

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 075/FB4/2026/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	12.10.2026	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	02.11.2026	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Zentrum Ziegelstraße" - Billigung und
Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 65 „Zentrum Ziegelstraße“ vom 16.10.2026 (Anlage 1) einschließlich des Entwurfs der Begründung vom 16.10.2026 inklusive Entwurf des Umweltberichts vom 16.10.2026 (Anlage 2) und beschließt, diesen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 a Absatz 2 BauGB im Rahmen der Offenlage.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:**1. Planungsanlass**

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 65 „Zentrum Ziegelstraße“ befindet sich im Bereich des ehemaligen B-Plans Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ (Satzungsbeschluss vom 02.12.2019, Rechtskraft am 20.12.2019), der im Ergebnis eines Normenkontrollverfahrens durch das Urteil des Sächsischen OVG vom 14.07.2021 (Az.: 1 C 27/19) außer Kraft gesetzt wurde.

Am Standort befindet sich zurzeit ein moderner EDEKA-Vollsortimenter mit integriertem Bäcker (SOH 1), der im November 2022 eröffnet wurde.

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) wird der Bereich bereits als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dargestellt.

2. Planungserfordernis**2.1. Ausschluss der „Heilung“ des B-Plans Nr. 42**

Da das Planziel der Ausweisung einer Sondergebietsfläche für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes im Sondergebiet Handel 2 (SOH 2) heute nicht mehr besteht, sind für das Teilgebiet SOH 2 neue Planziele zu formulieren. Die Möglichkeit der sogenannten Heilung des B-Plans, d. h. nach Behebung der gerichtlich festgestellten Mängel den B-Plan im ergänzenden Verfahren nach § 214 (4) rückwirkend in Kraft zu setzen, ist damit keine sinnvolle Option.

2.2. Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (EZK) vom 05.12.2023

Im aktuellen EZK aus dem Jahr 2023, beschlossen am 04.03.2024, wurde der Standort Ziegelstraße als neuer Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) „B-Zentrum Ziegelstraße“ eingefügt. Er soll zukünftig, in Ergänzung zur Innenstadt, Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten ab einer Verkaufsfläche von 400 m² aufnehmen, für die im Stadtzentrum keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Auch die bereits am Standort vorhandenen Anbieter Lidl und Edeka können sich im B-Zentrum Ziegelstraße bedarfsgerecht weiterentwickeln.

Bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 65 „Zentrum Ziegelstraße“ sind somit folgende Schwerpunkte zu berücksichtigen:

- Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 (EZK 2023)
- Auswahl geeigneter Waldersatzflächen sowie
- Nutzung der Fläche Ziegelstraße 16 nach Abbruch des ehemaligen Wohnhauses

3. Lage des Plangebiets

Der geplante Geltungsbereich befindet sich südlich der Ziegelstraße und umfasst eine Fläche von ca. 5,6 ha.

4. Planungsziel

Das wesentliche Ziel des B-Plans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Versorgungsstandorts Ziegelstraße (B-Zentrum) auf der Grundlage des EZK. Das A-Zentrum Innenstadt und das B-Zentrum Ziegelstraße sollen gemeinsam zur Stärkung des Einzelhandelsstandorts Eilenburg und zur Versorgung des regionalen Einzugsbereichs des Mittelzentrums Eilenburg beitragen. Im B-Zentrum Ziegelstraße sollen Fachmärkte ab einer Verkaufsfläche von 400 m² bis maximal 800 m² zulässig sein, also einer Größenordnung, für die es in der Innenstadt keine geeigneten Flächen gibt. Die konkrete Steuerung des Einzelhandels - auch hinsichtlich der zulässigen Sortimentsauswahl - wird Gegenstand des B-Plans sein.

Die Weiterentwicklung des Bereichs Ziegelstraße wird auch als Beitrag zum funktionalen Zusammenwachsen der Stadtteile Mitte und Ost verstanden und soll zudem positive Wechselwirkungen mit der zukünftigen Revitalisierung des ECW-Verwaltungsgebäudes entfalten.

5. Verfahren

Für die Aufstellung des B-Plans wird das normale Verfahren nach BauGB angewendet, d. h. eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie die Erarbeitung eines Umweltberichtes.

Der Aufstellungsbeschluss für den neuen B-Plan am Standort Ziegelstraße wurde am 10.03.2025 gefasst. Am 06.11.2025 fand für die Öffentlichkeit eine Informationsveranstaltung im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. Im Rahmen dieser Veranstaltung und im Nachgang wurden keine Stellungnahmen geäußert.

Im Zeitraum vom 08.10. bis 07.11.2025 wurde die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden bezüglich ihrer Relevanz geprüft und gegebenenfalls bei der Überarbeitung der Planunterlagen berücksichtigt. Die Ergebnisse sind im Auswertungsprotokoll (siehe Anlage zur Begründung zur Drucksache) zusammengefasst. Es gab dabei keine grundlegenden Einwände gegen die vorliegende Planung.

6. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Wesentliche Schwerpunkte bei der Erarbeitung des B-Plan-Entwurfs waren:

- Prüfung der vorhandenen Grundflächenzahl (GRZ) im SO 1 → Beibehaltung, da gerechtfertigt.
- Nach Abbruch des ehemaligen Wohngebäudes auf dem Grundstück Ziegelstraße 16 wird eine Grünfläche festgesetzt.
- Aufnahme von Hinweisen in Verbindung mit der geplanten Waldumwandlung
- Erarbeitung von textlichen Festsetzungen (TF) zur Art der baulichen Nutzung in den Sondergebieten SOH 1 und SOH 3 (Auswertung der im Ergebnis der städtebaulichen Auswirkungsanalyse vom 08.06.2026 (BBE GmbH) resultierenden Vorschläge für TF)
- Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 75 Abs. 4 Sächsisches Wassergesetz
- Auseinandersetzung mit den Zielen der Regionalplanung bezüglich des großflächigen Einzelhandels

Im Nachgang der Sitzung des Bauausschusses am 12.10.2026 wurden (zum Teil bereits angekündigte) Änderungen an den Planunterlagen sowie dem Auswertungsprotokoll erforderlich:

Planzeichnung

- Redaktionelle Überarbeitung der TF zu Regelungen zum Einzelhandel (Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 1.1 bis 1.3)
- Korrektur der bisher festgesetzten Emissionskontingente und Richtungssektoren entsprechend Schallimmissionsprognose vom 07.04.2026 (Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 5)

Begründung

- Inhaltliche Anpassung an geänderte TF
- Komplettierung der Anlagen zur Begründung

Auswertungsprotokoll

- Anpassung an die vorgenommenen Änderungen in den Planunterlagen

7. Voraussichtliche Terminkette

- | | |
|-----------------------------|---|
| - 19.11.2026 | Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt |
| - 27.11.2026 bis 01.01.2027 | Offenlage des B-Plan-Entwurfs |
| - Februar 2027 | Vorberatung zu Abwägung und evtl. zum Satzungsbeschluss im Bauausschuss |
| - März 2027 | Abwägung und evtl. Satzungsbeschluss im Stadtrat |
| - Ende März 2027 | evtl. Rechtskraft |

Anlagen

Anlage 1 - Entwurf des B-Plans Nr. 65 „Zentrum Ziegelstraße“ vom 16.10.2026

Anlage 2 - Entwurf der Begründung vom 16.10.2026 inkl. Entwurf des Umweltberichts

Anlage zur Begründung zur Drucksache

Auswertungsprotokoll der Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 20.10.2026

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss (DS Nr. 075/FB4/2026)	Ja 4 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	