

Stadt Leipzig

STADTENTWICKLUNGSPLAN ZENTREN

Zentren- und Einzelhandelskonzept, Fortschreibung 2016

KURZFASSUNG

Stand 03|2016

Stadt Leipzig

Der Oberbürgermeister

Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Stadtplanungsamt

Bearbeitung:

Stadtplanungsamt in Zusammenarbeit mit

Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung, Dortmund

ENTWURF

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BID	Business Improvement District(s)
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
C-Zentren	Stadtteilzentren
D-Zentren	Nahversorgungszentren
EAG Bau	Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien
INSEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030
LEH	Lebensmittel-Einzelhandel
LEP	Landesentwicklungsplan
LL	„Leipziger-Laden“
LLL	„Leipziger Lebensmittel-Laden“
IV	Individualverkehr
IHK	Industrie- und Handelskammer
LD	Landesdirektion
VKF	Verkaufsfläche
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
SEKo	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020
STEP	Stadtentwicklungsplan
VR	Versorgungsraum

Kurzfassung

1. Ausgangssituation und Anforderungen

Der Stadt Leipzig liegt seit dem Jahr 1999 mit dem Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren ein räumlich-funktionales Ordnungskonzept zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche vor. Es wurde zuletzt im Jahr 2009 (RBIV-1544 vom 18.03.2009) fortgeschrieben und ist nun erneut weiter entwickelt worden. Der STEP Zentren ist ein strategisches Handlungskonzept, aber auch ein städtebaulicher Rahmen, der sich als Teil der kommunalen Entwicklungsplanung auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung des Einzelhandels bezieht. Er beinhaltet Angaben zur räumlichen sowie zeitlichen, sachlichen und finanziellen Abstimmung von Maßnahmen und wird vom Stadtrat als informelle Planung beschlossen, die Eingang in die Bauleitplanung findet. Aus diesem Grund werden an die Zentren- und Einzelhandelskonzepte planungsrechtliche Anforderungen gestellt:

Zentrale Versorgungsbereiche sind auf Grund der Vielfalt an Funktionen, die sie vereinen, zu schützen. Der Gesetzgeber hat in den letzten Jahren durch eine Reihe von bundes- aber auch landesrechtlichen Regelungen zum Ausdruck gebracht, welche hohe städtebauliche Bedeutung er ihrer Erhaltung und Entwicklung zumisst. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde in das Baugesetzbuch übernommen. In der Rechtsprechung ist er definiert worden und damit nicht allein Gegenstand einer freien Interpretation.

Unter zentralen Versorgungsbereichen werden die Bereiche einer Gemeinde verstanden, denen wegen ihres konzentrierten Einzelhandelsangebotes, ergänzt um Dienstleistungen und Gastronomie, eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Dabei müssen die entsprechenden Standortbereiche nicht bereits (vollständig) als zentrale Versorgungsbereiche entwickelt sein (Bundesverwaltungsgericht, Urteil v. 11.10.2007). Somit ist auch das Entwicklungsziel ein Abgrenzungskriterium.

In der Gesamtschau kann die bisherige Wirkung des STEP Zentren auf die Leipziger Zentrenstruktur positiv bewertet werden. Die Stadt hat das Einzelhandelskonzept konsequent umgesetzt. Dennoch war es erforderlich den STEP Zentren kritisch auf seine Zukunftsfähigkeit zu prüfen und – soweit notwendig – anzupassen. Eine zentrale Rolle, neben dem „Rechtsaspekt“, spielen dabei der „Demografie-Effekt“ und zunehmend der „Digitalisierungs- und Online-Effekt“:

- Die Rechtsprechung hat Funktion und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch an Hand gerichtlicher Streitverfahren in Leipzig konkretisiert.
- Leipzig zählt zu den am stärksten wachsenden Städten Deutschlands. Die Versorgung aller Bürgerinnen und Bürger in einem urbanen Stadtambiente ist dabei eine wichtige Aufgabe. Kleinräumig unterscheiden sich die Leipziger Ortsteile in der Entwicklung der Einwohnerzahlen und Haushaltsstrukturen. Die Leipziger Handelsflächen wuchsen schneller als die Bevölkerung. Die Verkaufsfläche pro Einwohner lag über dem Bundesdurchschnitt, die Kaufkraft darunter. Mit wachsender Bevölkerung und ihrer Kaufkraft werden sich zukünftig neue Erfordernisse, aber auch Möglichkeiten für die Versorgung in den Zentren und die Sicherung der Nahversorgung (in den Ortsteilen) ergeben. Gesamtstädtisch betrifft dies die oberzentrale Versorgungsfunktion Leipzigs.
- Beim Strukturwandel im Einzelhandel wirken vor allem Digitalisierung und Online-Handel. Beide führen zum fundamentalen Umbruch der Angebotsstrukturen des stationären Handels mit Auswirkungen auf Zentren- und sonstige Standortstrukturen. Perspektivisch wird vom Verbleib des stationären Einzelhandels als wichtigster „Einkaufskanal“ ausgegangen, aber in zunehmender Verbindung mit den anderen „Kanälen“. Die Stadt muss sich als Einkaufsort bewähren. Digitale Innovationen haben bereits das Konsumentenverhalten verändert und verlangen neue Strategien, Konzepte und Maßnahmen von allen Akteuren (Stadt, Immobilienwirtschaft und Handel).

Blick in die Zukunft: demografische Entwicklungen und Online-Handel – mögliche Konsequenzen

- Bei anhaltend wachsenden Online-Umsätzen wird sich die Schere zwischen örtlicher Umsatz- und Kaufkraftentwicklung zunehmend weiter öffnen. Die Folgen – Wachstums- oder Kannibalisierungseffekte – für das Handelsgefüge der Zentren und sonstigen Versorgungslagen werden unterschiedlich sein.
- „Demografie- und Online-Effekte“ stehen im Kontext und sind für Leipziger Zentren und die Nahversorgung noch schwer absehbar. Wachsende Nachfrageentwicklungen im Leipziger Marktgebiet könnten die Lasten des Einzelhandels wegen sinkender Kundenfrequenzen und Kaufkraftverluste durch Online-Handel zumindest teilweise kompensieren. Das Handelsgefüge bliebe erhalten, die Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen wären begrenzt. Ein Szenario gravierender Folgen eines ruinösen Wettbewerbes mit Funktionsverlusten von Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten wie in schrumpfenden Städten und Regionen wäre vermeidbar.

2. Methodik und Aufbau

Die vorliegende Fortschreibung des STEP Zentren hält grundsätzlich an der Methodik des 2009 beschlossenen Stadtentwicklungsplanes fest. Die inhaltlichen Aussagen basieren auf den vom Büro Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung aus Dortmund gutachterlich erarbeiteten und kommunizierten Empfehlungen zu den einzelnen Schwerpunkten der Fortschreibung.

Aus den veränderten Rahmenbedingungen ergeben sich Anforderungen an eine stringente und trotzdem flexible Handhabung des STEP Zentren. Dem entspricht die modulare Gliederung in drei konzeptionelle Bausteine: *das Zentren-, das Nahversorgungs- und das Fachmarktkonzept*.

Vertiefende Aussagen zur örtlichen Versorgung, d. h. zur Weiterentwicklung der Zentrenstruktur, der Nahversorgung und der Sonderstandorte großflächiger Fachmärkte sind dem Kapitel Versorgungsräume zu entnehmen. Die hier enthaltenen Zentrendarstellungen können in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden und sind Bestandteil des Stadtratsbeschlusses. Der STEP umfasst weiter die Leipziger Sortimentsliste als Basis für gutachtliche Auswirkungsprognosen und als Beurteilungsgrundlage für weiterführende Planungen und Genehmigungsverfahren. Zur fortgeschriebenen „Leipziger Sortimentsliste 2014“ liegt bereits ein Stadtratsbeschluss vor (RBV-2107/14 vom 18.06.2014). Eingebettet sind alle Bausteine in einen gemeinsamen Methodik- sowie Umsetzungsteil, die darin enthaltenen Steuerungsgrundsätze zählen zu den wichtigen Handlungsgrundlagen.

Den Prozess der Fortschreibung und Umsetzung des STEP Zentren begleitet ein Arbeitskreis (IHK zu Leipzig, Handelsverband Sachsen e.V., Landesdirektion Sachsen, DS Leipzig, Stadtverwaltung).

3. Kernaussagen

Ziele

Mit dem STEP Zentren, als ein auf die zentralen Versorgungsbereiche und den Einzelhandel bezogenes Entwicklungskonzept, werden die nachstehenden Ziele verfolgt:

- Stärkung der oberzentralen Funktion Leipzigs und Weiterentwicklung des Stadtzentrums,
- Stabilisierung, Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche,
- Sicherung und Stärkung einer räumlich ausgewogenen wohnortnahen Grundversorgung,
- gezielte Steuerung von Fachmarktstandorten und
- Planungs- und Investitionssicherheit durch verbindlichen Orientierungsrahmen.

Zentrenkonzept

Den Kernbaustein des Konzeptes bilden die Stabilisierung, Stärkung und Entwicklung hierarchisch gestufter zentraler Versorgungsbereiche als urbane Bereiche der Versorgung, Kommunikation und Identifikation.

Leipzig erzielte bei der Stärkung der Zentrenstruktur achtbare Ergebnisse: Das Stadtzentrum ist als

Handelsstandort konsolidiert und gut etabliert, Kaufkraftverluste wurden zurückgeholt. Im mittelfristigen Bedarfsbereich ist bereits eine angemessene Zentralität erreicht. Dies deutet auf Marktsättigungstendenzen hin und ist bei weiteren Ansiedlungen zu berücksichtigen.

Die Entwicklung der Stadtteil- und Nahversorgungszentren wurde in großen Teilen vorangetrieben. Die gezielte Steuerung von großflächigen Lebensmittel-Märkten als Magnetbetriebe in die Zentren führte zur Verbesserung der Nahversorgung und ihrer Stärkung.

Dagegen entwickelten sich einige Nahversorgungszentren und -lagen nicht ausreichend und haben an Bedeutung verloren.

Mit dem Ziel der Anpassung bzw. Weiterentwicklung wurden die Zentrenhierarchie und das Gefüge der Zentrenstandorte eingehend untersucht und neu geordnet:

- An Leipzig als dicht besiedeltes Oberzentrum werden vergleichsweise hohe rechtliche Anforderungen an das städtebauliche Gewicht für die Festlegung und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen gestellt. Die Mindestausstattung von Nahversorgungszentren musste neu bestimmt werden. Auf Grund der zumeist sehr geringen Angebotsausstattung der Nahversorgungslagen wurde auf diese Kategorie verzichtet. Bei der Neueinstufung wurden die unterschiedlichen Standortbedingungen der innerstädtischen und randstädtischen Zentren anhand eines differenzierten Kriterienkataloges berücksichtigt.
- Das Leipziger Zentrennetz (STEP Zentren 2009: 65 Zentren) war zu dicht mit z. T. sich überlagernden Einzugsbereichen. Lage und Ausstattung der Zentren sowie das starke Einwohnerwachstum mit seiner teilräumlich differenzierten Ausprägung wurden analysiert und neu geordnet. Entwicklungsoptionen galt es zu berücksichtigen. Für einzelne Versorgungslagen mussten die Voraussetzungen für den Ausweis als zentraler Versorgungsbereich neu geprüft werden.
- In die Zentrenumgriffe wurden Kultur-, Freizeit-, Verwaltungseinrichtungen verstärkt mit einbezogen. Sie sollen vorrangig innerhalb der Zentren angesiedelt werden, um ihre Urbanität zu stärken.
- Die Methodik der adressenbezogenen Zentrenabgrenzung (definiert über die Längsausdehnung des Zentrums entlang seines öffentlichen Erschließungsraumes) wurde beibehalten. Jedes Zentrum wurde städtebaulich und funktional (unter Berücksichtigung von Potenzialflächen) analysiert und neu abgegrenzt. „Überdehnungen“ bei zu geringer Einzelhandelsdichte im Ausweis waren zu vermeiden.

Die vierstufige Gliederung des Zentrennetzes wird der unterschiedlichen Versorgungsbedeutung der Standortbereiche gerecht und ermöglicht gleichzeitig differenzierte Handlungsansätze und Entwicklungsstrategien. Die als zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig festgelegten Zentrenkategorien A bis D und perspektivische D-Zentren sind folgendermaßen zu charakterisieren:

▪ **Leipziger City mit regionalem Einzugsbereich und überregionaler Ausstrahlung**

Das historische Leipziger Stadtzentrum (A-Zentrum), räumlich sehr kompakt und umschlossen von der Ringstruktur, bildet das multifunktionale Zentrum mit sehr vielfältigen und hoch attraktiven Angeboten aus den Bereichen Einzelhandel, Kultur, Bildung und Verwaltung, Gastronomie und Freizeit sowie unterschiedlichsten Dienstleistungen. Es weist eine starke urbane Vitalität sowie höchste Bedeutung als Identifikationsraum der Gesamtstadt auf. Die City verfügt mit Fernbahnhof, gesamtstädtischem ÖPNV-Netz, leistungsfähigen Straßenverkehrsverbindungen über den Cityring sowie einem großem Stellplatzangebot über exzellente Verknüpfungen.

Mit der S-Bahnstation des Citytunnels am Wilhelm-Leuschner-Platz kann sich dieser Standort zukünftig zum südlichen „Eingangstor“ in das Stadtzentrum entwickeln. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für seine Entwicklung und Integration in das A-Zentrum werden geschaffen. Damit sind im Norden der Bereich des Hauptbahnhofes und im Süden der Wilhelm-Leuschner-Platz integraler Bestandteil des A-Zentrums (vgl. RBV-2107/14 vom 18.06.2014).

▪ **zwei B-Zentren mit Versorgungsfunktion für große Stadträume**

Eine Sonderrolle kommt den beiden B-Zentren Paunsdorf Center (P.C.) und Stuttgarter Allee zu. Sie

sind geprägt durch große Einkaufszentren in Distanz zur Innenstadt, leistungsfähigen ÖPNV- und Straßenanschluss sowie ein großes Stellplatzangebot. Sie bieten für den westlichen und östlichen Stadtraum jeweils ein umfangreiches und besonders leistungsfähiges Einzelhandelsangebot aller Bedarfsbereiche an. Der Dienstleistungsbesatz und die Freizeitangebote sind standortabhängig unterschiedlich ausgeprägt. Hinsichtlich der städtebaulichen Einbindung und Zugänglichkeit aus dem umgebenden Stadtraum unterscheiden sie sich ebenso.

▪ **sieben Stadtteilzentren (C-Zentren) mit Versorgungsfunktion für größere Stadträume**

Die übergeordnete Bedeutung im Stadtgebiet und die städtebaulich sehr gut integrierte Lage im urban geprägten öffentlichen Raum mit hohem Identifikationspotenzial begründen den Ausweis der Versorgungslagen als Schwerpunktzentren. Sie sollen stadtteilübergreifende, vielfältige und attraktive Versorgungs- und Freizeitangebote an herausgehobenem Ort mit starker Ausstrahlung im Stadtraum sichern, die deutlich größer sind als bei D-Zentren. Sie befinden sich an bzw. entlang historisch gewachsener Geschäftslagen, die nach 1990 weiter entwickelt wurden. Bezeichnend ist eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung mit der Bündelung mehrerer Linien in hoher Vernetzungsqualität und engen Taktfrequenzen. Neben einer guten Zugänglichkeit aus dem Umfeld sind außerdem eine attraktive Radverkehrsinfrastruktur sowie angemessene leistungsfähige Straßenanbindungen und ein ausreichendes Parkraumangebot kennzeichnend. Der Einzelhandel ist geprägt durch einen oder mehrere leistungsfähige Magnetbetriebe im Lebensmittelbereich, ergänzt durch ein breit gefächertes, auch tiefes Warenangebot aller Bedarfsstufen. Von besonderer Bedeutung ist ein vielfältiges Dienstleistungsangebot einschließlich attraktiver Angebote im Freizeit-, Kultur- und Gastronomie-Bereich.

▪ **29 Nahversorgungszentren (D-Zentren) mit ortsteilbezogener Versorgungsfunktion**

Die Bandbreite bei Ausstattung, Zentralität und Erreichbarkeit ist bei D-Zentren besonders groß. Es werden zwei Zentrentypen unterschieden: kompakt strukturierte Zentren im verdichteten Stadtgebiet sowie Zentren, häufig in historisch gewachsenen Ortskernen, in den randstädtischen Ortsteilen. Sie stellen i. d. R. die funktionale und städtebauliche Mitte eines Ortsteiles dar. Mitunter strahlen sie auch auf den benachbarten Ortsteil bzw. Teile davon aus. Die Zentren sind dem prägenden öffentlichen Raum exponiert zugeordnet. Sie verfügen über eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung. Aus dem Umfeld sind sie direkt zu Fuß und aus dem übrigen Einzugsbereich mit dem ÖPNV oder Fahrrad gut erreichbar. Um Autofahrerkundschaft an die Zentren zu binden, sind eine angemessene straßenseitige Erschließung sowie ausreichende Stellplatzangebote erforderlich. Der Einzelhandel bietet ein angemessen dimensioniertes Angebot im Lebensmittelbereich (mindestens ein Lebensmittel-Markt). Es wird ergänzt durch Waren aller Bedarfsbereiche des kleinflächigen Einzelhandels, vielfach in mittelständischen Strukturen. Vorwiegend stadtteilbezogene Dienstleistungen komplettieren das Angebot.

• **drei perspektivische D-Zentren mit erst künftigen Strukturen als Nahversorgungszentrum**

Insgesamt drei Geschäftslagen im Ost- und Südraum erfüllen nicht die rechtlichen Anforderungen an die umfassende Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereiches. Für den zukünftigen Ausweis als Nahversorgungszentrum bestehen dennoch gewichtige Gründe sowie Voraussetzungen: die prädestinierte Lage im Stadtteil und ihre potenzielle Versorgungsbedeutung für eine stark wachsende Stadtteilbevölkerung sowie auf Grund konkreter Potenziale als realistisch zu beurteilende Entwicklungsmöglichkeiten. Das Entwicklungsziel ist im Rahmen einer abgestimmten Planungskonzeption vorhanden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung müssen (ggf.) geschaffen werden. Damit ist ein planerischer Schutz für diese Bereiche gegenüber einem unzulässigen Wettbewerbsschutz gerechtfertigt.

Insgesamt sind 42 zentrale Versorgungsbereiche inkl. der perspektivischen D-Zentren identifiziert worden (vgl. Anlage 1, Zielplan STEP Zentren). Die reduzierte Zentrenzahl resultiert aus angehobenen Bestimmungskriterien, sie spiegelt keine realen Verschlechterungen der Versorgungsstrukturen wider.

Übersicht der räumlichen Zentrenverteilung und -hierarchie in Leipzig:

Versorgungsraum	A-Zentrum	B-Zentren	C-Zentren	D-Zentren	perspektivische D-Zentren
Mitte	erweitertes Stadtzentrum			Jahnallee/Waldstraße	
Ost		Paunsdorf Center	Reudnitz	Julian-Marchlewski-Straße, Permoserstraße, Eisenbahnstraße-Mitte, Dornberger Straße, Goldsternstraße, Engelsdorf, Holzhäuser Straße/Kolmstraße, Franzosenallee, Liebertwolkwitz*)	Gorkistraße-Nord, Riebeckstraße
Süd			Karl-Liebknecht-Straße, Moritzhof	Connewitz, Bornaische Straße/Siegfriedstraße	Bernhard-Göring-Straße
Südwest			Plagwitz	Könneritzstraße, Adler, Südwestzentrum	
West		Stuttgarter Allee		Grünauer Allee, Ratzelbogen, Miltitzer Allee, An der Kotsche, Jupiterstraße	
Altwest			Lindenauer Markt	Neulindenau, Leutzsch, Pestalozzistraße	
Nordwest			Gohlis	Möckern, Am Viadukt, Rathaus Wahren, Gohlis-Nord	
Nord			Eutritzsch	Mockauer Straße, Wiederitzsch	
insgesamt	1	2	7	29	3

*) D 2-Zentren - Lagetyp randstädtisches D-Zentrum in gewachsenen Ortslagen: Liebertwolkwitz, Rathaus Wahren und Wiederitzsch

Magistralen

Da sich viele der Leipziger Zentren an wichtigen Verkehrsverbindungen befinden, liegt eine wichtige Schnittstelle zwischen dem STEP Zentren und dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020“ (SEKo) im Handlungsschwerpunkt einer integrierten Magistralenentwicklung. Die Zentrenentwicklung kann hier wesentliche Impulse liefern. Auf Grund der rechtlichen Anforderungen können Magistralen in der Gesamtausdehnung nicht zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. In einzelnen Bereichen werden Magistralen von zentralen Versorgungsbereichen überlagert. Diese bilden die Schwerpunktbereiche der Versorgung mit Waren und Dienstleistungen. Zentren- und Magistralenentwicklung stehen immer in Wechselbeziehung zueinander. Magistralen spiegeln städtebaulich wichtige Entwicklungsachsen wider. Sie gelten als sonstige integrierte Versorgungslagen, die gestärkt werden sollen. Wegen ihrer wichtigen städtebaulichen, funktionalen und identifikationsprägenden Bedeutung wird zukünftig das Zentrennetz durch **neun Magistralen** als zusätzliche Kategorie ergänzt (vgl. Anlage 1, Zielplan STEP Zentren):

- im Osten die Gorkistraße, die Eisenbahnstraße sowie der Bereich Dresdner Straße/Wurzner Straße/Breite Straße und Zweinaundorfer Straße,
- im Süden die Karl-Liebkecht-Straße (zusätzlich, abweichend vom SEKo 2020),
- im Südwesten die Karl-Heine-Straße und Zschochersche Straße (Plagwitz, Kleinzschocher),
- in Altwest die Lützner Straße und Georg-Schwarz-Straße sowie
- im Nordwesten die Georg-Schumann-Straße.

Nahversorgungskonzept

Als Teil der Daseinsvorsorge widmet sich das Nahversorgungskonzept der Sicherung und Stärkung der Versorgung der Leipziger Bürgerschaft mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfes. Sie sollen soweit machbar in räumlicher Nähe zum Wohnstandort angeboten werden. Dabei wird lagebezogen differenziert in und außerhalb von Zentren. Das Konzept knüpft an das im STEP Zentren 2009 formulierte Ziel der Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit von

Nahversorgungseinrichtungen an. Hier wurden Wegelängen von ca. 5 bis 10 Minuten definiert, die Kerneinzugsradien von 500 bzw. 800 Metern (Stadttraum unter 2.000 Einwohnern je km²) entsprechen. Mit Bezug auf die fußläufige Erreichbarkeit gilt das Leitbild: Die Nahversorgung eines Haushaltes ist am Wohnstandort gewährleistet, wenn im Einzugsbereich von 500 bzw. 800 Meter zumindest ein Lebensmittel-Laden vorhanden ist.

Über die Zentren kann in Verbindung mit den Solitärstandorten des Lebensmitteleinzelhandels eine große räumliche Abdeckung der Nahversorgung im Stadtgebiet festgestellt werden. Über 80 Prozent der Leipziger Bevölkerung können Einkaufseinrichtungen fußläufig vom Wohnort aus erreichen. Im Einzelnen stellt sich der erreichte Stand differenzierter dar:

- Der Ansatz, durch ein enges Netz von Zentren, Versorgungslücken zu schließen, hatte nicht den erhofften Erfolg. Dagegen konnte im fortgeschriebenen Zentrensystem das Nahversorgungsnetz gesichert, qualifiziert und erweitert werden. Zunehmend erfolgreich werden Lebensmittel-Märkte bei etwaigen Verlagerungsabsichten in die Zentren gelenkt.
- Außerhalb der Zentren greifen die Steuerungsmechanismen für großflächige Lebensmittel-Märkte an städtebaulich integrierten Standorten (im Vorgriff auf die Fortschreibung des STEP Zentren). Gleichzeitig ist auch ein Kleinflächenvertriebstyp festzustellen mit Verkaufsflächen unter 600 m², der in der Steuerungspraxis zu berücksichtigen ist. So gelang es vor allem in den innenstadtnahen Siedlungsbereichen Nahversorgungslücken zu schließen bzw. qualitative Ergänzungen zu realisieren. Dagegen konnten Defizite in „langzeit-unterversorgten“ Stadtbereichen nur selten behoben werden. Außerhalb der Kernstadt wird es vermehrt schwerer integrierte Standortlagen der Nahversorgung zu sichern.
- Es gelang insgesamt erfolgreich, das Ansiedlungsbegehren für Discounter und vergleichbare Betriebsformen an städtebaulich nicht integrierten und für die wohnungsnah Versorgung problematischen Standorten abzuweisen.
- Die Diskrepanz zwischen betriebswirtschaftlich optimalen und planerisch sinnvollen Standortstrukturen im Lebensmittel-Einzelhandel konnte im Dialog mit Eigentümern und Betreibern zunehmend gelöst werden. Für die Vorhaben wurden städtebaulich optimierte sowie gestalterisch ansprechende Ergebnisse gefunden. Dies soll fortgesetzt werden. Dabei hat sich eine konsequente Orientierung auf eine deutlich reduzierte Stellplatzanzahl und die Integration von Stellanlagen für Fahrräder bewährt.

▪ **Ziele der Nahversorgung in den zentralen Versorgungsbereichen**

Durch die räumlich konzentrierten Nahversorgungsangebote in den Zentren ist es möglich, Produkte des täglichen Lebens auch zu Fuß und ohne großen Zeitaufwand erhalten zu können: umweltschonend und effizient. Die Sicherung und der Ausbau der polyzentralen Nahversorgungsstrukturen behält die Priorität. Neue Nahversorgungseinrichtungen sind auch zukünftig vorrangig in zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Den D- und C-Zentren wird dabei eine zentrale Rolle zugesprochen. Den höherrangigen A- und B-Zentren fällt anteilig eine Nahversorgungsfunktion zu, auch wenn dieses Gewicht im Rahmen der breit gefächerten Angebote relativ niedrig ist.

▪ **Nahversorgung außerhalb der Zentren – Ziele und Standortkategorien**

Durch Auflösung der Kategorie Nahversorgungsanlagen und der damit erfolgten Auflockerung des Zentrennetzes können flexiblere Ansiedlungsstrategien für die Nachfrage entwickelt und zentrenkonform gestaltet werden.

Der nachhaltigen Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung entsprechen Ansiedlungsvorhaben, wenn ...

- ihre Standorte wohnungsnah sind, d. h. städtebaulich integriert in die Wohnquartiere und für möglichst viele Anwohner fußläufig erreichbar (keine siedlungsräumliche Randlage),
- ihr wirtschaftlicher Betrieb perspektivisch gewährleistet bleibt,

- sie als ein Baustein für Lebensqualität und Wohnattraktivität im jeweiligen Standortbereich zum Tragen kommen und vor allem
- das Planungsziel der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt oder sogar gefährdet wird.

Eine integrierte Lage stellt dabei die Grundvoraussetzung dar, ist das unabdingbare Kriterium zur Erfüllung des Zieles.

Die Standort- bzw. Lagekriterien aller vorhandenen solitären Lebensmittel-Standorte außerhalb der Zentren wurden geprüft. Im Ergebnis konnten eine Reihe von Lebensmittel-Standorten aufgeführt werden, die auf Grund ihrer Lage, die Nahversorgung in den Zentren ergänzen. Von ihnen sind keine Nachteile in Bezug auf mögliche Beeinträchtigungen der Zentren zu erwarten. Das Angebot reicht zwar nicht aus für die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich, dennoch steht ihnen eine städtebaurechtliche Schutzfunktion zu. Sie werden als **Nahversorgungsstandorte** bezeichnet und wegen ihrer ergänzenden Nahversorgungsfunktion im STEP Zentren besonders hervorgehoben und im Zielplan des STEP Zentren dargestellt:

Als Nahversorgungsstandorte werden alle Lebensmittel-Märkte unabhängig von ihren Verkaufsflächengrößen bezeichnet, die in städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der Kerneinzugsbereiche der Zentren (500 bzw. 800 Meter-Radien) liegen und die besonders wichtig für die wohnortnahe Grundversorgung sind.

Die Steuerungsgrundsätze des STEP Zentren wurden für die Umsetzung von Investitionsabsichten in dieser Kategorie ergänzt.

Auch Kleinflächenvertriebskonzepte tragen der besonderen Anforderung in der Stadt Leipzig Rechnung. Sie ergeben sich aus der in vielen Bereichen hochverdichteten Siedlungsstruktur mit wachsender Nachfrage. Hier werden die Kriterien für die Ansiedlung des **Leipziger Lebensmittel-Ladens (LLL)** mit einer integrierten Lage und einer Verkaufsfläche von max. 600 m² beschrieben.

Fachmarktkonzept

Der dritte Baustein des STEP befasst sich mit den Sonderstandorten des großflächigen Einzelhandels außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Hierbei handelt es sich i. d. R. um den Betriebstyp Fachmarkt (meist großflächig, mindestens 400 m² Verkaufsfläche).

Das Konzept zielt schwerpunktmäßig auf den Bereich Möbel sowie Bau- und/oder Gartenmärkte. Das resultiert aus dem Ansiedlungsdruck in Leipzig, aber auch aus dem intensiven, z. T. ruinösen Wettbewerb mit Marktverdrängungen bei den Unternehmen selbst. Außerdem werden noch zwei andere Typen von Fachmarktstandorten mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Hauptsortimenten unterschieden. Das sind Fachmarktzentren oder -agglomerationen von groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Handelsangeboten wie z. B. der Sachsenpark in Seehausen, aber auch SB-Warenhaus-Einzelstandorte (mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel) wie der an der Torgauer Straße in Heiterblick.

Im Abgleich mit der Standortentwicklung für produzierendes Handwerk und Gewerbe wurde die künftige Funktion und Entwicklung der Sonderstandorte des Einzelhandels (Profilierung/ Clusterung) mit folgendem Ergebnis überprüft:

- Bei den Fachmarktzentren und den SB-Warenhaus-Standorten in nicht integrierten Lagen sind deutliche Fehlplatzierungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (über 50 %) festzustellen. Das entzieht den Zentren Kaufkraft.
- Bei den auch für die regionale Versorgungsbedeutung Leipzigs wichtigen langfristigen Bedarfsbereichen lagen 2013 die Zentralitätswerte unter dem Durchschnitt vergleichbarer Oberzentren.

- Im Unterschied zur Möbelbranche verfügt Leipzig im Bau- und Gartenmarktsegment über gut aufgestellte Wettbewerbsstandorte mit einem Kern von 11 Voll- oder Universal-Fachmärkten. Sie konzentrieren sich auf die Versorgungsräume West und Nord, dagegen bestehen noch Defizite im Raum Mitte-Süd.
- Für Sonderstandorte im Möbel- sowie Bau- und Gartenmarktbereich sind Aussagen zu Entwicklungsspielräumen für Erweiterungen und Neuansiedlungen mit Blick auf die wachsende Nachfrageentwicklung zu treffen unter Beachtung der Auswirkungen, die ihre zentrenrelevanten Nebensortimente verursachen können.

▪ **Ziele und Prioritäten der räumlichen Steuerung**

Fachmarktstandorte mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten:

Die sieben Sonderstandorte entfalten durch ihre großflächigen, strukturprägenden Anbieter eine weiträumige, teilweise regionale Ausstrahlung. Sie stellen auf Grund ihres hohen Anteiles zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente bedeutsame Konkurrenzstandorte sowohl für die Leipziger Zentren als auch für wohnungsnah Grundversorgungsangebote dar.

Hier soll zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung keine Erweiterung der zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente über den, durch das bestehende Bau- bzw. Bauplanungsrecht, gesetzten Rahmen hinaus erfolgen.

Möbel- sowie Bau- und/oder Gartenfachmarkt-Standorte:

Für alle Neuansiedlungen bzw. Verlagerungen von Möbel-, Bau- und Gartenmärkten sollen folgende allgemeinen sowie konkreten Entwicklungsprioritäten gelten:

- Standorte im A-Zentrum oder in B-Zentren haben Vorrang.
- Die Aus- und Nachnutzung der Standorte mit vorhandenen Planungs- und Baurechten erhält ebenso einen Vorzug (Nutzung frei werdender Bestandsstandorte statt Neuinanspruchnahme von Flächen).
- Des Weiteren sind Standortbündelungen (Ergänzungen/Synergien) anzustreben mit möglichst leistungsfähigem schienengebundenem ÖPNV-Anschluss in Gebieten, die nicht mit hoher Priorität für produzierendes Gewerbe bzw. Handwerk vorgehalten werden.
- Branche Möbel:
Unter Berücksichtigung der relevanten Rahmenbedingungen konzentriert sich Leipzig zunächst auf bestandsorientierte und planungsrechtlich gesicherte Entwicklungen. In Abhängigkeit von der zukünftigen Nachfrageentwicklung erfolgt erneut eine Prüfung zur Ansiedlung eines weiteren leistungsfähigen Wohnkauf- bzw. Einrichtungshauses.
- Bau- und Gartenmarktsortimente:
Kurzfristig kann in Leipzig Baurecht zur Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes in zentraler und für alle Verkehrsarten gut erreichbarer Lage im Raum Mitte-Süd geschaffen werden. Ansonsten konzentriert sich die Stadt auf die Entwicklungen bei Bestandsimmobilien, um hier städtebauliche Risiken wie Leerstände und Nachnutzungen mit zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen, die dem STEP Zentren widersprechen, zu minimieren.

U m s e t z u n g

In Zusammenführung aller drei Bausteine im STEP Zentren wurden Steuerungsgrundsätze für Einzelhandelsvorhaben sowie Umsetzungsschwerpunkte formuliert.

Steuerungsgrundsätze

Den Handlungsleitfaden für Entscheidungen über Ansiedlungen, Änderungen und Erweiterungen von Einzelhandelseinrichtungen bilden Steuerungsregeln. Sie haben sich als „standardisierte“, auch resistente Grundlage bewährt. Die Stadt hat den STEP Zentren vor allem mit dem Mittel der Bauleitplanung konsequent umgesetzt. Auf die Anwendung der Instrumente hat die Rechtsprechung bei anhängigen Verfahren überwiegend zu Gunsten der Stadt entschieden. In diesem Sinne wurden

die Steuerungsgrundsätze konkretisiert und fortgeschrieben:

- Es gilt auf den anhaltenden Nachfragedruck für klein- und großflächige Lebensmittel-Märkte der Standortentwickler auch außerhalb der Zentren flexibel zu reagieren, ohne die Zentrenstruktur und ihre Entwicklungsperspektiven zu beeinträchtigen. Grundlagen bilden dabei die jeweils konkret vorhandenen Nachfragestrukturen im Einzugsbereich des Planvorhabens.
- Um im Sinne der kommunalen Selbstbindung ein rechtsicheres, transparentes sowie konsistentes Verwaltungshandeln zu gewährleisten, wurden Einzelfälle bzw. Ausnahmen bestimmt und deren Regelbedarf benannt.

Bei der Anwendung der Grundsätze gilt:

- Die Regeln dienen der Entscheidungsfindung. Sie geben keine abschließende und verbindliche Auskunft über die rechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen.
- Sie sind im Zusammenhang mit den bauplanungsrechtlichen Regelungen sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben und sich hieraus ergebenden Zulassungsvoraussetzungen von Einzelhandelsvorhaben zu betrachten.
- Unberührt von den formulierten Regeln bleiben aber vor allem die „Leipziger Läden“ mit Verkaufsflächen bis 150 m², die über 80 Prozent des Einzelhandelsbestandes umfassen. Bei ihnen sind selbst bei einer Häufung keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Zentren zu erwarten.

Drei Steuerungsgrundsätze bilden die Grundlage für die räumliche Einzelhandelsentwicklung in Leipzig. Sie sind nach der Angebotsstruktur in zentren-, nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevant, nach Haupt- und Nebensortimenten, dem Verkaufsflächenumfang sowie der städtebaulichen Lage gegliedert.

Steuerungsgrundsatz 1 – zentrenrelevanter Einzelhandel

Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche ...

sollen Ansiedlungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Sinne der Leipziger Sortimentsliste zugelassen werden. Die Vorhaben müssen dabei der zugewiesenen Versorgungsfunktion des Zentrums entsprechen, um benachbarte Zentren nicht zu beeinträchtigen.

Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ...

sind neue Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten und städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Zentren nicht zu entwickeln.

Steuerungsgrundsatz 2 – nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche ...

sollen Ansiedlungen oder signifikante Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten vorrangig verwirklicht werden. Dabei gilt, dass sie ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion entsprechen und benachbarte Zentren nicht gefährden.

Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ...

soll ein Einzelhandelsbetrieb als Nahversorgungsstandort mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel zugelassen bzw. erweitert werden, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- Er befindet sich in städtebaulich integrierter Lage und ist fußläufig erreichbar.
- Sein Standort liegt außerhalb der 500- bzw. 800-Meter-Radien der Zentren.
- Die Kaufkraftabschöpfung in seinem 500- bzw. 800-Meter-Radius überschreitet eine Quote von 35 Prozent nicht. Der Nachweis ist durch ein externes Gutachten zu erbringen.

Andere Einzelhandelsvorhaben mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, die auf Grund ihrer Lage und Verkaufsflächengröße bestehende Zentrenstrukturen gefährden, sollen nicht realisiert werden.

Steuerungsgrundsatz 3 – nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel

Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche ...

sollen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (Fachmärkte) vorrangig in der Kategorie A- und B-Zentren angesiedelt oder erweitert werden.

Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ...

gelten für Neuansiedlungen bzw. Verlagerungen die Standortprioritäten des Fachmarktkonzeptes.

Zentrenrelevante Nebensortimente in diesen Fachmärkten können bei großflächigen Neuansiedlungen bzw. bei deren Um- und Ausbau realisiert werden, wenn sie

- einen direkten funktionalen Bezug zum Hauptsortiment aufweisen und
- insgesamt nicht mehr als 10 Prozent bis max. 800 m² Verkaufsfläche in Anspruch nehmen.

Ausnahmeregelungen (vgl. Kap. 10.2 S. 155 ff.) außerhalb der Zentren sollen insbesondere

- die Nahversorgung unterversorgter Siedlungsteile sichern und stabilisieren und
- für Ortsteile ohne Zentren eine gleichwertige Nahversorgung gewährleisten (Baurechtschaffung für großflächigen Lebensmittel-Markt über Bebauungsplanverfahren) sowie
- die zentrenrelevanten Nebensortimente bei Fachmärkten im Möbel-, Bau- und Gartenmarktbereich ab einer Gesamt-Verkaufsflächengröße von 10.000 m² auf 10 Prozent begrenzen.

Das Prüfschema fasst die aufgeführten drei Grundsätze zusammen und präzisiert sie dahingehend, bestimmte Typen von Einzelhandelsbetrieben unter Berücksichtigung der Größe ihrer Verkaufsfläche eindeutig zuzuordnen:

Planvorhaben Ansiedlung/Erweiterung/Verlagerung nach Sortimentsrelevanz/Größe/ Lage/Standorttyp		Grundsatz 1		Grundsatz 2			Grundsatz 3	
		Einzelhandel in m ² Verkaufsfläche						
		zentrenrelevant		nahversorgungsrelevant			nicht-zentrenrelevant	
		≤ 800	> 800 ¹⁾	≤ 800 ²⁾		> 800	≤ 800	> 800
innerhalb zentraler Versorgungsbereiche	A-Zentrum							
	B-Zentrum							
	C-Zentrum				3)	4)		
	D-Zentrum/ perspektivisches D-Zentrum				3)	4)		
außerhalb zentraler Versorgungsbereiche	Magistrale							
	Nahversorgungsstandort		trifft nicht zu				trifft nicht zu	
	Fachmarktstandort mit lokaler oder regionaler Ausstrahlung							

¹⁾ großflächiger Einzelhandel i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO liegt zzt. bei 800 m² VKF

²⁾ der Nahversorgung der Bevölkerung dienender Einzelhandelsbetrieb

^{3/4)} Lebensmittel-Markt unterhalb 1.500 m² VKF keine Einzelfallprüfung / Lebensmittel-Markt oberhalb 1.500 m² VKF mit Einzelfallprüfung

- Ansiedlung grundsätzlich möglich/städtebaulich sinnvoll
- Einzelfallprüfung erforderlich/Ausnahme möglich
- Ansiedlung nicht im Sinne des STEP Zentren/LEP 2013

Exkurs:

Sicherung der Nahversorgung unter Beachtung großer Wohnungsbauprojekte

Im Rahmen der Planungsprozesse für neu entstehende Stadtquartiere wird jeweils auch der Nahversorgungsaspekt standortübergreifend mit Bezug auf die sonstige Stadtteilentwicklung betrachtet. Liegen Erreichbarkeitsdefizite bei der Nahversorgung vor, ist es städtisches Ziel, eine die Zentren ergänzende Nahversorgungseinrichtung entsprechend der lokalen Nachfragesituation, in städtebaulich integrierter Lage, in die Planung einzuordnen. Der neue Standort soll sich in das vorhandene Nahversorgungsnetz einfügen und die Zentren und ihre Entwicklungsperspektive nicht beeinträchtigen. Die Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Nahversorgungszentrums im Zuge der wachsenden Stadt lagen bisher noch nicht vor.

Für einen zukünftigen Ausweis eines neuen Nahversorgungszentrums stellt der STEP Zentren anhand seiner Ziele und Grundsätze folgende Anforderungen an Lage, Erreichbarkeit sowie seinen Einzugsbereich:

- städtebaulich integrierter Standort im verdichteten Stadtraum mit urbanem Wohnumfeld,
- gute verkehrliche Erreichbarkeit und Anbindung insbesondere im schienengebundenen ÖPNV (Kernstadt), ausreichende Vernetzung mit Fuß- und Radwegeverbindungen,
- Lage außerhalb des Kerneinzugsbereiches des benachbarten zentralen Versorgungsbereiches, nach Möglichkeit keine oder nur geringfügige Überschneidung mit dessen Kerneinzugsbereich (500-/800-Meter-Radius),
- für eine zukunftsfähige Versorgungsfunktion soll sein Kerneinzugsbereich mindestens 5.000 Einwohner in der kompakten Stadt bzw. mindestens 4.000 in randstädtischen Ortsteilen umfassen.