Zentren- und Standorthierarchie ist eine gewisse „Offenheit“ der Entwicklung durchaus gewünscht, jedoch mit der Einschränkung eines prioritären Schutzes der Eilenburger Innenstadt.
- Dieser Anspruch gilt auch für die planerischen Festsetzungen zum Verbrauchermarkstandort innerhalb des B-Zentrums. Dieser soll seine frequenzbringende Wirkung insbesondere auch im Wettbewerb mit dem peripheren Ergänzungsstandort entfalten, entsprechende Zielgruppen stärker in das Stadtgebiet „locken“, dabei aber die funktionsgerechte Verteilung der Nahversorgungsanbieter auf die Zentren (A- und C-Zentren) sowie auf die Nahversorgungslagen nicht gefährden.
- Der aktuelle Planungsstand zum Bebauungsplan Nr. 65 „Zentrum Ziegelstraße“ ermöglicht, eine maximal mögliche Verkaufsfläche von rd. 3.500 m². Grundlage bildet ausgehend von einer Verhältniszahl von 0,24 m² Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche.
- Die Vorgaben laut Bebauungsplan sind auf den Lebensmittelmarkt einschließlich eines Backshops im Eingangsbereich anzuwenden, eigenständige Angaben für Konzessionäre innerhalb des Verbrauchermarktes (E-Center) enthält der bisherige Planungsstand nicht. Ergänzend festgelegt ist lediglich, dass neben dem Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente gemäß Eilenburger Liste zulässig sind.
- Bislang schöpft der EDEKA-Bestandsmarkt (inkl. Bäcker) mit 2.967 m² Verkaufsfläche die maximal mögliche Dimensionierung noch nicht aus. Der aktuelle Standort hat seit seiner Eröffnung im November 2022 seine Wettbewerbswirkung bereits entfaltet, sich eine leistungsstarke Marktposition insbesondere zwischen den Vollsortimentern erarbeitet, städtebaulich relevante Folgewirkungen sind bisher nicht eingetreten.
- Nachfolgende Untersuchungen des Abschnittes 5.2 konzentrieren sich folglich auf eine zusätzliche Ausschöpfung des Entwicklungsspielraumes bis zur Obergrenze von 3.500 m² Verkaufsfläche, bevor dieser endgültig im Bebauungsplan festgelegt wird.
Welche Folgewirkungen sind ausgehend von der bereits erreichten Marktposition des E-Centers durch eine potenzielle Erweiterung um 533 m² Verkaufsfläche zu erwarten und wie sind diese städtebaulich zu bewerten? Welche Empfehlungen zur planungsrechtlichen Umsetzung sind abzuleiten? (vgl. Abschnitt 7)

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise	2
2	Mittelzentrum Eilenburg als Einzelhandelsstandort	5
3	Einordnung des Standortes Ziegelstraße in die Eilenburger Zentrenstruktur	10
4	Angebotsstrukturen des Eilenburger Einzelhandels	15
5	Entwicklungsperspektive des Vollsorbitmenters am Standort Ziegelstraße	28
5.1	Verkaufsflächenerweiterung gemäß Bebauungsplan	29
5.2	Wettbewerbswirkungen bei Ausschöpfung einer maximalen Verkaufsfläche	31
6	Funktionsabstimmung Innenstadt vs. Ziegelstraße	40
6.1	Marktstellung und Marktabschöpfung durch innenstädtische Leitbranchen	41
6.2	Funktionsteilung zwischen Innenstadt und B-Zentrum Ziegelstraße	50
7	Empfehlungen für die planungsrechtliche Absicherung des B-Zentrums Ziegelstraße	55
8	Fazit	60

Hauptwettbewerber der potenziellen Vollsortimenter-Erweiterung

Vollsortimenterwettbewerb im Stadtgebiet von Eilenburg



Ergänzungsstandort Schondorfer Mark

Kaufland

- Verbrauchermarkt (rd. 3.970 m² VKF)
- Agglomerationsstandort u.a. mit toom
- rd. 2,4 km vom Vorhaben entfernt
- gesamtstädtische und regionale Ausrichtung
- starke Wettbewerbsverflechtungen aufgrund Überschneidung der Einzugsgebiete



NVZ Grenzstraße

REWE

- Vollsortimenter mit rd. 1.450 m² VKF
- Agglomerationsstandort mit Takko und Deichmann
- rd. 2,8 km vom Projektstandort entfernt
- Ausrichtung auf das westliche Stadtgebiet
- aufgrund Vollsortimentswettbewerb besondere Wettbewerbsrelevanz im Falle einer Erweiterung des E-Centers im B-Zentrum



B-Zentrum Ziegelstraße

Lidl

- benachbarter großflächiger Discounter (rd. 950 m² VKF) mit integrierter Bäckerei im B-Zentrum
- Ausrichtung auf die Verkehrsfrequenz der Ziegelstraße
- rd. 0,24 km vom Planstandort entfernt
- aufgrund der Nähe und Lage an derselben Verkehrsachse wettbewerbsrelevant



NVL Wurzener Platz

Netto Marken-Discount

- Discounter mit (ca. 820 m² VKF) ergänzt durch einen Bäcker
- Ausrichtung auf das südöstliche Stadtgebiet und die Verkehrsachse Ziegelstraße/Torgauer Landstraße
- rd. 1,1 km vom Projektstandort entfernt
- durch die geringe Entfernung und Lage an der gleichen Verkehrsachse sind Wettbewerbsverflechtungen gegeben

Vollsortimenter im B-Zentrum erreicht vergleichbare Dimensionierung zum peripheren Ergänzungsstandort

Umsatzleistung durch eine potenzielle Vollsortimenter-Erweiterung

- Die Einschätzung des durch die Erweiterung des EDEKA-Centers zu erwartenden Umsatzes bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzzumlenkungen und der damit verbundenen möglichen städtebaulichen Auswirkungen.
- Die Umsatzerwartung des EDEKA-Vorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.
- Für das Vorhaben sind diesbezüglich folgende Faktoren zu berücksichtigen:
 - Das bestehende EDEKA-Center erreicht bereits heute eine sehr gute Kundschaftsbindung im Stadtgebiet und den angrenzenden Gemeinden. Durch eine Erweiterung um bis zu 533 m² (+18%) wird diese Marktposition insbesondere im Wettbewerbsvergleich mit dem peripheren Ergänzungsstandort ausgebaut. Eine damit verbundene Zielgruppenumorientierung bildet den Kern potenzieller Wettbewerbswirkungen.
 - Der durchschnittliche Umsatz eines E-Centers in Deutschland beträgt nach sekundärstatistischen Daten ca. 19,3 Mio. €, bei einer mittleren Filialgröße von rd. 3.321 m² Verkaufsfläche.¹⁾ Bei Umsetzung der durch den B-Plan gegebenen Entwicklungsperspektiven besteht am Standort eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsfläche des geplanten Vollsortimenters mit rd. 3.500 m² (inkl. Bäcker).
- Infolge der potenziellen Verkaufsflächenerweiterung auf insgesamt rd. 3.500 m² ist von einer zunehmenden Markt- und Wettbewerbsstellung auszugehen, mit adäquat spürbarem Umsatzzuwachs.
- Eine deutlich zunehmende Attraktivität und Ausstrahlung des B-Zentrums Ziegelstraße gründet sich zukünftig neben der zu bewertenden Erweiterung des E-Centers vor allem auf die Agglomerationswirkung des zentralen Versorgungsbereiches insgesamt, einschließlich des bereits bestehenden Lidl-Marktes und den neu anzusiedelnden Fachmärkten.
- Die damit spürbar steigende Kundschaftsbindung entspricht dem städtebaulichen Ziel einer stadträumlichen Einbindung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.
- Unter Berücksichtigung der siedlungs- und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind im Sinne eines **Worst-Case-Ansatzes** die maximal erreichbaren Marktanteile und damit der erwartbare Maximalumsatz zu ermitteln.²⁾

¹⁾ vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2025/ 2026

²⁾ Zur realitätsnahen Betrachtung des „worst case“ sind unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Verhältnisse geeignete Modelle wie z.B. die Marktanteilmethode oder die Kaufkraftstrom-Modellrechnung heranzuziehen und nicht nur Flächenproduktivitätszahlen anderer Regionen. vgl. gif-Richtlinie Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Seiten 142 ff.

B-Zentrum wird zum Versorgungsschwerpunkt der Stadt Eilenburg

Marktanteile des Vorhabens (Worst-Case-Ansatz)

	Kaufkraft- volumen	Marktanteil in %	Umsatz- erwartung in T€
Kerneinzugsgebiet	55.770	14%	8.000
erweitertes Einzugsgebiet Zone 2.1	9.790	11%	1.100
erweitertes Einzugsgebiet Zone 2.2	18.960	11%	2.200
erweitertes Einzugsgebiet Zone 2.3	12.620	12%	1.600
erweitertes Einzugsgebiet Zone 2.4	11.100	11%	1.300
Einzugsgebiet gesamt	108.240	13%	14.200
Umsatzanteile aus Streuumsätzen (ca. 5%)			700
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt			14.900
Umsatzerwartung Nonfood II-Sortimente (ca. 6%)			900
Umsatzerwartung gesamt			15.800

- Im **Kerneinzugsgebiet** wird der Vollsortimenter einen Marktanteil von 14% annehmen. Damit generiert das Erweiterungs-Vorhaben ca. 51% des Gesamtumsatzes aus der Nahversorgung im Stadtgebiet von Eilenburg, nimmt eine starke aber keine dominante Marktstellung ein.
- Aus **dem erweiterten Einzugsgebiet** ist eine zukünftige Bindung immer in der Gesamtbetrachtung des sich entwickelnden B-Zentrums zu prognostizieren. Sie wird sich aus Sicht der relativen Marktanteile in den Teilzonen jeweils ähnlich gestalten.
- Im **erweiterten Einzugsgebiet der Zone 2.1** nehmen die Marktanteile zweifellos ab, da mit den Anbietern in Bad Dübau (u.a. REWE, ALDI, Lidl) alternative Wettbewerber in nördlicher Richtung gut erreichbar bestehen. Das B-Zentrum Ziegelstraße ist aus dieser Zone aber über die B107 schnell zu erreichen und kann folglich eine Kundschaftsbindung von max. 11% erzielen.
- Die ländlich geprägten, nördlichen und östlichen Gemeinden Laußig und Doberschütz des **erweiterten Einzugsgebietes 2.2** verfügen nur über einen nah & frisch, alternative Angebotsstrukturen sind erst in Torgau oder am Ergänzungsstandort in Eilenburg erreichbar. Die Kundschaftsorientierung teilt sich entsprechend auf, mit Vorteilen zugunsten von Kaufland (Schondorfer Mark), für das E-Center verbleibt aber ebenfalls ein Marktanteil von bis zu 11%.
- Aus der im südlichen **erweiterten Einzugsgebiet der Zone 2.3** liegenden Gemeinde Thallwitz bestehen stärkere Abflüsse Richtung Wurzen, auch der Eilenburger Kaufland-Standort erzielt eine gute Marktstellung. Das E-Center muss diesen Strömen entgegenwirken, ein Marktanteil von 12% ist sicherlich nicht überschreitbar.
- Schließlich verfügt die Gemeinde Jesewitz im südwestlichen **erweiterten Einzugsgebiet der Zone 2.4** über einen kleinen nah & frisch Markt, in weiterer Entfernung sind Wettbewerbsstrukturen in Taucha und Leipzig zu erreichen. Aufgrund der guten Anbindung ist eine vergleichbare Kundenbindung von 11% zu erwarten.

Jährlicher Mehrumsatz des potenziellen Vollsortimenter-Erweiterung beträgt nach BBE-Prognose rd. 1,6 Mio. €

Umsatzleistung des EDEKA-Erweiterung im betreiberspezifischen Vergleich

- **Streuumsätze** sind aufgrund der künftigen Fachmarktagglomeration, der Touristenattraktionen (u.a. Burg, Tierpark) zu erwarten. Diese werden im Sinne des Worst-Case-Szenarios nur mit max. 0,7 Mio. € bzw. rd. 5% des Gesamtumsatzes berücksichtigt.
- Unter Berücksichtigung der übrigen Nonfood-Sortimente errechnet sich ein **Gesamtumsatz von 15,80 Mio. €**.
- Die Umsatzprognose für die benannte Entwicklungsperspektive des EDEKA-Centers basiert auf der bestehenden Marktstellung, berücksichtigt die zunehmende Standortattraktivität sowie die mit der Ausstrahlung und Versorgungsfunktion des Nebenzentrums Ziegelstraße verbundenen Orientierung der Kundschaft. Zugleich sind die maßgeblichen Wettbewerbsbeziehungen und eine erforderliche Umlenkung in der bisherigen Kundschaftsorientierung eingeflossen, deren Folgewirkungen in den nachfolgenden Abschnitten hinsichtlich der städtebaulich-funktionalen Einordnung zu bewerten sind.¹⁾
- Bereits im Bestand verfügt das E-Center durch die stark frequentierte Lage an der Hauptverkehrsachse über eine gute Marktstellung im Stadtgebiet von Eilenburg. Für die mögliche Erweiterung des E-Centers mit rd. 3.500 m² Verkaufsfläche (inkl. Bäcker) ist der oben abgeleitete Umsatz von rd. 15,8 Mio. € zu erwarten, der unter dem betreiberspezifischen Durchschnitt von rd. 19,3 Mio. € liegt, begründet insbesondere durch die Wettbewerbssituation vor Ort mit Kaufland.²⁾
- Die resultierende Raumleistung ist nur mit rd. 4.500 €/m² auszuweisen. Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Situation mit dem vielfältigen Lebensmittelmarkt-Wettbewerb in Eilenburg, einer deutlich unterdurchschnittlichen Kaufkraft im Einzugsgebiet sowie einer ländlich geprägten Gegend mit Nachfrageabflüssen in überregionale Zentren stellt der prognostizierte Marktanteil von durchschnittlich rd. 13% im Einzugsgebiet aber bereits die Ausschöpfung realistischer Marktchancen dar und ist auch im Sinne eines „Worst-Case-Szenarios“ als maximal möglicher Umsatz zu interpretieren.
- Im Vergleich zum Bestand ergibt sich für das mögliche Erweiterungs-Vorhaben ein **Mehrumsatz von rd. 1,6 Mio. €**.

	Vorhaben	Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatzerwartung
IST	EDEKA-Center (inkl. Bäcker)	2.967 m ²	4.800 €/m ²	14.200 T€
PLAN	EDEKA-Center (inkl. Bäcker)	3.500 m ²	4.500 €/m ²	15.800 T€
	Standortentwicklung gesamt	+ 533 m²		1.600 T€

Quelle: BBE-Berechnungen und Prognosen; Rundungsdifferenzen möglich

¹⁾ Zur realitätsnahen Betrachtung des „worst case“ sind unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Verhältnisse geeignete Modelle wie z.B. die Marktanteilmethode oder die Kaufkraftstrom-Modellrechnung heranzuziehen und nicht nur Flächenproduktivitätszahlen anderer Regionen. vgl. gif-Richtlinie Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Seiten 142 ff.

²⁾ vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2025/2026

Mehrumsatz als Grundlage für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen

Umverteilungseffekte - Methodik

- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch die lt. B-Plan mögliche Erweiterung des Vollsortimenters induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant.
- Für die Erweiterungsmöglichkeit von dem E-Center im B-Zentrum ist folgendes festzuhalten:
 - Da die Bestandsfiliale von EDEKA schon langjährig am Markt ansässig ist und ihre Wettbewerbswirkung somit bereits in der Vergangenheit entfaltet hat, ist im Zuge einer möglichen Erweiterung nur der zu erwartende Mehrumsatz zu berücksichtigen, der sich aus der Verkaufsflächenvergrößerung ergibt und der zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Diese Methodik ist in den letzten Jahren mehrfach durch das OVG Münster bestätigt worden.¹⁾
 - Die Erweiterung eines bereits am Markt etablierten Einzelhandelsbetriebes stellt folglich keine Neuansiedlung dar, sodass bei der Beurteilung möglicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung im Wesentlichen auf den sich aus der Verkaufsflächenenerweiterung ergebenden zusätzlichen Attraktivitätsgewinn abzustellen ist.
- Der Abschätzung der zu erwartenden Umverteilungseffekte liegen folgende Annahmen zugrunde:
 - Die bei einer Erweiterung des EDEKA-Centers hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber die im Wettbewerbsumfeld ansässigen großflächigen Vollsortimenter (Kaufland, REWE) mit Ausrichtung auf den Wocheneinkauf anzusehen sind.
 - Mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Wettbewerber im näheren Umfeld stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt liegende Einzelhandelsbetriebe. Dies resultiert aus der Tatsache, dass die Attraktivität von Einzelhandelseinrichtungen aus Sicht der Konsumierenden mit steigendem Zeit- und Kostenaufwand abnimmt, insbesondere bei Gütern des täglichen Bedarfs.
 - Dies hat zur Folge, dass die Anbieterpräferenz im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich bereits bei einer relativ geringen Zunahme der Zeitdistanzen deutlich zurückgeht.

¹⁾ vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.06.2005; Aktenzeichen: 10 D 148/04.NE sowie vom 06.11.2008; Aktenzeichen 10 A 1417/07 bzw. 10 A 2601/07

Modellrechnung zur zukünftigen Nachfragebindung und zu den Wettbewerbseffekten im Stadtgebiet von Eilenburg

Umsatzherkunft und Umverteilungseffekte der möglichen Erweiterung des Vollsortimenters

Lage	Ist-Umsatz Food & NFI	Umsatzum- verteilung E-Center	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
A-Zentrum Innenstadt (u.a. Netto Marken-Discount)	10,6	0,10	0,9%
B-Zentrum Ziegelstraße (Lidl)	5,88	0,14	2,4%
NVZ Grenzstraße (REWE)	7,02	0,25	3,6%
NVZ Puschkinstraße (u.a. NORMA)	6,42	0,08	1,2%
NVL Bergstraße (ALDI)	4,88		
NVL Kranoldstraße (PENNY)	4,82		
NVL Torgauer Landstraße (Im Angebot)	3,16		
NVL Wurzener Platz (Netto Marken-Discount)	4,59	0,08	1,7%
Ergänzungsstandort Schondorfer Mark (u.a. Kaufand)	18,66	0,45	2,4%
Sonstige	4,03		
Umsatz der Angebotsstandorte gesamt		1,10	
(Mehr-) Umsätze Nonfood II-Sortimente		0,20	
(Mehr-) Umsätze durch Streuumsätze		0,30	
Bestandsumsatz EDEKA		14,20	
Umsatzerwartung Planvorhaben gesamt		15,80	

- Mit einer Realisierung der möglichen Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA-Centers und dem damit verbundenen Mehrumsatz von insgesamt 1,6 Mio. € sind Wettbewerbseffekte gegenüber den vorhandenen Angebotsstrukturen von 1,10 Mio. € verbunden, die ohne städtebauliche Relevanz verbleiben.
- Knapp zwei Drittel aller Umverteilungseffekte entfallen in Summe auf die zwei maßgeblichen Vollsortimenterstandorte in Eilenburg.
- Zunächst ist auf die Großbetriebsform Kaufland innerhalb des **Ergänzungsstandortes Schondorfer Mark** zu verweisen, welcher als Verbrauchermarkt ebenfalls eine gesamtstädtische und regionale Ausstrahlung erzielt. Bei einer Annäherung der Verkaufsflächendimensionierung zwischen dem E-Center und Kaufland ist „Größe“ ein abnehmendes Entscheidungskriterium, beide Standorte werben intensiv um das Segment der Groß- und Wocheneinkäufe, die Nähe zum E-Centers im Stadtgebiet gewinnt an Bedeutung und die Kundschaftsströme werden sich zielkundenspezifisch neu aufteilen. Dies wird die intensivste Wettbewerbskonstellation in Eilenburg, daraus resultiert mit 0,45 Mio. € die höchste absolute Umverteilung. Angesichts einer hohen Umsatzbindung des Kaufland-Marktes führt dies aber nur zu einer relativen Umverteilungsquote von 2,4%, welche lediglich als geringer Wettbewerbseffekt einzuordnen ist.

Schwerpunkte der Umverteilungseffekte verteilen sich auf die Vollsortimenter in Eilenburg

Umverteilungseffekte durch die Vollsortimenter-Erweiterung

- Die potenzielle Erweiterung des Vollsortimenters im B-Zentrum Ziegelstraße löst auch im **Nahversorgungszentrum Grenzstraße** mit dem systemgleichen Vollsortimenter REWE entsprechende Wettbewerbseffekte aus. Dabei ist zu beachten, dass eine betreiberspezifische Zielgruppenausrichtung bereits mit dem bestehenden E-Center erfolgte und das Nahversorgungszentrum Grenzstraße zudem stärker die unmittelbaren stadtteilbezogenen Versorgungsfunktionen anspricht. Die absehbare Steigerung der Gesamtattraktivität des B-Zentrums wirkt sich aber auch auf den Stadtteil Berg aus, mit anteiliger Umorientierung auf das E-Center. Ein knappes Viertel der prognostizierten Umverteilungseffekte gehen zu Lasten von REWE, dies entspricht einem Umsatzverlust von rd. 0,25 Mio. € bzw. einer Umverteilungsquote von 3,6%. Diese geringe Quote stellt für den resilienten REWE-Markt, welcher selbst seit Jahren eine Weiterentwicklung plant, keine Gefährdung dar.
- Der praktisch gegenüberliegende Lebensmitteldiscounter **Lidl an der Ziegelstraße** unterliegt einem unmittelbaren Wettbewerb vor Ort, zugleich ergänzen sich Lidl und E-Center in der Zielgruppenbindung. Ein zu erwartender Umsatzrückgang bleibt folglich gering, wird einen Wert von 140 T€ (2,4%) nicht übersteigen, für den großflächigen, leistungsstarken Lidl kaum spürbar.
- Zu Lasten der nur 1,1 km entfernten **Nahversorgungslage Wurzener Platz** (Netto Marken-Discount) ist eine Umorientierung nicht auszuschließen, allerdings ergänzen sich beide Standorte bereits in den Nahversorgungsfunktionen, die Zielgruppendifferenzierung hat sich seit 2022 vollzogen, wird sich kaum noch wandeln. Die Umverteilungsquote 1,7% entspricht nur einem marginalen Rückgang von 80 T€, schädlichen Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Die Umverteilungseffekte gegenüber dem **Nahversorgungszentrum Puschkinstraße** mit dem Discounter NORMA verbleiben mit einer maximalen Umverteilungsquoten von 1,2% und einem Umsatzrückgang von 80 T€ auf ebenfalls geringem Niveau.
- Mit den Anbietern im **A-Zentrum Innenstadt**, insbesondere dem Netto-Markt, sind aufgrund der geringen Entfernung zum B-Zentrum Verflechtungen gegeben, die aber nur zu einer Umverteilungsquote von 0,9% führen wird. Bei einem Umsatzrückgang von insgesamt 100 T€ sind die Wettbewerbseffekte als unterhalb einer Spürbarkeitsschwelle einzuschätzen.
- Die sonstigen Anbieter im Einzugsgebiet und im Stadtgebiet werden durch das nicht negativ tangiert.
- Streuumsätze** sind infolge der Agglomeration attraktiver Magnetanbieter und der Touristenattraktionen (u.a. Burg, Tierpark) zu erwarten. Sie sind bereits gegenwärtig Teil des Bestandumsatzes und nur begrenzt steigerungsfähig, allerdings wirkt sich diesbezüglich auch die zunehmende Attraktivität des gesamten B-Zentrums aus. Zusätzliche regionale Streuumsätze sind dementsprechend in der Modellrechnung mit maximal 300 T€ ausgewiesen.
- Bei sonstigen **Nonfood-Sortimenten** wird ein Mehrumsatz von 0,2 Mio. € ausgewiesen. Dieser verteilt sich jedoch auf eine große Anzahl von Sortimenten und Anbietern, weshalb eine Aufgliederung auf einzelne Standorte modell-theoretisch nicht nachvollziehbar ist.

Vollsortimenter-Erweiterung hat keine städtebaulich-relevanten Folgewirkungen für die Angebotsstrukturen in Eilenburg

Städtebauliche Bewertung – keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO

Erweiterung des Vollsortimenters (E-Center) stärkt die Nahversorgung im zentralen, gut erreichbaren B-Zentrum der Stadt Eilenburg

- Mit der gemäß des B-Planes gegebenen Erweiterungsmöglichkeit des seit Jahren etablierten Magnetanbieters EDEKA erfolgt ein Verkaufsfächenausbaue im unmittelbaren Nebenzentrum (B-Zentrum) zur Innenstadt. Dies entspricht der Prämisse einer zentrenbasierten Nahversorgung, jedoch ohne Gefährdung der gesamtstädtischen Nahversorgungsstruktur, Ziel bleibt eine möglichst flächendeckend fußläufige Nahversorgung.

Maximal mögliche Erweiterung gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes führt zu keinen städtebaulich-relevanten Auswirkungen

- Mit der Realisierung der Vollsortimenter-Erweiterung sind gemäß dem „Worst-Case-Szenario“ der Modellrechnung Umverteilungseffekte von insgesamt maximal 1,10 Mio. € verbunden. Daraus resultieren Wettbewerbs-effekte in den Bestandsstrukturen, die auf städtebaulich verträglichem Niveau verbleiben. Negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht abzuleiten.
- Die wechselseitige Entwicklung von A- und B-Zentrum wird durch eine mögliche Erweiterung eher gestützt, negative Auswirkungen auf die Innenstadt sind nicht absehbar. Umverteilungen zu Lasten des innerstädtischen Lebensmittelmarktes bleiben sehr gering, andere Anbieter sind bestenfalls unterhalb einer Spürbarkeitsschwelle betroffen.

- Ursächlich für eine städtebaulich verträgliche Erweiterung sind die in ihrer Wettbewerbsbeziehungen bereits aufeinander eingestellten Angebotsstrukturen, die mit der maximal möglichen Erweiterung im B-Zentrum keine grundlegende Änderung erfahren.
- Die Wettbewerbseffekte konzentrieren sich zunächst auf die jeweilige Marktstellung der beiden Großbetriebsformen – E-Center im B-Zentrum vs. Kaufland im Ergänzungsstandort Schondorfer Mark am östlichen Stadtrand. Damit verbundene Umverteilungen stützen eher die Prämisse einer Zentrenentwicklung zu Lasten eines dezentralen Ergänzungsstandortes, sind also in dieser Konstellation nicht als negative städtebauliche Auswirkungen anzusehen.
- Zu erwarten sind auch Wettbewerbseffekte zu Lasten des weiteren Vollsortimentes im Nahversorgungszentrum Grenzstraße (REWE), jedoch ohne existenzielle Folgewirkungen. Vielmehr ist auf die seit Jahren angestrebte Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums zu verweisen, welche die Marktstellung zusätzlich stabilisieren würde.
- Alle weiteren Wettbewerbseffekte bleiben auf sehr geringem Niveau ohne städtebauliche Relevanz.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise	2
2	Mittelzentrum Eilenburg als Einzelhandelsstandort	5
3	Einordnung des Standortes Ziegelstraße in die Eilenburger Zentrenstruktur	10
4	Angebotsstrukturen des Eilenburger Einzelhandels	15
5	Entwicklungsperspektive des Vollsortimenters am Standort Ziegelstraße	28
5.1	Verkaufsflächenerweiterung gemäß Bebauungsplan	29
5.2	Wettbewerbswirkungen bei Ausschöpfung einer maximalen Verkaufsfläche	31
6	Funktionsabstimmung Innenstadt vs. Ziegelstraße	40
6.1	Marktstellung und Marktabschöpfung durch innenstädtische Leitbranchen	41
6.2	Funktionsteilung zwischen Innenstadt und B-Zentrum Ziegelstraße	50
7	Empfehlungen für die planungsrechtliche Absicherung des B-Zentrums Ziegelstraße	55
8	Fazit	60

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise	2
2	Mittelzentrum Eilenburg als Einzelhandelsstandort	5
3	Einordnung des Standortes Ziegelstraße in die Eilenburger Zentrenstruktur	10
4	Angebotsstrukturen des Eilenburger Einzelhandels	15
5	Entwicklungsperspektive des Vollsortimenters am Standort Ziegelstraße	28
5.1	Verkaufsflächenerweiterung gemäß Bebauungsplan	29
5.2	Wettbewerbswirkungen bei Ausschöpfung einer maximalen Verkaufsfläche	31
6	Funktionsabstimmung Innenstadt vs. Ziegelstraße	40
6.1	Marktstellung und Marktabschöpfung durch innenstädtische Leitbranchen	41
6.2	Funktionsteilung zwischen Innenstadt und B-Zentrum Ziegelstraße	50
7	Empfehlungen für die planungsrechtliche Absicherung des B-Zentrums Ziegelstraße	55
8	Fazit	60

Eilenburger Innenstadt mit ausgeprägtem Branchenmix

Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen im A- und B-Zentrum der Stadt

	A-Zentrum Innenstadt		B-Zentrum Ziegelstraße		Stadt gesamt	
	VKF in m ²	in %	VKF in m ²	in %	VKF in m ²	in %
Nahrungs- u. Genussmittel	1.667	11%	3.409	23%	14.753	100%
Drogerie / Parfümerie	552	35%	205	13%	1.555	100%
Heimtierbedarf	60	11%	85	16%	538	100%
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel / Akustik	235	56%			420	100%
Blumen	145	29%	19	4%	504	100%
Papier- u. Schreibwaren; Bücher u. Zeitschriften	255	40%	55	9%	631	100%
überwiegend kurzfristiger Bedarf	2.914	16%	3.773	21%	18.401	100%
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	1.579	61%	20	1%	2.586	100%
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	185	29%	18	3%	628	100%
Heimwerker/Autozubehör	55	1%	10	0%	6.973	100%
Gartenbedarf / Pflanzen	10	1%	20	1%	1.622	100%
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	274	29%	60	6%	935	100%
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	127	42%	18	6%	302	100%
Sportartikel/Fahrräder	175	17%			1.025	100%
überwiegend mittelfristiger Bedarf	2.405	17%	146	1%	14.071	100%
Haustextilien/Heimtextilien	112	43%			259	100%
Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)					340	100%
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	170	33%	12	2%	511	100%
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	158	47%			339	100%
Foto/Optik	138	59%			233	100%
Uhren/Schmuck	73	84%			87	100%
sonstiges	13	8%	13	8%	162	100%
überwiegend langfristiger Bedarf	664	34%	25	1%	1.931	100%
Einzelhandel gesamt	5.983	17%	3.944	11%	34.403	100%
Anzahl	48		4		111	

- Die Innenstadt verfügt über 48 Einzelhandelsanbieter mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 5.980 m² und weist einen ausgeprägten Branchenmix von vorwiegend kleinteiligen Fachgeschäften aus, insbesondere im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Neben dem Lebensmitteldiscounter Netto sind die fünf flächengrößten Magnetanbieter die Drogerie ROSSMANN, das Modehaus Mein Fischer, die Textil-Discounter Kik sowie NKD und der Nonfood-Discounter MäcGeiz mit Verkaufsflächen bis maximal 600 m². Entsprechend der Verkaufsflächenanteile können die Branchen Bekleidung (61%), pharmazeutische, medizinische Artikel und Akustik (56%), Drogerie (35%), Spielwaren (42%), Unterhaltungselektronik (47%), Foto/ Optik (59%) und Uhren/ Schmuck (84%) als innerstädtische Leitbranchen identifiziert werden. Hervorzuheben ist die Leitbranche Bekleidung, die fast zwei Drittel der Gesamtverkaufsfläche der Stadt in der Innenstadt bündelt.
- Demgegenüber zeigt das Nebenzentrum Ziegelstraße mit einer Verkaufsfläche von rd. 3.940 m² bisher eine dominante Ausrichtung im Bereich des kurzfristigen Bedarfs mit 96% der Verkaufsfläche. Mit den aktuellen Magnetanbietern EDEKA-Center und Lidl mit ergänzenden Bäckereifilialen sind derzeit ausschließlich nahversorgungsrelevante Anbieter vertreten, die 11% der Gesamtverkaufsfläche von Eilenburg abbilden. Drei Viertel der Gesamtverkaufsfläche des B-Zentrums vereint das E-Center (inkl. Bäcker) mit 2.967 m² auf sich und bildet den Verkaufsflächenschwerpunkt. Infolge der bestehenden Entwicklungsperspektiven innerhalb des B-Zentrums wird künftig der Branchenmix neu geordnet.

Marktstellung der innerstädtischen Leitbranchen

Umsatzstruktur und Bindungsquote nach Warengruppen im A- und B-Zentrum der Stadt

	Markt- potenzial Stadt Eilenburg	A-Zentrum Innenstadt				B-Zentrum Ziegelstraße				Stadt gesamt			
		Umsatz		Bindungs- quote		Umsatz		Bindungs- quote		Umsatz		Bindungs- quote	
		in T€	in %	in %	in %	in T€	in %	in %	in %	in T€	in %	in %	in %
Nahrungs- u. Genussmittel	46.030	7.250	10%	16%	18.295	25%	40%	74.455	100%	162%			
Drogerie / Parfümerie	5.870	3.130	41%	53%	960	13%	16%	7.600	100%	129%			
Heimtierbedarf	940	260	15%	28%	370	21%	39%	1.790	100%	190%			
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel / Akustik	15.210	7.440	54%	49%				13.830	100%	91%			
Blumen	890	470	33%	53%	85	6%	10%	1.435	100%	161%			
Papier- u. Schreibwaren; Bücher u. Zeitschriften	2.830	930	37%	33%	250	10%	9%	2.520	100%	89%			
überwiegend kurzfristiger Bedarf	71.770	19.480	19%	27%	19.960	20%	28%	101.630	100%	142%			
Bekleidung/Wäsche	7.510	4.500	64%	60%	110	2%	1%	7.060	100%	94%			
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	1.540	560	30%	36%	120	6%	8%	1.855	100%	120%			
Heimwerker/Autozubehör	5.260	170	2%	3%	130	1%	2%	10.910	100%	207%			
Gartenbedarf / Pflanzen	1.990	30	1%	2%	180	5%	9%	3.330	100%	167%			
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	950	870	34%	92%	200	8%	21%	2.550	100%	268%			
Spielwaren/Hobby/Musikinstr.	1.290	350	38%	27%	90	10%	7%	930	100%	72%			
Sportartikel/Fahrräder	3.130	530	18%	17%				2.880	100%	92%			
überwiegend kurzfristiger Bedarf	21.670	7.010	24%	32%	830	3%	4%	29.515	100%	136%			
Haustextilien/Heimtextilien	1.240	320	38%	26%				840	100%	68%			
Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	4.900							530	100%	11%			
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	2.480	620	41%	25%	60	4%	2%	1.530	100%	62%			
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	4.730	860	47%	18%				1.820	100%	38%			
Foto/Optik	1.770	710	56%	40%				1.270	100%	72%			
Uhren/Schmuck	960	500	95%	52%				525	100%	55%			
sonstiges	770	50	7%	6%	30	4%	4%	710	100%	92%			
überwiegend kurzfristiger Bedarf	16.850	3.060	42%	18%	90	1%	1%	7.225	100%	43%			
Einzelhandel gesamt	110.290	29.550	21%	27%	20.880	15%	19%	138.370	100%	125%			

- Vom Gesamtumsatz der Stadt Eilenburg (138,4 Mio. €) werden derzeit im A-Zentrum 21% und im B-Zentrum 15% generiert. Der Großteil des Eilenburg Einzelhandelsumsatzes ist folglich anderen Standorten zuzuordnen (insbesondere Schondorfer Mark).
- Auch im A-Zentrum werden die höchsten absoluten Umsätze im kurzfristigen Bedarfsbereich, insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln und pharmazeutischen, medizinischen Artikel erzielt. Bei Drogeriewaren hebt sich der Umsatzanteil von 41% am Eilenburger Gesamtumsatz ab.
- Wesentlicher für die neue Funktionsabstimmung ist jedoch, dass knapp ein Viertel des Gesamtumsatzes mit mittelfristigen Warengruppen in der Innenstadt umgesetzt wird, bei den langfristigen Warengruppen sind es 42% am Eilenburger Einzelhandelsumsatz.
- Die Bekleidungsanbieter vereinen sogar einen Umsatzanteil von 64%. Bei den weiteren Leitbranchen erreichen Spielwaren 38%, Elektro/-geräte 41%, Unterhaltungselektronik 47%, Foto/ Optik 56% und Uhren/Schmuck 95% des gesamtstädtischen Umsatzes.

Angestrebtes Wechselspiel von A- und B-Zentrum zielt auf eine vielfältigere und stärkere Nachfragebindung an die zentralen Versorgungsbereiche

Umsatzstruktur und Bindungsquote nach Warengruppen in den A- und B-Zentren der Stadt

- Neben den Umsatzanteilen veranschaulicht insbesondere die aktuelle Nachfragebindung die Funktionswahrnehmung der beiden Zentren. Wie bereits im Abschnitt 4 herausgearbeitet, errechnet sich aus der Gegenüberstellung des Eilenburger Marktpotenzials mit dem Gesamtumsatz des Einzelhandels eine mittlere Bindungsquote von 125%, welche einem saldierten Kaufkraftzufluss von rd. 28,1 Mio. € entspricht. Warengruppen- und standortspezifisch zeigen sich jedoch differenzierte Schwerpunkte.
- Innenstadt (A-Zentrum) und Nebenzentrum (B-Zentrum) erreichen mit ihrer aktuellen Wechselwirkung in Summe eine Bindungsquote von 46%, davon 27% in der Innenstadt und 19% im Nebenzentrum. Die beiden zentralen Versorgungsbereiche verkörpern bereits einen wichtigen Anteil an der gesamstädtischen Nachfragebindung, welcher standortspezifisch ausgebaut werden soll.
- Im B-Zentrum liegt der Umsatzschwerpunkt entsprechend den bisherigen Ausführungen ausschließlich im kurzfristigen Bedarfsbereich, ein Fünftel des Gesamtumsatzes der Stadt wird bereits umgesetzt und damit bereits eine Bindungsquote von 28% erzielt. Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt der Umsatzanteil sogar 25% hier, wird das B-Zentrum der angestrebten Versorgungsfunktion als leistungsfähiges Nebenzentrum zur Innenstadt bereits gerecht.
In den mittel- und langfristigen Warengruppen basieren die aktuellen Umsätze lediglich auf Randsortimente der Lebensmittelmärkte, der Aufbau einer eigenständigen Marktstellung steht noch aus.
- Die Innenstadt setzt bereits Angebotsschwerpunkte, welche bei der Weiterentwicklung des B-Zentrums zu beachten sind. Hohe Bindungsquoten erreicht der innerstädtische Einzelhandel derzeit bei den Warengruppen Drogerie (53%), pharmazeutische, medizinische Artikel und Akustik (49%), Bekleidung (60%), Schuhe (36%), Haushaltswaren (92%), Foto/ Optik (40%) und Uhren/Schmuck (52%).
- Besonders herauszustellen ist die bisher gehaltene Marktposition bei Bekleidung als wichtigste innerstädtische Leitbranche. Demgegenüber zeigt sich bei Schuhen / Lederwaren, dass die beiden ansässigen Fachgeschäfte einem stärkeren Wettbewerb durch den Wettbewerber Deichmann im Nahversorgungszentrum Grenzstraße unterliegen. Eine zukünftige Steuerung dieser Branchen auf die Funktionsbündelung im A- und B-Zentrum ist als wesentliches Ziel bereits im Einzelhandelskonzept verankert und wird in der vorliegenden Untersuchung zur zukünftigen Angebotsentwicklung des Standortes Ziegelstraße untersetzt.
- Deutlich untergeordnet zeigt sich die innerstädtische Nachfragebindung bei Spielwaren (27%) oder Unterhaltungselektronik (18%), entsprechende Entwicklungsperspektiven sind hinsichtlich ihrer Zuordnung zum A- oder B-Zentrum zu prüfen.
-

Identifikation schützenswerter Leitbranchen der Eilenburger Innenstadt (I)

Marktstellung,-abschöpfung und Onlineanteil der innerstädtischen Leitbranchen

Leitbranchen	Anzahl	Markt- potenzial EZG	Markt- bindung EZG	Online- anteil ¹⁾
	abs.	in T€	in %	in %
Drogerie / Parfümerie	1	11.950	26%	5%
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel / Akustik	6	31.170	24%	18%
Bekleidung/Wäsche	10	15.510	29%	44%
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	2	3.210	17%	44%
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	1	2.040	43%	22%
Spielwaren/Hobby/Musikinstr.		2.740	13%	38%
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	2	4.930	13%	45%
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	3	9.190	9%	45%
Foto/Optik	2	4.170	17%	18%
Uhren/Schmuck	2	2.100	24%	24%

- Bei wesentlichen innerstädtischen Leitbranchen ist zur Bewertung zusätzlicher Entwicklungsperspektiven auch deren Onlineaffinität zu beachten.
- Nebstehende Tabelle bildet die zehn schützenswerten Leitbranchen der Eilenburger Innenstadt ab. Die Gegenüberstellung der durch die innerstädtischen Anbieter erzielten Marktbindung innerhalb des Einzugsgebietes mit dem aktuellen branchentypischen Onlineanteil erlaubt einen realistischeren Blick auf tatsächliche Perspektiven des stationären Einzelhandels. Die Konsequenzen für die Funktionsteilung zwischen A- und B-Zentrum werden im Folgenden branchenspezifisch näher beleuchtet.
- Dabei ist zu beachten, dass natürlich auch weitere Wettbewerbsstandorte auf die maximal erzielbare Marktstellung der beiden Zentren einwirken. Insbesondere die Nähe bzw. die gute Erreichbarkeit des Oberzentrums Leipzig führt in wichtigen mittel- und langfristigen Warengruppen zu erheblichen Kaufkraftabflüssen, die nur schwerlich an den Standort Eilenburg zu binden sind.

¹⁾ HDE Online Monitor 2026; S. 13

Identifikation schützenswerter Leitbranchen der Eilenburger Innenstadt (II)

Bewertung der Branchen Drogerie, Pharmazeutische, medizinische Artikel/Akustik, Bekleidung und Schuhe

Drogerie

- Der einzige Drogeriemarkt (Rossmann) in der Eilenburg befindet sich derzeit am Marktplatz in der Innenstadt und fungiert als größter Magnetanbieter und Ankermieter in der Hauptfrequenzlage der Innenstadt. Die sortimentspezifische Bindungsquote von 26% für Drogeriewaren im Einzugsgebiet ist maßgeblich auf diesen Anbieter zurückzuführen und bildet ausdrucksstark dessen Funktion als Frequenzbringer der Innenstadt ab. Folglich ist Fachhandel dieser Warengruppe als besonders schützenswert für die Innenstadt einzustufen. Eine Verlagerung des Magnetanbieters würde einen deutlichen Attraktivitätsverlust für die Innenstadt bedeuten und ist unbedingt zu verhindern. Angesichts der weiteren Marktabdeckung durch Lebensmittelhandel, insbesondere Großbetriebsformen, wäre auch der Eintritt eines zusätzlichen Drogeriemarktes mit zweifellos erheblichen Wettbewerbswirkungen, wiederum zu Lasten des A-Zentrums, verbunden.

Pharmazeutische, medizinische Artikel/Akustik

- Die Innenstadt schließt sechs der insgesamt 10 Anbieter aus diesem Branchenfeld „Gesundheit“ ein (drei Apotheken, zwei Akustiker, ein Sanitäts- haus), die einen Verkaufsflächen- und Umsatzanteil von 56% bzw. 54% auf sich vereinen. Vor dem Hintergrund des steigenden Onlineanteils¹⁾ in dieser Branche (aktuell 18%) ist ein Schutz dieser Branche in der Innenstadt zu empfehlen. Durch die notwendige verbrauchernahe Versorgung im Bereich Gesundheit sollte zudem der Fokus auf dem Eilenburger Potenzial liegen, wie bereits herausgearbeitet, erzielt die Innenstadt diesbezüglich eine Bindungsquote von 49%, also eine beachtliche Marktstellung.

Bekleidung

- In der Eilenburger Innenstadt konnte bisher die Funktion von Bekleidung als Leitbranche gewahrt werden, Verkaufsflächen- und Umsatzanteil von 61% bzw. 64% verdeutlichen eine starke Konzentration auf das A-Zentrum. Die Bindungsquote von 29% der regionalen Nachfrage des Einzugsgebietes ist ebenso als sehr gutes Ergebnis zu werten. Einschließlich des zusätzlichen Fachmarktes im Nahversorgungszentrum Grenzstraße erreicht der Eilenburger Einzelhandel noch eine sehr hohe Nachfragebindung vor Ort, vor allem bei Beachtung des stetig zunehmenden Onlineanteils von derzeit 44% und Kaufkraftabflüssen in Richtung Leipzig. Eine Steigerung der Bindungsquote an den Standort Eilenburg erscheint nur geringfügig möglich, wesentlich ist der Erhalt der Angebotsstruktur. Dabei sind die kleinteilige Fachgeschäftsstruktur und das gehobene Angebotsniveau (z.B. Modehaus Fischer) mit Service- und Beratungsqualität unbedingt zu schützen.

Schuhe/Lederwaren

- Im Vergleich zur Bekleidung liegt das Nachfragepotenzial niedriger, die Tragfähigkeit ist nur für wenige Anbieter gegeben. Die Innenstadt verfügt über ein Schuhhaus und ein Lederwarengeschäft, die zusammen bereits 30% des gesamtstädtischen Umsatzes und rd. 17% der regionalen Nachfrage binden. Der Umsatzschwerpunkt liegt im Nahversorgungszentrum Grenzstraße mit dem Fachmarkt Deichmann. Diese Branche verzeichnet ebenfalls einem Onlineanteil von 44%. Eine Angebotsausweitung ist folglich kaum möglich, Ziel ist eine Angebotsstabilisierung mit Konzentration auf die A- und B-Zentren.

¹⁾ HDE Online Monitor 2026: S. 7; Apotheke ADHOC, Onlinehandel: Umsatzrekord mit Arzneimitteln 13.04.2026

Identifikation schützenswerter Leitbranchen der Eilenburger Innenstadt (III)

Bewertung der Branchen Haushaltswaren, Spielwaren, Elektrobedarf und Unterhaltungselektronik

Haushaltswaren, Glas, Kermik, Porzellan

- Das Sortiment GPK/Geschenkartikel existiert in der Eilenburger Innenstadt nur als Teilsortiment der Nonfood-Discounter und des Drogeriemarktes. Aktuell wird es vorrangig von Mäc Geiz angeboten. Die sicherlich gute Nachfragebindung im Einzugsgebiet ist jedoch nicht an schützenswerte Fachhandelsstrukturen gekoppelt. Für die Weiterentwicklung der Innenstadt spielt dieses Angebotsspektrum nur eine untergeordnete Rolle. Es wird perspektivisch insbesondere im Bereich der Nonfood-Discounter verbleiben, entsprechende Entwicklungen wären an das B-Zentrum zu knüpfen.

Spielwaren

- Die Eilenburger Innenstadt verfügt, wie viele Klein- und Mittelstädte, über keinen Spielwarenladen mehr. Das Sortiment wird in den Randsortimenten des Drogeriemarktes und den Nonfood- und Textil-Discountern abgebildet. Mit einem Verkaufsflächen- und Umsatzanteil von 42% bzw. 38% findet sich dennoch ein Angebotsschwerpunkt in der Innenstadt. Der Onlineanteil von 38% und die generell vielfältigen Marktanteile branchenfremder Anbieter ¹⁾ lassen eine perspektivische Neuansiedlung eines Fachhandels nicht zu. Mit dem Schutz des innerstädtischen Drogeriemarktes ist aber auch eine adäquate Sicherung dieses Teilsortimentes in der Innenstadt verbunden.

¹⁾ Bundesweit verfügt der Fachhandel für Spielwaren (Fachgeschäfte und Fachmärkte zusammen) nur noch über einen Marktanteil von rd. 30% (vgl. IFH Köln, handelsanalyse.de)

Elektrobedarf / Leuchten

- In der Innenstadt befinden sich aktuell zwei kleine Elektrofachgeschäfte (ein Elektroinstallationsbetrieb mit angeschlossenem Fachhandel und ein Hausgerätehandel / -service), die mit dieser Branche zur Angebotsvielfalt der Innenstadt beitragen. Den Verkaufsflächenschwerpunkt bilden jedoch erwartungsgemäß die Baumarktstandorte, außerdem sind Randsortimente branchenfremder Anbieter zu beachten. Elektrobedarf / -installation ist typisch baumarktrelevant, folglich auch als nicht-zentrenrelevant gemäß der Eilenburger Liste eingestuft, letzteres gilt auch für Elektrogroßgeräte. Zudem unterliegt diese Warengruppe mit 45% einem starken Onlinehandel. Eine zusätzliche Fachhandelsentwicklung kann nur über marktgerechte Flächen erfolgen, hierfür ist das B-Zentrum ein geeigneter Standort.

Unterhaltungselektronik

- Die Branche Unterhaltungselektronik ist neben drei Mobilfunk-Shops nur noch durch ein kleineres Fachgeschäft vertreten, ein ehemals prägender Anbieter im Marktumfeld hat in den vergangenen Jahren geschlossen. Die ehemalige Funktion als innerstädtische Leitbranche wurde eingebüßt, eine Wiederbelebung als klassischer innerstädtischer Fachhandel erscheint in dieser preisumkämpften und onlinefokussierten Warengruppe (Onlineanteil 45%) zunächst schwierig. Perspektiven ergeben sich aber zukünftig aus neuen Omnichannel-Konzepten, die auch mit der Fachgeschäftsstruktur der Eilenburger Innenstadt umsetzbar sind.

Identifikation schützenswerter Leitbranchen der Eilenburger Innenstadt (IV)

Bewertung der Branchen Foto/Optik und Uhren/Schmuck

Foto/Optik

- Diese Warengruppe basiert aus Fachhandelssicht auf drei Optiker, davon sind zwei Anbieter in der Innenstadt vertreten. Lediglich in sehr geringem Umfang sind noch Randsortimente (z.B. Kaufland) zu berücksichtigen. Folglich ergeben sich die in vorstehenden Tabellen ausgewiesenen hohen Werte für Verkaufsflächen- (59%) und Umsatzanteile (56%) der Eilenburger Innenstadt, die diesbezüglich aber nicht überzubewerten sind. Wichtig ist, dass dieses dienstleistungsorientierte Angebot vergleichbar dem Branchenumfeld „Gesundheit“ für die Innenstadt gesichert wird. Hier liegt die Kundschaftsorientierung vorrangig auf dem Eilenburger Potenzial (Bindungsquote der Innenstadt derzeit rd. 40%), eine Ausstrahlung ins regionale Einzugsgebiet ist aber anzustreben (Bindungsquote der Innenstadt im Einzugsgebiet gesamt derzeit nur 17%).

Uhren/Schmuck

- In der Innenstadt sind zwei Uhren bzw. Schmuckläden ansässig, die 84% der Verkaufsfläche und 95% des Umsatzes aus dem Stadtgebiet auf sich vereinen und den innerstädtischen Leitbranchen zuzuordnen ist. Es handelt sich um typisch höherwertige innerstädtische Fachgeschäfte, welche in Verbindung mit Bekleidung sowie Schuhe / Lederwaren das zusammengehörige Branchenumfeld der persönlichen Ausstattung bilden und in diesem Kontext die Wahrnehmung / Ausstrahlung der Innenstadt maßgeblich beeinflussen.
- Der stationäre Handel unterliegt bisher nur einem geringeren Onlineanteil von branchenweiten 24%, die Kundschaftsorientierung zielt folglich auf attraktive stationäre Anbieter.
- Die erreichbare Nachfragebindung ist im Zusammenspiel der Warengruppen der persönlichen Ausstattung zu bewerten, derzeit wird die regionale Nachfrage des Einzugsgebietes nur zu 24% durch die Eilenburger Anbieter erschlossen. Es ist durchaus von Entwicklungsperspektiven auszugehen, die jedoch konsequent an die Innenstadt als A-Zentrum zu binden sind.

Innerstädtische Vielfalt, Leitbranchen und Magnetanbieter durch Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen im B-Zentrum erhalten

Nebenzentrum (B-Zentrum) darf jene Perspektiven aufgreifen, die in der Innenstadt nicht umsetzbar sind

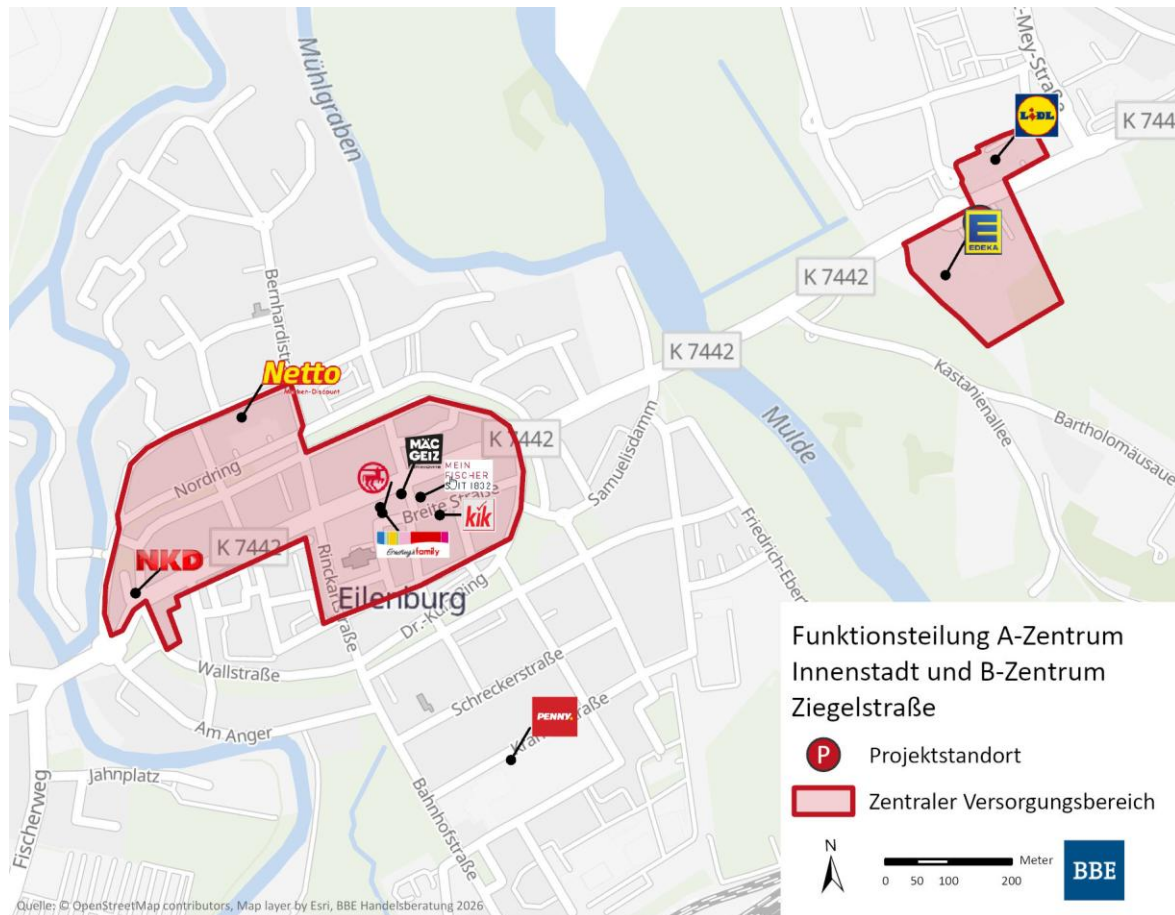
- Mit den angestrebten Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 sind ein klarer Schutz der Innenstadt bei gleichzeitig variablen Entwicklungsperspektiven des Nebenzentrums in Einklang zu bringen. Ziel ist nicht, sich auf einzelne Nutzungen innerhalb des B-Zentrums zu konzentrieren und diese zu „erlauben“. Der Umkehrschluss ist der entscheidende Schlüssel: Eine positive Wechselwirkung zwischen Innenstadt und Nebenzentrum ist nur dann erreichbar, wenn negative Auswirkungen auf das übergeordnete A-Zentrum vermieden und gleichzeitig ein breiteres Spektrum verträglicher Entwicklungen in der Ziegelstraße ermöglicht werden. Letztlich sollen A- und B-Zentrum gemeinsam ein möglichst breites Anbieter- und Branchenspektrum abdecken können, für eine Nachfragebindung in städtebaulich integrierter Lage.
- Die vorstehenden Betrachtungen zu wichtigen innerstädtischen Warengruppen zeigen den Handlungsrahmen auf:
 - Der Innenstadt wird ein Entwicklungsvorbehalt für die Betriebsform des Drogeriemarktes zugesprochen, die Leitbranche Drogerie bzw. der Magnetanbieter ROSSMANN gilt als besonders schützenswert hinsichtlich Frequenzwirkung, Angebotsvielfalt und Ausstrahlung als flächengrößter innerstädtischer Einzelhandelsbetrieb.
 - Das Bekleidungsangebot trägt in besonderem Maße zur Stärkung des A-Zentrums bei, bisher besteht eine Anbietervielfalt vom Textildiscounter über ein gehobenes Modehaus bis zu individuellen Fachgeschäften, diese gilt es insbesondere vor „Abwanderung“ zu schützen.
 - Generell bauen die innerstädtischen Angebotsstrukturen überwiegend auf Fachgeschäftsdimensionierungen auf, größere Flächen stehen kaum zur Verfügung. Fachmärkte sind allein räumlich nicht in der Innenstadt zu integrieren.
 - Folglich zielen Perspektiven des B-Zentrums speziell bei zentrenrelevanten Sortimenten auf größere, zeitgemäße und fachmarkttaugliche Verkaufsflächen. Deren Dimensionierung insgesamt darf aber nicht zu einer dominanten Nachfrageerschließung führen, also die innerstädtischen Fachgeschäftsstrukturen ergänzen und nicht verdrängen.
 - In diesem Kontext versteht sich das Nebenzentrum als Fachmarktzentrum für eine Großbetriebsform des Lebensmittelhandels, für ausgewählte zentrenrelevante Fachmärkte und für die mögliche städtebauliche Integration nicht-zentrenrelevanter Anbieter. Mit dieser Bandbreite soll eine möglichst umfassende Zielkundenlenkung / -bindung aus Eilenburg und dem weiteren Mittelbereich an leistungsfähige zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Eilenburg (A- und B-Zentrum) erfolgen.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise	2
2	Mittelzentrum Eilenburg als Einzelhandelsstandort	5
3	Einordnung des Standortes Ziegelstraße in die Eilenburger Zentrenstruktur	10
4	Angebotsstrukturen des Eilenburger Einzelhandels	15
5	Entwicklungsperspektive des Vollsortimenters am Standort Ziegelstraße	28
5.1	Verkaufsflächenerweiterung gemäß Bebauungsplan	29
5.2	Wettbewerbswirkungen bei Ausschöpfung einer maximalen Verkaufsfläche	31
6	Funktionsabstimmung Innenstadt vs. Ziegelstraße	40
6.1	Marktstellung und Marktabschöpfung durch innenstädtische Leitbranchen	41
6.2	Funktionsteilung zwischen Innenstadt und B-Zentrum Ziegelstraße	50
7	Empfehlungen für die planungsrechtliche Absicherung des B-Zentrums Ziegelstraße	55
8	Fazit	60

Innenstadt (A-Zentrum) und Nebenzentrum (B-Zentrum) als Funktionseinheit

Können Innenstadthandel und zeitgemäße Fachmarktagglomeration als „Nebenzentren“ gemeinsam wachsen?



- Innenstadt und unmittelbar benachbarte „Nebenzentren“ müssen keine Gegensätze sein – sie können einander stärken, wenn das Konzept stimmt. Die entscheidende Voraussetzung: Beide Standorte übernehmen klar definierte, sich gegenseitig ergänzende Rollen. Die Innenstadt bleibt das lebendige, kleinteilige und erlebnisreiche Zentrum; das Nebenzentrum (z.B. als Fachmarktagglomeration) bündelt jene Angebotsformate, die innerstädtische Lagen strukturell nicht abbilden können.
- Gelingt diese funktionale Arbeitsteilung, entstehen echte Synergien: gemeinsame Kundenfrequenz, kurze Wechselwege und ein in der Summe stärkeres gesamtstädtisches Einzelhandelsangebot – gerade für Mittelzentren im Wettbewerb mit überregionalen Standorten ein relevanter Vorteil.
- Die Funktionalität des Modells entscheidet sich nicht im Konzept, sondern in der Umsetzung. Sortimentssteuerung, Erschließung, Parkraummanagement und ein gemeinsames Standortmarketing sind keine optionalen Ergänzungen, sondern Pflichtbestandteile.
- Fazit: **Das Modell ist realistisch – aber kein Selbstläufer.** Wer Innenstadt und Nebenzentrum als „strategische Partner“ entwickeln will, braucht ein tragfähiges Einzelhandelskonzept, eine rechtssichere Bauleitplanung und den politischen Willen, beides konsequent durchzuhalten.

Nebenzentren (B-Zentren) als Chance – wenn Innenstadtschutz mitgedacht wird

Welche Bedingungen erfüllt sein müssen - und welchen Gefahren aktiv gegenzusteuern ist!

Ja, realistisch unter Bedingungen:

Konsequente Sortiments- / Funktionsergänzung

- Ausrichtung auf Angebotskonzepte / Fachmärkte, die andere Flächen und Erschließung (Stellplätze, Lieferverkehr) erfordern als innerstädtische Lagen bieten können
- Innenstädte konzentrieren sich stärker auf kleinteiligen, frequenzorientierten Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur

Vermeidung von Zersiedelung und „Grüne-Wiese“-Standorten

- großflächige Nachfrage kanalisiert an städtebaulich verträglicher Lage bündeln, Ausschluss peripherer Standortentwicklungen
- Innenstadtnaher Fachmarktstandort ermöglicht notwendige Erschließung und stärkt Gesamtattraktivität des Stadtzentrums (Prinzip der Innenentwicklung)
- gebündelte, planvoll entwickelte Agglomeration in Innenstadtrandlage gegenüber ungeplanten Einzelstandorten an der Peripherie

Kopplungseffekte und Frequenzbrücken

- gut angebundene, innenstadtnah gelegene Cluster können zusätzliche Kundenströme in die Innenstadt leiten
- städtebaulich-funktionale und verkehrliche Einbindung: kurze Wege, ÖPNV-Anbindung, Fuß-/Radwege zwischen Innenstadt und Fachmarktstandort
- gemeinsames Marketing, im Idealfall auch Management (Citymanagement, Aktionen, abgestimmte Öffnungszeiten, Parkraummanagement)

Kommunale Steuerungsfähigkeit

- Einzelhandelskonzept und Planungsrecht zur proaktiven Steuerung einsetzen
- saubere städtebauliche Herleitung und Konsistenz zwischen Zielen (Begründung) und verbindlichen Festsetzungen
- Klarheit & Bestimmtheit der Regelungen (keine unbestimmten „Verträglichkeitsklauseln“)
- Gesamtstadt im Blick behalten – welche konkurrierenden Entwicklungen könne die gewünschte Synergie gefährden?

Risiken und wie man ihnen vorbeugt:

Verdrängung der Innenstadt / Umsatzverschiebung

- Gefahr, dass zentrenrelevante Sortimente (Mode, Schuhe, Spielwaren, Drogerie, Elektronik etc.) im Fachmarktgebiet sich etablieren und die Innenstadt ausdünnen
- Vorrangprofil Innenstadt erstellen und schützen
- Festsetzung von Sortimentsprofilen, strikte Kontingente für innenstadtrelevante Sortimente

„Trading-Down“ der Innenstadt

- wandern frequenzstarke Betriebe an den Stadtrand, drohen Leerstände, Funktionsverluste und Qualitätsverlust in der Innenstadt
- keine Auslagerung zentrenprägender „Ankermieter“
- Innenstadt aufwerten: Aufenthaltsqualität, Nutzungsmischung, Kultur, Gastronomie - „Erlebnis- und Aufenthaltszentrum“

Flächen- und Typologie-Ausweitung (Creeping Expansion)

- „schleichende“ Ausweitung - nach initialer Festsetzung versuchen Anbieter schrittweise weitere Flächen, zusätzliche Sortimente und Zwischentypen zu integrieren
- klare, enge planungsrechtliche Festsetzungen und strikte Handhabung von Befreiungen und Ausnahmen
- Validierung der erhofften Wechselwirkungen

Verkehrliche Überlastung

- autoorientierte Agglomerationen erzeugen in Innenstadtrandlage zusätzlichen Verkehr mit nachfolgend innerstädtischer Belastung oder städtebauliche Barrieren
- Verkehrs- und Erschließungskonzept mit ÖPNV-Anbindung, fußläufigen Querungen, Radwegen sowie Parkraummanagement

Überprüfung und Konkretisierung der Funktionsteilung des A- und B-Zentrums gemäß Einzelhandelskonzept

Funktionszuweisung Innenstadt vs. Ziegelstraße

Innenstadt als urbanes A-Zentrum mit oberster Priorität und starker Nutzungsvielfalt

- Die Innenstadt besitzt gemäß des im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Zentrensystems oberste Priorität und ist grundsätzlich Investitionsvorranggebiet, dem sich alle anderen Standorte unterordnen. Die Weiterentwicklung einer leistungsfähigen Innenstadt mit einem konzentriertem Einzelhandelsangebot stellt im innerörtlichen Einzelhandelswettbewerb eine grundlegende Bedingung dar. So ist eine gezielte Lenkung von zentrenrelevanten Einzelhandelsansiedlungen an die Potenzialbereiche im Bestand zur gezielten Stärkung des Hauptfrequenzbereiches zu forcieren, um den Einzelhandelsstandort Innenstadt als zukunftsfähiges Hauptgeschäftszentrum zu erhalten.¹⁾
- Trotz leistungsfähigen Einzelhandelsbetriebe und eines bestehenden Branchenmixes bleibt bisher die Ausstrahlung der Innenstadt von Eilenburg begrenzt und wird einem Mittelzentrums nicht gerecht.
- Die Urbanität der Innenstadt von Eilenburg erwächst aus der Verbindung von Handel und weiteren frequenzstärkenden Nutzungen, wie Stadtverwaltung, Gastronomie und Dienstleistern. Die bestehende Nutzungsdichte und –vielfalt ist ein bedeutsamer Standortfaktor des Eilenburger Innenstadt. Die Verknüpfung von Einkauf mit weiteren Aspekten des städtischen Lebens bietet die Chance, die Innenstadt als Erlebnisbereich zu profilieren. Dementsprechend liegt in der Multifunktionalität der Innenstadt der Schlüssel für eine vitale, zukunftsfähige Innenstadt.²⁾

B-Zentrum Ziegelstraße als zentrumsnaher Fachmarktstandort

- Das B-Zentrum Ziegelstraße an der gleichnamigen 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. Folglich erfüllt das B-Zentrum die Zielstellung einer prioritären Innenentwicklung ebenso für großflächige Einzelhandelsbetriebe.³⁾
- Dem B-Zentrum Ziegelstraße gebührt laut Einzelhandelskonzept eine nachrangige Einzelhandelssteuerung, indem eine Ansiedlung von Fachmärkten mit mindestens 400 m² Verkaufsfläche gezielt forciert wird. Das B-Zentrum Ziegelstraße soll jene Entwicklungsperspektiven mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten aufgreifen, die in der Innenstadt räumlich und funktional nicht umsetzbar sind.⁴⁾
- Innerhalb des B-Zentrums ist eine Ansiedlung und Bündelung von Fachmärkten mit einer regionalen Ausstrahlung entsprechend der mittelzentralen Funktion anzustreben, ohne die Entwicklungsperspektiven der Innenstadt negativ zu beeinflussen. In diesem Zusammenhang sind insbesondere Fachmärkte im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich anzusiedeln, um die Bindungschancen in diesen Bereichen zu verbessern.

1) Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg 2023, S. 44 ff.

2) ebd. 52, 53

3) ebd. S. 53

4) ebd. S. 71

Abgrenzung von Entwicklungsvorbehalten für die Eilenburger Innenstadt mit Begründung nach Branchen und Betriebsformen

Ableitung von Entwicklungsperspektiven für das B-Zentrum Ziegelstraße

Entwicklungsvorbehalte für das A-Zentrum Innenstadt in Eilenburg

Drogerie



- Schutz der Betriebsform Drogeriemarkt in der Innenstadt
- größter Magnetanbieter (NFI) der Innenstadt

Bekleidung



- kleinteilige Fachgeschäfte mit Beratungsqualität
- bis maximal 400 m² VKF

Schuhe



- kleinteilige Fachgeschäfte für Schuh- und Lederwaren mit Beratungsqualität
- bis 400 m² VKF

Haushaltswaren



- kleinteilige Fachgeschäfte bis maximal 400 m² VKF

Spielwaren



- kleinteilige Fachgeschäfte bis maximal 400 m² VKF

Elektronik/UE



- kleinteilige Fachgeschäfte im Bereich Elektronik und Unterhaltungselektronik

Entwicklungsperspektiven für das B-Zentrum Ziegelstraße

Drogerie



- aufgrund der Marktabdeckung in der Stadt wird die Nahversorgung in den Sondergebieten SO2 und SO3 komplett ausgeschlossen

Bekleidung



- Textil-Discounter von mindestens 400 m² bis maximal 800 m² VKF, ohne Marktdominanz

Schuhe



- Fachmarkt mit mindestens 400 m² bis maximal 800 m² VKF als Selbstbedienungsfachmarkt, ohne Marktdominanz

Haushaltswaren



- als Teilsortiment in Nonfood-Discountern (z.B. Tedi, Woolworth)

Spielwaren



- Fachmarkt mit mindestens 400 m² Verkaufsfläche oder als Teilsortiment von Nonfood-Discountern

Elektronik/UE



- Fachmärkte von mindestens 400 m² Verkaufsfläche
- fehlende Anbieter in der Innenstadt sowie Gesamtstadt

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise	2
2	Mittelzentrum Eilenburg als Einzelhandelsstandort	5
3	Einordnung des Standortes Ziegelstraße in die Eilenburger Zentrenstruktur	10
4	Angebotsstrukturen des Eilenburger Einzelhandels	15
5	Entwicklungsperspektive des Vollsortimenters am Standort Ziegelstraße	28
5.1	Verkaufsflächenerweiterung gemäß Bebauungsplan	29
5.2	Wettbewerbswirkungen bei Ausschöpfung einer maximalen Verkaufsfläche	31
6	Funktionsabstimmung Innenstadt vs. Ziegelstraße	40
6.1	Marktstellung und Marktabschöpfung durch innenstädtische Leitbranchen	41
6.2	Funktionsteilung zwischen Innenstadt und B-Zentrum Ziegelstraße	50
7	Empfehlungen für die planungsrechtliche Absicherung des B-Zentrums Ziegelstraße	55
8	Fazit	60

Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 65 „Zentrum Ziegelstraße“ (I)

Teilgebiet SO1 – Festsetzungen für einen Lebensmittel-Vollsortimenter

Im nachfolgenden werden Empfehlungen hinsichtlich der textlichen Festsetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 65 gegeben, die zur Einhaltung einer funktionsabgestimmten Zentrenentwicklung und dem Schutz der innerstädtischen Leitbranchen beitragen. Ausgangspunkt bilden jeweils die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) im aktuellen Entwurfsstand vom August 2025, diese werden auf Grundlage des vorstehenden Konzeptes geprüft, gegebenenfalls erfolgen Empfehlungen zur planungsrechtlichen Umsetzung. Die konkrete Anpassung der textlichen Festsetzungen erfolgt dann im weiteren Planungsprozess.

TF 1.1 (Stand August 2025)

„Das Teilgebiet SO 1 wird als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Vollsortimenter festgesetzt.

Es ist eine maximale Verkaufsfläche von 0,24 m² je m² Grundstücksfläche zulässig (Verkaufsflächenzahl ausgehend von einer Flächengröße des Teilgebietes SO 1 von 14.540 m²).

Neben dem Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente gemäß Eilenburger Liste zulässig.“

Empfehlungen zum TF 1.1:

- Die Festsetzung enthält bislang keine Differenzierung bezüglich des integrierten Konzessionärs (Bäckers), welcher sich im Eingangsbereich des Vollsortimenters befindet. Empfohlen wird eine Klarstellung, dass der Bäcker in der genannten Verhältniszahl zur Verkaufsflächendimensionierung inkludiert ist.
- Kleinteilige Fachgeschäftsstrukturen sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich ausgeschlossen werden. Um einer Ausweitung kleinteiliger Konzessionäre (z.B. Blumenshop, Fleischer, Lotto-Shop oder ähnliches) im Vollsortimenter entgegenzutreten, ist die Art der baulichen Nutzung auf „Vollsortimenter inklusive Bäcker“ zu präzisieren, womit andere Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen sind.
- Die Begrenzung von maximal 10% der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente kann auf die für Lebensmittelmärkte übliche Regelung von 10% sonstiger, nicht-nahversorgungsrelevanter Nonfood-Sortimente abgestimmt werden.

Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 65 „Zentrum Ziegelstraße“ (II)

Teilgebiet SO 2 – Sondergebiet für Fachmarktkonzepte

TF 1.2 (Stand August 2025)

„Das Teilgebiet SO 2 wird als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Fachmarktzentrum festgesetzt.

Zulässig sind im Teilgebiet SO 2

-Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Eilenburger Liste ab einer Verkaufsfläche von 400 m²

-Fachmärkte mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten.

Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Eilenburger Liste sind nicht zulässig.“

Empfehlungen zum TF 1.2:

- Hinsichtlich der Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten ist eine Differenzierung bezüglich der Sortimente vorzunehmen.
 - Bekleidung: Die Zulässigkeit ist auf die Betriebsform des Textil-Discounters mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² bis unter 800 m² (unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit) zu beschränken.
 - Schuhe / Lederwaren: Die zulässige Verkaufsfläche ist auf eine Größenordnung von mindestens 400 m² bis unter 800 m² (unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit) festzusetzen.
 - Spielwaren und Unterhaltungselektronik: Fachmärkte sind mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² zulässig.
- Im Teilgebiet SO 2 ist weiterhin die Betriebsform der Nonfood-Discounter mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² in den Festsetzungen aufzunehmen.
- Für nahversorgungsrelevante Sortimente ist der Ausschluss konkret auf Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zu beziehen.
- Die Zulässigkeit von Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten bleibt bestehen, deren zentrenrelevanten Randsortimente sollen 10% der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 65 „Zentrum Ziegelstraße“ (III)

Teilgebiet SO 3 – Sondergebiet für Fachmarktkonzepte, Gastronomie und Gewerbe

TF 1.3 (Stand August 2025)

„Das Teilgebiet SO 3 wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gastronomie, Einzelhandel, Gewerbe festgesetzt.

Zulässig sind im Teilgebiet SO 3

-Schank- und Speisewirtschaften mit den dazugehörigen Nebenanlagen, wie Freisitz und Spielplatz,

-Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Eilenburger Liste mit einer Verkaufsfläche von 400 m² und größer,

-Einzelhandelseinrichtungen mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten,

-das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Eilenburger Liste sind nicht zulässig.“

Empfehlungen zum TF 1.3:

- Die Begrifflichkeiten sind entsprechend der Formulierung im TF 1.2 anzupassen, empfohlen wird der Begriff „Fachmärkte“ statt „Einzelhandelseinrichtungen“.
- Hinsichtlich der Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten ist eine Differenzierung bezüglich der Sortimente vorzunehmen.
 - Bekleidung: Die Zulässigkeit ist auf die Betriebsform des Textil-Discounters mit einer Verkaufsfläche von 400 m² bis unter 800 m² (unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit) zu beschränken.
 - Schuhe / Lederwaren: Die zulässige Verkaufsfläche ist auf eine Größenordnung von mindestens 400 m² bis unter 800 m² (unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit) festzusetzen.
 - Spielwaren und Unterhaltungselektronik: Fachmärkte sind mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² zulässig.
- Im Teilgebiet SO 3 ist weiterhin die Betriebsform der Nonfood-Discounter mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² in den Festsetzungen aufzunehmen.
- Für nahversorgungsrelevante Sortimente ist der Ausschluss konkret auf Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zu beziehen.
- Die Zulässigkeit von Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten bleibt bestehen, deren zentrenrelevanten Randsortimente sollen 10% der Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- Festsetzungen zu den Schank- und Speisewirtschaften sowie zum Gewerbe bleiben erhalten.

Entwicklung des B-Zentrums ist mit dem Landesentwicklungsplan und dem Einzelhandelskonzept kompatibel

Einhaltung der Vorgaben durch den Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 und dem Einzelhandelskonzept

Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Sachsen werden erfüllt

- Die Entwicklungsperspektiven des B-Zentrums stimmen mit dem Konzentrationsgebot (Ziel 2.3.2.1) überein, die Stadt Eilenburg nimmt gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen die Funktion eines Mittelzentrums wahr. Somit ist die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, welche der verbrauchsnahe Versorgung dienen, unter Beachtung der weiteren Vorgaben der Ziele und Grundsätze grundsätzlich möglich.¹⁾
- Der Projektstandort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs B-Zentrum Ziegelstraße. Durch dessen Lage in der Kernstadt erreichen rd. 1.380 Menschen den Projektstandort fußläufig. Die direkt am Standort liegenden Haltestelle „Eilenburg, Ziegelstraße“ sichert die ÖPNV-Anbindung für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen ab. Damit wird das Integrationsgebot entsprechend dem Ziel 2.3.2.3 und Grundsatz 2.3.2.6 gewahrt.¹⁾
- Das Einzugsgebiet des B-Zentrums umfasst neben dem Stadtgebiet von Eilenburg die Gemeinden Zschepplin, Laußig, Doberschütz, Jesewitz und Thallwitz und überschreitet den mittelfentralen Verflechtungsbereich einzig um die Gemeinde Thallwitz, die eine räumliche Orientierung zu Eilenburg aufweist, unwesentlich. Somit wird das Kongruenzgebot des Zieles 2.3.2.4 eingehalten.¹⁾

- Die Entwicklungsperspektiven des B-Zentrums tragen zur Weiterentwicklung der Angebotsstruktur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bei. Zudem kann die räumlich und funktional in Wechselbeziehung stehende Innenstadt von der gestiegenen Frequenz profitieren. Das Beeinträchtigungsverbot kann eingehalten werden, da die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und benachbarter zentraler Orte nicht gestört wird.¹⁾

Vorhaben ist konform mit Handlungsschwerpunkt 2 des Einzelhandels- und Zentrenkonzept

- In hierarchischer Funktionsabstimmung mit dem A-Zentrum sollen im nachrangigen B-Zentrum „Ziegelstraße“ jene zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen forciert werden, die in der Innenstadt räumlich und funktional nicht realisierbar sind. Die Einzelhandelsansiedlung ist auf zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Fachmärkte mit mindestens 400 m² Verkaufsfläche abzustellen.²⁾
- Die aufgezeigten Entwicklungsperspektiven des B-Zentrums entsprechen den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes in vollem Umfang.

¹⁾ Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013): S. 72 ff.

²⁾ Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg (2023), S. 71- 72.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise	2
2	Mittelzentrum Eilenburg als Einzelhandelsstandort	5
3	Einordnung des Standortes Ziegelstraße in die Eilenburger Zentrenstruktur	10
4	Angebotsstrukturen des Eilenburger Einzelhandels	15
5	Entwicklungsperspektive des Vollsortimenters am Standort Ziegelstraße	28
	5.1 Verkaufsflächenerweiterung gemäß Bebauungsplan	29
	5.2 Wettbewerbswirkungen bei Ausschöpfung einer maximalen Verkaufsfläche	31
6	Funktionsabstimmung Innenstadt vs. Ziegelstraße	40
	6.1 Marktstellung und Marktabschöpfung durch innenstädtische Leitbranchen	41
	6.2 Funktionsteilung zwischen Innenstadt und B-Zentrum Ziegelstraße	50
7	Empfehlungen für die planungsrechtliche Absicherung des B-Zentrums Ziegelstraße	55
8	Fazit	60

Entwicklungsperspektiven des B-Zentrums Ziegelstraße können städtebaulich verträglich zur Innenstadt ausgestaltet werden (I)

Fazit der Wirkungsanalyse

Die vorliegende Wirkungsanalyse im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 65 „Zentrum Ziegelstraße“ zeigt anhand der empfohlenen Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan, wie eine **städtebaulich verträgliche Ausgestaltung der potenziellen Entwicklungsperspektiven** abgesichert werden kann. Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg wird der Projektstandort als Nebenzentrum eingeordnet. Der zentrale Versorgungsbereich des B-Zentrums Ziegelstraße nimmt mit seiner Ausrichtung auf Lebensmittel- und Fachmärkte eine mittelzentrale Versorgungsfunktion wahr. Ziel ist eine umfassende Kundschaftsorientierung auf die beiden sich wechselseitig unterstützenden A- und B-Zentren.
- Mit der potenziellen Vollsortimenter-Erweiterung auf insgesamt ca. 3.500 m² Verkaufsfläche und dem Ausbau der Angebotsstruktur um ausgewählte Fachmärkte erfolgt eine konzeptionelle Abstimmung des innenstadtnahen B-Zentrums. Die zukünftige Anbieterstruktur ordnet sich dabei einer strikten Funktionsteilung mit dem Hauptzentrum Innenstadt unter, mit sich ergänzenden Standortfunktionen. Während die Innenstadt das erlebnisreiche, vielfältige Zentrum der Stadt bleibt, wird das Nebenzentrum zur Fachmarkttagglomeration, wodurch wertvolle Synergieeffekte erwartet werden.
- Im Zuge der empfohlenen Ergänzungen hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 „Zentrum Ziegelstraße“ erfolgt eine Begrenzung der Verkaufsflächen innerstädtischer Leitbranchen. Mit diesen Festsetzungen wird eine planungsrechtliche Grundlage zum Schutz der Innenstadt bei gleichzeitiger Eröffnung von Entwicklungsperspektiven für attraktive Fachmarktkonzepte gelegt.
- Die Kundschaftsbindung konzentriert sich entsprechend der Standortfunktion sehr stark auf das Einzugsgebiet bzw. den Mittelbereich der Stadt Eilenburg. Beispielgebend ist hierfür auch die Umsatzherkunft des nahversorgungsrelevanten Magnetanbieters EDEKA, rd. 90% des prognostizierten Umsatzes resultieren aus dem dargelegten Einzugsgebiet (vgl. S. 8).
- Die Umsatzprognose der Vollsortimenter-Erweiterung baut bereits zu 90% auf dem Bestandsumsatz auf und lässt einen Mehrumsatz von 1,6 Mio. € erwarten. Die mit der Vollsortimenter-Erweiterung verbundenen Umverteilungseffekte von 1,10 Mio. € betreffen zum Großteil die beiden Vollsortimenter-Standorte und verbleiben stets auf geringem Niveau. So werden die stärksten absoluten Umverteilungen im direkten Wettbewerb mit dem peripheren Vollsortimenter am Ergänzungsstandort Schondorfer Mark prognostiziert. Die ermittelten Wettbewerbseffekte führen jedoch in keinem Fall zu städtebaulich relevanten Auswirkungen.

Entwicklungsperspektiven des B-Zentrums Ziegelstraße können städtebaulich verträglich zur Innenstadt ausgestaltet werden (II)

Fazit der Wirkungsanalyse

- Die nachrangige Betroffenheit des Vollsortimenters REWE im Nahversorgungszentrum Grenzstraße bleibt ohne städtebauliche Relevanz, vielmehr wird seit Jahren eine Aufwertung des Nahversorgungszentrums angestrebt.
 - Die ergänzenden Anbieter der Sondergebiete 2 und 3 untersetzen die Standortfunktion im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Fachmarktkonzepte, die aus Flächengründen in der historischen Innenstadt nicht umgesetzt werden können, sind hinsichtlich der Zentrenverträglichkeit mit dem A-Zentrum abgestimmt.
 - Das Planvorhaben ist grundsätzlich konform mit den Zielen des Landesentwicklungsplans Sachsen. Es stärkt die Versorgungsfunktionen von Eilenburg als Mittelzentrum, wird eingebunden in einen zentralen Versorgungsbereich und führt raumordnerisch zu keinen relevanten Beeinträchtigungen der Angebotsstrukturen in Eilenburg oder in Nachbargemeinden.
 - Die Umsetzung der künftigen Weiterentwicklung des B-Zentrums Ziegelstraße entspricht zudem den städtebaulichen Zielvorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Eilenburg aus dem Jahr 2023. Eine funktionsabgestimmte Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen in Form von Fachmärkten mit mindestens 400 m² Verkaufsfläche in das B-Zentrum der Stadt war ein vordringliches Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, welche der B-Plan Nr. 65 „Zentrum Ziegelstraße“ aufgreift.
 - Die aufgezeigten Entwicklungsperspektiven führen zu einer Funktionsabstimmung mit der Eilenburger Innenstadt. Die Innenstadt bleibt das lebendige, kleinteilige und erlebnisreiche Zentrum; das Nebenzentrum an der Ziegelstraße bündelt jene Angebotsformate, die innerstädtische Lagen strukturell nicht abbilden können.
- » **In Summe können somit schädliche, städtebauliche Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Eilenburg und in den Nachbargemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.**

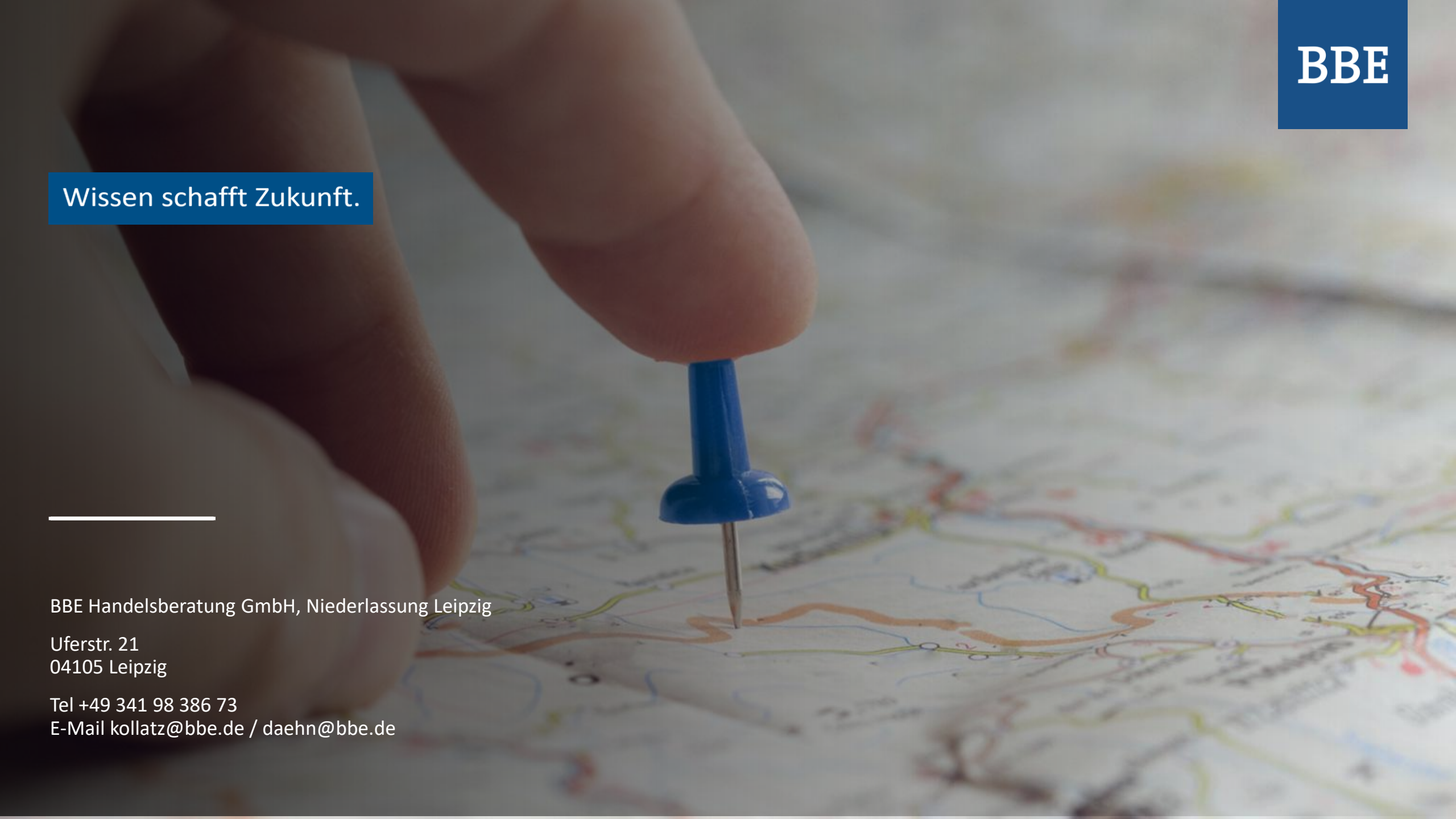
Leipzig, im Juni 2026
BBE Handelsberatung GmbH



i.V. Dr. Ulrich Kollatz
(Gesamtleitung)



i.V. Roxana Dähn
(Projektleitung)

The background of the slide is a close-up photograph of a hand holding a blue pushpin, about to pin it into a map. The map shows various colored lines representing roads or rivers. The hand is in the foreground, slightly out of focus, while the pushpin and the map are in sharper focus.

Wissen schafft Zukunft.

BBE Handelsberatung GmbH, Niederlassung Leipzig

Uferstr. 21
04105 Leipzig

Tel +49 341 98 386 73
E-Mail kollatz@bbe.de / daehn@bbe.de