

3. Das Fachmarktkonzept



Porta auf der Alten Messe, Foto: Stadt Leipzig

Im Fachmarktkonzept werden die Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels nach Angebotsstrukturen und Standortprofilen unterschieden. Im Schwerpunkt der Betrachtung liegen Ergänzungsstandorte für die Zentren. Das sind Fachmarktstandorte mit nicht-zentrenrelevanten Handelsangeboten insbesondere Möbel-, Bau- und Gartenmärkte. Hier liegen die Leipziger Zentralitätswerte unter dem

Durchschnitt vergleichbarer Oberzentren, was perspektivisch Entwicklungspotential bedeutet. Durch die realisierten und geplanten Ansiedlungen auf der Alten Messe (Einrichtungshaus, Fahrradmarkt, Bau- und Gartenmarkt) wird die Leipziger Marktposition bereits gestärkt. Weitere großflächige Ansiedlungen sollen entsprechend der zukünftigen Nachfragentwicklung an geeignete Standorte gelenkt werden.

Wie funktioniert eine zukunftsfähige Steuerung des Einzelhandels?

In der Zusammenführung aller drei Konzepte wurden Steuerungsgrundsätze formuliert, die bei der Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben in der Stadt Leipzig gelten. Hier ist aufgeführt, welche Ansiedlungen, Änderungen und Erweiterungen von Einzelhandelseinrichtungen an welchen Standorten städtebaulich zu befürworten sind. Sie berücksichtigen

alle Standortkategorien und die in der Leipziger Sortimentsliste aufgeführten Sortimente.

Mit dem aktuellen STEP Zentren wird ein verbindliches, flexibel umsetzungsfähiges Handlungskonzept für die zukünftige Zentren- und Einzelhandelsentwicklung in Leipzig vorliegen.

Auskünfte erteilt das Sachgebiet Planinformation und Öffentlichkeitsbeteiligung des Stadtplanungsamtes:

Neues Rathaus | Stadtplanungsamt | 4. Etage | Zi. 498. Sie sprechen mit Frau Röhnitz oder Frau Weiße.
Telefon: 0341 123-4948 | Fax: 0341 123-4825 | E-Mail: stadtplanungsamt@leipzig.de
Postanschrift: Stadt Leipzig | Stadtplanungsamt | 04092 Leipzig

Dienststunden: Mo, Mi 8 – 15 Uhr Di 8 – 18 Uhr Do 8 – 16 Uhr Fr 8 – 12 Uhr

Internet: Die Planunterlagen sind auch im Internet verfügbar unter: www.leipzig.de/bauen-und-wohnen (Aktuelle Planungen)

Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Leipzig, Fortschreibung Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren



Planeinsicht:

28.02.2017 bis 27.03.2017 | Neues Rathaus
Stadtplanungsamt | vor den Zimmern 496 – 499

Planerläuterung:

Dienstag, 28.02.2017 und Dienstag, 14.03.2017
zwischen 15 und 18 Uhr



Fotos: Stadt Leipzig, pixabay



Handel im Wandel – Das neue Zentren- und Einzelhandelskonzept

Seit 1999 verfügt Leipzig über einen Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren, der zuletzt 2009 fortgeschrieben wurde. Er ist in der Vergangenheit erfolgreich zur Entwicklung der Einzelhandels-Infrastruktur eingesetzt worden. Zwar kann er nicht direkt die Eröffnung oder Schließung von Lebensmittelmärkten beeinflussen, aber er bietet einen verbindlichen Rahmen für Bauleitplanung, Wirtschaftsförderung und Stadtteilentwicklung. Vor dem Hintergrund der inzwischen

veränderten Anforderungen soll der STEP Zentren fortgeschrieben werden. Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat am 8. Februar 2017 dem Entwurf der Fortschreibung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Damit wird die Diskussion fortgesetzt, in deren Ergebnis der Ratsversammlung ein Abwägungsvorschlag über die eingegangenen Stellungnahmen sowie die Endfassung des STEP Zentren zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Ziele des STEP Zentren

Mit dem STEP Zentren soll der Einzelhandel im Sinne einer in die Zukunft gerichteten Stadtentwicklung an städtebaulich sinnvolle Standorte gelenkt werden, insbesondere um die wohnungsnah Grundversorgung aller Bevölkerungsgruppen entsprechend den Möglichkeiten zu sichern. Außerdem sollen vorhandene wie perspektivische negative Auswirkungen auf die Geschäftszentren oder die Ausdünnung der Nahversorgung vermieden werden. Und es geht um den Erhalt wichtiger Leipziger Geschäftsstraßen sowie den Schutz von Arbeits- und Ausbildungsplätzen insbesondere in den mittelständischen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben.

Die aktuelle Fortschreibung berücksichtigt veränderte rechtliche Rahmenbedingungen, den Strukturwandel im Einzelhandel und die aktuelle Entwicklung von Einwohnerzahlen und Kaufkraft.

Die übergeordneten Zielstellungen sind:

- Stärkung der Funktion Leipzigs als Oberzentrum, insbesondere das Stadtzentrum,
- Stabilisierung, Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche,
- Sicherung einer räumlich ausgewogenen wohnortnahen Grundversorgung,
- gezielte Steuerung von Fachmarktstandorten und
- Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit durch verbindlichen Orientierungsrahmen.

Zur Umsetzung dieser Zielstellungen beinhaltet der STEP Zentren drei Bausteine: Das Zentrenkonzept, das Nahversorgungskonzept und das Fachmarktkonzept. Konkrete Ziele für die Zentren, die Nahversorgung und die Sonderstandorte des Einzelhandels werden für jeden Versorgungsraum benannt. Instrumente zur zukünftigen Steuerung des Einzelhandels komplettieren das Konzept.

1. Das Zentrenkonzept (zentrale Versorgungsbereiche)

Insgesamt sind 42 zentrale Versorgungsbereiche in acht Versorgungsräumen definiert und die Strategie zu ihrer Sicherung und Entwicklung festgelegt. Entsprechend der jeweiligen Stufe (A bis D) regeln sich Umfang und Vielfalt der Angebotsstrukturen. Mit der Fortschreibung des STEP Zentren werden als zentrale Versorgungsbereiche das Leipziger Stadtzentrum (A-Zentrum), neun Stadtteilzentren (zwei B-Zentren und sieben C-Zentren) sowie 29 Nahversorgungszentren (D-Zentren) festgelegt. Es gibt auch neue Entwicklungsperspektiven für zentrale Versorgungsbereiche: Die Bereiche Gorkistraße-Nord, Riebeckstraße und Bernhard-Göring-Straße sollen als perspektivische D-Zentren gestärkt werden. Sie befinden sich in Stadträumen mit wachsender Nachfrage, in denen die städtebaulichen Voraussetzungen dafür bestehen. Das 2009 ausgewiesene Netz mit 65 abgestuften Zentren wurde neu geordnet und auf 42 reduziert.

Entsprechend der gutachterlichen Empfehlung wurde auf die Kategorie der Nahversorgungslage verzichtet und die Anzahl der Hierarchiestufen von fünf auf vier (A bis D) reduziert. Lage, Ausdehnung und Funktion aller 2009 ausgewiesenen C- und D-Zentren wurden auf Grundlage eines Bewertungskataloges überprüft und teilweise neu definiert und abgegrenzt.

Magistralenentwicklung

Für Leipzig sind historisch gewachsene Geschäftsstraßen eine charakteristische Besonderheit. Sie stehen als wichtige städtebauliche und multifunktionale Wirtschaftsstandorte mit identifikationsprägender Bedeutung. Dem Rechnung tragend wird zukünftig das Zentrennetz durch neun Magistralen als zusätzliche Kategorie ergänzt. Sie stellen städtebaulich wichtige Entwicklungsachsen dar und sollen weiter gestärkt werden.

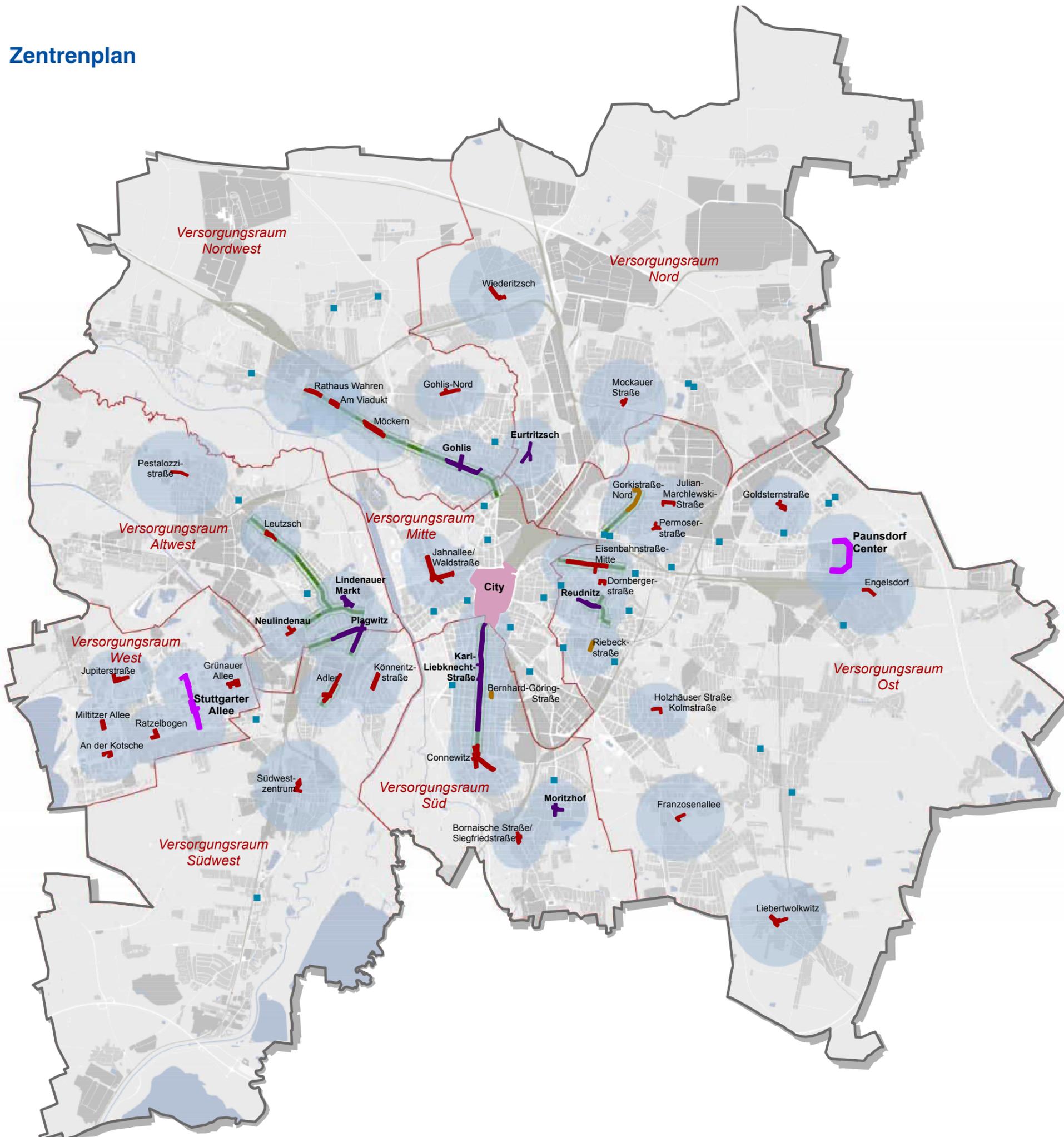


Hierarchiestufen von A bis D



Einzugsbereich und Versorgungsbedeutung

Zentrenplan



Legende

zentrale Versorgungsbereiche

- A-Zentrum
- B-Zentrum
- C-Zentrum
- D-Zentrum
- Perspektivisches D-Zentrum

Kerneinzugsbereich (KEB)

- 500- bzw. 800-Meter-Radius

außerhalb zentraler Versorgungsbereiche

- Magistrale
- Nahversorgungsstandort

- Versorgungsraum

- Wohngebiet
- Gewerbegebiet



2. Das Nahversorgungskonzept (Grundversorgung)

Das Nahversorgungskonzept zielt auf die Sicherung, Stärkung und Entwicklung der wohnortnahen Grundversorgung in der gesamten Stadt. Dies soll vor allem in den Zentren, und hier in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren, geschehen. Dabei geht es, neben den allgemeinen infrastrukturellen Voraussetzungen um die Förderung städtischer Qualitäten. Außer Einzelhandelsangeboten spielen Gastronomie, Kultur, Service- und Freizeitangebote sowie die Erhöhung der Aufenthaltsqualität eine wesentliche Rolle.

Das aufgelockerte Zentrennetz ermöglicht außerhalb der Zentren und Magistralen flexiblere und dennoch zentrenkonforme Ansiedlungsstrategien. Das nützt insbesondere Stadtbereichen, in denen jetzt keine Zentren mehr ausgewiesen sind. Im Ergebnis kann die Nahversorgung durch solitäre Lebensmittel-

Standorte ergänzt werden, ohne dass Nachteile in Bezug auf mögliche Beeinträchtigungen der Zentren zu erwarten sind. Dies trifft auf Lebensmittel-Märkte unabhängig von ihren Verkaufsflächengrößen zu, wenn sie sich in städtebaulich integrierten Lagen und in ausreichender Entfernung (500- bzw. 800-Meter-Radien) von den Zentren befinden. Sie sind im STEP Zentren als Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

Mit der veränderten Bevölkerungsentwicklung wächst gleichzeitig der Bedarf an Formatvielfalt bei der Nahversorgung. Innovative kleinflächige Vertriebskonzepte tragen der besonderen Anforderung einer wachsenden Stadt Rechnung, weil sie vor allem auch verkehrsvermeidend sind, zum Beispiel moderne Nachbarschaftsläden, Bringdienste und Internethandel.



Erläuterungen

Versorgungsräume

... entsprechen im Wesentlichen den Leipziger Stadtbezirken und Ortsteilen. Sie beinhalten die Abgrenzung der Zentren, vorhandene Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungen, die Erschließung im ÖPNV sowie mögliche Neubaupotenzialflächen für weitere zentrumsprägende Vorhaben

Zentraler Versorgungsbereich

... bezeichnet ein Geschäftszentrum, das bestimmte Kriterien nach dem Baugesetzbuch bzw. der Rechtsprechung erfüllt und im Rahmen der Steuerung des Einzelhandels angewendet wird.

Hierarchiestufen

... von A bis D regeln den Umfang und die Vielfalt der Angebotsstrukturen in den gestuften zentralen Versorgungsbereichen.
 ... ermöglichen unterschiedliche Versorgungsziele in zentralen Versorgungsbereichen umzusetzen.

Wohnortnahe Grundversorgung

... bezeichnet die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes, also im Wesentlichen Lebensmittel, Drogerie- und Körperpflegeartikel u. ä., die vom Kunden in kurzen Fristen verbraucht werden und die möglichst in räumlicher Nähe zum Wohnstandort angeboten werden sollen.

Integrierte Lage

... heißt, der Standort soll einen unmittelbaren räumlichen Bezug zum umgebenden Siedlungsbereich aufweisen. Standorte in Gewerbe-, oder Industriegebieten sowie Randlagen der Wohngebiete haben keine siedlungsräumlich integrierte Lage.

Leipziger Sortimentsliste

... beschreibt die in Leipziger Einzelhandelsbetrieben angebotenen Warenpaletten, die unterschieden werden nach zentren-, nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.
 ... gibt Auskunft darüber, in welchen Bereichen der Stadt welche Sortimente angeboten werden sollen.

Beispiel C-Zentrum: „Lindenauer Markt“

Eines der Stadtteilzentren befindet sich in Leipzig Alt-Lindenau am Lindenauer Markt. Entsprechend der Einstufung als C-Zentrum regeln sich Umfang und Angebotsvielfalt. Der Plan zeigt den Bestand und mögliche Erweiterungsflächen für die Versorgung der Bevölkerung.

