

Stadt Leipzig

STADTENTWICKLUNGSPLAN ZENTREN

Zentren- und Einzelhandelskonzept, Fortschreibung 2016

Stand 03|2016

ENTWURF

Stadt Leipzig

Der Oberbürgermeister

Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Stadtplanungsamt

Bearbeitung:

Stadtplanungsamt in Zusammenarbeit mit

Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung, Dortmund

Inhalt

1	Einführung und Aufgabenstellung	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Funktion des Stadtentwicklungsplanes Zentren	1
1.3	Erfordernis der Fortschreibung	3
2	Methodik	5
2.1	Planungsrechtliche Anforderungen	6
2.2	Wirtschaftliche Bewertung	7
2.3	Stadtstrukturelle Bewertung	8
2.4	Beteiligung und Kommunikation	9
3	Rahmenbedingungen	10
3.1	Bundestrends im Einzelhandel	10
3.2	Einzelhandelsstandort Leipzig	11
3.3	Demografische Entwicklungen	13
3.4	Leipziger Markt- und Einzugsgebiet	15
3.5	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft und Kaufkraftbindung des Leipziger Einzelhandels	17
3.6	Schlussfolgerungen	18
4	Leitziele, Zentrenmodell und ergänzende Versorgungsstruktur	19
4.1	Leitziele	19
4.2	Zentrenmodell und ergänzende Versorgungsstruktur	20
5	Zentrenkonzept	23
5.1	Zentrale Versorgungsbereiche – Systematik und Abgrenzung	23
5.2	Zentrenkategorien	25
5.3	Magistralen	28
6	Nahversorgungskonzept	31
6.1	Nahversorgung, Strukturen und Entwicklungstrends	31
6.2	Leipziger Lebensmittel-Einzelhandel	33
6.3.	Ziele und Standortkategorien der Nahversorgung	37
6.3.1	Ziele der Nahversorgung in den zentralen Versorgungsbereichen	37
6.3.2	Nahversorgung außerhalb der Zentren – Ziele und Standortkategorien	37
7	Fachmarktkonzept	40
7.1	Fachmarktstruktur, Trends und Anforderungen	40
7.2	Angebotssituation in Leipzig	41
7.3	Ziele für die städtebauliche Beurteilung der Sonderstandorte	45
7.4	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen und Strategie der räumlichen Steuerung	46
7.5	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen im Prognosehorizont 2020	46
8	Versorgungsräume	51
8.1	Versorgungsraum Mitte	52
8.2	Versorgungsraum Ost	60
8.3	Versorgungsraum Süd	84
8.4	Versorgungsraum Südwest	95

8.5	Versorgungsraum West.....	104
8.6	Versorgungsraum Altwest	116
8.7	Versorgungsraum Nordwest.....	126
8.8	Versorgungsraum Nord	138
9	Leipziger Sortimentsliste.....	147
9.1	Einordnung und Begriffe.....	147
9.2	Herleitung	148
10	Umsetzung	150
10.1	Bauplanungsrechtlicher Handlungsrahmen	150
10.2	Steuerungsgrundsätze	153
10.3	Integriertes Verwaltungshandeln	159
10.4	Regionale und überregionale Abstimmungsprozesse – Kommunikationsstrategien	160
10.5	Monitoring und Evaluation	161

ENTWURF

Verzeichnis der Grafiken, Karten und Tabellen

Abb. 1: Aufbau STEP Zentren.....	5
Abb. 2: Methodik des STEP Zentren.....	6
Abb. 3: Leipziger Einzelhandelsentwicklung – Verkaufsflächen (VKF) und Anzahl der Betriebe.....	11
Abb. 4: Entwicklung der Einwohnerzahlen nach Ortsteilen 2010 – 2015 in Prozent.....	14
Abb. 5: Karte Einzugsgebiet der Leipziger Innenstadt 2015.....	16
Abb. 6: Nachfragevolumen im Einzugsgebiet.....	16
Abb. 7: Leipziger Einzelhandelsdaten 2012/13.....	17
Abb. 8: Zentrenhierarchie und ergänzende Versorgungsstruktur 2016.....	20
Abb. 9: Bewertungs- und Kriterienkatalog für den Ausweis von C- und D-Zentren in Leipzig.....	21
Abb. 10: Zukünftige räumliche Zentrenverteilung und -hierarchie in Leipzig.....	28
Abb. 11: Karte der Leipziger Magistralen, Ausschnitt STEP Zentren 2016.....	30
Abb. 12: Angebotsbausteine wohnungsnaher Grundversorgung.....	31
Abb. 13: Angebotssituation Nahrungs- und Genussmittel in Leipzig nach Betriebstypen 2013.....	34
Abb. 14: Karte Erreichbarkeit der Lebensmittel-Märkte 2015.....	36
Abb. 15: Angebotssituation Sonderstandorte großflächiger Einzelhandel 2012/13.....	42
Abb. 16: Angebotssituation Möbel-, Bau- und Gartenfachmarktsortimente 2012/13.....	42
Abb. 17: Karte Sonderstandorte großflächiger Einzelhandel,.....	44
Abb. 18: Karte Umlandstandorte in den Sortimentsbereichen Möbel, Bau- bzw. Gartenmarkt 2013.....	46
Abb. 19: Methodik zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens.....	47
Abb. 20: Stand und Entwicklung des Einzelhandels im Versorgungsraum Mitte.....	53
Abb. 21: STEP Zentren 2013, Ausschnitt Versorgungsraum Mitte.....	54
Abb. 22: Stand und Entwicklung des Einzelhandels im Versorgungsraum Ost.....	61
Abb. 23: STEP Zentren 2013, Ausschnitt Versorgungsraum Ost.....	63
Abb. 24: Stand und Entwicklung des Einzelhandels im Versorgungsraum Süd.....	85
Abb. 25: STEP Zentren 2013, Ausschnitt Versorgungsraum Süd.....	86
Abb. 26: Stand und Entwicklung des Einzelhandels im Versorgungsraum Südwest.....	96
Abb. 27: STEP Zentren 2013, Ausschnitt Versorgungsraum Südwest.....	97
Abb. 28: Stand und Entwicklung des Einzelhandels im Versorgungsraum West.....	105
Abb. 29: STEP Zentren 2013, Ausschnitt Versorgungsraum West.....	106
Abb. 30: Stand und Entwicklung des Einzelhandels im Versorgungsraum Altwest.....	117
Abb. 31: STEP Zentren 2013, Ausschnitt Versorgungsraum Altwest.....	118
Abb. 32: Stand und Entwicklung des Einzelhandels im Versorgungsraum Nordwest.....	127
Abb. 33: STEP Zentren 2013, Ausschnitt Versorgungsraum Nordwest.....	128
Abb. 34: Stand und Entwicklung des Einzelhandels im Versorgungsraum Nord.....	139
Abb. 35: STEP Zentren 2013, Ausschnitt Versorgungsraum Nord.....	140
Abb. 36: Verteilung der Leipziger Geschäftsgrößen.....	152
Abb. 37: Prüfschema zur räumlichen Einzelhandelssteuerung.....	158

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

1 Einführung und Aufgabenstellung

1.1 Ausgangslage

Leipzig versteht sich als moderne europäische Stadt mit historischem Erbe. 2015 wurde Leipzig nicht nur 1000 Jahre alt, sondern feierte auch 850 Jahre Markt- und Stadtrecht. Schon früh wusste die Leipziger Bürgerschaft ihre zentrale Lage in Deutschland und Europa ebenso wie das gewährte Markt- und Messerecht zu nutzen, so dass sich hier ein wichtiger Handelsplatz entwickeln konnte. Auch im 21. Jahrhundert braucht Leipzig den Handel als stadtprägendes Element, Baustein seiner Lebensqualität und wichtigen Partner.

Boomte nach der Wiedervereinigung zunächst der Einzelhandel vor den Toren der Stadt, während durch unklare Eigentumsverhältnisse in den bestehenden Geschäftsstraßen kaum investiert werden konnte, war danach die Entwicklung von intensiven Ansiedlungen der Discounter und Fachmärkte außerhalb der Stadtteilzentren geprägt. Beide Entwicklungstendenzen befanden sich vielfach im Konflikt zu den stadtentwicklungsplanerischen Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der City und der angestrebten Versorgungsqualitäten in den Zentren. Trotzdem ist die Bilanz der Leipziger Stadtentwicklung insgesamt positiv. Dies ist nicht zuletzt dem Umstand zu verdanken, dass die Entwicklung multifunktionaler Zentren in den Herzen der Wohnquartiere eine lange Tradition hat seit Anfang der 1990 Jahre eine Maxime der Stadtentwicklung ist.

Die Wettbewerbsfähigkeit des Gesamtstandortes und die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger sind gewachsen, dennoch steht die Stadtpolitik vor besonderen Herausforderungen. Viele Haushalte leben von Transferleistungen, die kommunale Infrastruktur muss an die demografische Entwicklung mit wachsenden Einwohnerzahlen angepasst werden. Bei steigenden Geburtenzahlen, die sich seit 1995 mehr als verdoppelt haben, wird die Zahl der Hochaltrigen in den nächsten 15 Jahren um mehr als ein Drittel steigen.

Das stellt auch besondere Herausforderungen an die Nahversorgung. Aspekte der betriebswirtschaftlichen Tragfähigkeit müssen mit den aktuellen stadtentwicklungsplanerischen Anforderungen abgeglichen und in Einklang gebracht werden. Darüber hinaus bedarf es der aktiven Steuerung des Einzelhandels, um die drohende Erosion zentraler, urban geprägter Zentrenstrukturen einerseits sowie Defizite in der flächendeckenden Nahversorgung andererseits weiterhin erfolgreich zu unterbinden.

Die Stadt Leipzig hat sich mit der Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes Zentren (STEP Zentren) diesen aktuellen Tendenzen gestellt und die Leitidee der abgestuften hierarchischen Zentrenstruktur, die eine leistungsfähige, gut erreichbare und nachfragegerechte Versorgung aller Einwohnerinnen und Einwohner sichern soll, weiter entwickelt.

1.2 Funktion des Stadtentwicklungsplanes Zentren

Die Leipziger Zentren – sowohl die City als auch die Versorgungslagen in den Stadtteilen – haben eine zentrale Bedeutung für die Leipziger Stadtentwicklung:

Funktional bilden sie die tragende Säule des Oberzentrums Leipzig, prägen durch ihren individuellen Charakter die Stadtteile und werden somit zu einem wichtigen Imagefaktor der Stadt. Aber auch in ökonomischer Hinsicht stehen sie in Bezug auf die Wirtschaftsentwicklung und Beschäftigung im Blickpunkt. Gesellschaftlich sind die Zentren ein wichtiger Identifikationsbereich der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihren Stadtteilen. Gleichzeitig bieten sie mit Blick auf die europäische Stadt der kurzen Wege eine wohnortnahe, verkehrsvermeidende und multifunktionale Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen.

Die Qualität von zentralen Versorgungsbereichen¹ wird wesentlich geprägt durch ihre Multifunktionalität und Nutzungsdichte. In ihnen sollen die Versorgungsstrukturen des Einzelhandels ergänzt werden durch Dienstleistungen, Gastronomie, kulturelle, soziale und Freizeit-Angebote. Eine gute verkehrliche Anbindung für mobile und weniger mobile Bevölkerungsgruppen und die Qualität des öffentlichen Raumes sind weitere wichtige Kennzeichen attraktiver Zentren. Sie stellen die zukünftigen Entwicklungsbereiche für den Einzelhandel dar.

Diese Vielfalt der Anforderungen an ein Zentrum, aber auch die Entwicklungschancen und -risiken in Verbindung mit den umgebenden Wohnquartieren führten dazu, dass die Zentrenentwicklung einen zentralen Bestandteil des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Leipzig 2020“ (SEKo) bildet. Die wesentlichen Aussagen des STEP Zentren 2009 sind als Fachkonzept in das SEKo eingeflossen und fanden somit in die fachübergreifende Stadtentwicklungsstrategie und die dort formulierten Handlungsschwerpunkte Eingang. Da sich viele der Leipziger Zentren an wichtigen Verkehrsverbindungen befinden, liegt eine wichtige Schnittstelle zwischen dem STEP Zentren und dem SEKo in dem Handlungsschwerpunkt einer integrierten Magistralenentwicklung. Die Zentrenentwicklung kann hier einen wesentlichen Impuls liefern.

Die relevanten Ergebnisse der Fortschreibung des STEP Zentren finden genauso Eingang in das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030“ (INSEK).

Leitfunktion in den zentralen Versorgungsbereichen und bestimmend für ihre Funktionsfähigkeit ist der Einzelhandel. Deshalb richtet sich der Fokus des STEP Zentren auf die Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels. Dabei geht es insbesondere um die räumlichen Aspekte der Einzelhandelsentwicklung, da nur diese im Rahmen der Ausübung der kommunalen Planungshoheit tatsächlich konkret beeinflusst werden können.

An den STEP Zentren werden in Bezug auf die städtebauliche Steuerung des Einzelhandels hohe Anforderungen gestellt, ihm sind aber auch Grenzen gesetzt:

Durch den Strukturwandel im Einzelhandel wird das Netz der Nahversorgung ausgedünnt und City, Stadtteil- und Nahversorgungszentren gefährdet. Mit Hilfe des STEP Zentren soll der Einzelhandel gezielt auf integrierte, zentrale Standorte – die zentralen Versorgungsbereiche – gelenkt werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Es sollen dabei Bereiche benannt werden, in denen Investitionen dringend notwendig sind, um die Zentren zu stärken, gleichzeitig aber auch Räume identifiziert werden, in denen Ansiedlungen zum Schutz einer geordneten Nahversorgung planerisch zu begrenzen sind. Es geht nicht darum, in jedem zentralen Versorgungsbereich große Neubaupotenziale auszuweisen. Eine Reihe von ihnen verfügen bereits über wirtschaftlich tragfähige und planerisch sinnvolle Strukturen, die über bauplanungsrechtliche Mittel gestützt werden können. Viel wichtiger ist es, eine Grundlage zu schaffen, um mögliche Investitionen zu lenken. Entwicklungsoptionen im Bestand, wie Schließen von Baulücken, Nutzung von Leerständen u. a., treten zunehmend in den Mittelpunkt.

Als Einzelhandelskonzept greift der STEP Zentren nicht direkt in den Wettbewerb unterschiedlicher Unternehmen und Betreiber ein. Er definiert vielmehr städtebaulich sinnvolle Standortbereiche, in denen der Wettbewerb stattfinden soll. Dabei verfolgt der STEP den Anspruch, städtischem Handeln (aktive Standortentwicklung, Beurteilung von Vorhaben u. a.) im Sinne einer stadtverträglichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung eine tragfähige fachliche Grundlage zu bieten. Damit ergibt sich für Stadt und Einzelhandel ein verbindlicher und verlässlicher Entwicklungsrahmen, bei dessen Umsetzung es möglich ist, negative Auswirkungen des Strukturwandels im Einzelhandel auf die Leipziger Versorgungsstruktur zu begrenzen. Ein Abweichen von den beschlossenen Inhalten des STEP Zentren macht ihn jedoch insgesamt angreifbar bis hin zum Funktionsverlust als Steuerungsmechanismus für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben.

¹ Die Begriffe Zentrum und zentraler Versorgungsbereich werden synonym verwendet (vgl. Kapitel 2.1). Sie grenzen sich von anderen zentralen Einrichtungen wie medizinische Zentren oder Freizeitzentren ab.

Der STEP Zentren ist sowohl strategisches Handlungskonzept als auch ein städtebaulicher Rahmen, der sich als Teil der kommunalen Entwicklungsplanung auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung des Einzelhandels bezieht und Angaben zur räumlichen, zeitlichen, sachlichen und finanziellen Abstimmung von Maßnahmen beinhaltet. Er wird vom Stadtrat als informelle Planung beschlossen, die Eingang in die Bauleitplanung findet.

1.3 Erfordernis der Fortschreibung

Der Stadt Leipzig liegt seit dem Jahr 1999 mit dem STEP Zentren ein räumlich-funktionales Ordnungskonzept zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche vor, das im Jahr 2009 (Ratsbeschluss IV-1544 vom 18.03.2009) fortgeschrieben wurde. Der STEP Zentren basiert auf Bundes-, Landes- und gesamtstädtischen Strategien. Dabei ist er mit den veränderten Rahmenbedingungen regelmäßig in Einklang zu bringen.

▪ **An Gesetzgebung, übergeordnete Planungen und Rechtsprechung anpassen!**

Das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“² zielt u. a. ab auf die Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden und eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Daher ist im Baugesetzbuch (BauGB) ausdrücklich geregelt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Der im Baugesetzbuch verankerte Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde weiter gestärkt. Zudem sind die übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2013³ und des Regionalplanes Westsachsen (2008) für die Fortschreibung zu beachten. Ergangene Gerichtsurteile mit Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche sowie Erfahrungswerte aus Klageverfahren erforderten die Überprüfung des Zentrensystems.

▪ **Hohe Dynamik bei demografischen Entwicklungen!**

Sie machen sich auf die Nachfragestrukturen mit unterschiedlichen Effekten bemerkbar. Der seit 2006 anhaltende Bevölkerungszuwachs führt insgesamt zu mehr relevanter Kaufkraft. Darüber hinaus erfordern verändernde Lebensstile, aber auch die steigenden Zahlen älterer Menschen mit eingeschränkter Mobilität und ihre Konzentration auf ausgewählte Stadtteile, ein flexibleres Reagieren auf die sich verändernde Nachfrage.

▪ **Tiefgreifende Veränderungen durch Digitalisierung!**

Die digitale Welt mit ihren Technologien, den Zahlungssystemen, kostenlosem WLAN ist Realität. Der Einzelhandel ist Betroffener und Innovationstreiber. Er steht vor einschneidendem Strukturwandel. Neue Technologien führen zu neuen digitalen Geschäftsmodellen, die das Konsumverhalten der Kunden stetig verändern. Der stationäre Handel steht im Wettbewerb mit dem wachsenden Online-Geschäft, kann davon profitieren. Er wird sich verändern (müssen). Die Frage ist: In welchen Handelsformaten, mit welchen Anbietern und an welchen Standorten der stationäre Handel zukünftig stattfinden wird? Nach Expertenmeinung werden z. B. unstrukturierte Handelsstandorte, denen es am ortsspezifischen Profil mangelt, an Bedeutung verlieren. Digitalisierung und daraus resultierende Entwicklungen im Einzelhandel stellen Handel und Stadtentwicklung in den kommenden Jahren vor gewaltige Herausforderungen.

▪ **Verbesserte regionale Verkehrsanbindung und Mobilität!**

Mit der Eröffnung des S-Bahntunnels 2013 wurde die Erreichbarkeit aus der Region für die Teilbereiche der City, aber auch für weitere Ortsteile stark verbessert. Gleichfalls 2013 gab die Wiederinbetriebnahme der S-Bahnlinie nach Grünau neue Entwicklungsimpulse in den Leipziger Westen. Auch durch den Ausbau der Autobahn A72 (Leipzig-Chemnitz) ist die Strecke vierspurig

² Das Gesetz ist am 20.06.2013 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht worden (BGBl. 2013, Teil Inr. 29, S. 1548).

³ Am 12. Juli 2013 wurde der LEP des Freistaates Sachsen als Rechtsverordnung beschlossen und trat im August 2013 Kraft.

durchgängig mit verkürzten Fahrzeiten befahrbar. Diese Entwicklungen bei den Verkehrsanbindungen, aber auch die Auswirkungen des Älterwerdens auf die Mobilität der Bevölkerung, gilt es stärker zu beachten.

Darüber hinaus können die durch den Stadtumbau entstandenen Flächenpotenziale, die wieder stark nachgefragt werden, in der Fortschreibung berücksichtigt werden.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte hat der Leipziger Stadtrat in seiner Sitzung am 20. Juni 2012 den Beschluss (RB V-1253/12) gefasst, den STEP Zentren fortzuschreiben. Die Verwaltung hatte eine Vorlage im Entwurf erstellt, deren verwaltungsinterne Beteiligung 2013 abgeschlossen wurde. Weitere Anforderungen, insbesondere anhängige Klageverfahren vor dem Obergerverwaltungsgericht Bautzen führten Ende 2013 dazu, die Fortschreibung erst weiterzuführen, wenn das OVG die Grundsätze und Ziele des STEP Zentren in seiner bisherigen Fassung als in der Bauleitplanung zu berücksichtigendes städtebauliches Konzept nicht beanstandet hat. In diesem Sinne hat das OVG Bautzen in seinem Urteil vom 9. Februar 2016 (AZ 1 A 415/13) den STEP Zentren für „zumindest nachvollziehbar und widerspruchsfrei [...]“ (vgl. RN 71) anerkannt.⁴

ENTWURF

⁴ Sowohl ausgewählte zentrale Versorgungsbereiche als auch die Leipziger Sortimentsliste wurde bereits im Rahmen von zwei Teil-Fortschreibungen des STEP Zentren in den Jahren 2012 und 2014 neu angepasst und ersetzen den Stand von 2009 (vgl. Kapitel 5.2 und 9).

2 Methodik

Die vorliegende Fortschreibung des STEP Zentren hält grundsätzlich an der Methodik des 2009 beschlossenen Stadtentwicklungsplanes fest, entwickelt die Strategie jedoch für alle Teilbereiche entsprechend den Zielsetzungen weiter. Die inhaltlichen Aussagen basieren auf den vom Büro Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung, Dortmund gutachterlich erarbeiteten und kommunizierten Empfehlungen zu den einzelnen Schwerpunkten der Fortschreibung.

Der STEP Zentren besteht aus drei konzeptionellen Bausteinen:

Abb. 1: Aufbau STEP Zentren

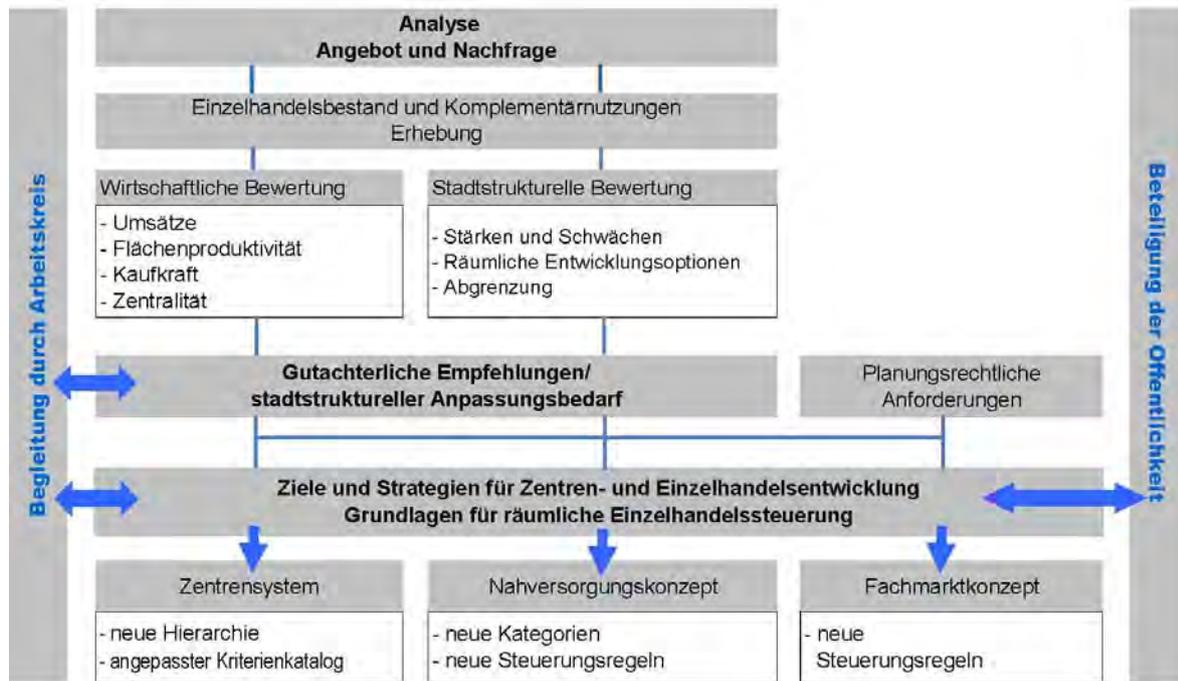


Der Erhalt und die Entwicklung der Zentren als urbane Bereiche der Versorgung und Kommunikation bleibt dabei der Kernbaustein. Er wird ergänzt durch das Nahversorgungskonzept zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung in der Fläche, d. h. auch außerhalb der Zentren. Das Fachmarktkonzept, als dritter konzeptioneller Baustein des STEP, zielt schließlich darauf ab, eine räumlich ausgewogene Verteilung von großflächigen Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten an planerisch sinnvollen Standorten zu erreichen.

Mit dem modularen Aufbau wird die räumliche Standortstruktur des Einzelhandels in ihrer Wechselwirkung mit Bezug auf das Zentralsystem ganzheitlich erfasst. Er soll zur besseren Verständigung beitragen, aber auch zukünftige Teilfortschreibungen relativ selbständiger Bausteine erleichtern. Der STEP umfasst weiter die Leipziger Sortimentsliste als Basis für gutachtliche Auswirkungsanalysen bzw. als Beurteilungsgrundlage für weiterführende Planungen und Genehmigungsverfahren. Steuerungsgrundsätze bzw. Prüfregeln zählen schließlich zu den wesentlichen Umsetzungselementen.

Um ein Gesamtbild zur Leipziger Einkaufssituation zu erhalten, ist es erforderlich, sowohl eine wirtschaftliche als auch eine stadtstrukturelle Bewertung der Einzelhandelssituation vorzunehmen. Aus den Ergebnissen dieser Bewertungen sowie den Erfahrungen mit den veränderten planungsrechtlichen Anforderungen aus Gesetzgebung und Rechtsprechung wurden die Ziele und Strategien für die zukünftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Leipzig überprüft und neu geordnet (vgl. Abb. 2).

Abb. 2: Methodik des STEP Zentren



2.1 Planungsrechtliche Anforderungen

Zentrale Versorgungsbereiche sind auf Grund der Vielfalt an Funktionen, die sie vereinen, zu schützen. Der Gesetzgeber hat in den letzten Jahren durch eine ganze Reihe von bundes- aber auch landesrechtlichen Regelungen zum Ausdruck gebracht, welche hohe städtebauliche Bedeutung er ihrer Erhaltung und Entwicklung zumisst. Eingeführt zunächst in die Baunutzungsverordnung, wurde der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAGBau) 2004 auch in das Baugesetzbuch übernommen. In der Rechtsprechung und Kommentierung ist er nachfolgend definiert worden und damit nicht allein Gegenstand einer freien Interpretation:

Unter zentralen Versorgungsbereichen⁵ werden die Bereiche einer Gemeinde verstanden, denen wegen ihres konzentrierten Einzelhandelsangebotes, ergänzt um Dienstleistungen und Gastronomie, eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. In Leipzig nehmen neben dem Stadtzentrum auch Stadtteil- und Nahversorgungszentren diese beschriebenen Versorgungsaufgaben wahr. Dabei müssen die entsprechenden Standortbereiche nicht bereits (vollständig) als zentrale Versorgungsbereiche entwickelt sein. Somit ist auch das Entwicklungsziel ein Abgrenzungskriterium.

Mit den Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) 2007 und 2013 wurde die Intention des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche erneut aufgegriffen und tiefer verankert. Ergänzt wurden der Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB um die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als zu berücksichtigender Belang bei der Bauleitplanung sowie der § 9 Abs. 2a BauGB, der es ermöglicht einen besonderen Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen aufzustellen. Auch im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebotes gemäß § 2 Abs. 2 BauGB kann sich die Stadt Leipzig bei Planungen von Einzelhandelsprojekten in Nachbargemeinden ausdrücklich auf Auswirkungen berufen, die ihre zentralen Versorgungsbereiche betreffen. In § 5 Abs. 2 Nr. 2 d) (BauGB 2013) ist vorgesehen, dass im Flächennutzungsplan auch die Ausstattung des Gemeindegebietes mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann. Dies soll informellen Einzelhandels- und

⁵ Vgl. Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 11.10.2007, Az.: 4 C 7.07.12

Zentrenkonzepten ein stärkeres rechtliches Gewicht geben.

Auf dieser Grundlage hat sich die Stadt Leipzig zur konsequenten Steuerung und Lenkung des Einzelhandels zugunsten ihrer Zentren bekannt und das bestehende Instrumentarium genutzt (vgl. Kapitel 10.2, Steuerungsgrundsätze). Als Argumentations- und Begründungsgrundlage für Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB erhält der STEP Zentren eine besondere Bedeutung, aus der sich Anforderungen insbesondere an die Genauigkeit der räumlich-funktionalen Zentrenabgrenzungen, das vorhandene Spektrum an Waren und Dienstleistungen, also an die Versorgungsfunktion und weitere Aspekte der methodischen Stringenz ergeben (vgl. Kapitel 4.2 und 5.1, Zentrenkonzept). Auf die rechtmäßige Anwendung des STEP Zentren von 2009 hat die Rechtsprechung bislang überwiegend positiv reagiert. Das macht deutlich, warum die Stadt Leipzig den STEP Zentren zur Einzelhandelssteuerung benötigt. Dies verlangt aber auch, auf Anforderungen an die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen aus vorliegender Rechtsprechung rechtzeitig zu reagieren. So bestätigt ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes⁶ zwar, dass auch Nahversorgungszentren grundsätzlich zentrale Versorgungsbereiche darstellen können, legt aber gleichzeitig entsprechende Mindestanforderungen an deren Versorgungsfunktion fest (u. a. Wirkung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus).

Aus den Baurechtsnovellen und der aktuellen Rechtsprechung sind die Möglichkeiten für die Steuerung des Einzelhandels insbesondere durch die Bauleitplanung genutzt worden. Gleichzeitig sind die Anforderungen an den STEP Zentren aber auch gestiegen.

2.2 Wirtschaftliche Bewertung

Wichtig für die wirtschaftliche Beurteilung ist die Analyse des Einzelhandelsbestandes, die der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber gestellt wird.

Angebots- und Nachfrageanalyse

Im Zeitraum von 1999 bis 2012/13 wurde der Leipziger Einzelhandelsbestand im Zwei-Jahres-Rhythmus erfasst und fortgeschrieben. Die Datenaufnahme bildet die Basis, anhand derer eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht wird. Bezogen auf die Zentren trifft dies auch auf einzelhandelsaffine Dienstleistungseinrichtungen in den Zentren zu, die sie funktional ergänzen und auch als Komplementärnutzungen bezeichnet werden. Hierzu zählen insbesondere Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, aber auch Betriebe des Gastgewerbes, Freizeit- und Kultureinrichtungen. Die Angebotserfassung wurde im Erhebungszeitraum von Oktober 2012 bis Anfang 2013 vom Büro Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung aus Dortmund durchgeführt. Es erfolgte eine Vollerhebung des Einzelhandels im engeren Sinne⁷ sowie aller Leerstände im gesamten Stadtgebiet. Innerhalb der Einzelhandelsbetriebe wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen⁸ und Verkaufsflächen⁹ unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte – soweit möglich bzw. vom Geschäftsinhaber/Filialleiter zugelassen – erhoben und eine räumliche Zuordnung der Geschäfte nach Lagekriterien (vgl. Kapitel 2.3) vorgenommen. Über ein geografisches Informationssystem sind kartografische Darstellungen stadtweit, aber auch auf kleinräumiger Ebene adressenscharf möglich und nach unterschiedlichsten Anforderungen

⁶ Urteil des BVerwG vom 17. Dezember 2009 (BVerwG 4 C 2.08)

⁷ Zum funktionellen Einzelhandel (Einzelhandel im engeren Sinne) zählen der eigentliche Einzelhandel, das Nahrungsmittelhandwerk (Bäcker, Konditor, Fleischer) sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbarer Einzelhandel. Kfz und Brennstoff, Tankstellen und Apotheken werden nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zugerechnet. Auf Grund ihrer Einzelhandelsrelevanz wurden Tankstellenshops und der freiverkäufliche Anteil der Apotheken mit erhoben.

⁸ Die Kompatibilität der Systematik mit den Alterhebungen in Hinblick auf die Hauptwarengruppen wurde hergestellt, um Zeitreihen-Vergleiche zu ermöglichen.

⁹ Zur Verkaufsfläche zählt gemäß Urteil vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 die Fläche, die dem Verkauf dient; inkl. Gänge und Treppen in Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Bedienungstheken und dahinter befindliche Flächen, Schaufenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

auswertbar. Die bereits mit dem STEP Zentren von 1999 vorgenommene räumliche Abgrenzung in „Versorgungsräume“ (VR) wurde beibehalten, auch um eine Vergleichbarkeit über Zeitreihen zu erleichtern. Auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebung und der Analyse von Kunden-Herkunftsgebieten erfolgte die Abgrenzung von acht Räumen auf Ebene der Ortsteile, die unter einzelhandelsstrukturellen Gesichtspunkten besondere Verflechtungen aufwiesen. Diese Räume sind teilweise durch den Einzugsbereich größerer Shopping Center geprägt (vgl. Kapitel 8, VR). Die VR entsprechen den Leipziger Stadtbezirken mit Ausnahme des Leipziger Ostens und Nordens, wo Ortsteile neu zu größeren VR zusammengefasst wurden. Beim Fachmarktkonzept erfolgte eine noch weitergehende Zusammenfassung auf drei Versorgungsräume Mitte-Ost-Süd, West und Nord (vgl. Kapitel 7, Fachmarktkonzept).

Die Analyse der Nachfragesituation stellt die zweite Säule der Grundlagenermittlung dar. Sie liefert ein Bild über das spezifische einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Leipziger Bevölkerung und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels. Auch sie wurde durch das Büro Junker und Kruse durchgeführt. Sie basiert auf sekundärstatistischen Daten des Instituts für Handelsforschung in Köln.

2.3 Stadtstrukturelle Bewertung

Ebenfalls mit Unterstützung des Gutachterbüros erfolgte eine städtebauliche Analyse, die 2014 nochmals aktualisiert wurde. Die Aussagen und Empfehlungen sind in den Kapiteln 5, 6 sowie 7 dargestellt. Neben der Kategorie zentraler Versorgungsbereich wurde auch die Lagekategorie städtebaulich integriert eingeführt. Da hierfür keine Legaldefinition existiert, wurde sie im Sinne des STEP Zentren vom Gutachter beschrieben:

Eine städtebaulich integrierte Lage bei Einzelhandelsbetrieben liegt vor, wenn ihr direktes Umfeld in mindestens zwei Himmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren (wie z. B. Hauptverkehrsstraßen oder Bahngleise) den Standort von der Wohnbebauung separieren.

Dagegen umfasst eine städtebaulich nicht integrierte Lage alle anderen Standorte, die in keinem bzw. nur in geringem Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen. In der Regel trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten an vorrangig autokundenorientierten Standorten zu.

Bei den einzelnen Bausteinen des STEP Zentren lag der Fokus der Überprüfung und Neubewertung auf folgenden Themen:

Zentrenkonzept

- Ausstattung der Zentren in den Bereichen Handel, Dienstleistungen sowie sonstige komplementäre Nutzungen (Ausdehnung der Einzelhandelslagen, Einzelhandelsdichte, Lage der Magnetbetriebe),
- Erschließung der Zentren im Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und Individualverkehr,
- städtebauliche Stärken- und Schwächen-Analyse bei verstärkter Gewichtung auf ablesbare städtebauliche Einheit sowie Qualitäten (u. a. Qualität der Architektur und des öffentlichen Raumes, Erhaltungszustand der Baustruktur, Funktionsvielfalt und Nutzungsmischung),
- Einschätzung der Entwicklungsperspektiven im Bestand (Umnutzung, Leerstände) und von vorhandenen (Flächen-)Potenzialen insbesondere für die Ansiedlung neuer strukturprägender Einrichtungen,
- Herausarbeitung eines stadtstrukturellen Anpassungsbedarfs beim Zentrensystem, aber auch räumlich differenzierter Probleme und Potenziale bei den einzelnen Zentren sowie
- Abgrenzung der Zentrenbereiche unter Beachtung der planungsrechtlichen Anforderungen an

Struktur und Ausdehnung der Einzelhandelslagen, Einzelhandelsdichte, Lage der Einzelhandelsmagneten.

- Definition des Kerneinzugsbereiches für Zentren bzw. Schutzradien: Die Einzugsbereiche von C- und D-Zentren werden durch das Kriterium der fußläufigen Erreichbarkeit räumlich definiert, auch wenn der tatsächliche Einzugsbereich davon abweicht. In Abhängigkeit von Einwohnerdichte und Bevölkerungsstruktur wurde als Kerneinzugsbereich ein Radius von 500- bzw. 800-Meter Luftlinie definiert.

Nahversorgungskonzept

- Zuordnung der Betriebe des Lebensmittel-Einzelhandels in siedlungsräumlich integrierte Einzelstandorte oder Streulagen sowie nicht integrierte Lagen (Gewerbe-, Industriegebiete, Randlagen der Wohngebiete) sowie
- Identifizieren von Bereichen mit Ergänzungsbedarf bei der Nahversorgung.

Fachmarktkonzept

- Typisierung von Sonderstandorten nach Angebotsstrukturen und Standortprofilen,
- Ermittlung der Standortbedingungen für die städtebauliche Beurteilung der Sonderstandorte und
- Prioritätensetzung für die (räumliche) Steuerung.

2.4 Beteiligung und Kommunikation

Um den STEP Zentren erfolgreich umsetzen zu können, kommt es darauf an, eine gemeinsame Strategie mit allen Beteiligten zu finden. Auch wenn es für informelle Planungen keine vorgegebenen Abläufe gibt, hat sich bundesweit ein den gesamten Prozess begleitender Arbeitskreis bewährt. In Leipzig besteht seit der Erstellung des STEP Zentren 2009 ein solcher Arbeitskreis. Er ist mit Vertretern der Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Leipzig, des Handelsverbandes Sachsen e.V., Region Westsachsen, der Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig und der Stadtverwaltung besetzt. Er war direkt kooperativ in den Bearbeitungsprozess zu allen Teilergebnissen eingebunden.

Für die Schwerpunkt-Themen der Fortschreibung, das Zentren- und das Nahversorgungskonzept, wurde frühzeitig auf Grund einer Vielzahl von Akteuren die Öffentlichkeitsbeteiligung organisiert.

Um eine möglichst hohe Akzeptanz sowie weitgehende Berücksichtigung der verschiedenen Akteursziele und Interessen zu erreichen, wurde das Beteiligungsverfahren in zwei Workshops aufgeteilt, mit Vertretern der Wohnungs- und Handelsunternehmen (30.08.2012) sowie der Bürgerschaft (24.10.2012). Im Mittelpunkt standen die Fragen zur Sicherung der Nahversorgung.

Als Resümee der frühzeitigen Beteiligung kann festgehalten werden:

- Die Beteiligungen in den Workshops waren konstruktiv, Sachargumente wurden anerkannt.
- Es war gut gelungen, über die Ergebnisse der Fortschreibung des STEP zu informieren und deren Komplexität zu erläutern. Der fortgeschriebene STEP Zentren hat breite Bestätigung erfahren.
- Die Hinweise aus den Informationsveranstaltungen wurden in die Bearbeitung einbezogen.

Weitere Anforderungen, insbesondere anhängige Klageverfahren vor dem Oberverwaltungsgericht Bautzen¹⁰, führten Ende 2013 dazu, das Verfahren der Fortschreibung des STEP Zentren zwischenzeitlich auszusetzen, um ihn dann zielgenau an neue Anforderungen anzupassen. Mit der vorliegenden Fassung des STEP Zentren werden die Grundzüge der in der Beteiligung diskutierten Planungen nicht berührt. Sie wurde im Juli 2016 im Arbeitskreis abgestimmt (vgl. Begleitschreiben der Teilnehmer des Arbeitskreises).

Die Ergebnisse der Auslegung werden im Anhang dargestellt!

¹⁰ Das OVG hat in seinem Urteil (1 A 415.13) vom 09.02.2016 den STEP Zentren 2009 als geeignete Planungsgrundlage für relevante Bebauungspläne bestätigt.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Bundestrends im Einzelhandel

▪ **Gegenläufige Entwicklung bei Verkaufsflächen und Umsätzen im stationären Handel!**

Die Gesamt-Verkaufsfläche des deutschen Einzelhandels ist von 2004 bis 2014 um ca. 7 Prozent auf ca. 123 Mio. Quadratmeter¹¹ gewachsen. In Anbetracht des zwar verringerten, jedoch noch stetigen Verkaufsflächenwachstums bei gleichzeitig weitgehend stagnierender einzelhandelsrelevanter Kaufkraft ist bundesweit eine sinkende Rentabilität – in tendenziell rückläufigen Flächenproduktivitäten¹² – des stationären Einzelhandels ablesbar. Perspektivisch erwarten Forscher trotz gebremsten Flächenwachstums eine anhaltende Nachfrage nach Verkaufsflächen auf guten Standortlagen.

▪ **Betriebsformenwandel – Großflächigkeit, Discountierung versus traditionelle Handelstypen!**

Parallel sind bundesweit eine sinkende Zahl von Einzelhandelsbetrieben sowie eine fortschreitende Unternehmenskonzentration zu beobachten. Diese Entwicklung geht einher mit einem anhaltenden Wandel der Betriebsformen und -konzepte bei zunehmender Großflächigkeit und Discountorientierung sowie gleichzeitig steigendem Druck auf inhabergeführte Geschäfte. Ebenso zeichnete sich im letzten Jahrzehnt eine Entwicklung zu immer größeren Betriebsformen ab.

▪ **Von der „grünen“ zur „grauen Wiese“ bzw. Lageattraktivität von Hauptverkehrsstraßen!**

Dominierten vor allem in den neuen Bundesländern zu Beginn der 1990er Jahre noch Ansiedlungen auf der „grünen Wiese“ und der damit verbundene Abfluss der Kaufkraft, so wandelte sich dies ab Ende der 1990er Jahre in eine zunehmende Stärkung von Innenstädten, aber auch in eine Etablierung von Fachmarktzentren überwiegend in Gewerbegebieten und peripheren Lagen, der „grauen Wiese“. In den letzten Jahren lag der Schwerpunkt der Handelsanfragen bei Discountmärkten an Hauptverkehrsstraßen und peripheren Lagen, die sich gegenüber Anbietern in den zentralen Versorgungsbereichen oder integrierten Lagen durchzusetzen versuchten. Dieser sich seit Jahren vollziehende Strukturwandel mit immer neuen Betriebstypen sowie veränderten Standortanforderungen führte dazu, dass die integrierten und zentralen Standorte in den Wohngebieten geschwächt wurden, sofern keine Standortlenkung durch die Kommune erfolgte.

▪ **Reurbanisierungstendenzen im Lebensmittel-Einzelhandel und innovative Kleinflächenkonzepte!**

Bei den Betreibern von Lebensmittel-Märkten ist ein Standortoptimierungsschub festzustellen. Auch ist in jüngster Zeit hauptsächlich in Großstädten ein Gegentrend zum permanenten Flächenwachstum zu beobachten. Es gibt eine Reihe kleinflächiger betriebswirtschaftlich tragfähiger Lebensmittel-Konzepte für eine wohnortnahe Versorgung mit modernen Lebensmittel-Märkten oder -Läden in integrierter Lage und fußläufig erreichbar.

▪ **Chancen der Digitalisierung nutzen!**

Die Digitalisierung beeinflusst den Einzelhandel am folgenschwersten. Der Trend zum Online-Einkauf steht im Fokus und entfaltet seine starke Dynamik. Von 2009 bis 2015 erzielte der Online-Handel¹³ zweistellige Zuwachsraten. In Deutschland (2015) waren es 10 Prozent¹⁴ vom gesamten

¹¹ Quelle: HDE, Der deutsche Einzelhandel, Stand Dezember 2015, Bei Anpassung der Umsatzzahlen an die Preisentwicklung sind die realen Einzelhandelsumsätze seit 2005 rückläufig.

¹² Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m² Verkaufsfläche.

¹³ E-Commerce umfasst alle Ein-/Verkäufe von Waren und Dienstleistungen, die über elektronische Netze wie das Internet oder EDI (Electronic Data Interchange) getätigt werden. Quelle: Definition des Statistischen Bundesamtes; www.destatis.de, ist Teil des Distanzhandels, der den Online-Handel und traditionellen Versandhandel umfasst. (Katalog, TV). Quelle: GfK

¹⁴ Studie E-Commerce: Wachstum ohne Grenzen?, Quelle: GfK, GeoMarketing GmbH, Juli 2015

Einzelhandelsumsatz, im Non-Food-Bereich sogar ca. 15 Prozent. Forscher erwarten bis 2025 einen Online-Umsatzanteil von bis zu 25 Prozent über alle Sortimente. Bei real kaum steigenden Gesamt-Einzelhandelsumsätzen geht der Online-Handelszuwachs zu Lasten des stationären Einzelhandels, der über sinkende Kundenfrequenzen und Kaufkraftverluste klagt. Der Online-Handel fungiert als Treiber bzw. Trendverstärker eines Strukturwandels, der in immer kürzeren Intervallen abläuft und alle Marktsegmente betrifft. Er verstärkt die Diskrepanz zwischen starken und schwachen Betriebskonzepten und Einzelhandelsstandorten und trägt zum Wandel der Betriebskonzepte und Marktanteile bei.

Online-Handel und Zentren können aber auch voneinander profitieren, einander ergänzen. Die ursprünglichen Befürchtungen des stationären Einzelhandels, der E-Commerce würde ihn innerhalb weniger Jahre in existenzbedrohendem Umfang schädigen, haben sich nicht bewahrheitet. Die Erfahrungen zeigen, die Digitalisierung ist für den Handel nicht nur ein Risiko, sondern bietet auch vielfältige Chancen. Es zeichnet sich eine Verzahnung von stationärem und Online-Handel ab: Der stationäre Einzelhandel reagiert auf das veränderte Verbraucherverhalten und fährt mehrgleisig (Multi- und Gross-Channel-Strategien), forciert sein Online-Geschäft mit einer neuen Kommunikation auf Basis von Social Marketing mit Foren, Blogs u. a. mehr. Diese hybriden Shops zählen zu den wichtigsten strategischen Trends, zum entscheidenden Erfolgsfaktor bei den Geschäftsmodellen.

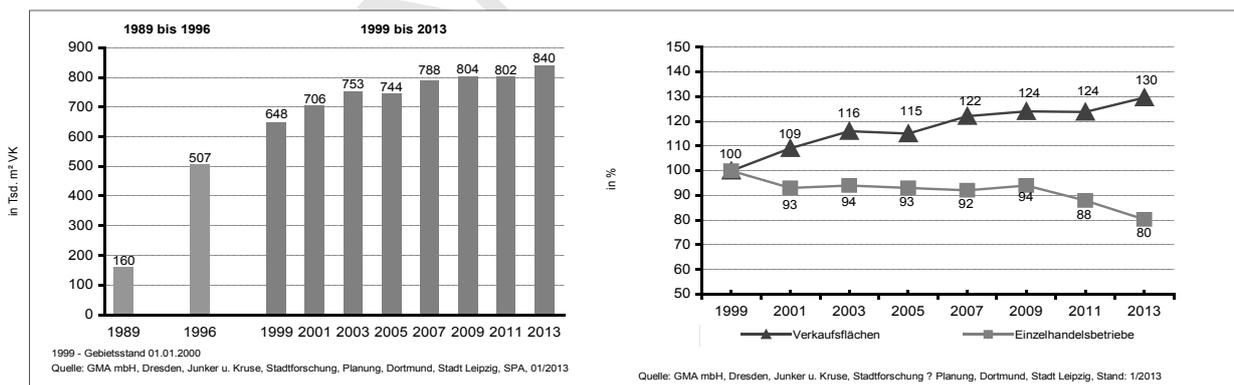
3.2 Einzelhandelsstandort Leipzig

Die Stadt Leipzig verfügt über ein umsetzungsbegleitendes Monitoring. Detailliertere Ausführungen zur Einzelhandelsentwicklung, die dem STEP Zentren zu Grunde gelegt wurden, finden sich in den Monitoringberichten Einzelhandel 1999, 2007, 2009, 2011 und zuletzt 2013.¹⁵ Aus diesem Grund werden an dieser Stelle lediglich die wesentlichen Eckdaten aufgeführt.

▪ Enormes Flächenwachstum in Leipzig aber auch im Umland!

1989 verfügte Leipzig mit ca. 160.000 m² Verkaufsfläche, darunter etwa 40.000 m² im Leipziger Stadtzentrum über ein erhebliches Flächendefizit im Einzelhandel. 2013 umfasste der Einzelhandel über 840.000 m² Verkaufsfläche (VKF) in 3.640 Betrieben.

Abb. 3: Leipziger Einzelhandelsentwicklung – Verkaufsflächen (VKF) und Anzahl der Betriebe



Zwischen 1999 und 2013 öffnete sich die Schere der Entwicklung der Betriebszahlen (-16 %) und der Verkaufsflächen (+190.000 m², fast 30 %) zunehmend. Das zeigt, dass der Wettbewerb zwischen den Einzelhandelsunternehmen zunehmend zum Verdrängungswettbewerb werden kann. Seit 2005 stieg die Verkaufsfläche in Leipzig, vor allem infolge der Fertigstellung großer City-Projekte, aber auch durch eine positive Entwicklung in den C-Zentren von Reudnitz, Gohlis-Süd und dem Lindenauer Markt wieder deutlich an.

Im Umland der Stadt wurden dagegen infolge mangelnder räumlicher Steuerungsmöglichkeiten

¹⁵ Kurzbericht 2013 siehe Download <http://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/raumb Beobachtung-und-monitoring/monitoring-einzelhandel/>

Anfang der 1990er Jahre insgesamt 333.000 m² VKF errichtet. Mit diesen Ansiedlungen wurde die damals in der Stadt Leipzig vorhandene Handelsfläche um mehr als das Doppelte übertroffen. Noch heute verliert die Stadt Leipzig dadurch immens viel Kaufkraft.

▪ **Steter Anstieg bei der Pro-Kopf-Verkaufsfläche!**

Ergab 1989 die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner nur 0,3 m², so betrug sie 2013 1,61 m² und rangierte damit, unabhängig von der Branchenspezifik, über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von rd. 1,5 m² VKF pro Einwohner, jedoch unter dem Durchschnitt der neuen Bundesländer von 1,7 m² VKF pro Einwohner. Sie nahm seit dem Jahr 2011 infolge des Verkaufsflächenwachstums (+6 %), welches das Bevölkerungswachstum (+4 %) leicht überstieg, geringfügig zu (2010/11: 1,58 m² VKF pro Einwohner).

▪ **Die konsequente Steuerung wirkt – die Hälfte aller Handelsflächen liegt in Zentren!**

Der erreichte Verkaufsflächenanteil war auch das Ergebnis der Steuerungspraxis der letzten Jahre. Im mittelfristigen Bedarfsbereich (z. B. Bekleidung, Schuhe) entfielen sogar 80 Prozent aller Handelsflächen auf die zentralen Versorgungsbereiche. Ein bewusstes Lenken in die Zentren bewirkte ihre Stärkung und damit eine Steigerung ihrer Attraktivität.

Allerdings wiesen einige Zentren auch Schwächen in der Nahversorgungsfunktion auf.

▪ **Leipziger Betriebsgrößen sind unterdurchschnittlich!**

Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb lag 2013 mit rund 230 m² unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 260 m².¹⁶ Sie war aber in den letzten Jahren um ca. 15 Prozent angestiegen. Im Gegensatz dazu hatte sich die Zahl der großflächigen Betriebe seit 1999 um gut 30 Prozent auf 158 Betriebe erhöht. Etwas gesunken war hingegen – auf nach wie vor hohem Niveau – der Anteil der Läden mit weniger als 150 m² VKF („Leipziger Laden“) an der Gesamtzahl der Betriebe (1999: 87 %, Anfang 2013: 79,4 %).

▪ **Anhaltende Nachfrage im Lebensmittel-Einzelhandel (LEH), auch bei Kleinflächenkonzepten!**

Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich zeigte 2013 für Leipzig einen im bundesdeutschen Durchschnitt liegenden Ausstattungsgrad von 0,38 m² VKF je Einwohner. Der Konzentrationsprozess im LEH schritt im Zeitraum von 1999 bis 2013 weiter voran mit wachsenden Handelsflächen bei gleichzeitigem Rückgang der Betriebszahlen. Wie im gesamten Einzelhandel der Stadt Leipzig ging die Ausweitung der Verkaufsflächen von 2007 bis 2013 trotz anhaltend hohen Marktaktivitäten wesentlich langsamer vonstatten. Die Zahl der Lebensmittel-Betriebe blieb seit 2009 relativ konstant. Bei den Märkten setzen die Unternehmen zunehmend auf Standortoptimierungs-Strategien (Verlagerungen in die Zentren und erweiterte Ersatzinvestitionen). Geeignete, aber aufgegebene Standorte werden sehr häufig wieder nachgenutzt. Darüber hinaus lässt sich auch in Leipzig seit einiger Zeit eine anhaltende Nachfrage bei Kleinflächenkonzepten in integrierten Lagen feststellen. Insgesamt spiegeln die Nachfragen der Handelsketten Reurbanisierungstendenzen wider hin zu integrierten Lagen, die aber nicht immer innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen.

Steuerung von Einzelhandelsvorhaben

Vor diesem Hintergrund begann Leipzig schon frühzeitig mit der konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Aber erst das Zentrenkonzept von 1993 zeigte als räumliches Ordnungsinstrument eine Reaktion auf den enormen Investitionsdruck, der nicht nur auf der City lastete. Es formulierte den Übergang zu einer polyzentrischen Stadtstruktur und entwickelte dabei eine dreistufige Zentrengliederung, die in den Flächennutzungsplan¹⁷ übernommen wurde. Der 1999 von der Ratsversammlung beschlossene STEP Zentren verfolgte erstmals einen aktiven Ansatz der Zentrenentwicklung und wurde insbesondere 2009 in seiner Grundsystematik weiterentwickelt und den Anforderungen der Rechtsprechung angepasst.

¹⁶ Quelle: Berechnung Junker und Kruse nach EuroHandelsinstitut 2012 (Abruf unter www.handelsdaten.de)

¹⁷ vgl. wirksamer Flächennutzungsplan vom 16.05.2015 mit B- bis D-Zentren des STEP Zentren 2009

3.3 Demografische Entwicklungen

Bevölkerungsentwicklung

Leipzig ist derzeit eine der am stärksten wachsenden Städte Deutschlands (jährliches Bevölkerungswachstum mehr als 2 %). Zwischen 2010 und 2015 nahm die Einwohnerzahl im Einwohnerregister der Stadt insgesamt um fast 60.000 auf fast 568.000 Personen zu (560.472 StaLa Freistaat Sachsen, 12/2015). Das übertrifft alle Bevölkerungsvorausschätzungen deutlich.

Der Einwohnerzuwachs beruht zum größten Teil auf einer positiven Wanderungsbilanz. In den Wanderungsgewinnen schlägt sich auch die wachsende Zahl von Flüchtlingen nieder. Jede(r) achte Leipziger/-in hat inzwischen nicht-deutsche Wurzeln (2015: 12,3 %). Doch auch jenseits der gewachsenen Zahl an Asylsuchenden nimmt die Zuwanderung aus dem In- und Ausland nach Leipzig zu. Darüber hinaus hat sich auch die Zahl der Geburten in den vergangenen Jahren kontinuierlich erhöht, so dass seit 2014 ein Geburtenüberschuss besteht.

Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

Stadtweit nahmen die Einwohnerzahlen in fast allen Altersgruppen zu. Das betrifft die jüngeren Altersgruppen der bis 35-Jährigen, aber auch die Zahl der hochaltrigen Personen (80 Jahre und älter). Die Einwohnerzahl in der Altersgruppe der 65- bis 80-Jährigen nahm dagegen ab. Infolge von Wanderungsgewinnen sowie gestiegener Geburtenzahlen ist Leipzigs Durchschnittsalter seit 2011 um genau ein Jahr gesunken, von 43,8 auf aktuell 42,8 Jahre.

Analog zur wachsenden Einwohnerzahl, nimmt auch die Zahl der Haushalte zu. Sie stieg zwischen 2010 und 2015 um knapp 36.000 auf mehr als 325.000 Haushalte. Steigerungen bei Geburtenzahlen und beim Anteil an Kindern und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung spiegeln sich auch in der zunehmenden Zahl an großen Haushalten wider (7,6 % der Haushalte 4 und mehr Personen). Zugleich nahm auch die Zahl der Einpersonenhaushalte zu (über die Hälfte aller Haushalte 2015).

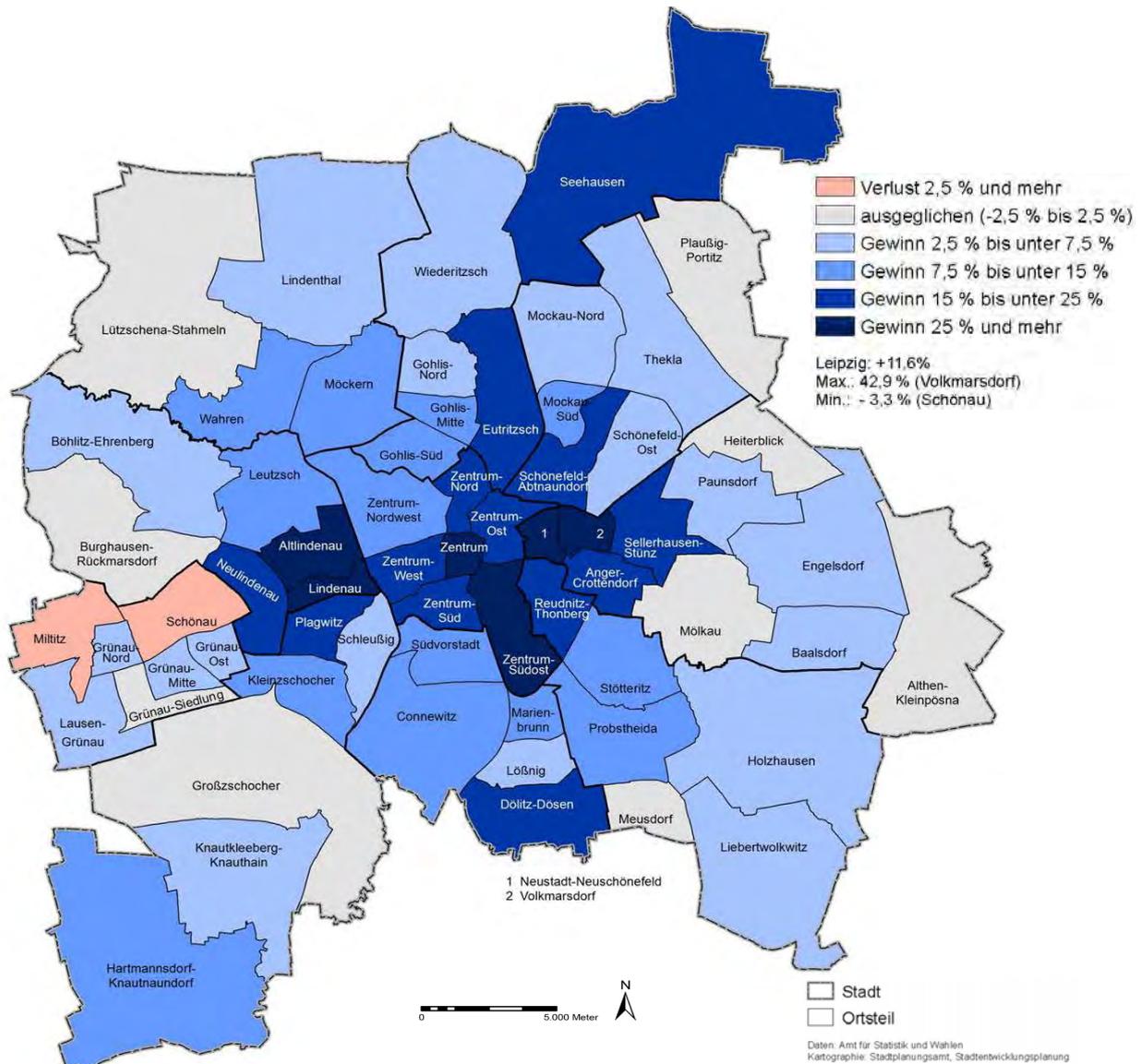
Ortsteilebene

Kleinräumig unterscheiden sich die Entwicklungen der Einwohnerzahlen sowie der Einwohner- und Haushaltsstrukturen. Demografische Prozesse wie Verjüngung und Alterung, Zu- und Abnahme bestimmter Bevölkerungsgruppen verlaufen parallel, kleinräumig differenziert und überlagern einander. Angesichts des gesamtstädtischen Wachstums sind diese Veränderungen nicht mehr im Kontext „wachsende vs. schrumpfende Ortsteile“ zu sehen. Zudem kann inzwischen auch ein Wandel von Entwicklungen beobachtet werden:

- Einwohnergewinne von mehr als 15 Prozent seit 2010 verzeichnen vor allem die Ortsteile um das Stadtzentrum, aber auch Stadtteile des Leipziger Westens (vgl. Abb. 4). Die Ortsteile entlang des Auwaldes von Gohlis-Mitte bis Connewitz wachsen hingegen weniger stark als in den 2000er Jahren. Das Wachstum dieser innerstädtischen Ortsteile speist sich dabei aus einer positiven Wanderungsbilanz und zunehmend auch aus Geburtenüberschüssen. Auch die vorwiegend durch Plattenbauten geprägten Ortsteile Grünaus, Schönefeld und Paunsdorf verzeichnen Einwohnerzuwächse. Die Mehrzahl der stärker durch individuellen Wohnungsbau geprägten Ortsteile am Stadtrand gewinnt ebenfalls an Einwohnern bzw. hält ihre Einwohnerzahl.
- Das Durchschnittsalter der Leipziger Ortsteile variiert stark zwischen 34,6 Jahren in Lindenau und 54,6 Jahren in Grünau-Ost. Die Schere des Altersdurchschnittes geht zunehmend auseinander:
 - Stadtbereiche werden deutlich jünger. Dabei sinkt das Durchschnittsalter nicht nur in bereits jetzt relativ jungen Stadtteilen, sondern es verjüngen sich auch Bereiche, die bislang durch Alterung geprägt waren, z. B. in durch Plattenbauten gestaltete Ortsteile.
 - Zugleich nimmt das Durchschnittsalter nicht nur in relativ „alten“ Stadtbereichen zu, sondern auch in vergleichsweise „jungen“ gründerzeitlich geprägten Stadtbereichen entlang des Auwaldes. Aber vor allem nimmt in vielen randstädtischen Gebieten das Durchschnittsalter zu.
- Analog zur Entwicklung des Durchschnittsalters verändern sich auch Altersstrukturen kleinräumig. Die für die Stadt insgesamt beschriebene Zunahme der Zahl der Kinder und Jugendlichen schlägt sich in weiten Stadtbereichen nieder. Andererseits sind Grünau-Ost und -Mitte, Schönefeld-Ost,

Teile von Sellerhausen-Stünz, Lößnig, Gohlis-Nord, Mockau-Nord, Großzschocher und Thekla durch einen hohen Anteil von Senioren/innen, auch hochbetagten gekennzeichnet. Dieser Anteil ist stabil bzw. nimmt sogar weiter zu.

Abb. 4: Entwicklung der Einwohnerzahlen nach Ortsteilen 2010 – 2015 in Prozent



Bevölkerungsvorausschätzung

Die städtische Bevölkerungsvorausschätzung 2016 erwartet in ihrer Hauptvariante einen weiteren starken Anstieg der Einwohnerzahl um ca. 154.000 Personen (+27 %) auf rund 722.000 im Jahr 2030. In der oberen Variante steigt die Einwohnerzahl auf etwa 770.000, in der unteren auf fast 674.000. Die ebenfalls 2016 vom Statistischen Landesamt Sachsen veröffentlichte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung weist hingegen ein deutlich geringeres Wachstum für Leipzig aus. Danach wächst die Einwohnerzahl – auf Basis der amtlichen Einwohnerzahl Leipzigs, die etwa 8.000 Personen geringer ist als die des Einwohnerregisters der Stadt Leipzig – um lediglich 57.000 Personen (+10 %) auf 618.000 (Variante 1).

Mit dem Einwohnerwachstum einher geht eine Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung. Gemäß der Hauptvariante der städtischen Bevölkerungsvorausschätzung wachsen vor allem die Zahl der Kinder und Jugendlichen, der jungen Erwachsenen bis 25 Jahre, der Personen zwischen 35 und 45 Jahre sowie die Zahl der hochaltrigen Personen über 80 Jahre überproportional.

Leipzigs Einwohnerentwicklung wird sich zwar vom landesweiten Trend weiter abkoppeln. Parallel hat sich jedoch ebenso die Einwohnerentwicklung der Leipziger Umlandgemeinden positiv entwickelt. 2014 wiesen fast alle an Leipzig angrenzenden Kommunen Einwohnergewinne auf („Innerer Ring“). In den weiter entfernt gelegenen Umlandgemeinden hat sich die Einwohnerentwicklung nach Jahren des Rückgangs z. T. zumindest stabilisiert, ist jedoch auch weiterhin negativ.

Für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung stehen die Erhöhung der lokalen einzelhandelsrelevanten Nachfrage und die Veränderungen im Einkaufsverhalten bestimmter Bevölkerungsgruppen im Fokus.

3.4 Leipziger Markt- und Einzugsgebiet

Aus der Regional- und Landesplanung ergibt sich die zentralörtliche Aufgabenzuweisung der Stadt Leipzig als Oberzentrum, die auch die zentralörtliche Einzelhandelsfunktion mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten für ihr regionales Einzugsgebiet umfasst. Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Leipziger Einzelhandels, zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials.

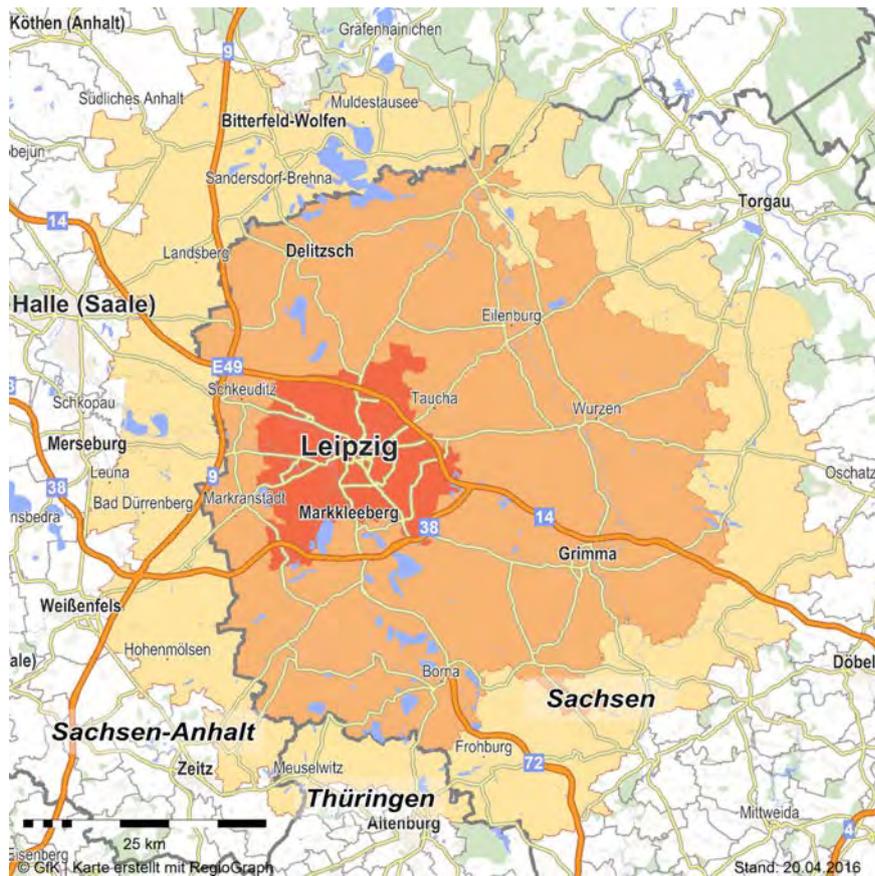
Für den STEP Zentren wurde das Markteinzugsgebiet Leipzigs zuletzt 2013 (Büro Junker und Kruse) auf Basis des Einzelhandelsbestandes 2012/13 und unter Berücksichtigung der räumlichen Erreichbarkeit und der Konkurrenzsituation im Umland gutachterlich abgegrenzt. Es erreicht infolge der deutlich ausgeprägten Konkurrenzsituation in westlicher Richtung mit dem Oberzentrum Halle und den dezentralen Angebotsagglomerationen insbesondere Leuna („nova eventis“/Möbel-Höffner und IKEA) eine wesentlich geringere Ausdehnung als in östlicher Richtung.

Um den aktuellen Einfluss auf das Leipziger Marktgebiet infolge der großflächigen Handelsentwicklungen und der Kaufkraftzuwächse (2015: +7,4 % zu 2012) zu erfassen, wird nachfolgend die durch die GfK GeoMarketing GmbH vorgenommene Abgrenzung des Einzugsgebietes für die Leipziger Innenstadt und ihre gutachterliche Beurteilung wiedergegeben. Sie erfolgte u. a. unter Zeitdistanz- und Fernkonkurrenzgesichtspunkten. Die Größe des Einzugsgebietes wurde dabei insbesondere durch den Umfang und die Attraktivität des Warenangebotes, die Verkehrsanbindung und die Nähe zu Konkurrenzstandorten bestimmt. Das Gesamteinzugsgebiet wurde dabei in drei Zonen gegliedert (vgl. Abb. 5):

- Zone I: Leipziger Stadtgebiet,
- Zone II: angrenzender Landkreis Leipzig, Teile des Landkreises Nordsachsen,
- Zone III: Teile Sachsens, Sachsen-Anhalts, auch Thüringens.

Hier wurden u. a. auf Grund der Wettbewerbsintensität, der vorherrschenden Einkaufsorientierungen oder der räumlichen Entfernung jeweils unterschiedlich ausgeprägte Kundenloyalitäten unterstellt. Dabei nimmt die Intensität der Verflechtungen nach außen hin ab. Gebiete, aus denen nur sporadische Einkaufsbeziehungen anzunehmen sind, wurden nicht zum räumlich abgrenzbaren Einzugsgebiet hinzugezählt, sondern wurden dem touristischen Potenzial zugeordnet.

Abb. 5: Karte Einzugsgebiet der Leipziger Innenstadt 2015



Quelle: GfK GeoMarketing GmbH

Abb. 6: Nachfragevolumen im Einzugsgebiet

Strukturdaten des Einzugsgebietes 2014/2015						
	Einwohner*)		Einzelhandelskaufkraft**)			
	absolut	in %	Index	in €/Kopf	in Mio. €	in %
Zone I	531.560	47,6	91,9	5.232	2.781,0	43,7
Zone II	336.720	30,2	91,3	5.199	1.750,7	27,5
Zone III	248.020	22,2	88,3	5.028	1.247,1	19,6
gesamt	1.116.300	100,0	91,0	5.177	5.778,8	90,9
10 %-ige Potenzialreserve					577,9	9,1
Einzugsgebiet gesamt					6.356,7	100,0

Rundungsdifferenzen sind möglich.

*) Stand 1.1.2014, gemäß statistischen Berichten der Statistischen Landesämter

**) Der einzelhandelsrelevante durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgabebetrag in Deutschland betrug 2015 5.692 Euro, exkl. Kfz, Brennstoffen; inkl. Tankstellenshops, Apothekenumsätze (anteilig), Versand-/Onlinehandel und Ausgaben bei Lebensmittelhandwerk. Eigene Berechnungen auf der Grundlage von Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden.

Im Ergebnis stellt die GfK GeoMarketing GmbH fest:

Die Stadt Leipzig kann auf ein Einzugsgebiet mit knapp 1,12 Mio. Einwohner/-innen reflektieren, die über ein Nachfragevolumen von rd. 5,78 Mrd. Euro p. a. verfügen (vgl. Abb. 6). Dabei stand dem lokalen Einwohnerpotenzial Leipzigs ein regionales Nachfragepotenzial von weiteren 584.700 Einwohnern gegenüber. Zusätzlich in Ansatz gebracht werden kann ein (sehr konservativ geschätztes) Potenzial von 577,9 Mio. Euro p. a. (10 %) der Touristen, Messebesucher und Geschäftsreisenden.

3.5 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft und Kaufkraftbindung des Leipziger Einzelhandels

Für die Strategie des STEP Zentren ist das zukünftige Marktpotenzial abzuschätzen. Es liefert der Stadt als Träger der kommunalen Planungshoheit Anhaltspunkte für Entscheidungen zur Beurteilung von Ansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen. Wesentlich dabei ist die Zentralität (Verhältnis Umsatz zur lokal vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft), die häufig als Ausdruck wirtschaftlicher Attraktivität bzw. Sogwirkung als Einkaufsort herangezogen wird.

Die Bevölkerung der Stadt Leipzig verfügte 2014/15 laut GfK über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von 2.781 Mio. Euro. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Leipzig lag mit 91,9 ca. 8 Prozent unter dem Bundesdurchschnitt, aber über dem Wert vom Freistaat Sachsen (89,4) und den beiden umliegenden Landkreisen.

Die als Beurteilungsgrundlage heranzuziehenden Kennziffern der Zentralität beziehen sich noch auf das Jahr 2012, weil die letzte Einzelhandelserhebung die Grundlage bildet.¹⁸ Die gesamtstädtische Zentralität wurde mit 102 errechnet (Büro Junker und Kruse). Der erzielte Einzelhandelsumsatz überstieg damit das örtliche Kaufkraftvolumen um gerade 2 Prozent (Kaufkraftzufluss). Der Zentralitätswert kann in Anbetracht der oberzentralen Versorgungsfunktion als verhältnismäßig gering bewertet werden, offensichtlich wird er durch regionale Konkurrenzstandorte eingeschränkt. Vergleichbare Oberzentren erreichen eine Zentralität von 110 bis 120.

Die warengruppenspezifische Zentralität, die in die Ermittlung künftiger Entwicklungsspielräume eingeflossen ist, zeigt bei den Bedarfsgruppen ein differenziertes Bild (vgl. Abb. 7¹⁹):

- Im kurzfristigen Bedarfsbereich wurde eine knapp durchschnittliche quantitative Ausstattung erzielt, bei der eine leicht unterdurchschnittliche Zentralität von 96 ermittelt wurde. Diese wurde auf eine leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivität zurückgeführt.
- Bei der für die Zentralitätsbildung wichtigen mittleren Bedarfsstufe (Bekleidung, Schuhe und Lederwaren) wurde bereits eine starke Zentralität (148) erreicht.
- Mit Blick auf die oberzentrale Versorgungsfunktion lag im langfristigen Bedarfsbereich dagegen der ermittelte Zentralitätswert auf vergleichsweise niedrigem Niveau. Hier sind vor allem die Branchen Möbel/Wohneinrichtung mit 118 (inkl. Neubau Möbel-Porta) sowie der Baufachmarktbereich mit 100 herauszustellen (vgl. Kapitel 7, Fachmarktconcept).

Abb. 7: Leipziger Einzelhandelsdaten 2012/13

Warengruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (Mio. Euro)	Flächenproduktivität (Euro/m ²)	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Zentralität
überwiegend kurzfristiger Bedarf	1.716	290.300	1.266,5	4.400	1.320,7	95,9
überwiegend mittelfristiger Bedarf	946	244.900	607,9	2.500	410,0	148,3
<i>darunter:</i> Bekleidung	511	143.800	370,8	2.600	221,2	167,7
überwiegend langfristiger Bedarf	964	309.700	709,0	2.300	786,7	90,1
<i>darunter:</i>						
Möbel*)	111	85.200	112,6	1.300	133,6	84
Baumarktsortimente	154	114.200	165,4	1.400	236,2	70,0**)
Gartenmarktsortimente	31	22.100	20,8	900	39,7	52,3

*) ohne Berücksichtigung von Funktionsabtretungen (vgl. Kapitel 7)

***) Beim Kaufkraftvolumen im Baumarktbereich entfallen ca. 30 % auf Vertriebsschienen, die bei der Bestandserhebung im Einzelhandel nicht erfasst wurden (Baustoffhandel und Holzeinzelhandel).

Quelle: Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung aus Dortmund, 2013

¹⁸ Erst seit dem Vorliegen der Bevölkerungsvorausschätzung 2016 und mit den aktualisierten gesamtstädtischen Bestandsdaten zum Einzelhandel in naher Zukunft liegen die Voraussetzungen vor, um die Aussagen zu Ziel-Einzelhandelszentralitäten zu überprüfen.

¹⁹ dito

3.6 Schlussfolgerungen

Die Gesamtschau zeigt: Das Einzelhandelskonzept wurde bisher konsequent erfolgreich umgesetzt. Dennoch war es erforderlich den STEP Zentren kritisch auf seine Zukunftsfähigkeit zu prüfen und anzupassen (vgl. Kapitel 1.3). Eine zentrale Rolle spielen dabei der „Rechtsaspekt“ und der „Demografie-Effekt“ sowie zunehmend der „Digitalisierungs- und Online-Effekt“:

- Die Rechtsprechung hat über zentrale Versorgungsbereiche geurteilt (vgl. Kap. 2.1). Dies betraf insbesondere Funktionszuweisungen und Abgrenzungen von Nahversorgungszentren.
- 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).

Folgender Anpassungs- und Fortschreibungsbedarf bestand bei den einzelnen Bausteinen:

Zentrenausweis an der Rechtsprechung ausrichten:

An Leipzig als dicht besiedeltes Oberzentrum werden vergleichsweise hohe rechtliche Anforderungen an das städtebauliche Gewicht für die Festlegungen und Abgrenzungen von zentralen Versorgungsbereichen gestellt. Der Mindestausstattungsgrad für zentrale Versorgungsbereiche musste neu definiert werden.

Zentrenhierarchie und -struktur optimieren:

Das Leipziger Zentrennetz (STEP Zentren 2009: 65 Zentren) war zu dicht mit z. T. sich überlagernden Einzugsbereichen.

Zukunftsfähigkeit der Zentren sichern:

Im Wettbewerb vor allem zum Internet gilt es, urbane Qualitäten der Zentren zu fördern.

Die Magistralenentwicklungen außerhalb der Zentrenabschnitte unterstützen.

Ziele und Anforderungen an Nahversorgungsstandorte außerhalb der Zentren neu justieren:

Es sind Ziele und Kriterien für nachhaltige und zentrenkonforme Ansiedlungen von klein- und großflächigen Lebensmittel-Märkten zu definieren. Die „Aufgabenteilung“ zwischen den unterschiedlichen Angebotsformaten soll durch den STEP Zentren unterstützt werden.

Zentrenverträgliche Fachmarktentwicklungen an zukünftiger Kaufkraftentwicklung ausrichten:

Es sind Aussagen zu Entwicklungsspielräumen für nicht-zentrenrelevante Sonderstandorte im Bau- und Gartenfachmarkt- sowie Möbelbereich zu treffen.

Insgesamt muss Leipzig auch für zukünftige Investitionen attraktiv bleiben. Die immer noch stetigen Anfragen nach Standorten, die von Vertriebskonzepten für die Nahversorgung bis hin zu Fachmärkten reichen, müssen in Einklang mit den Zielen einer nachhaltigen, verkehrsvermeidenden Stadtentwicklungspolitik gebracht werden. Dabei sind die Aspekte einer stringenten Steuerung zum Schutz und zur Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen.

4 Leitziele, Zentrenmodell und ergänzende Versorgungsstruktur

4.1 Leitziele

Aus den veränderten Rahmenbedingungen und der konkreten einzelhandelspezifischen Situation Leipzigs leiten sich folgende übergeordneten Ziele für die Zentren- und Einzelhandelsentwicklung ab:

▪ **Stärkung der oberzentralen Funktion Leipzigs und Weiterentwicklung der Stadtzentrums**

Die Stadt Leipzig ist gemäß der Landes- und Regionalplanung als Oberzentrum ausgewiesen, das den dazu gehörigen Verflechtungsbereich mit qualitativ hochwertigen Leistungen und Gütern im sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und wissenschaftlichen Bereich versorgen soll. Wichtiges übergeordnetes Ziel des STEP Zentren ist es daher, die oberzentrale Versorgungsfunktion Leipzigs in seinem Verflechtungs- und Wirkungsbereich zu erhalten und zu stärken. Eine besondere Bedeutung kommt dabei der Weiterentwicklung der Leipziger City zu.

▪ **Stabilisierung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche**

Um im Herzen der Wohnquartiere multifunktionale zentrale Versorgungsbereiche mit guter ÖPNV-Erschließung zu stärken und die Versorgung der mobilen und weniger mobilen Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen zu sichern, bleibt es notwendig, das polyzentrische, hierarchische Leipziger Zentrensystem zu entwickeln und auszubauen. Das betrifft das Einzelhandelsangebot, die Nutzungsmischung sowie die städtebaulichen Qualitäten in den Zentren gleichermaßen. Der Schwerpunkt soll dabei auf den Zentren mit strukturellen Problemen liegen.

Die Stadtteil- und Nahversorgungszentren bilden das Grundgerüst der Nahversorgung in den Leipziger Ortsteilen. Ihre Vielfalt stellt ein prägendes Merkmal Leipzigs dar. Um der Verschlechterung der wohnungsnahen Grundversorgung durch Ansiedlungsvorhaben an städtebaulich nicht oder nicht ausreichend integrierten Standorten entgegen zu wirken, haben die Sicherung und (wo erforderlich) der Ausbau ihrer Nahversorgungsfunktion eine herausragende Bedeutung. Die Stabilisierung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktion in den Zentren soll ggf. auch in bewusster Konkurrenz zu Standorten außerhalb der Zentren erreicht werden. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche muss durch eine konsequente Steuerung die Ansiedlung von Projekten mit städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Zentren vermieden werden.

▪ **Sicherung und Stärkung einer räumlich ausgewogenen wohnortnahen Grundversorgung**

Um im gesamten Stadtgebiet eine möglichst flächendeckende wohnortnahe Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfes, insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, zu gewährleisten, ist das Netz der Zentren durch geeignete Standorte und Konzepte der Nahversorgung zu ergänzen. Insbesondere entlang der Magistralen soll eine Stabilisierung im Bereich der Nahversorgung erfolgen. Zugleich kann eine wohnortnahe Grundversorgung auch einen Beitrag zur Verkehrsvermeidung leisten.

▪ **gezielte Steuerung von Fachmarktstandorten**

Das Fachkonzept soll auch die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Leipzig im Sinne einer bedarfsgerechten Ergänzung der Versorgungsstruktur außerhalb zentraler Versorgungsbereiche an stadtstrukturell und städtebaulich sinnvollen Standorten aufzeigen. Bei den Sonderstandorten des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels in Leipzig, dem Möbelbereich sowie den Bau- und Gartenmärkten soll eine Strategie der gezielten Weiterentwicklung an ausgewählten, mit dem ÖPNV gut erschlossenen Standorten verfolgt werden, um den Kaufkraftzufluss in diesem Bedarfssegment zu erhöhen. Außerdem soll dafür Sorge getragen werden, dass Fachmarkttagglomerationen mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nicht ausgebaut werden.

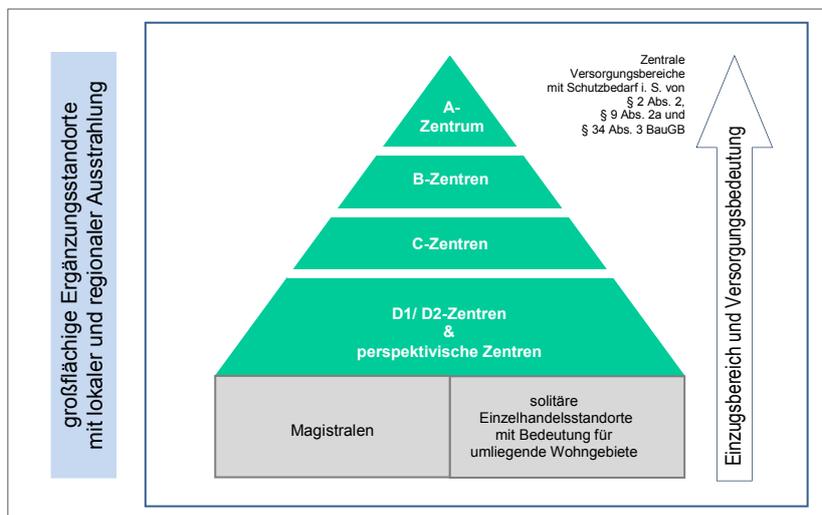
▪ Planungs- und Investitionssicherheit durch verbindlichen Orientierungsrahmen

Für zentrenrelevante Investitionen in neue Einzelhandels- oder Bestandsobjekte soll ein einheitlicher, verbindlicher räumlicher Orientierungsrahmen beibehalten werden, indem die Ziele und die aus ihnen entwickelten Steuerungsgrundsätze mit den planungs- und baurechtlichen Instrumenten umgesetzt werden (vgl. Kap. 10.2). Mit Blick auf den hohen finanziellen Aufwand von Standortentwicklungen bei Einzelhandelsvorhaben besteht ein wesentliches Ziel des STEP Zentren darin, öffentliche und private Interessen synergetisch an städtebaulich und stadtkonomisch geeigneten Standorten zusammenzuführen. Damit schafft der STEP Zentren Planungs- und Investitionssicherheit für Eigentümer, Gewerbetreibende und Investoren.

4.2 Zentrenmodell und ergänzende Versorgungsstruktur

Auf Grundlage der stadtstrukturellen Bewertung sowie der aktuellen Rechtslage erfolgte die systematische Neuprofilierung des Zentrumsystems und der weiteren Versorgungsstrukturen.

Abb. 8: Zentrenhierarchie und ergänzende Versorgungsstruktur 2016^{20/21}



Zentrensystem

Die zentralen Versorgungsbereiche weisen infolge ihrer historischen Entwicklungen unterschiedliche städtebauliche Strukturen auf. Stadträumlich umfasst das Spektrum der zentralen Räume in Leipzig gewachsene, radial ausgerichtete Magistralen bzw. Geschäftsstraßen zumeist entlang der Hauptverkehrsachsen in der Kernstadt²², traditionelle Ortskerne in randstädtischen Bereichen sowie nach 1990 gebaute, kompakte Zentrumsvorhaben.

Um den erhöhten rechtlichen Anforderungen an das erforderliche städtebauliche Gewicht für den Ausweis von zentralen Versorgungsbereichen Rechnung zu tragen, erfolgte die Einstufung anhand eines Bewertungskataloges (vgl. Abb. 9). Bei den Nahversorgungszentren wurden dabei wegen ihrer großen Bandbreite in Funktion, Ausstattung, Zentralität, Erreichbarkeit und Städtebau zwei Grund-Typen mit differenzierten Anforderungen unterschieden:

- innerstädtische Zentren mit kompakten Bau- und Nutzungsstrukturen (D1-Zentren) und
- randstädtische Zentren, vor allem in historisch gewachsenen Ortslagen (D2-Zentren).

Für randstädtische Zentren wurden heruntergestufte Anforderungskriterien angesetzt (vgl. Abb. 9). Für

²⁰ „Leipziger Laden“ und als neue Kategorie Nahversorgungsstandorte

²¹ Gemäß Rechtsgrundlagen sind zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte und zu entwickelnde Bereiche einzustufen. Dagegen haben Sonder- und Fachmarktstandorte, solitäre Bestandsstandorte keinen Schutzanspruch. Die Einordnung der Nahversorgungsstandorte basiert auf der Einstufung wohnortnaher Versorgungsstrukturen als Schutzgüter im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, wenngleich sie keine zentralen Versorgungsbereiche darstellen.

²² Bandzentren und Magistralen stellen im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten eine städtebauliche Sonderform dar.

ihren Ausweis gilt dennoch die Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, 4 C 7/07) zur Einstufung eines zentralen Versorgungsbereiches.

Abb. 9: Bewertungs- und Kriterienkatalog für den Ausweis von C- und D-Zentren in Leipzig

Kriterium	C-Zentrum	D1-Zentrum	randstädtisches D2-Zentrum in historisch gewachsener Ortslage
LAGE	<ul style="list-style-type: none"> städttebaulich integriert im verdichteten Stadtraum urbanes Umfeld 	<ul style="list-style-type: none"> städttebaulich integriert an wohnungsnahen Standorten im Siedlungsschwerpunkt oder funktionale und städtebauliche Mitte eines Ortsteils 	
STÄDTEBAULICHE STRUKTUR	<ul style="list-style-type: none"> kompakte räumliche Struktur städttebauliche Einheit, z. B. durch Straßen- oder Platzgestaltung städttebauliche Integration in das Umfeld Aufenthaltsqualität Identifikations- und Kommunikationsbereiche Vernetzung mit Fuß- und Radwegeverbindungen (inkl. Stellflächen für Fahrräder) 		<ul style="list-style-type: none"> städttebauliche Integration in das Umfeld Identifikations- und Kommunikationsbereiche
VERSORGUNGS-FUNKTION/ EINZUGSBEREICH	<ul style="list-style-type: none"> Stadtteil und zugeordnete Wohnsiedlungsbereiche Versorgungsauftrag für ca. 8.000 bis zu ca. 20.000 Einwohner starke Ausstrahlung im Stadtraum 	<ul style="list-style-type: none"> Ortsteil bzw. zugeordnete und unmittelbar angrenzende Wohnsiedlungsbereiche oder benachbarte Ortsteile Versorgungsauftrag für ca. 5.000 bis max. 10.000 Einwohner 	<ul style="list-style-type: none"> Versorgungsauftrag für ca. 4.000 bis ca. 8.000 Einwohner
EINZELHANDEL Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"> breit gefächertes Einzelhandelsangebot Mischung von Betriebstypen mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks weiteres Einzelhandelsangebot auch in mittel- u. langfristiger Bedarfsstufe (z. B. Bekleidung) 	<ul style="list-style-type: none"> schwerpunktmäßig nahversorgungsrelevantes Angebot vereinzelt ergänzt durch Betriebe mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern 	
Branchenmix	<ul style="list-style-type: none"> vorrangig kurz- und mittelfristiger Bedarf 	<ul style="list-style-type: none"> vorrangig kurzfristiger Bedarf 	
Wettbewerb	<ul style="list-style-type: none"> Wettbewerb v. a. im kurzfristigen Bedarfsbereich 	<ul style="list-style-type: none"> nur vereinzelt Wettbewerb gegeben 	
Bedarfsstufen			
– kurzfristiger Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> klein- und großflächige Betriebe mind. ein Lebensmittelmarkt als Magnetbetrieb 	<ul style="list-style-type: none"> klein-/großflächige Betriebe mind. ein Lebensmittel-Markt als Magnetbetrieb 	<ul style="list-style-type: none"> vorwiegend kleinflächige Betriebe mind. ein Lebensmittel-Markt als Magnetbetrieb
dar. Betriebe mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel			
– mittelfristiger Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> großflächige Betriebe möglich 	<ul style="list-style-type: none"> großflächige Betriebe nicht erforderlich 	
– langfristiger Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> möglich 	<ul style="list-style-type: none"> nicht erforderlich 	
DIENSTLEISTUNGEN Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"> ergänzendes differenziertes Angebot an Dienstleistungen und Gastronomie (im Wettbewerb) 	<ul style="list-style-type: none"> ergänzendes vereinzelt Angebot an Dienstleistungen und Gastronomie 	<ul style="list-style-type: none"> ergänzendes vereinzelt Angebot an Dienstleistungen und Gastronomie
ERREICHBARKEIT/ VERKEHRLICHE ANBINDUNG	<ul style="list-style-type: none"> Fußwegeanbindung Anbindung an mindestens zwei ÖPNV-Linien Erreichbarkeit mit Bus und Bahn gute Erreichbarkeit über wichtige Hauptverkehrsstraßen hohe Vernetzungsqualität verkehrsberuhigte Bereiche straßenbegleitende Parkierungsflächen in Bestandsgebieten 	<ul style="list-style-type: none"> Fußwegeanbindung Anbindung an mindestens eine ÖPNV-Linie Erreichbarkeit mit Bus gute Erreichbarkeit v. a. über Erschließungsstraßen der Wohngebiete straßenbegleitende Parkierungsflächen in Bestandsgebieten 	<ul style="list-style-type: none"> (Erreichbarkeit mit Bus)

Quelle: Gutachterliche Empfehlungen zur Überarbeitung des STEP Zentren – Stadt Leipzig, Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung aus Dortmund, 03/2015

Weitere Standortkategorien

Die in der Abbildung 8 aufgeführten Standortkategorien des Einzelhandels außerhalb der Zentrenpyramide erfüllen nicht die aufgeführten Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches. Gründe hierfür können sein:

- zu geringe Kompaktheit, ohne städtebaulich-funktionalen Zusammenhang und/oder ohne Nahversorgungsfunktion,
- begrenztes Waren- bzw. Angebotsspektrum, ohne/geringe städtebauliche und architektonische Qualitäten, vorrangig auf den Individualverkehr ausgerichtet sowie kaum ergänzende private und öffentliche Dienstleistungen.

Auch historisch und/oder kulturell geprägte Ortskerne ohne ausreichenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz können nicht als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden.

Magistralen

Da Magistralen auf Grund der rechtlichen Rahmenbedingungen nicht zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen können, gelten sie als sonstige integrierte Versorgungslagen.

„Leipziger Laden“

Ein typisches Element der Leipziger Einzelhandelsstruktur ist der sogenannte „Leipziger Laden“. Er bleibt integraler Bestandteil im fortgeschriebenen STEP Zentren (Definition, siehe Kapitel 10.1).

Nahversorgungsstandort und „Leipziger Lebensmittel-Laden“

Neben den Zentren und Magistralen wird die Nahversorgung durch solitäre Lebensmittel-Standorte, die Nahversorgungsstandorte und „Leipziger Lebensmittel-Läden“ ergänzt, die ebenso im STEP Zentren (vgl. Kapitel 6.3.2 Nahversorgungskonzept) beschrieben werden.

Großflächige Ergänzungsstandorte des Einzelhandels – Sonderstandorte

Das hierarchisch aufgebaute Zentrensystem wird durch einige Sonderstandorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe ergänzt, die folgende Charakteristika aufweisen:

- i. d. R. für autoorientierten Großeinkauf genutzt,
- ausgerichtet auf einen oder mehrere größere Stadtbereiche und z. T. überörtliche(s) Versorgungsbedeutung/Einzugsgebiet und vorwiegend nicht in Wohnsiedlungsbereiche eingebettet,
- Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, hoher Anteil nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels,
- i. d. R. kein oder nur geringes Dienstleistungsangebot.

5 Zentrenkonzept

5.1 Zentrale Versorgungsbereiche – Systematik und Abgrenzung

Die 2009 ausgewiesene Zentrenhierarchie und das Gefüge der Zentrenstandorte wurden zur Ermittlung des Bedarfes der Anpassung und Weiterentwicklung eingehend untersucht und neu geordnet. Entsprechend der gutachterlichen Empfehlung wurde dabei auf die 2009 eingeführte Kategorie der Nahversorgungslage verzichtet und die Anzahl der Hierarchiestufen von fünf auf vier reduziert. Auch stadträumliche Veränderungen und Entwicklungen im Einzelhandelsangebot, die sich seit 2007 vollzogen haben, wurden berücksichtigt. Ebenso wurden Lage und Ausstattung der Zentren sowie das starke Einwohnerwachstum mit seiner teilträumlich differenzierten Ausprägung analysiert. Nicht zuletzt spielte auch die verkehrliche Erreichbarkeit der einzelnen Zentren im ÖPNV aber auch im motorisierten Individualverkehr eine wesentliche Rolle für die Abgrenzung. Hierbei galt es zu beachten, dass gerade durch den Stadtbau in den zentralen Versorgungsbereichen auch neue Flächenpotenziale entstanden sind, die in die Zentrendarstellungen integriert wurden.

Die hierarchische Gliederung der Zentren soll der unterschiedlichen Versorgungsbedeutung der Standortbereiche sowie der städtebaulichen und stadtentwicklungsrelevanten Zielvorstellung gerecht werden und gleichzeitig differenzierte Handlungsansätze und Entwicklungsstrategien ermöglichen:

- die Leipziger City (A-Zentrum) mit regionalem Einzugsbereich und überregionaler Ausstrahlung,
- 9 Stadtteilzentren (zwei B-Zentren und 7 C-Zentren) mit einer Versorgungsfunktion für größere Stadträume,
- 29 Nahversorgungszentren (D-Zentren) mit einer über den Nahbereich hinausgehenden Versorgungsfunktion, die sich häufig auf den Ortsteil bezieht sowie drei perspektivische D-Zentren (Nahversorgungszentren).

Insgesamt sind 42 zentrale Versorgungsbereiche bestimmt worden (vgl. Abb. 10 und Zentrenplan in der Anlage 1). Sie sind die wesentlichen Bereiche für eine wohnortnahe und multifunktionale Versorgung der Leipziger Bürgerschaft sowie für die qualitative und quantitative Entwicklung des Einzelhandels in Leipzig.

Es wurden auch Versorgungslagen (perspektivische D-Zentren) ausgewiesen, die derzeit nicht als zentrale Versorgungsbereiche einzustufen sind, sondern erst künftig die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen werden. Dabei geht es neben den standortkonkreten Bedingungen vor allem auch um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ihren Ausweis. Wesentlich für die Einstufung war, dass auch eine reale Chance zur Erreichung des Zieles besteht. Damit ist ein planerischer Schutz für diese Bereiche, gegenüber einem unzulässigen Konkurrenten- bzw. Wettbewerbsschutz gerechtfertigt.

Exkurs:

Im Rahmen von zwei Teil-Fortschreibungen des STEP Zentren in den Jahren 2012 und 2014 wurde bereits der Ausweis ausgewählter Zentren an die aktuellen Entwicklungen angepasst und ersetzt die Darstellungen von 2009:

- Mit dem Beschluss des Stadtrates vom 17.10.2012 (V-1393/12) wurde das C-Zentrum Connewitzer Kreuz zum D-Zentrum „Connewitz“ herabgestuft und unter Einbeziehung der ehemaligen Nahversorgungslage Bornaische Straße in seiner Ausdehnung angepasst.
- Mit dem Ratsbeschluss am 18.06.2014 (V-2107/14) wurde bestimmt:
 - Das im STEP Zentren ausgewiesene A-Zentrum City (inkl. Hauptbahnhof) wird in Hinblick auf seine räumliche Abgrenzung um den „Wilhelm-Leuschner-Platz“ erweitert.

- Das D-Zentrum „Permoserstraße“ wird hinsichtlich seiner konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung neu als zu schützender zentraler Versorgungsbereich festgelegt.
- Die Aufhebung des D-Zentrums „Hans-Weigel-Straße“ in Engelsdorf ermöglicht ein neues Nahversorgungszentrum nördlich vom Gaswerksweg für Engelsdorf zu entwickeln.

Die Mehrzahl der Nahversorgungslagen konnte infolge ihres geringen Bestandes bzw. fehlender Entwicklungsmöglichkeiten nicht (mehr) als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden. Im Hinblick auf die Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung wurden jedoch einige ihrer Lebensmittel-Märkte auf Grund der Lage (städtebaulich integriert und außerhalb der Einzugsbereiche benachbarter Zentren) als Nahversorgungsstandorte und damit als Teil der Nahversorgungsstruktur gemäß § 11 (3) BauNVO berücksichtigt (vgl. Kapitel 6 und 8 Nahversorgungskonzept und Versorgungsräume).

Abgrenzung

Neben der städtebaulichen und funktionalen Definition zentraler Versorgungsbereiche ist die Abgrenzung ein notwendiger Schritt, um eine rechtssichere Grundlage für spätere kommunale Entscheidungen im Rahmen von Einzelhandelsentwicklungen zu haben. Sie dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Um den erhöhten Anforderungen aus der Rechtsprechung Rechnung zu tragen, erfolgte die Einstufung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in zwei Schritten:

- Zunächst wurde die Bestandssituation in den bisher festgelegten C- und D-Zentren anhand des Bewertungs- und Kriterienkataloges (vgl. Abb. 9) beurteilt.²³
- Entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen für die Zentren wurden dann die bisherigen Zentren hinsichtlich ihrer möglichen und geplanten räumlichen Entwicklungsperspektive überprüft. Dabei wurde im Einzelfall auch untersucht, ob die jeweilige Versorgungslage die gerichtlichen Anforderungen an den Ausweis eines zentralen Versorgungsbereiches und den demografischen Entwicklungen in Hinblick auf die Versorgungsfunktion erfüllt bzw. perspektivisch erfüllen kann.

Im Ergebnis wurden Brachflächen (städtebauliche Lücken und Brüche sowie mindergenutzte oder temporär zwischengenutzte Flächen wie provisorische Parkplätze ab 500 m² Grundstücksfläche) ausgewiesen (vgl. Kapitel 8), die durch eine entsprechende Bebauung geschlossen werden sollen. Voraussetzung ist, dass sie in unmittelbarem räumlichen Kontext zum ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich stehen und diesen sinnvoll ergänzen können.²⁴ Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Grund der Multifunktionalität zentraler Versorgungsbereiche nicht jedes Grundstück innerhalb des Zentrums auch als Potenzialfläche für den Einzelhandel anzusehen ist. Mit der Bebauung soll ein städtebaulicher Zusammenhang (wieder)hergestellt werden, der zur fußläufigen Vernetzung und Kompaktheit des Zentrums beiträgt.

Aus den Anforderungen aus der Digitalisierung folgt: Die Multifunktionalität der zentralen Bereiche soll gefördert werden und die spezifische Anziehungskraft einzelner Zentren ist hervorzuheben. So wurden zur Stabilisierung und Aufwertung der Zentren auch Freizeit- und Kultur- sowie Bildungseinrichtungen einbezogen.

Die seit 2009 vorgenommene adressenbezogene Abgrenzung der Zentrenbereiche bleibt mit Blick auf die rechtlichen Anforderungen erhalten. Sie ist konkret definiert über die Längsausdehnung des Zentrums entlang seines öffentlichen Erschließungsraumes. Die Abgrenzung erfolgt unter Berücksichtigung der Bebauungs- und Erschließungsstruktur, des bestehenden zentrumsrelevanten Nutzungsbestandes und der ggf. erforderlichen Entwicklungspotenziale. Dabei wird die Erschließungsseite der Grundstücke mit einer transparenten Flächensignatur gekennzeichnet. Dies zielt darauf ab, dass die zentrumsrelevante Nutzung unabhängig von der tatsächlichen Ausdehnung innerhalb der erfassten Grundstücke auf die an den öffentlichen Erschließungsraum des zentralen

²³ Diese Bestimmungskriterien ersetzen jedoch keinesfalls die wertende Einzelfallprüfung für jedes Zentrum.

²⁴ Eine aktuelle Bebauung bzw. Nutzung auf den Flächen ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten.

Versorgungsbereiches angrenzenden und von dort zweckgemäß zugänglichen Grundstücksteile beschränkt sein soll. Die Darstellung der Potenzialflächen und auch der größeren Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen erfolgt im Einzelfall auch unter Einbeziehung von Grundstücken, die nicht unmittelbar an den Erschließungsraum angrenzen. Zwingende Voraussetzung für die Zuordnung der Nutzungen zum zentralen Versorgungsbereich ist jedoch ihre fußläufige Erschließung über die in die Zentrumsabgrenzung unmittelbar einbezogenen Grundstücke.

Eine abschließende Klärung, auf welchen Flächen der in die Plandarstellung einbezogenen Grundstücke die zentrumsrelevanten baulichen oder sonstigen Nutzungen konkret zulässig sind, beinhaltet die Darstellung der Zentrumsabgrenzung nicht. Dies ist durch Bebauungspläne zu regeln oder unterliegt im Einzelfall einer Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch. Einer grundstücksscharfen und flächengenauen Abgrenzung im STEP Zentren steht insbesondere die Veränderbarkeit der beurteilungsrelevanten Voraussetzungen entgegen. Gleichwohl wird die räumliche Ausdehnung der Versorgungsbereiche entlang der Erschließungsstraßen und Verkehrsflächen begrenzt.

Da aus gutachterlicher Sicht die Zentren von 2009 tendenziell zu weitläufig bei zu geringer Einzelhandelsdichte angelegt waren, wurden bei einer Reihe von Zentren die Ausdehnungen weiter komprimiert und auf kompaktere Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen ausgerichtet. Dies dient insbesondere der Sicherstellung der räumlichen Konzentration der versorgungsrelevanten Nutzungen und der Begrenzung von Wegelängen innerhalb des Zentrums.

5.2 Zentrenkategorien

Anhand der aufgeführten Bewertungskriterien lassen sich die Zentrenkategorien der Stadt Leipzig idealtypisch beschreiben:

A-Zentrum

Das historische Leipziger Stadtzentrum, räumlich sehr kompakt und umschlossen von einer Ringstruktur, bildet das multifunktionale Zentrum. Neben dem weitverzweigten Netz des Einzelhandels besteht die Stärke der Leipziger City in ihrer besonders vielseitigen Angebotspalette, die von der Gastronomie, Kultur, Freizeit, auch Bildung, Verwaltung und Wirtschaft und sogar Wohnen reicht. Es weist eine starke urbane Vitalität sowie höchste Bedeutung als Identifikationsraum der Gesamtstadt auf. Der Einzugsbereich reicht über die Gesamtstadt und Region hinaus (vgl. Kapitel 3.4, Abb. 5 Einzugsgebiet der Leipziger Innenstadt 2015). Die City verfügt mit dem bedeutenden Fern- und Regionalbahnhof über exzellente Verknüpfungen mit der Region und dem gesamtstädtischen ÖPNV-Netz sowie über leistungsfähige Straßenverkehrsverbindungen über den Cityring mit einem großen Stellplatzangebot in Tiefgaragen und Parkhäusern. Die bisherige Abgrenzung dehnte sich über den Ring hinaus nur im Norden auf den Bereich des Hauptbahnhofes mit seinem Einkaufszentrum „Promenaden Hauptbahnhof“ aus.

Mit der S-Bahnstation Wilhelm-Leuschner-Platz des Citytunnels kann sich auch dieser Standort zukünftig zum südlichen „Eingangstor“ in das Leipziger Stadtzentrum entwickeln. Darüber hinaus fungiert der Bereich auch als Bindeglied zwischen dem durch eine hohe Einwohnerdichte geprägten Süden (Stadtteilzentrum Peterssteinweg/Karl-Liebnecht-Straße) und der City. Über ein Bebauungsplanverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebaulich-funktionale Entwicklung des Areales des Wilhelm-Leuschner-Platzes sowie seine Integration in das A-Zentrum geschaffen. Die Leipziger Ratsversammlung beschloss am 16.12.2015 (VI-DS-01690-NF-02) die strategischen Leitlinien für den Planungsprozess. Entsprechend den Zielstellungen wurde der Standort Wilhelm-Leuschner-Platz in die zukünftige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtzentrum integriert.²⁵ Damit sind im Norden der Bereich des Hauptbahnhofes und im Süden der Wilhelm-Leuschner-Platz integraler Bestandteil des A-Zentrums.

²⁵ siehe Ratsbeschluss (Nr. V-2107/14) zum STEP Zentren der Stadt Leipzig, Teilfortschreibung 2014 vom 18.06.2014

B-Zentren

Eine Sonderrolle kommt den beiden B-Zentren mit großen Einkaufs- und Dienstleistungszentren zu. Sie bieten für den westlichen und östlichen Stadtraum jeweils ein umfangreiches und besonders leistungsfähiges Einzelhandelsangebot aller Bedarfsbereiche an.

Der Einzelhandel in den B-Zentren ist geprägt durch breite und teilweise tiefe Sortimentsvielfalt für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf. In mehreren Branchen gibt es großflächige Fachmärkte als Kundenmagneten. Der Dienstleistungsbesatz und die Freizeitangebote sind standortabhängig unterschiedlich ausgeprägt und unmittelbar mit dem Einzelhandelsangebot verbunden. Die Standorte werden dominiert durch jeweils große Einkaufszentren (Paunsdorf Center oder Allee Center) in Distanz zur Innenstadt, jedoch mit leistungsfähigem ÖPNV- und Straßenanschluss sowie großem Stellplatzangebot. Hinsichtlich der städtebaulichen Einbindung, ihrer Vernetzung mit dem Umfeld und der Zugänglichkeit aus dem umgebenden Stadtraum sowie der internen Struktur unterscheiden sich die beiden Standorte jedoch grundlegend.

Das Paunsdorf Center (P.C.) ist ein großflächiges, solitär gelegenes Einkaufscenter, das in einen Siedlungszwischenraum in der Nähe der Großsiedlung Paunsdorf eingefügt wurde. Auf Grund seiner Dimensionierung weist es nur wenige funktionale Verflechtungen und kaum baulich-räumliche Bezüge zum Siedlungsumfeld auf. Gleichwohl verfügt es über sehr gute Verkehrsverbindungen vor allem auch im schienengebundenen ÖPNV. Die herausgehobene Rolle, die der Standort für die Versorgung im östlichen Stadtraum Leipzigs einnimmt, begründet seine übergeordnete Stellung im Zentrengefüge.

Das Zentrum Stuttgarter Allee mit dem Allee Center als Mittelpunkt sowie dem Einkaufszentrum PEP als zweiten Pol hat die Funktion und Ausprägung eines großen multifunktionalen und siedlungsstrukturell integrierten Zentrums. Es liegt an einem anspruchsvoll gestalteten öffentlichen Raum im Siedlungsschwerpunkt der Großsiedlung Grünau und umfasst eine Reihe wichtiger öffentlicher Einrichtungen.

C-Zentren (Stadtteilzentren)

Insgesamt sieben an urban geprägten öffentlichen Räumen gelegene Versorgungsbereiche mit hohem Identifikationspotenzial, die städtebaulich sehr gut integriert sind, wurden infolge ihrer übergeordneten Bedeutung im Stadtgebiet als Stadtteilzentren eingestuft. Als Schwerpunktzentren im verdichteten Stadtraum sollen sie ein stadtteilübergreifendes, vielfältiges und attraktives Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Freizeitangebot an herausgehobenem Ort mit starker Ausstrahlung im Stadtraum sichern. Die C-Zentren befinden sich entlang historisch gewachsener Geschäftslagen, die nach 1990 weiter entwickelt wurden. Das Einzugsgebiet für Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch für Kultur- und Freizeitangebote ist stadtteilübergreifend und damit deutlich größer als bei D-Zentren.

Charakteristisch ist eine besonders leistungsfähige ÖPNV-Anbindung der Standorte mit einer Bündelung mehrerer ÖPNV-Linien von hoher Vernetzungsqualität und Taktfrequenzen. Neben einer guten Zugänglichkeit aus dem Umfeld sind außerdem eine attraktive Radverkehrsinfrastruktur sowie angemessene leistungsfähige Straßenanbindungen und ein ausreichend großes Parkraumangebot charakteristisch.

Der Einzelhandel ist geprägt durch einen oder mehrere leistungsfähige (z. T. großflächige) Magnetbetriebe im Lebensmittelbereich (Vollsortiment, Discount, Biosegment), die ergänzt werden durch ein breit gefächertes, auch tiefes Warenangebot in mehreren Sortimenten des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfes sowie eine abwechslungsreiche Mischung von Betriebstypen (Fachmärkte und Facheinzelhandel) in angemessen leistungsfähiger Dimensionierung der Verkaufsflächen. Von besonderer Bedeutung ist ein vielfältiges Dienstleistungsangebot einschließlich attraktiver Angebote im Freizeit-, Kultur- und Gastronomie-Bereich, die zu einer Belebung auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten beitragen.

D-Zentren (Nahversorgungszentren)

Die 29 zentralen Versorgungsbereiche²⁶ weisen eine relativ hohe Bandbreite bei ihrer Ausstattung, Zentralität und Erreichbarkeit auf. Differenziert nach der Lage (vgl. Kapitel 4.2, Abb. 9) im verdichteten Stadtgebiet oder in den randstädtischen Ortsteilen wurden zwei Typen von Zentren im Sinne des Gesetzgebers eingestuft. Sie stellen die funktionale und städtebauliche Mitte eines Ortsteils dar und bieten ein angemessen breites Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot.

Die D-Zentren sind dem prägenden öffentlichen Raum des Stadtteils exponiert zugeordnet (Marktplatz, zentrale Kreuzung, Haupterschließungsachse) und verfügen über eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung. Das Einzugsgebiet umfasst i. d. R. den Ortsteil, mitunter aber auch den benachbarten Ortsteil bzw. Teile davon. Die Zentren sind aus dem Umfeld direkt zu Fuß und aus dem übrigen Einzugsbereich mit dem ÖPNV oder Fahrrad gut erreichbar. Um auch Autofahrerkundschaft an die Zentrenstandorte zu binden, sind eine angemessene straßenseitige Erschließung sowie ausreichende Stellplatzangebote erforderlich.

Der Einzelhandel in den D-Zentren ist angemessen dimensioniert (mindestens ein strukturprägender Lebensmittel-Markt) und bietet ein breites und vielfältiges Lebensmittelangebot, das ergänzt wird durch Waren im kurz- und mittelfristigen, z. T. auch langfristigen Bedarf. Hierbei handelt es sich vor allem um kleinflächigen Facheinzelhandel, vielfach auch um mittelständische Strukturen. Aus diesem Grund sind in einem D-Zentrum grundsätzlich alle in der „Leipziger Sortimentsliste“ (vgl. Kapitel 9) als zentrenrelevant aufgeführten Sortimente typisch und zu schützen. Der Einzelhandel wird ergänzt durch ein vorwiegend stadtteilbezogenes Dienstleistungsangebot aus den Bereichen Finanzen, Post, freie Berufe, Ladenhandwerk, Gesundheit, Gastgewerbe, Bildung und Freizeit sowie Verwaltungsaußenstellen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Perspektivische D-Zentren (Nahversorgungszentren)

In drei Stadtteilen – Schönefeld-Abtnaundorf, Reudnitz-Thonberg und Südvorstadt – mit besonders starker Nachfrageentwicklung besteht derzeit besondere Gründe, die Nahversorgungsangebote zu qualifizieren. Sie erfüllen noch nicht die rechtlichen Anforderungen an die umfassende Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereiches. Für den zukünftigen Ausweis als Nahversorgungszentrum bestehen dennoch gewichtige Gründe und Voraussetzungen:

- Die prädestinierte Lage im Stadtteil und ihre potenzielle Versorgungsbedeutung für eine wachsende Stadtteilbevölkerung.
- Auf Grund konkreter städtebaulicher Gegebenheiten (Flächen- und Bestandspotenziale) werden die Entwicklungsmöglichkeiten (im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Bestand) als realistisch beurteilt (vgl. Kapitel 8, Versorgungsraumbeschreibungen).
- Das Entwicklungsziel ist im Rahmen einer abgestimmten Planungskonzeption vorhanden und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung werden ggf. geschaffen.

Der Entwicklungsstand dieser Zentren ist regelmäßig zu überprüfen und ggf. neu anzupassen.

²⁶ Der reduzierte Ausweis der D-Zentren resultiert aus angehobenen Bestimmungskriterien, die den rechtlichen Anforderungen Rechnung tragen. Er spiegelt nicht reale Verschlechterungen der Nahversorgungsstrukturen wider.

Abb. 10: Zukünftige räumliche 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	Könnertitzstraße, 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

5.3 Magistralen

Der Leipziger Stadtrat hat in seinem Beschluss vom 20. Juni 2012 zur Aktualisierung und Fortschreibung des STEP Zentren als einen der Schwerpunkte bestimmt, die langgestreckten Bandzentren der Kategorien C, D und Nahversorgungslagen zu prüfen. Dabei soll eine Verknüpfung mit dem Handlungsfeld Stärkung von Magistralen stattfinden. Im SEKo (Teil Stadtentwicklungsstrategie C – Kapitel 2.2, S. 13) wurde die Stabilisierung und Aufwertung der Magistralen hervorgehoben. Magistralen sind von besonderer Bedeutung für ihre Ortsteile: Sie sind Identifikationsräume für die Bewohnerschaft und wirken durch die hohe Verkehrsfrequenz auch auf das Außenimage des Ortsteiles sowie als „Gesichter“ der Quartiere und der Stadt Leipzig insgesamt. Es besteht ein i. d. R. fachübergreifender Handlungsbedarf bezüglich der Stabilisierung der Magistralenstrukturen und -funktionen, baulicher Maßnahmen sowie der Luft- und Lärmbelastung. Im SEKo ist weiter formuliert, dass räumliche Schwerpunkte entlang der Magistralen angesichts begrenzter Handlungsspielräume gesetzt werden müssen. Mit Ausnahme der Georg-Schumann-Straße liegen die betroffenen Magistralen innerhalb der Räume für eine integrierte Stadtteilentwicklung.

Im Rahmen des STEP Zentren erfolgte eine Prüfung, in deren Ergebnis fanden neun wichtige Magistralen (vgl. Abb. 10, Karte der Leipziger Magistralen) wegen ihrer hohen städtebaulichen und funktionalen Bedeutung eine besondere Berücksichtigung im STEP Zentren 2016.

Neun Magistralen sind als zusätzliche Kategorie integraler Bestandteil des STEP Zentren. Sie spiegeln städtebaulich wichtige Entwicklungsachsen wider und werden in ihrer Längsausdehnung im STEP Zentren dargestellt. In einzelnen Bereichen werden die Magistralen von zentralen Versorgungsbereichen überlagert. Diese bilden dann die Schwerpunktbereiche der Versorgung mit Waren und Dienstleistungen. Die Entwicklung der Magistralen steht immer in Wechselbeziehung zu den sie überlagernden zentralen Versorgungsbereichen und umgekehrt. In diesem Wechselspiel (Abb. 10) werden die Kriterien als stadtentwicklungspolitisch definierte Entwicklungsachse – Magistrale erfüllt.

Abweichend vom SEKo wurde zusätzlich auch die Karl-Liebknecht-Straße in die Kategorie Magistrale des STEP Zentren aufgenommen.

Der STEP Zentren legt im Rahmen der Steuerung des Einzelhandels den Fokus auf die Bündelung von Versorgungsangeboten in den Abschnitten der Magistralen, die als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind. Entlang der weiteren Abschnitte außerhalb der Zentren existieren zum Teil noch kleinteilige Versorgungsstrukturen, die aber die Nahversorgung mit einem (Mindest-) Warenangebot nicht abdecken können und so die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches nicht erfüllen und deshalb nicht im Sinne des Gesetzgebers unter Schutz gestellt werden können. Hier sind gleichzeitig kleinteilige Einzelhandels- und übrige Versorgungsangebote entsprechend integriert in die Wohnbebauung durch bauliche Nach- bzw. Umnutzung von Flächen erwünscht. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf den Angebotsstrukturen für die wohnungsnah Grundversorgung. Das sind neben den „Leipziger Läden“ auch der „Leipziger Lebensmittel-Laden“ (vgl. Kapitel 6.3.2, Nahversorgungskonzept).

Die Magistralen sollen als multifunktionale Wirtschaftsstandorte belebt und stabilisiert werden. Der STEP unterstützt zentrenkonforme Einzelhandelsansiedlungen an Magistralenabschnitten auch außerhalb der Zentren. Im Zuge von Bau- und Sanierungstätigkeit soll eine Multifunktionalität in Erdgeschosszonen gesichert bzw. neu erreicht werden.

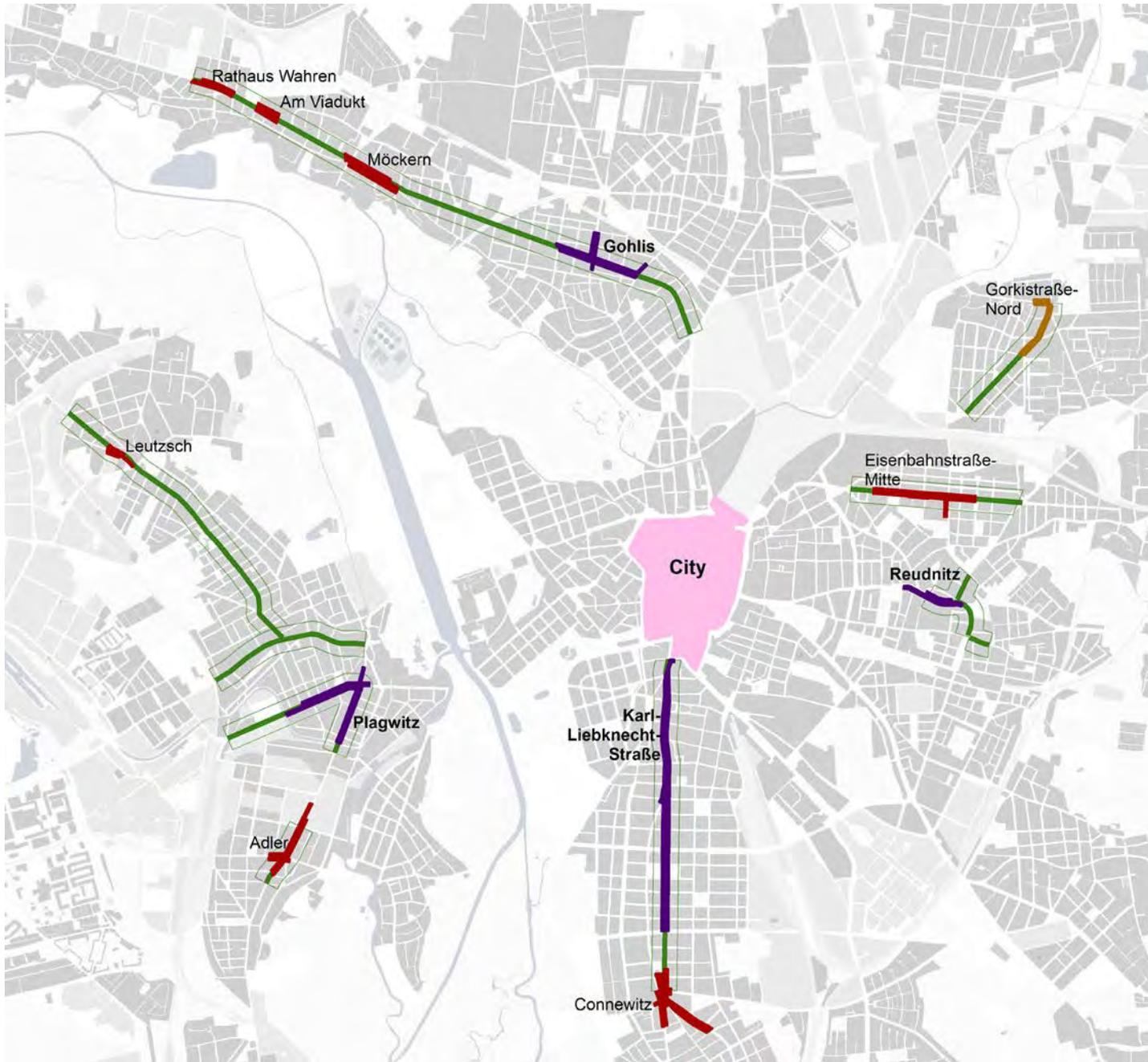


Abb. 11: Karte der Leipziger Magistralen, Ausschnitt STEP Zentren 2016

- Magistrale
- C-Zentrum
- D-Zentrum

Magistralen

1. Gorkistraße
2. Eisenbahnstraße
3. Dresdner Straße/Wurzner Straße/
Breite Straße/Zweinaundorfer Straße
4. Karl- Liebknecht-Straße
5. Karl-Heine-Straße/Zschochersche Straße
6. Zschochersche Straße (Kleinzschocher)
7. Lützner Straße
8. Georg-Schwarz-Straße
9. Georg-Schumann-Straße

- Wohngebiet
- Gewerbegebiet

Stadt Leipzig

Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt

Kartengrundlage
Übersichtskarte DSK 5 Stand 8/2008
Amt für Geoinformation und Bodenordnung
Bearbeitung Stadtplanungsamt

Originalmaßstab 1:5000

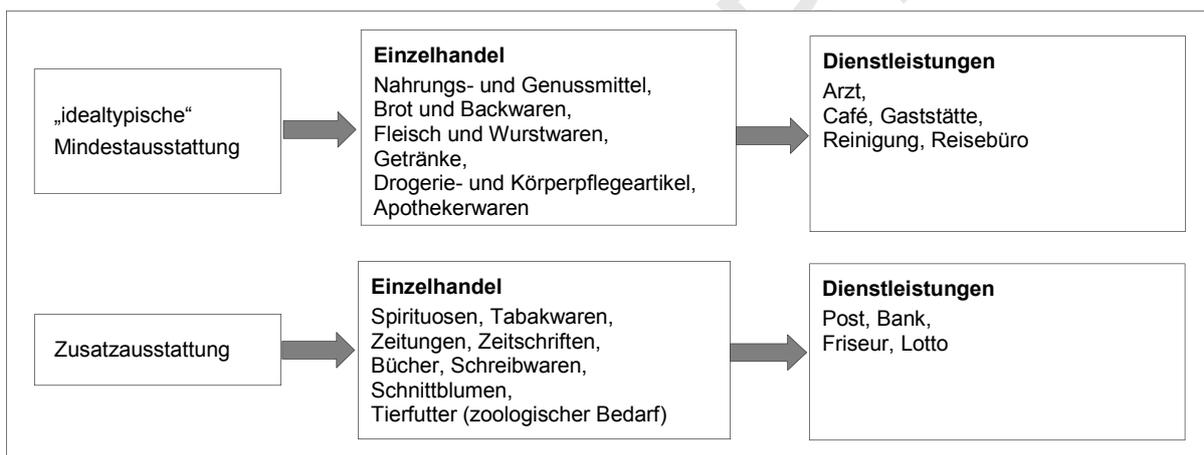
6 Nahversorgungskonzept

Das Konzept zur Sicherung der Nahversorgung knüpft an das im STEP Zentren 2009 formulierte Ziel der Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen an. Die vom Büro Junker und Kruse, vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung und der demografischen Entwicklungen, getroffenen gutachterlichen Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung, insbesondere außerhalb der Zentren, werden nachfolgend wiedergegeben.

6.1 Nahversorgung, Strukturen und Entwicklungstrends

Die gesellschaftliche Aufgabe des Einzelhandels liegt in der Versorgung der Bevölkerung mit Waren. Den Schwerpunkt bildet dabei die Deckung der Grund- oder Nahversorgung. Diese bezeichnet die Versorgung der Bürgerschaft mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfes, also mit Waren bzw. Gütern, die vom Kunden unmittelbar nach dem Kauf verbraucht werden und die möglichst in räumlicher Nähe zum Wohnstandort angeboten werden (vgl. Abb. 12).

Abb. 12: Angebotsbausteine wohnungsnaher Grundversorgung



Quelle: Büro Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung aus Dortmund, 2013

Die Nahversorgung beinhaltet neben dem Aspekt des Versorgens auch die Dimension der Entfernung. „Nah sich zu versorgen“ heißt, die unterschiedlichen Angebote auf kurzem Weg zu erreichen. Die Entfernung wird einerseits nach persönlichem Empfinden eingestuft, sie ist andererseits eine Zielgröße für die Stadtentwicklung. Hier ist sie nicht einheitlich bestimmt. Wesentlich ist, dass Nahversorgungseinrichtungen fußläufig und auch mit dem Fahrrad erreichbar sind. Im STEP Zentren 2009 wurden Wegelängen von ca. 5 bis 10 Minuten definiert. Kerneinzugsradien von 500 bzw. 800 Meter²⁷ um die Einrichtungen geben eine Orientierung hierfür. Eine zentral gelegene und städtebaulich gut in die Wohnumgebung integrierte Lage erlaubt die gute Erreichbarkeit für eine möglichst große Einwohnerschaft.²⁸

Funktion und Bedeutung der Nahversorgung

Bei der Bewertung der Einzelhandelsstrukturen und im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge

²⁷ Im dicht besiedelten Stadtraum werden max. 500 m Luftlinie zwischen Wohnung und Nahversorgungsangebot als angemessen angesehen. Im weniger dicht besiedelten Stadtraum unter 2.000 Einwohnern je km² werden dagegen bis 800 m als noch ausreichend erachtet. Auch Kerneinzugsradien für Zentren beziehen sich auf diese Distanzen (vgl. Kap. 6.3).

²⁸ Im Positionspapier „altenfreundliches Wohnen in Leipzig“ 08/2011 wird die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen mit 300 Meter als Qualitätskriterium für einen altenfreundlichen Wohnstandort formuliert. Ein stadtweites Erreichen dieses Qualitätskriteriums ist nicht realistisch.

hat die Nahversorgung einen besonderen Stellenwert:

- Der Lebensmittel-Einkauf ist wesentlicher Bestandteil der Alltagsorganisation und des täglichen Zeitbudgets. Gerade für nicht motorisierte Haushalte und ältere Menschen ist es wichtig die Nahversorgungs-Angebote nah am Wohnort gut zu erreichen.
- Bei der städtebaulichen Entwicklung sind Nahversorgungsangebote von entscheidender Bedeutung für die Vitalität und Funktionsfähigkeit der Wohnquartiere und ebenso ein strukturprägendes Element der Siedlungsentwicklung. Das belegt auch das bürgerschaftliche Interesse und Engagement am Thema Magistralenentwicklung.
- Im Hinblick auf kleinflächige Strukturen können mittelständische Unternehmen identitätsstiftende Träger der Nahversorgung sein.
- Neben den Einzelstandorten der Nahversorgung entwickeln sich durch eine räumliche und organisatorische „Bündelung“ multifunktionale Nahversorgungsstrukturen (Stadtteil- oder Nahversorgungszentren). Dadurch werden Verkehrsströme gebündelt, weil der Lebensmittel-Einkauf mit anderen Versorgungswegen kombiniert wird. Vom Lebensmittel-Einzelhandel (LEH) gehen angesichts der hohen Verbrauchsausgaben und Häufigkeit der Einkäufe wesentliche Impulse auf Besucherfrequenzen in den Zentren aus. Sie üben Magnetfunktion für benachbarte Nutzungen aus, stärken eine Funktionsmischung und damit eine multifunktionale Versorgung.

Angebotsstrukturen und Entwicklungstrends

Bei den strukturprägenden Betriebstypen mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel (Büro Junker und Kruse, 2013) werden unterschieden:

- Lebensmitteldiscounter: Selbstbedienung, umschlagstarke Artikel, aggressive Niedrigpreispolitik, heutige Marktzutrittsgröße i. d. R. 800 – 1.200 m² VKF,
- Lebensmittel-Markt/Supermarkt: Selbstbedienung, Einzelhandelsgeschäft mit mind. 200 m² VKF, Lebensmittel inkl. Frischwaren, Non-Food-Anteil nicht über 25 Prozent der Gesamtverkaufsfläche,
- Verbrauchermarkt: großflächiger Einzelhandelsbetrieb, VKF mind. 1.500 m², Selbstbedienung, breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfes, häufig Dauerniedrigpreis- oder Sonderangebotspolitik, Standort meist autokundenorientiert,
- SB-Warenhaus: Discount-Prinzip, Selbstbedienung, VKF mind. 5.000 m², umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel.

Darüber hinaus ergänzen Getränkefachmärkte und Handwerksbetriebe (Fleischer, Bäcker, Konditor) sowie Fach- und Spezialgeschäfte das Grundversorgungsangebot im LEH.

Der Wettbewerbs- und Anpassungsdruck führt zu weiteren Differenzierungen bei den beschriebenen konventionellen Betriebstypen und Sortimentskonzepten. In Leipzig zählen hierzu die SB-Bäckereien in Kombination mit Verzehr sowie die „Generationsmärkte als Wohlfühlmärkte“. Bei der Fa. EDEKA z. B. liegen die Märkte in den Händen selbstständiger Kaufleute anstelle eines Filialsystems, so dass das Sortiment besser auf das jeweilige Umfeld abgestimmt werden kann. Zugleich werden bei einigen Anbietern Profilierungsstrategien mit Ausweitung der Sortimente (z. B. Frischwaren, regionale Erzeugnisse) und der Ausbau von Dienstleistungen entwickelt. Diese neuen Strategien von Generationsmärkten führen dazu, dass der Flächenbedarf dieser Märkte (breite Gänge, niedrigere Regale) zunimmt und dies zu Anfragen von Supermärkten bis zu 1.700 m² Verkaufsfläche führt.

Neben den genannten klassischen Betriebsformaten existieren weitere Vertriebskonzepte für den LEH:

▪ **Neue Filial- und Kleinflächenkonzepte erschließen eine Marktnische!**

Mit Blick auf kurze Wege gibt es auch wieder eine Reihe von individuellen, betriebswirtschaftlich tragfähigen Lebensmittel-Konzepten, die auch den heutigen Kundenbedürfnissen gerecht werden. In Leipzig sind neben der Konsumgenossenschaft Leipzig weitere Vertriebslinien wie Ihre Kette, markant nah & frisch und Lenta Lebensmittel vertreten. Auch das Biosegment zählt hierzu, das häufig

in kleineren Geschäftsgrößen vertrieben wird und in den letzten Jahren deutlich stärker nachgefragt wird. Die einzelnen Konzepte sind auf die Versorgung der Wohnbevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs ausgerichtet, wobei der Fokus auf Frischwaren sowie auf regionalen Produkten liegt. Das vorhandene Warenangebot wird z. T. auch ergänzt durch einzelne Dienstleistungen, wie z. B. Café oder Vinothek. Bei den meisten Konzepten ist jedoch eine Mindesteinwohnerzahl innerhalb des erschließbaren Einzugsgebiets von mindestens 2.000 Einwohnern notwendig, um den wirtschaftlichen Betrieb nachhaltig zu gewährleisten.

Die Unternehmensgruppen EDEKA und REWE haben auf die demografischen Entwicklungen mit flexiblen, standortangepassten Konzepten reagiert. So reicht z. B. die Bandbreite bei REWE-Märkten von 500 bis 5.000 m² Verkaufsfläche.

▪ **Lieferservice und mobile Einrichtungen der wohnortnahen Versorgung wirken angebotsergänzend!**

Einige Supermärkte bieten mittlerweile einen Liefer- bzw. Abholservice an. Mobilitätseingeschränkte Menschen können auf Wunsch zu Hause abgeholt, beim Einkaufen begleitet und wieder nach Hause gebracht werden. Aber auch Hol- bzw. Bringendienste für Waren des LEH werden attraktiver. In Leipzig liefern z. B. die Unternehmen REWE, „Landgut Nemt“ und „Hundert-Morgen-Land“ regionale und biologisch erzeugte Produkte durch Bringendienste direkt an den Endverbraucher.

Neben den marktüblichen Formaten und Betreibern können auch sonstige Akteure Versorgungsfunktionen übernehmen. Hier sind Wochenmärkte oder der mobile Handel gemeint, die sich i. d. R. sowohl durch ihre Nähe zum Verbraucher, als auch zum Produzenten auszeichnen. Der rollende Supermarkt hat an Bedeutung gewonnen und kann von 300 bis 2.000 Artikel des täglichen Bedarfs anbieten. In den äußeren, dünn besiedelten Ortsteilen Leipzigs, die kein eigenes bzw. ausreichendes Versorgungsangebot in ihrem Siedlungsgebiet aufweisen, sind mobile Verkaufsstellen zur Sicherung einer Grundversorgung (Fleischer- und Bäckerhandwerk) im Einsatz, während andere Güter des täglichen Bedarfs zumeist nur eingeschränkt angeboten werden. Vor allem hier kann mobiler Einzelhandel eine Alternative sein. Allerdings besteht keine direkte Einflussmöglichkeit der Kommune auf den Einsatz des mobilen Einzelhandels. In Paunsdorf, Hartmannsdorf und Lützschena gibt es Beispiele dafür, dass sich die Anfahrt für den Anbieter wirtschaftlich zu rentieren scheint.

▪ **Online-Handel mit Waren des täglichen Bedarfs noch in den Anfängen!**

Im Unterschied zu anderen Ländern und Warengruppen findet in Deutschland der Einkauf von Waren des täglichen Bedarfes (LEH und Drogeriewaren) noch nicht im Internet statt. Sein Marktanteil am Einzelhandelsumsatz machte 2014 nur 1,2 Prozent aus. Der für den stationären Handel daraus resultierende Verdrängungsdruck ist daher noch gering. Die Relevanz für den Online-Handel und damit verknüpfte Branchen, wie Logistik-Dienstleister, ist jedoch bereits gegeben. Amazon hat bereits den Lebensmittel-Lieferdienst Amazon Fresh gestartet. Auch viele Newcomer wie „lebensmittel.de“ oder emmas enkel.de“ versuchen sich Marktanteile zu sichern. Filialisten, wie REAL und REWE unternehmen erste Schritte in Richtung Online-Handel mittels Lieferdienste und Pick-up-Stationen in ausgewählten Städten und Regionen. Auch Leipziger Haushalte können sich Lebensmittel über Online-Unternehmen nach Hause liefern lassen.

Offen sind die Fragen, ob der LEH flächenhaft in den Online-Verkauf einsteigen wird und welchen Anteil er zukünftig einnehmen wird. Grundsätzlich ist ein Bedeutungsgewinn der Online-Lebensmittel-Anbieter zu erwarten. Die GfK schätzt für Lebensmittel und Drogeriewaren eine Verdoppelung des Zuwachses am Online-Gesamtumsatz bis 2025 (+16 %) ein.

Eine Absicherung der Nahversorgung durch Lieferdienste in den weniger dicht besiedelten Stadtrandbereichen, die über zu wenig Kundenpotenzial verfügen, um dort einen Lebensmittel-Markt anzusiedeln, kann möglich werden.

6.2 Leipziger Lebensmittel-Einzelhandel

Als Indikator zur Beurteilung der Nahversorgungssituation einer Kommune wird die Warengruppe

Nahrungs- und Genussmittel herangezogen. Sie weist in Leipzig (Einzelhandelsbestanderhebung 2012/13) folgende Merkmale in der Struktur und räumlichen Verteilung auf (vgl. Abb. 13):

- Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung mit Nahrungs- und Genussmittel betrug 0,38 m². Dieser Wert lag im Bundesdurchschnitt (0,35 m² bis 0,40 m² pro Einwohner).
- Ca. 85 Prozent der Bevölkerung sind quantitativ ausreichend gut mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgt, d. h. Einkaufseinrichtungen können fußläufig innerhalb eines 500 bzw. 800 Meter-Radius vom Wohnort erreicht werden. Leipzigs Nahversorgungsdichte ist somit verhältnismäßig hoch und mit der in anderen Großstädten vergleichbar. Die Karte (Abb. 14) liefert einen entsprechenden Überblick und zeigt gleichzeitig teilräumliche Defizite auf.
- Der Blick auf die einzelnen Versorgungsräume verdeutlicht erhebliche Unterschiede im Hinblick auf die Pro-Kopf-Handelsausstattung bei Nahrungs- und Genussmittel. So verfügten neben dem Versorgungsraum Mitte auch Altwest, Nord und West über eine sehr hohe quantitative Ausstattung, während in den übrigen Versorgungsräumen bei Ausstattungskennziffern von 0,22 (Süd) bis 0,33 m² pro Einwohner (Ost) leichte Defizite erkennbar waren.
- Der Betriebstypenmix ist in der Branche Nahrungs- und Genussmittel breit gefächert und relativ ausgewogen. Insgesamt entfielen im Referenzjahr gut 40 Prozent der Verkaufsflächen auf großformatige Anbieter: SB-Warenhäuser, Verbraucher- und Supermärkte. Ein weiteres Drittel vereinigen die Lebensmitteldiscounter auf sich.
- Über 85 Prozent der Betriebe, jedoch insgesamt nur ein Drittel der Verkaufsflächen, entfiel auf weitere Betriebsformen wie Lebensmittelläden, Fachgeschäfte, Getränkemarkte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks.
- Lebensmitteldiscounter waren schwerpunktmäßig außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vertreten, hier jeweils zu einem nennenswerten Anteil in städtebaulich nicht integrierten Lagen. SB-Warenhäuser, Verbraucher- und Supermärkte wiesen demgegenüber eine stärkere Konzentration auf die Zentren auf.
- In Leipzig sind die Lebensmittelbetriebe gegenüber Vergleichsstädten kleinteiliger. Bei der Hälfte der Anbieter lag die Verkaufsfläche unter 600 m² („Leipziger Lebensmittel-Laden“, vgl. Kapitel 6.3.2). Diese kleinteilige Nahversorgungsanbieter befanden sich vielfach auch außerhalb der Zentren in städtebaulich integrierten Lagen.

Abb. 13: Angebotssituation Nahrungs- und Genussmittel in Leipzig nach Betriebstypen 2013

Betriebstyp	VK in m ²	Anzahl Betriebe			
		zentrale Versorgungsbereiche	integrierte Streulagen	nicht-integrierte Streulagen	gesamt
SB-Warenhaus (> 3.000 m ²)	48.000	7	1	4	12
Supermarkt/Verbrauchermarkt (600 – ≤ 3.000 m ²)	35.000	29	13	1	43
Lebensmittel-Discounter	59.000	31	34	38	103
Lebensmittel-Markt (ohne Discounter, 150 – ≤ 600 m ²)	14.300	14	29	3	46
Getränkemarkt	10.500	8	32	13	53
Lebensmittelhandwerk (Bäcker/Fleischer)	10.200	198	51	218	467
Sonstige* (u. a. Fachgeschäfte, Kioske; Tankstellenshops, sowie Nahrungs- und Genussmittel als Nebensortimente)	21.600	149	173	48	370
gesamt	198.600	436	307	351	1.094

*) inklusive Verkaufsflächen in Betrieben mit Lebensmitteln als Nebensortiment

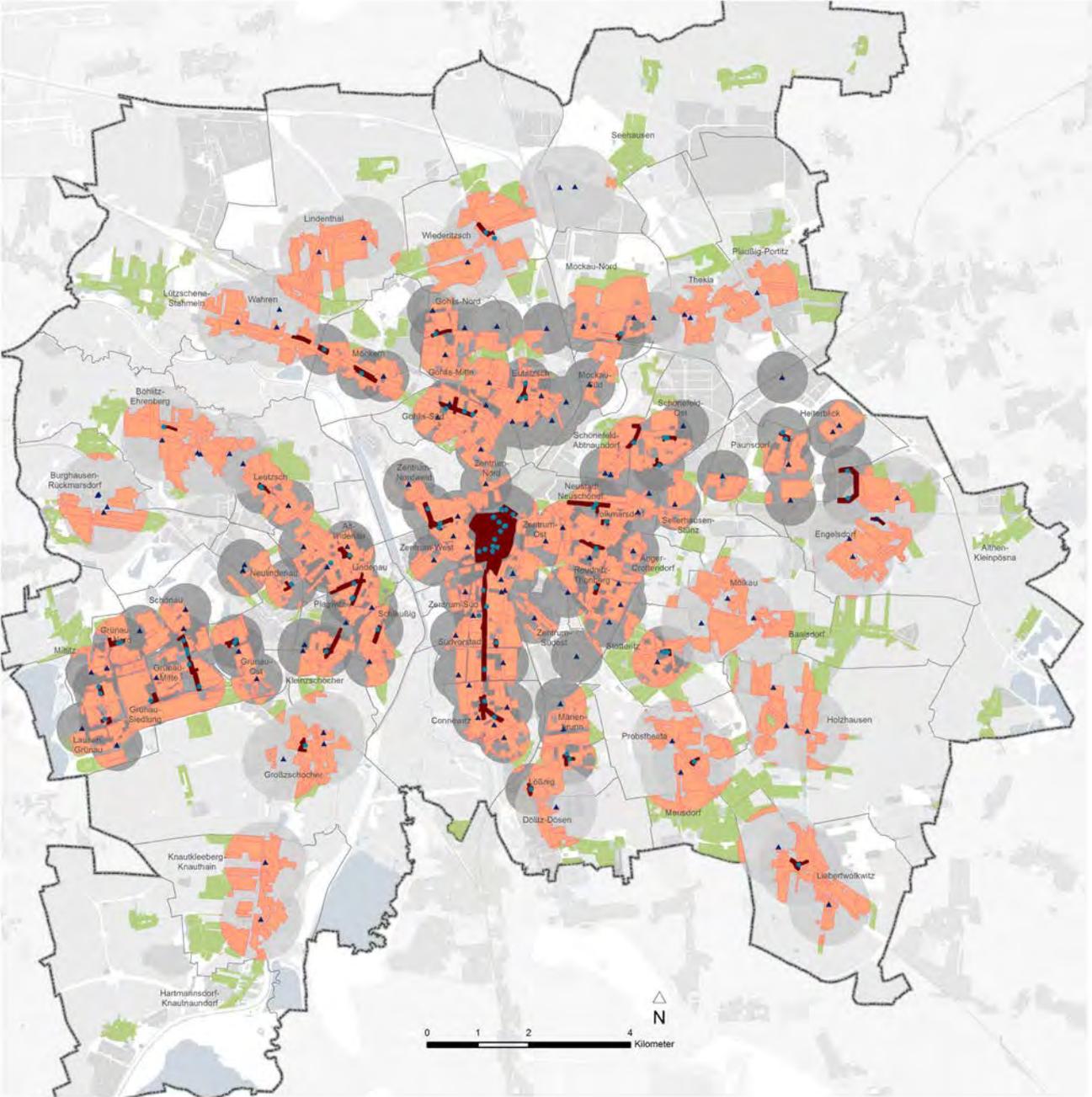
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2013

Zusammenfassend lässt sich feststellen:

Über die Zentren kann in Verbindung mit den Solitärstandorten des Lebensmitteleinzelhandels eine große räumliche Abdeckung der Nahversorgung im Stadtgebiet für über 80 % der Leipziger Haushalte) festgestellt werden. Im Einzelnen stellt sich der erreichte Stand differenzierter dar:

- Der Ansatz durch ein enges Netz der Zentren Versorgungslücken zu schließen, hatte nicht den erhofften Erfolg. Dagegen konnte in den fortgeschriebenen Zentren das Nahversorgungsnetz gesichert, qualifiziert und erweitert werden. Zunehmend erfolgreich werden Lebensmittel-Märkte bei etwaigen Verlagerungsabsichten in die Zentren gelenkt. Diese Erfolge im Ausstattungsniveau der zentralen Versorgungsbereiche sind das Ergebnis der stringenten Umsetzung des STEP Zentren.
- Außerhalb der Zentren können durch Auflösung der Kategorie Nahversorgungslagen und der damit erfolgten Auflockerung des Zentrennetzes für Zwischenbereiche und städtische Randbereiche flexiblere Ansiedlungsstrategien entwickelt werden (vgl. Kapitel 6.3 und 10.2). Auch greifen die Steuerungsmechanismen für großflächige Lebensmittel-Märkte an städtebaulich integrierten Standorten (im Vorgriff auf die Fortschreibung des STEP Zentren) und ersetzen zunehmend „graue Wiese“-Standorte. Gleichzeitig ist auch ein Kleinflächenvertriebstyp festzustellen mit Verkaufsflächen unter 600 m², das 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“ Stadtteilen 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 wohnungnahe Versorgung problematischen Standorten abzuweisen.
- Die aktuellen Herausforderungen der Stadtentwicklung im Hinblick auf den LEH haben ihren Ausgangspunkt oftmals in der Diskrepanz zwischen betriebswirtschaftlich optimalen und planerisch sinnvollen Standortstrukturen. Im Ergebnis der im Vorfeld von Bauantragsverfahren geführten Gespräche mit Eigentümern und Betreibern konnten die Vorhaben zunehmend städtebaulich integriert und gestalterisch ansprechende Lösungen gefunden werden. Dies soll fortgesetzt werden, dabei hat sich eine konsequente Orientierung auf eine deutlich reduzierte Stellplatzanzahl und die Integration von Stellanlagen für Fahrräder bewährt.
- Mit der veränderten Bevölkerungsstruktur wächst gleichzeitig der Bedarf nach Formatvielfalt im LEH. Die „Aufgabenteilung“ zwischen den unterschiedlichen Angebotsformaten des LEH soll durch den STEP Zentren unterstützt werden. Dies soll fortgesetzt werden. Dabei hat sich eine konsequente Orientierung auf eine deutlich reduzierte Stellplatzanzahl und die Integration von Stellanlagen für Fahrräder bewährt.

Abb. 14: Karte Erreichbarkeit der Lebensmittel-Märkte 2015



Standorte Lebensmittel-Einzelhandel ab 150 m² VKF

- innerhalb Zentren
- ▲ außerhalb der Zentren

Einzugsradien der Lebensmittelmärkte

- Ortsteile mit hoher Wohngebietsdichte (500 Meter)
- Ortsteile mit niedriger Wohngebietsdichte (800 Meter)

Wohngebiete nach Lage zum Einzugsbereich

- Wohngebiete innerhalb
- Wohngebiete außerhalb

- zentraler Versorgungsbereich

- Ortsteilgrenze
- Stadtgrenze

Stadt Leipzig

Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt

Kartengrundlage
 Übersichtskarte DSK 5 Stand 8/2011
 Amt für Geoinformation und Bodenordnung
 Bearbeitung Stadtplanungsamt

Originalmaßstab 1:5000

6.3. Ziele und Standortkategorien der Nahversorgung

Mit Blick auf die demografischen Entwicklungen und das neu geordnete Zentrensystem wurden die Ziele und Kriterien für eine räumlich ausgewogene, wohnortnahe Versorgungsstruktur fortgeschrieben.

6.3.1 Ziele der Nahversorgung in den zentralen Versorgungsbereichen

Durch die räumlich konzentrierten Nahversorgungsangebote in den Zentren ist es möglich, Produkte des täglichen Lebens auch zu Fuß²⁹ und ohne großen Zeitaufwand erhalten zu können: umweltschonend und effizient. Die Sicherung und der Ausbau der polyzentralen Nahversorgungsstrukturen behält Priorität. Neue Nahversorgungseinrichtungen sind auch zukünftig vorrangig in zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Den D- und C-Zentren wird dabei eine herausragende Rolle zugesprochen. Den höherrangigen A- und B-Zentren fällt eine anteilig geringere Nahversorgungsfunktion im Rahmen ihrer breit gefächerten Angebote zu. Das Nahversorgungsangebot der Zentren ist so auszurichten, dass benachbarte Zentren nicht in ihrer Tragfähigkeit gefährdet werden (vgl. Kap. 10.2, Steuerungsgrundsatz 2).

6.3.2 Nahversorgung außerhalb der Zentren – Ziele und Standortkategorien

Durch Auflösung der Kategorie Nahversorgungslage und der damit erfolgten Auflockerung des Zentrennetzes können flexiblere Ansiedlungsstrategien für die Nachfrage entwickelt und zentrenkonform gestaltet werden. So wird es möglich vorhandene räumliche Versorgungslücken durch Ergänzungsstandorte außerhalb der Zentren zu schließen, um so eine teilräumig ausgewogene, soweit machbar, flächendeckende Nahversorgung zu sichern und zu stärken. Hierbei ist eine weitergehende quantitative und qualitative Sicherung und Entwicklung bestehender, aber auch zukünftiger Nahversorgungsstrukturen zu gewährleisten.

Die Lagen für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche werden unterschieden nach siedlungsräumlich integrierten Einzelstandorten oder Streulagen sowie Gewerbe-, Industriegebieten und Randlagen der Wohngebiete (Definition städtebaulich integrierte Lage, vgl. Kap. 2.3). Mit Bezug auf die Begriffsbestimmung zur Nahversorgung ist die Grundvoraussetzung – und damit ein unabdingbares Kriterium – ein integrierter Standort mit unmittelbarem Bezug zur Wohnbebauung.

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

- ihre Standorte wohnungsnah sind, d. h. verknüpft mit Wohnquartieren (städtebaulich integriert) und für möglichst viele Anwohner fußläufig erreichbar sind (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.

Mit Bezug auf die fußläufige Erreichbarkeit gilt als Leitbild, dass die Nahversorgung eines Haushalts bzw. Wohnstandortes gewährleistet ist, wenn im Einzugsbereich von 500 bzw. 800 Meter (Luftlinie) zumindest ein Lebensmittel-Laden vorhanden ist.

Nahversorgungsstandort

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 (bei

²⁹ vgl. 500 Meter bzw. 800 Meter-Distanz

angemessener Dimensionierung) 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 (über § 11 Abs. 3 der BauNVO). Hierzu zählen z. B. die Lebensmittel-Märkte an der Kolonnadenstraße im Zentrum-West, An der Märchenwiese in Marienbrunn oder an der Mühlenstraße in Stahmeln. Sie werden als Nahversorgungsstandorte bezeichnet und wegen ihrer ergänzenden Nahversorgungsfunktion im STEP Zentren besonders hervorgehoben und im Zielplan des STEP Zentren dargestellt (siehe Anlage 1):

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.

Um über „Ansiedlungsregeln“ die Umsetzung der genannten Ansiedlungsanforderungen im Sinne des STEP sicherstellen zu können, wurde das vorhandene Regelwerk des STEP Zentren entsprechend ergänzt (vgl. hierzu das Kapitel 10.2, Steuerungsgrundsatz 2).

„Leipziger Lebensmittel-Laden“

Die vom Gesetzgeber verfolgte Leitlinie – weitere Stärkung der Innenentwicklung in Städten und Gemeinden vor einer baulichen Erweiterung im Außenbereich – gab Anlass, auch die Instrumente bzw. Möglichkeiten zur Sicherung der Ziele des STEP Zentren bei seiner Fortschreibung stärker zu flexibilisieren. Dabei wurden aktuelle Entwicklungen im Investitionsgeschehen der Stadt zu Grunde gelegt. Sie ermöglichen neue Nutzungen städtebaulich und funktional sinnvoll zu integrieren, brachgefallene Strukturen wieder zu beleben, Defizite abzubauen oder den Magistralen der Stadt als Aufenthalts- und Kommunikationsorte wieder Identität zu verleihen. Von Bedeutung sind hierbei auch Kleinflächenkonzepte im Einzelhandel, um die fußläufige Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, auch außerhalb der Zentren und über den bisher eingeführten „Leipziger Laden“ hinaus, zu befördern. Ihnen sind zentrenkonforme Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Das betrifft die Nachfragen zur Ergänzung größerer Investitionen als unterlagerte Nutzung im Erdgeschoss einer mehrgeschossigen baulichen Anlage. Hier soll Lebensmittel-Einzelhandel zugeordnet werden. Die sanierte denkmalgeschützte Wohnanlage in der Windmühlenstraße im Zentrum-Südost zählt hierzu. Diese Läden tragen dazu bei, im Sinne einer „mitgezogenen Nutzung“ als Teil einer Gesamtinvestition, übergeordnete Ziele zu unterstützen.

Angesichts verschiedener Ansiedlungsanfragen erfolgte eine Analyse des nahversorgungsrelevanten Leipziger Einzelhandels aus der sich ein für Leipzig typischer kleiner Nahversorger identifizieren ließ, der als „Leipziger Lebensmittel-Laden“ (LLL) bezeichnet wird. Die Ergebnisse aus der Bestandserhebung 2013 zeigten, dass ca. 50 Prozent der Lebensmittelanbieter in integrierten Lagen über maximal 600 m² Verkaufsfläche verfügen. Der Schwerpunkt liegt bei den Supermärkten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, es handelt sich um einen „Leipziger Lebensmittel-Laden“, wenn ...

- seine Betriebsgröße auf max. 600 m² Verkaufsfläche begrenzt ist,
- er im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel (Verkausflächen-Anteil mindestens 90 Prozent) führt, das ggf. um weitere Dienstleistungen ergänzt ist,
- er innerhalb von Wohnsiedlungsbereichen (städtebauliche Integration) liegt und i. d. R. im funktionalen Zusammenhang mit einem mehrgeschossigen Gebäude steht, in dem im Erdgeschossbereich entsprechende Angebote für Kunden vorzufinden sind,
- er im Wesentlichen auf die fußläufige Erreichbarkeit ausgerichtet ist und vorzugsweise über eine gute ÖPNV-Anbindung verfügt, so dass die Anzahl der PKW-Stellplätze deutlich reduziert sein kann.

Ausgehend vom funktionalen Zusammenhang grenzt sich der LLL von Einzelhandelsnutzungen ab,

die als Einzelbaukörper geringer Höhe, gut ausgestattet mit Stellplätzen, für den motorisierten Individualverkehr gut erreichbar sind, eine andere Zielgruppe bzw. Verbraucherverhalten ansprechen und letztlich auch die eigentliche Konkurrenz für die Zentren darstellen.

Der LLL trägt den besonderen Anforderungen in der Stadt Leipzig Rechnung, die sich u. a. aus dem gegenüber dem STEP 2009 weniger engmaschigen Zentrennetz sowie der in vielen Bereichen hochverdichteten und einwohnerstarken Siedlungsstruktur ergeben. Bei der Betrachtung von zukünftigen Neuansiedlungen von LLL, Verlagerungen oder Erweiterungen solcher Standorte ist insbesondere die Stärkung der Innenentwicklung als übergeordnetes Ziel zu sehen und gegenüber den Zielen des STEP Zentren nach objektiven Belangen abzuwägen ohne die Grundzüge des STEP in Frage zu stellen. Um auch bei sinnvollen städtebaulichen Entwicklungen zu gewährleisten, dass in Bezug auf mögliche Beeinträchtigungen der Zentren keine Nachteile zu erwarten sind, erfolgt immer eine Einzelfallbetrachtung. Dafür wurden Kriterien entwickelt, unter welchen Voraussetzungen eine solche Ansiedlung den Zielen des STEP Zentren nicht entgegen steht (vgl. Kap. 10.2).

Bei der Sicherung der Nahversorgung außerhalb der Zentren liegt der Fokus auf Räumen mit Nachhol- und Ergänzungsbedarf. Defizite sind durch Ergänzungsstandorte zu schließen. Neben den „langzeit-defizitären“ Siedlungsbereichen handelt es sich dabei um die citynahen Stadtteile und völlig neu entstehende Stadtquartiere. Hier soll in standortübergreifender Betrachtung eine die Zentren ergänzende Nahversorgung in städtebaulich integrierten Lagen für möglichst viele Wohnquartiere erreicht werden.

7 Fachmarktkonzept

Das Konzept widmet sich den großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Zentren, die in der Regel dem Betriebstyp Fachmarkt³⁰ zuzuordnen sind. Entsprechend ihren Angebotsstrukturen werden nachstehende Typen von Sonderstandorten unterschieden:

- Standortgemeinschaft als Fachmarktzentrum oder -agglomeration mit groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsflächen ab insgesamt ca. 4.000 m² mit zentren-, nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanten Angeboten, z. B. der Sachsenpark in Seehausen. Hier kann auch ein Möbel- sowie Bau- und/oder Gartenmarkt integriert sein.
- Einzelstandort mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und einer Verkaufsfläche ab 4.000 m² sowie weitere Geschäfte (Konzessionäre) mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten, z. B. das SB-Warenhaus am Standort Torgauer Straße in Heiterblick und
- großflächiger Einzelstandort mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten³¹ wie Möbelmarkt sowie Bau- und/oder Gartenmarkt, z. B. der OBI in Probstheida.

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 mit Marktabgängen als Folge.

7.1 Fachmarktstruktur, Trends und Anforderungen

Zu den häufigsten Vertretern bei Fachmärkten zählen Möbelmärkte sowie Bau- und/oder Gartenmärkte. In das Konzept wurden auch Wohnkaufhäuser³² bzw. Einrichtungshäuser einbezogen, die angesichts ihrer Großflächigkeit vergleichbare Steuerungserfordernisse aufweisen. Die Betriebe lassen sich wegen der großen Handels- und Stellplatzflächen in die baulichen Strukturen der Zentren häufig nicht einfügen. Sie verkaufen vorrangig Waren, die nicht ohne PKW transportiert werden können und somit ein starkes Verkehrsaufkommen erzeugen. Die angebotenen Sortimente werden als nicht-zentrenrelevant bezeichnet (vgl. Kapitel 9, Leipziger Sortimentsliste). Damit sind die Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten mit ihrer spezialisierten und ergänzenden Funktion als integraler Bestandteil des arbeitsteiligen Versorgungssystems zu verstehen.

Der Fachmarktbereich ist einer der Profiteure des Wandels im Einzelhandel, da er auch mit einer zunehmenden Filialisierung und zum Teil wachsender Discountorientierung des Angebotes einhergeht. Zu den entwicklungsbestimmenden Faktoren für Fachmärkte bundesweit, aber auch in Leipzig zählen:

- **anhaltendes, jüngst abflachendes Flächenwachstum bei stagnierenden Rentabilitäten!**

Im Bereich der Wohnkaufhäuser liegt die Marktzutrittsgröße inzwischen bei mindestens 20.000 m² Verkaufsfläche (VKF), nicht selten sogar weit darüber. In Leipzig spiegelt sich diese Entwicklung in der Verlagerung und Vergrößerung des Möbelhauses Porta von fast 18.000 m² auf fast 40.000 m² wider.

³⁰ Der Begriff wird leicht modifiziert verwendet: i. d. R. großflächige, mindestens jedoch mehr als 400 m² VKF umfassende Einzelhandelsbetriebe mit i. d. R. Selbstbedienungsprinzip. Darüber hinaus existieren Fachmärkte mit Spezialisierung auf einzelne Sortimente (z. B. Fliesenfachmarkt, Küchenfachmarkt).

³¹ Das Hauptsortiment prägt den Betrieb bzgl. des Umsatzes, beinhaltet die Sortimentsmitte. Nebensortimente ordnen sich dem Hauptsortiment flächen-/umsatzmäßig deutlich unter und haben ergänzenden, nicht prägenden Charakter.

³² Wohnkaufhäuser zählen hinsichtlich ihrer betrieblichen Spezifika (persönliche Bedienung) nicht zum Betriebstyp Fachmarkt.

Der „typische“ deutsche Bau- und Gartenmarkt präsentierte sich 2015 auf 7.350 Quadratmeter Verkaufsfläche.³³ Aktuelle Bau- und Gartenmärkte können inklusive der zunehmend als Drive-In-Bereiche organisierten Baustoffabteilungen maximale Größen von ca. 20.000 m² VKF erreichen. Auch in Leipzig ist bislang ein Fachmarkt in dieser Betriebsgröße vertreten, während die anderen Anbieter (noch) deutlich darunter liegende Größenordnungen aufweisen.

Das Größenwachstum scheint im Möbel- sowie im Bau- und Gartenmarktbereich, einhergehend mit einer zunehmenden Angebotskonzentration auf wenige Einzelanbieter, nach wie vor ungebrochen. Trendforscher³⁴ schätzen jedoch ein, dass auch Möbelketten auf Grund ihrer ungezügelten Flächenexpansion ähnliche Probleme bekommen könnten wie der Autohandel.

▪ **Bedeutungszuwachs bei zentrenrelevanten Randsortimenten!**

Das betrifft „klassische“ Rand- bzw. Nebensortimente wie Leuchten, deren Angebotsumfang sukzessive ausgedehnt und die Sortimentsanzahl (hybride Angebote) ausgeweitet wird. In Möbelhäusern umfasst es auch eine umfangreiche Baby- und Kinderabteilung, die neben Möbeln auch Bekleidung oder Spielwaren führt. Ein klarer funktionaler Zusammenhang zum Hauptsortiment ist damit teilweise nicht mehr gegeben, so dass sie nicht als Randsortiment im eigentlichen Sinne einzustufen sind. Diese Entwicklungen begründen sich einerseits in dem Wunsch der Betreiber, sich durch die Gestaltung des Randsortimentes von den Mitbewerbern abzugrenzen, andererseits tragen insbesondere zentrenrelevante Randsortimente bedeutend zum Umsatz bei, der die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit solcher Betriebe verbessert.

▪ **Verbundstandorte dominieren bei Standortwahl zur Nutzung von Agglomerationsvorteilen!**

Das kann ein Bau- und Gartenmarkt mit ergänzenden Spezialfachmärkten sein oder aus dem Bereich der Möbelbranche ein großes Haupthaus sowie ergänzende Möbelfachmärkte. Auch branchenübergreifende Verbünde von Möbel- sowie Bau- und Gartenfachmärkten werden nachgefragt. In Leipzig ist dieser Trend bisher wenig ausgeprägt, dagegen aber der Trend zu leistungsfähigen Solitärstandorten (z. B. der OBI-Standort am Freiladebahnhof Ost).

▪ **Wachsende Zuwachsraten multimedialer Einkaufsmöglichkeiten!**

Der Marktanteil des Onlinehandels von jeweils knapp 8 Prozent in den Bereichen Garten- und Heimwerken und Möbel und Einrichten³⁵ fiel 2014 vergleichsweise noch moderat aus. Die zukünftigen Wachstumsoptionen müssen abgewartet werden.

▪ **Erreichbarkeit für wenig mobile Bevölkerungsgruppen nicht außer Acht lassen!**

Als Leipziger Besonderheit ist festzuhalten: Im Vergleich mit Städten ähnlicher Größenordnung ist die Motorisierungsrate (347 private PKW pro 1.000 Einwohner, 2015³⁶) relativ gering. Sie ist den letzten vier Jahren nahezu konstant geblieben. Auch wenn in randstädtischen Ortsteilen mindestens jede(r) zweite Bewohner/in ein privates Auto angemeldet hat. Über 40 Prozent der Haushalte steht kein Auto zur Verfügung.

7.2 Angebotssituation in Leipzig

Auf Grundlage der zum Jahreswechsel 2012/2013 durchgeführten Einzelhandels-Bestandserhebung³⁷ wurden insgesamt 37 Standorte berücksichtigt, die den drei Typen von Sonderstandorten außerhalb der Zentren zuzuordnen sind. Ihre Verkaufsfläche beläuft sich auf insgesamt knapp 300.000 m². Das ist bezogen auf den gesamten Handelsbestand mehr als ein Drittel (34 %) der Leipziger Handelsfläche. Branchenspezifisch dominieren die Möbel-, Bau- und

³³ EHI Retail Institut, Internet, 17.02.2016

³⁴ Ulrich Eggert Consulting. Köln, Studie MEGATRENDS 2020

³⁵ Dr. Gerold Doplbauer, Ecommerce: Wachstum ohne Grenzen?, Online-Anteile der Sortimente – heute und morgen, GfK GeoMarketing GmbH, Juli 2015

³⁶ Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, [Statistischer Quartalsbericht I/2016

³⁷ Der Standortwechsel Möbel Porta vom Paunsdorf Center an die „Alte Messe“ wurde berücksichtigt. Dagegen nicht mehr die Flächen von Möbel Porta im Paunsdorf Center. Die Schließung des Baumarktes Torgauer Straße 49 wurde ebenso berücksichtigt, jedoch nicht der Marktaustritt von Praktiker (Brünner Straße, Schomburgkstraße mit ca. 14.000 m² VKF.

Gartenmarktsortimente, auf die zusammen rund zwei Drittel dieser Verkaufsflächen entfallen. Werden die Standorte mit diesem Angebotssegment in den Zentren und Streulagen hinzu gerechnet, beträgt die Handelsfläche 221.000 m² auf der ein Umsatzvolumen von gut 299 Millionen Euro erwirtschaftet wird (vgl. Abb. 15 und 16).

Die Untergruppe Gartenmarktsortimente nimmt hierbei einen vergleichsweise geringen Anteil (11 %) an der untersuchungsrelevanten Handelsfläche ein und tritt somit auch bei der quantitativen Darstellung zurück. Überwiegend wird sie in kombinierten Bau- und Gartenmärkten auf einer dem Baumarktsortiment nachgeordneten Verkaufsfläche angeboten. Reine Gartenmärkte sind in Leipzig nur zwei vertreten, da dieser Struktur in verdichteten, großstädtischen Räumen eine geringere Bedeutung zukommt als in stärker ländlich geprägten Regionen.

Bei der Möbelbranche besteht eine Besonderheit. Hier ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass die Stadt Leipzig im Rahmen von Stadt-Umland-Verträgen insgesamt 33.500 m² Verkaufsfläche an Umlandkommunen abgetreten hat. Ein Großteil dieser Flächen (32.500 m²) ist in der Nachbargemeinde Taucha (v. a. Möbel Kraft) realisiert worden. Bezieht man diese funktional der Stadt Leipzig zuzuordnenden Flächen in die Betrachtung mit ein, erhöht sich die Verkaufsfläche im Bereich Möbel deutlich auf rd. 119.000 m².

Abb. 15: Angebotssituation Sonderstandorte großflächiger Einzelhandel 2012/13

Sonderstandorte großflächiger Einzelhandel	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche m ²	darunter Anteil Branche Möbel/Bau/Garten	städtebaulich nicht integrierte Lage
5 Standortgemeinschaften	110	145.000	48 %	100 %
2 Einzelstandorte Nahrungs-/Genussmittel	17	11.000	1 %	37 %
30 Einzelstandorte Möbel-, Bau-, Gartenfachmarktbereich	30	130.000	81 %	100 %
37 Standorte	157	286.000	62 %	-

Abb. 16: Angebotssituation Möbel-, Bau- und Gartenfachmarktsortimente 2012/13

Standorte der Branche Möbel/Bau/ Garten	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche m ²	Umsatz Mio. Euro	Lage in Zentren
darunter Möbel ohne Funktionsabtretung	113	85.000	111	20 %
darunter Möbel mit Funktionsabtretung	115	119.000	157	
darunter Bau- und Gartenmarktsortimente	184	136.000	186	4 %
insgesamt inkl. Funktionsabtretungen	299	255.000	343	-

Die Sonderstandorte der großflächigen Einzelhandelsbetriebe, gegliedert nach den drei Standorttypen, sind in der Karte (Abb. 17) dargestellt. Um die großen Einzugsbereiche der Sonderstandorte berücksichtigen zu können, wurden die eigentlich acht Versorgungsräume neu zu drei Versorgungsräumen (Mitte-Süd-Ost, West und Nord) zusammengefasst. Auf dieser Basis kann der Versorgungsgrad der Bevölkerung (z. B. einwohnerbezogene VKF-Ausstattung) bei Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente beurteilt werden.

Die Betrachtung der Standortprofile und Sortimentsschwerpunkte zeigt:

- Bei den Fachmarktzentren und den SB-Warenhaus-Standorten sind deutliche Fehlplatzierungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (über 50 %) in nicht integrierten Lagen festzustellen. Das entzieht den Zentren Kaufkraft.
- Die Stadt Leipzig verfügt bereits über sieben von solchen Standortgemeinschaften. Ihre Verkaufsflächen reichen von ca. 4.500 m² (Sonderstandort „Portitz Treff“) bis zu rund 48.000 m² (Sonderstandort „Sachsenpark“) mit zum Teil großen Anteilen zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (fast 80 % im „Portitz Treff“, 20 % Sonderstandort „Alte Messe“). Vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Marktpotenziale in den zentrenrelevanten Handelsbranchen sind die vorhandenen Standorte als grundsätzlich

ausreichend zu bewerten.

- Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind auch Bestandteil dieser Standortgemeinschaften (u. a. „Löwenzentrum“). Mehrheitlich befinden sie sich jedoch in Solitärlagen, Standortverbände mit weiteren nicht-zentrenrelevanten Fachmärkten sind bisher eher die Ausnahme.
- Im Unterschied zur Möbelbranche verfügt Leipzig im Baumarktsegment über gut aufgestellte Wettbewerbsstandorte, deren Kern 2016 aus 11 Bau- bzw. Gartenfachmärkten als Voll- oder Universal-Fachmärkte besteht. Ihre durchschnittliche Größe beläuft sich auf rund 7.900 m² VKF (ohne Praktiker). Sie liegt somit über dem bundesweiten Durchschnitt.
- Die Bau- und Gartenmärkte konzentrieren sich auf die Versorgungsräume West und Nord (vgl. Abb. 17), dagegen bestehen noch Defizite im Versorgungsraum Mitte-Süd.
- Mit Ausnahme von sechs Standorten sind alle Standorte über den ÖPNV erreichbar (Haltestellenbereich mit 300 Meter Distanz). Wesentlich ist allerdings nicht nur die Distanz zwischen Verkaufsstätten und Haltestellen, sondern auch ein dichter Fahrplankontakt in einem attraktiven Netz. Hier verfügt die Hälfte aller Sonderstandorte über einen leistungsfähigen schienengebundenen ÖPNV-Anschluss.
- In der Regel befinden sich die Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten in Gewerbebereichen, die für produzierendes Gewerbe bzw. Handwerk vorgehalten werden. Dies führt zu Bodenpreisspannungen und geht zu Lasten der gewerblichen Entwicklungsoptionen, so dass im Falle von Erweiterungen und Ansiedlungen ein Abgleich mit den Zielen des STEP Gewerbliche Bauflächen erforderlich ist.

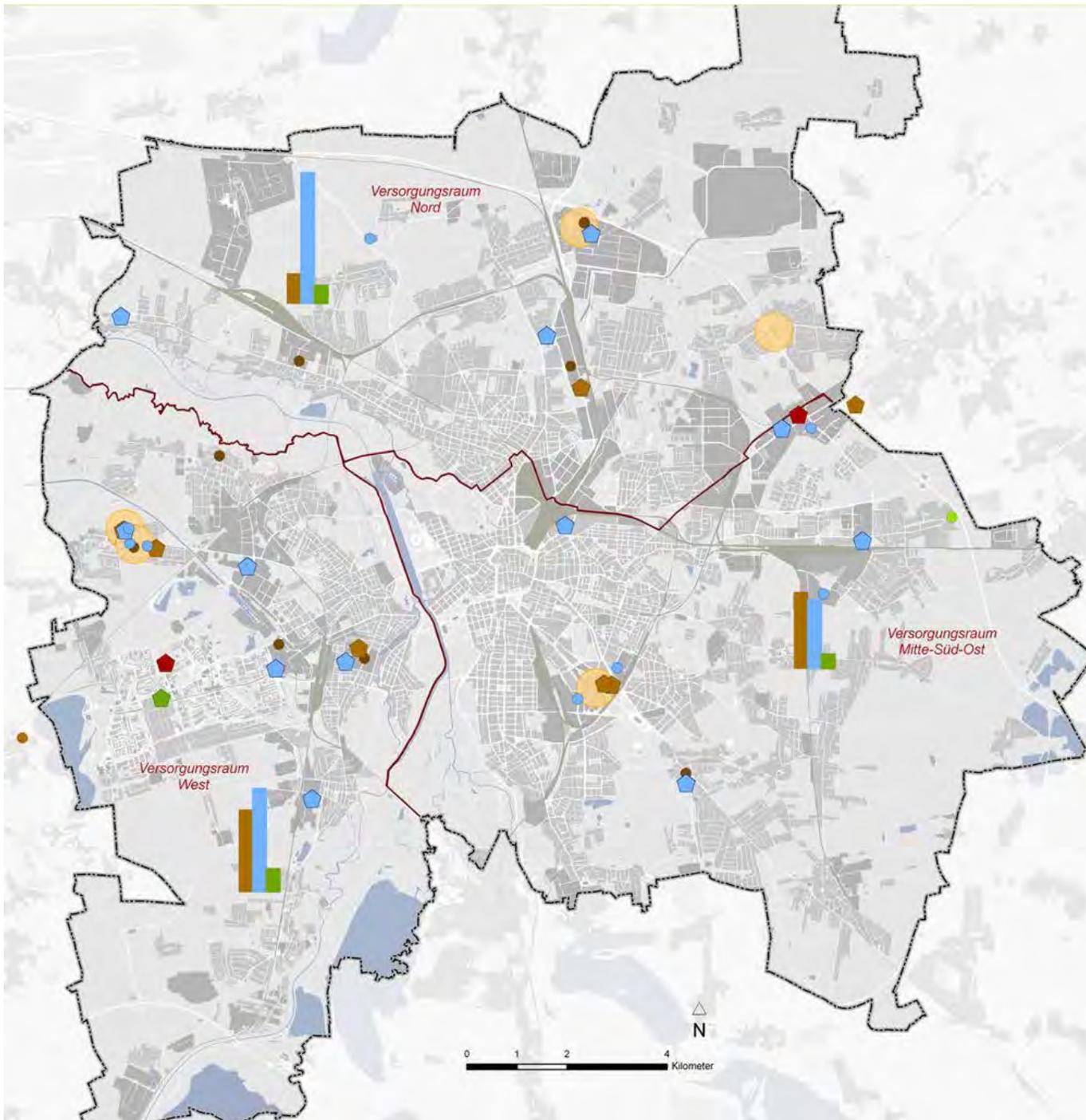


Abb. 17: Karte Sonderstandorte großflächiger Einzelhandel, VKF im Bereich Möbel, Bau- und Gartenfachmarktsortimente, 2013

Räumliche Verteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (ab 800 m² Verkaufsfläche) außerhalb der Zentren

- Einzelstandorte des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten
 - Möbelsortiment (braunes Rechteck)
 - Baumarktsortiment (blaues Rechteck)
 - Gartenmarktsortiment (grünes Rechteck)
 - ab 4.000 m² VKF (großes Fünfeck)
 - unter 4.000 m² VKF (kleines Fünfeck)
- Einzelstandorte des großflächigen Einzelhandels mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel ab 4.000 m² Verkaufsfläche (rotes Fünfeck)
- Standortgemeinschaften mit groß- u. kleinflächigen Betrieben mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten ab insgesamt 4.000 m² Verkaufsfläche (gelber Kreis)

Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung



□ Versorgungsraum Fachmärkte

Stadt Leipzig

Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Kartengrundlage
 Übersichtskarte DSK 5 Stand 8/2008
 Amt für Geoinformation und Bodenordnung
 Bearbeitung Stadtplanungsamt
 Originalmaßstab 1:5000

7.3 Ziele für die städtebauliche Beurteilung der Sonderstandorte

Die aufgeführten Entwicklungen und Trends stellen die Stadt Leipzig vor die Herausforderung einer gezielten und geordneten Weiterentwicklung der Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels. Bezogen auf die Sonderstandorte mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten bestehen folgende wesentlichen stadtentwicklungspolitischen Ziele:

▪ **Die Kongruenz mit den Zentren hat höchste Priorität!**

Auf Grund der besonderen Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche ist eine Einzelhandelsentwicklung auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorrangig in diesen Bereichen anzustreben. 2013 befand sich jeder fünfte Einzelhandelsbetrieb aus der Branche Möbel in einem Zentrum (Kategorie A bis C). Bau- bzw. Gartenmarktsortimente waren dagegen mit einem Anteil von nur 4 Prozent ihrer Handelsfläche in den Zentren praktisch nicht vertreten.

Häufig wird für einen großflächigen Betrieb mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten kein Standort in den Zentren zu betriebswirtschaftlich und städtebaulich vertretbaren Bedingungen zur Verfügung stehen. In diesen Fällen soll dem Fachmarktstandort eine verträgliche Ergänzungsfunktion insbesondere für die City und B-Zentren zukommen. Mit Blick auf die stetig wachsenden zentrenrelevanten Nebensortimente sollen die Zentren jedoch nicht durch zu starke Kaufkraftbindung in ihren Entwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigt werden.³⁸ Diese Anforderung prägt die Steuerungspraxis in Leipzig bereits mit den Planungsgrundsätzen des STEP Zentren 2009. Ziel bei der Weiterentwicklung einzelner Sonderstandorte ist weiter, dass sie nicht ein zu hohes Standortgewicht entwickeln, der Umfang der zentrenrelevanten Nebensortimente am jeweiligen Standort größer wird und das Risiko zur Schädigung der benachbarten Zentren durch räumliche Umsatz-Umverteilungen zunimmt.

▪ **Eine dezentrale Konzentration ist anzustreben!**

Außerhalb der Zentren sind durch Lenkung an städtebaulich und versorgungsstrukturell sinnvollen Standorten Verbünde mit Agglomerationsvorteilen für Kunden und Betriebe zu schaffen, Wege zu reduzieren und Belastungen der kommunalen Haushalte durch effiziente Ausnutzung von Infrastrukturen zu minimieren. Eine gesamtstädtische Orientierung auf leistungsfähige Sonderstandorte schafft aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotential interessantere Standorte.

▪ **Die Erreichbarkeit ist ein wesentlicher Aspekt bei der Standortsteuerung!**

Einen hohen Stellenwert hat die Lage im Stadtraum. Je nach der Bevölkerungsdichte im Umgebungs- bzw. Einzugsbereich wohnen in Leipzig z. B. in einer Distanz von 3 km Entfernung in der Spannbreite zwischen rund 5.000 bis 45.000 Einwohner. Die Standorte haben mehr oder weniger kurze Anfahrtswege und sind differenziert verkehrsvermeidend.

- Für Möbel-, Bau- und Gartenmärkte wird eine Gleichverteilung der Angebote im Stadtgebiet angestrebt für eine relativ verbrauchernahe Versorgung.
- Die Sonderstellung von Wohnkauf- bzw. Einrichtungshäusern mit Handelsflächen ab 20.000 m² bedingt ein sehr ausgedehntes Einzugsgebiet. Hier ist ein relativ zentraler und für die Leipziger Bevölkerung insgesamt gut erreichbarer Standort erforderlich. Ein Beispiel für diese Umsetzung stellt der Verlagerungsstandort für Porta auf der „Alten Messe“ dar. Damit wurde bereits ein Schritt in die Richtung gesetzt, die Einkaufsattraktivität Leipzigs nicht nur für die eigene Bewohnerschaft, sondern auch für die des Umlandes zu steigern.

Im Hinblick auf die verkehrliche Erreichbarkeit und Beeinträchtigungen durch den Verkehr sollen die Standorte über einen ÖPNV-Anschluss (nach Möglichkeit schienengebunden) verfügen. Dies entspricht auch der Anforderung aus der Landes- und Regionalplanung.

³⁸ vgl. Integrationsgebot nach LEP 2013

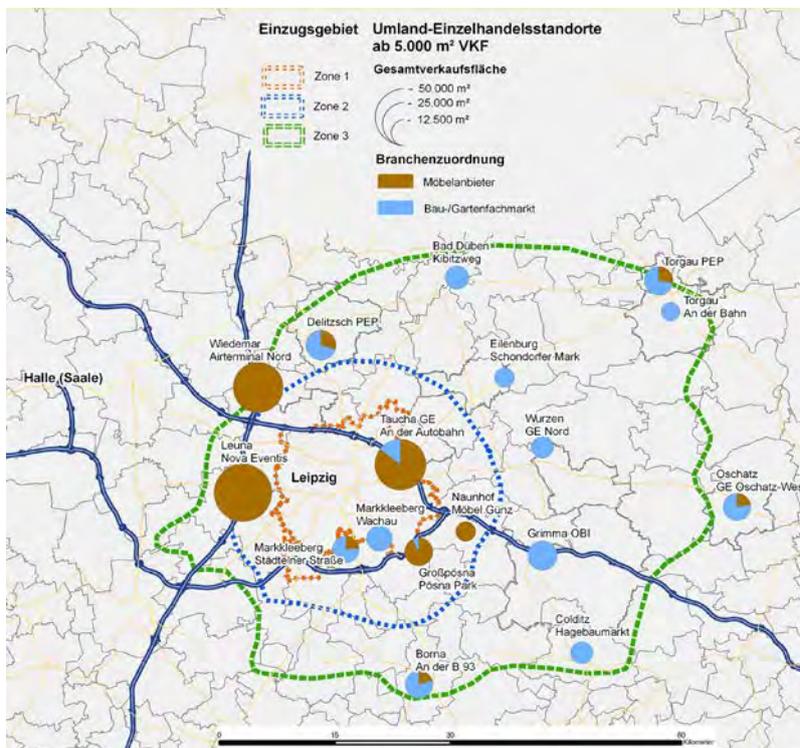
7.4 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen und Strategie der räumlichen Steuerung

Für die Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels im Bereich Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente wurde in einem ersten Schritt die absatzwirtschaftlich möglichen zusätzlichen Verkaufsflächen ermittelt, um daraus im zweiten Schritt die städtebaulich-funktionalen Leitlinien der räumlichen Steuerung abzuleiten:

Einzugsgebiet und Umlandstandorte im Einzelhandel

Das Einzugsbereich wurde unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation 2013 abgegrenzt. Anmerkung: Das Einzugsbereich weicht vom Marktgebiet, Kap. 3.4. ab. Zur Ermittlung der zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenpotenziale wurden die sortimentspezifischen Ist-Zentralitäten für Möbel- und Bau- bzw. Gartenmarktsortimente herangezogen. Zur Auslotung der Entwicklungsspielräume für die künftige Entwicklung der Handelsflächen in diesen Sortimentsbereichen sind Tragfähigkeitsuntersuchungen erforderlich, die nur raumbezogen sinnvoll sind. Grundlage ist die landesplanerische Funktionszuweisung der Stadt Leipzig als Oberzentrum unter Berücksichtigung der bestehenden Angebots- und Konkurrenzsituation im Einzugsbereich, die in nachfolgender Karte dargestellt ist.

Abb. 18: Karte Umlandstandorte in den Sortimentsbereichen Möbel, Bau- bzw. Gartenmarkt 2013

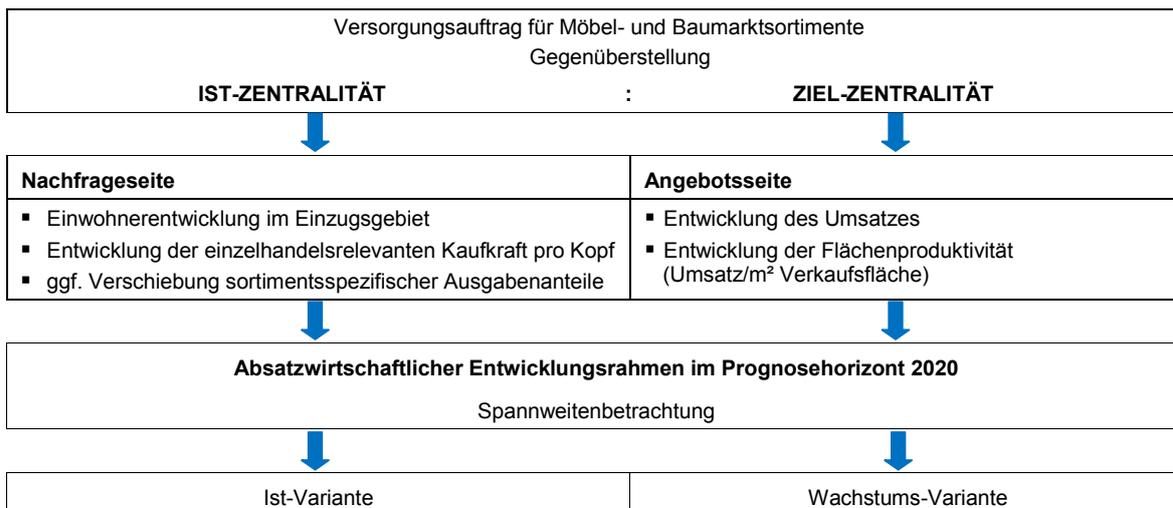


Quelle: Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung aus Dortmund, 2013, auf Basis von Verkaufsflächenangaben gemäß Handelsatlas für den Freistaat Sachsen, Kammerbezirk Leipzig, Ausgabe 12/2010 sowie Stadtplanungsamt, 01/2013; Daten von OpenStreetMap - veröffentlicht unter ODbL

7.5 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen im Prognosehorizont 2020

Aufbauend auf den derzeitigen und zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen in Leipzig wurden die perspektivischen Entwicklungsspielräume des Leipziger Einzelhandels in den Branchen Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente abgeschätzt. In die Betrachtung flossen eine Reihe von Faktoren ein, für die entweder Prognosen herangezogen oder Annahmen getroffen wurden:

Abb. 19: Methodik zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



▪ **Möbelbranche**

2013 betrug die ermittelte Zentralität bei der Möbelbranche 118 inkl. der Umsatzvolumina der an die Umlandgemeinden abgetretenen Verkaufsflächen und das Möbelhaus Porta auf der „Alten Messe“. Um der oberzentralen Versorgungsfunktion Leipzigs für das Umland Rechnung zu tragen, ging der Gutachter davon aus, dass eine Ziel-Zentralität von 130 erreicht werden müsste. Die Möglichkeiten für ein darüber hinausgehendes Wachstum sah er angesichts der starken Konkurrenzsituation im Umland als begrenzt an. Wird die Annahme eines Anstieges der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (+10 % bis zum Jahr 2020) als Wachstums-Szenario in Ansatz gebracht, würde ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen bis 2020 von 20.000 m² Verkaufsfläche resultieren. Dabei ist zu beachten, dass der Rahmen bereits mit 5.000 m² bauplanungsrechtlich gesicherter Verkaufsfläche³⁹ abgeschöpft ist.

Das Ergebnis zeigt ein erhebliches zusätzliches Flächenpotenzial. Hierbei ist jedoch zu beachten:

- Für die Etablierung eines leistungsfähigen weiteren Wohnkaufhauses ist dies voraussichtlich nicht ausreichend. Weitere Ansiedlungen von Fachanbietern werden erfolgen, auch wenn durch sie die oberzentrale Versorgungsfunktion Leipzigs nicht gestärkt werden kann.
- Gegenwärtig bestehen noch Unsicherheiten bei den nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen. Dies trifft vor allem auf die branchenbezogenen Auswirkungen des E-Commerce zu.
- Eine Erhöhung der Zentralität insbesondere über 100 verlangt eine wesentliche Änderung von Kaufkraftströmen, die i. d. R. einen längeren Zeitraum umfasst. Darüber hinaus ist zu beachten, dass der prognostizierte Zuwachs im Laufe der Jahre erst 2020 entstehen wird und nicht in vollem Umfang zum derzeitigen Zeitpunkt realisiert werden kann. Ansonsten entsteht die Gefahr, dass die damit verbundene zusätzliche Konkurrenz, entgegen den für die Prognose getroffenen Annahmen, auch zu einer Verdrängung bestehenden Einzelhandels führen könnte.
- Bei den Umsatzangaben handelte es sich noch um gutachterliche Schätzungen, da die tatsächlichen zu erzielenden Umsatzkennzahlen des Betreibers Porta 2013 nicht vorlagen.⁴⁰

³⁹ Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 268 „Möbelmarkt Paunsdorf“ mit 5.000 m².

⁴⁰ Erst nach erfolgter Markteinführungsphase von Porta am Standort „Alte Messe“ ist es möglich, empirisch die Kaufkraftzuflüsse nach Leipzig zu überprüfen und die tatsächlich erzielte Zentralität zu beurteilen.

▪ Bau- und Gartenmarktsortimente

Im Baumarktsortiment wurde auf der Grundlage der Bestandserhebung Anfang 2013 eine Zentralität von 100⁴¹ errechnet. Geprüft wurde, ob mit Blick auf die oberzentrale Versorgungsfunktion die Ziel-Zentralität perspektivisch gesteigert werden kann. Wegen der generell geringeren Reichweite dieser Sortimente und durch die bestehenden Konkurrenzstandorte in den Umlandkommunen erscheint dies schwierig. Hier kann maximal eine Ziel-Zentralität von 110 als realistischer Zielwert betrachtet werden. Dies entspricht einem zusätzlichen Verkaufsflächenpotenzial von ca. 9.000 m² Verkaufsfläche bis 2020.⁴² Die Realisierung dieser Ziel-Zentralität setzt allerdings voraus, dass es der Stadt Leipzig gelingt, in stärkerem Maße als bislang eine regionale Ausstrahlung in diesem Sortiment zu entfalten.

Da es 2013 zwei Baumarkt-Schließungen (Praktiker) gab und nachfrageseitig eine gewachsene einzelhandelsrelevante Kaufkraft zur Verfügung steht, kann ein Bauleitplanverfahren eingeleitet werden, um Baurecht für einen leistungsfähigen Baumarkt zu schaffen.⁴³

Da im Gartenmarktbereich die Prognose mit stärkeren Unsicherheiten behaftet ist, wird hier auf eine differenzierte Prognose verzichtet. Über Analogieschlüsse zur Branche Baumarkt lässt sich folgern, dass für einzelne Anbieter bei einer Erhöhung der regionalen Ausstrahlung weitere Potenziale bestehen, ein „Nachholbedarf“ im eigentlichen Sinne ist jedoch nicht anzunehmen.

Räumliche Steuerung der Leipziger Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels

Bei den drei Typen der Sonderstandorte mit ihrer unterschiedlichen Ausrichtung des Warenangebotes sind zur Bewahrung der Ziele: Stabilisierung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der oberzentralen Versorgungsfunktion grundsätzlich differenzierte Entwicklungspfade (Optionen) zu beschreiten. Sie können moderat, expansiv wachsend oder restriktiv sein.

▪ Sonderstandorte mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten

Die sieben Sonderstandorte entfalten durch ihre großflächigen, strukturprägenden Anbieter eine weiträumige, teilweise regionale Ausstrahlung. Sie stellen auf Grund ihres hohen Anteiles an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bedeutsame Konkurrenzstandorte zu den Leipziger Zentren und zu wohnungsnahen Grundversorgungsangeboten dar. Mit Blick auf die Priorität der Zentrenentwicklung und der noch insgesamt begrenzten Marktpotenziale in den Einzelhandelsbranchen sind die vorhandenen Standorte als grundsätzlich ausreichend zu bewerten.

Darauf basierend werden für die Einzelhandelssteuerung folgende Leitlinien verfolgt (vgl. Kapitel 10.2, Steuerungsgrundsatz 3):

restriktive Entwicklungsperspektive für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung soll keine Erweiterung der zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente über den durch das bestehende Bau- bzw. Bauplanungsrecht gesetzten Rahmen hinaus erfolgen. Für weitere Ansiedlungen und Erweiterungen werden die rechtlichen Rahmenbedingungen sowie der STEP Zentren zu Grunde gelegt. Ob diesen Betrieben darüber hinaus eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt werden kann, ohne dass hierdurch negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hervorgerufen werden, ist im Rahmen von Einzelfallbetrachtungen zu prüfen.

Vorrangstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel

Diese Sonderstandorte sind grundsätzlich als Entwicklungsbereiche für die Ansiedlung nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels zu betrachten. Umstrukturierungen, die zu einer Reduzierung

⁴¹ Beim Kaufkraftvolumen Baumarktbereich ist zu berücksichtigen, dass etwa 30 % auf Vertriebsschienen entfallen, die bei der Bestandserhebung im Einzelhandel nicht erfasst wurden, so auf den Baustoffhandel und den Holzeinzelhandel.

⁴² nur Innenverkaufsflächen, da Außenverkaufsflächen geringere Flächenproduktivitäten aufweisen

⁴³ Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen B-Plan „Bau- und Gartenfachmarkt auf der Alten Messe“ in Vorbereitung

der Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente zu Gunsten nicht-zentrenrelevanter Sortimente führen, sind ausdrücklich erwünscht. Hierbei können Anreize für Umwandlungen von Verkaufsflächen auf Basis des Umsatzäquivalenzprinzips⁴⁴ geschaffen werden, wenn ansonsten ein möglichst restriktiver Umgang mit Ansiedlungen des großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels verfolgt wird. Derartige Änderungen müssen bauleitplanerisch begleitet werden.

▪ **Sonderstandorte mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten**

Auch bei wachsenden Kaufkraftpotenzialen bleibt eine gesteuerte Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten erforderlich, um eine städtebaulich bedenkliche Verschärfung des Wettbewerbes zu vermeiden, die einschlägige Betriebe zur Aufgabe zwingt. Bei derartigen Betriebsabgängen besteht die Gefahr, dass dann die Sortimentsstruktur geändert und (weitere) zentrenrelevante Warengruppen an diesen Standorten zu Lasten der Zentrenentwicklung angeboten werden.

Aus diesem Grund soll mit dem Ziel der Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen der Fokus auf Ansiedlung bzw. Erweiterung von großflächigen Möbel- und Baumärkten zunächst auf vorhandenen Standorten liegen. Ziel der Stadt Leipzig ist es, die vorhandene Handelsstruktur in diesem Segment zu erhalten und zukunftsorientiert weiterzuentwickeln. Das heißt, den Wettbewerb an vorhandenen Standorten zu fördern. Dies darf jedoch nicht zu einer grundsätzlichen Verdrängung dort vorhandener klassischer Gewerbebetriebe führen. Sofern die Bewertung der Entwicklungsperspektive auf der Ebene des Standortbereiches und Versorgungsraumes es empfiehlt, sollen die Bestandsstandorte im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich gezielt weiterentwickelt werden (siehe hierzu Kapitel 8, Versorgungsräume).

Die Strategie der prioritären Weiterentwicklung bereits vorgeprägter Standorte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bedeutet jedoch nicht, dass darüber hinaus keine Entwicklung mehr stattfinden kann. Aus der Bestandsanalyse und den Zielen für die Sonderstandorte mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten ergeben sich folgende allgemeine und konkrete Standortprioritäten für Neuansiedlungen bzw. Verlagerungen:

- Standorte im A-Zentrum oder in B-Zentren haben oberste Priorität.
- Daneben hat die Aus- bzw. Nachnutzung der Standorte mit vorhandenen Planungs- und Baurechten Vorrang (Nutzung frei werdender Bestandsstandorte statt Neuinanspruchnahme von Flächen).
- Des Weiteren sind Standortbündelungen (Ergänzungsfunktion/Synergien zu bestehenden Anbietern) i. d. R. in Gebieten, die nicht mit hoher Priorität für produzierendes Gewerbe bzw. Handwerk vorgehalten werden, anzustreben. Die Standorte sollen mit möglichst leistungsfähigem schienengebundenem ÖPNV-Anschluss ausgestattet sein.
- Um eine gleichgewichtige räumliche Verteilung für eine relativ verbrauchernahe Versorgungssituation in den drei Versorgungsräumen zu erreichen, soll bei der Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes der bislang weniger gut ausgestattete Versorgungsraum Mitte-Süd Vorrang haben.

Eine Beurteilung erfolgt jeweils einzelfallbezogen und schließt eine vorhabenbezogene Betrachtung zum Anteil zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Nebensortimente und zu Synergien mit bestehenden Anbietern (neu oder spezialisiert) ein.

⁴⁴ Gemäß Umsatzäquivalenzprinzip kann bestehenden Einkaufszentren, die über einen Anteil zentrenrelevanter Sortimente verfügen, im Sinne eines Standortumbaus die Möglichkeit der Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Sortimente eingeräumt werden, wenn dafür zentrenrelevante Sortimente auf Basis des Umsatzes reduziert werden.

Branche Möbel

Unter Berücksichtigung der relevanten Rahmenbedingungen konzentriert sich die Stadt Leipzig zunächst auf bestandsorientierte Entwicklungen sowie auf die planungsrechtlich gesicherte Entwicklung.

In Abhängigkeit von der zukünftigen Nachfrageentwicklung erfolgt erneut eine Prüfung zur Ansiedlung eines weiteren leistungsfähigen Wohnkaufhauses.

Bau- und Gartenmarktsortimente

Die Stadt präferiert die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes bis 2020 in zentraler und für alle Verkehrsarten gut erreichbarer Lage im Raum Mitte-Süd. 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.

Bei den Sonderstandorten des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels im Möbelbereich sowie den Bau- und Gartenmärkten soll eine Strategie der gezielten, an der Nachfrageentwicklung ausgerichteten, Weiterentwicklung an mit dem ÖPNV gut erschlossenen Standorten verfolgt werden, um den Kaufkraftzufluss in Leipzig in diesem Bedarfssegment zu erhöhen.

8 Versorgungsräume

Die im STEP Zentren 2009 vorgenommene Abgrenzung in acht Versorgungsräume (VR) wird beibehalten. Sie entspricht den Leipziger Stadtbezirken mit Ausnahme des Leipziger Ostens, Westens und Nordens, wo die Ortsteile neu zu größeren Versorgungsräumen zusammengefasst wurden. Dies ermöglicht es, vertiefende Aussagen zur örtlichen Versorgungssituation zu treffen. Das betrifft die Weiterentwicklung der Zentrenstruktur insbesondere im Hinblick auf ihre Nahversorgungsfunktion, außerhalb der Zentren die konkreten Angaben zur örtlichen Nahversorgungssituation sowie zu den Sonderstandorten der großflächigen Fachmärkte. Die Ausführungen sind sowohl in den strategischen Konzepten als auch im Rahmen von Maßnahmenkonzepten zu berücksichtigen und sind Grundlage in der verbindlichen Bauleitplanung mit Bedeutung für den Einzelhandel. Die Pläne zeigen die plangrafische Abgrenzung der Zentren sowie mögliche Neubaupotenzialflächen für weitere zentrumsprägende Vorhaben. Darüber hinaus werden weitere Informationen für das Zentrum, wie vorhandene strukturprägende Einzelhandelsbetriebe, ausgewählte Dienstleistungen und die Erschließung im ÖPNV abgebildet. Da die Zentrenkarten in das verbindliche Bebauungsplan-Verfahren eingehen können, sind sie Bestandteil des Stadtratsbeschlusses und werden in diesem Kapitel aufgeführt.

8.1 Versorgungsraum Mitte

Prägende Struktur

Die weitere Entwicklung der Leipziger City einschließlich des Hauptbahnhofes im Norden und des Wilhelm-Leuschner-Platzes im Süden hat über den Versorgungsraum hinaus die höchste Priorität bei der Zentrenentwicklung in Leipzig. Der Versorgungsraum Mitte umfasst das Stadtzentrum und die unmittelbar angrenzenden Ortsteile, ausgenommen das Zentrum-Süd. Mit ihrer herausgehobenen Bedeutung für Kultur, Wirtschaft und Tourismus kommt der City über die oberzentrale Funktion hinaus eine Schlüsselstellung für die Identität, Vitalität und Zukunftsperspektive der Stadt Leipzig zu. Die Ortsteile sind überwiegend durch hohe urbane Qualitäten und eine große Vielfalt

an Nutzungen und Strukturen geprägt. Dem besonders starken Einwohnerwachstum ist auch bei der weiteren Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und zusätzlicher Standorte für die wohnungsnaher Grundversorgung Rechnung zu tragen. Mit der Eröffnung des City Tunnels ist insbesondere die Innenstadt ganz neu an das S-Bahnnetz angeschlossen, das die Stadt Leipzig mit dem Umland verbindet. Besuchern und Kunden der Leipziger City ist es seitdem möglich, direkt auf dem zentralen Marktplatz auszusteigen.



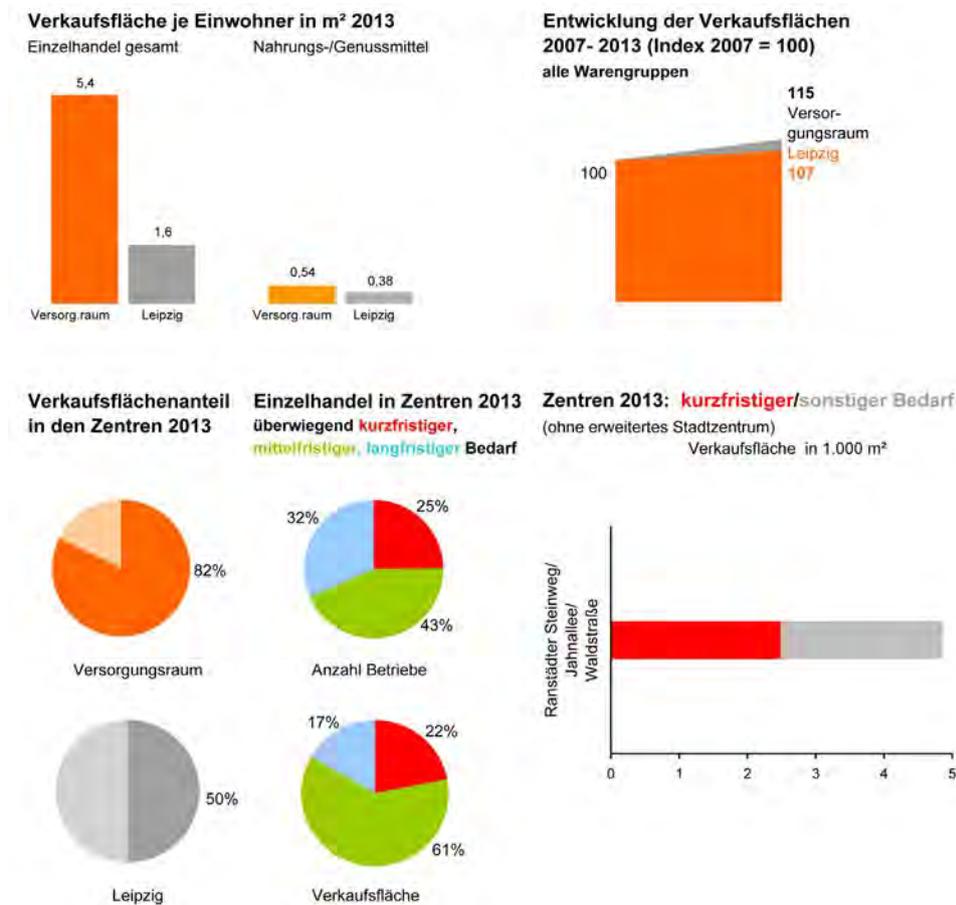
Bevölkerungsentwicklung

Mit fast 50.000 Einwohner/-innen 2015 zählte der Versorgungsraum zu den Stadträumen mit geringer Bevölkerungszahl. Allerdings konzentrierte sich der Zuwachs bei der Leipziger Bevölkerungsentwicklung um mehr als ein Drittel (+35 %) in den letzten 10 Jahren überdurchschnittlich stark auf diesen Raum. Die Bewohnerschaft ist in den zentrumsnahen Ortsteilen relativ gleichmäßig verteilt. Eine Ausnahme bilden die Ortsteile Zentrum mit untergeordneter Wohnfunktion sowie Zentrum-Ost, in dem wegen seiner strukturellen Prägung deutlich weniger Einwohner/-innen leben. Abgesehen vom Sonderstatus des Zentrums wuchs die Bevölkerungszahl in allen Ortsteilen weit über dem städtischen Durchschnitt. Die Ortsteile sind nach einem starken Wachstum stabil und verzeichnen infolge der Wanderungsgewinne gleichzeitig eine tendenzielle Verjüngung ihrer Bewohnerschaft im städtischen Kontext.

Einzelhandelsentwicklung

Die Handelsstruktur und -entwicklung im Versorgungsraum war zwischen 2007 und 2013 (Referenzjahre der Bestandserhebung) charakterisiert durch die besondere Funktion der City als Versorgungszentrum mit gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung. Von der Verkaufsfläche des Raumes (ca. 246.000 m² Anfang 2013) entfielen etwa 80 Prozent allein auf das Stadtzentrum. Auf ihre dynamischen Entwicklungsprozesse war ebenso der starke Zuwachs der Handelsfläche, im gesamten Versorgungsraum um etwa 70 Prozent gegenüber dem Stand von 1999, zurückzuführen. Der hohe Verkaufsflächenbesatz je Einwohner (5,4 m²) und die großen Sortimentsanteile, vor allem bei Waren des mittel- und langfristigen Bedarfes, sind Ausdruck der citytypischen Entwicklung des Einzelhandelsangebotes. Überdies hatte auch der Einzelhandel außerhalb der City zwischen 2001 und Anfang 2013 einen Verkaufsflächenzuwachs zu verzeichnen. Er fiel mit ca. 30 Prozent jedoch geringer aus und war etwa zur Hälfte auf die Entwicklung am Standort „Alte Messe“ zurückzuführen. Die Ausstattung mit strukturprägenden Nahversorgungsbetrieben hielt mit der Einwohnerentwicklung Schritt und lag 2015 doppelt so hoch wie der städtische Durchschnitt.

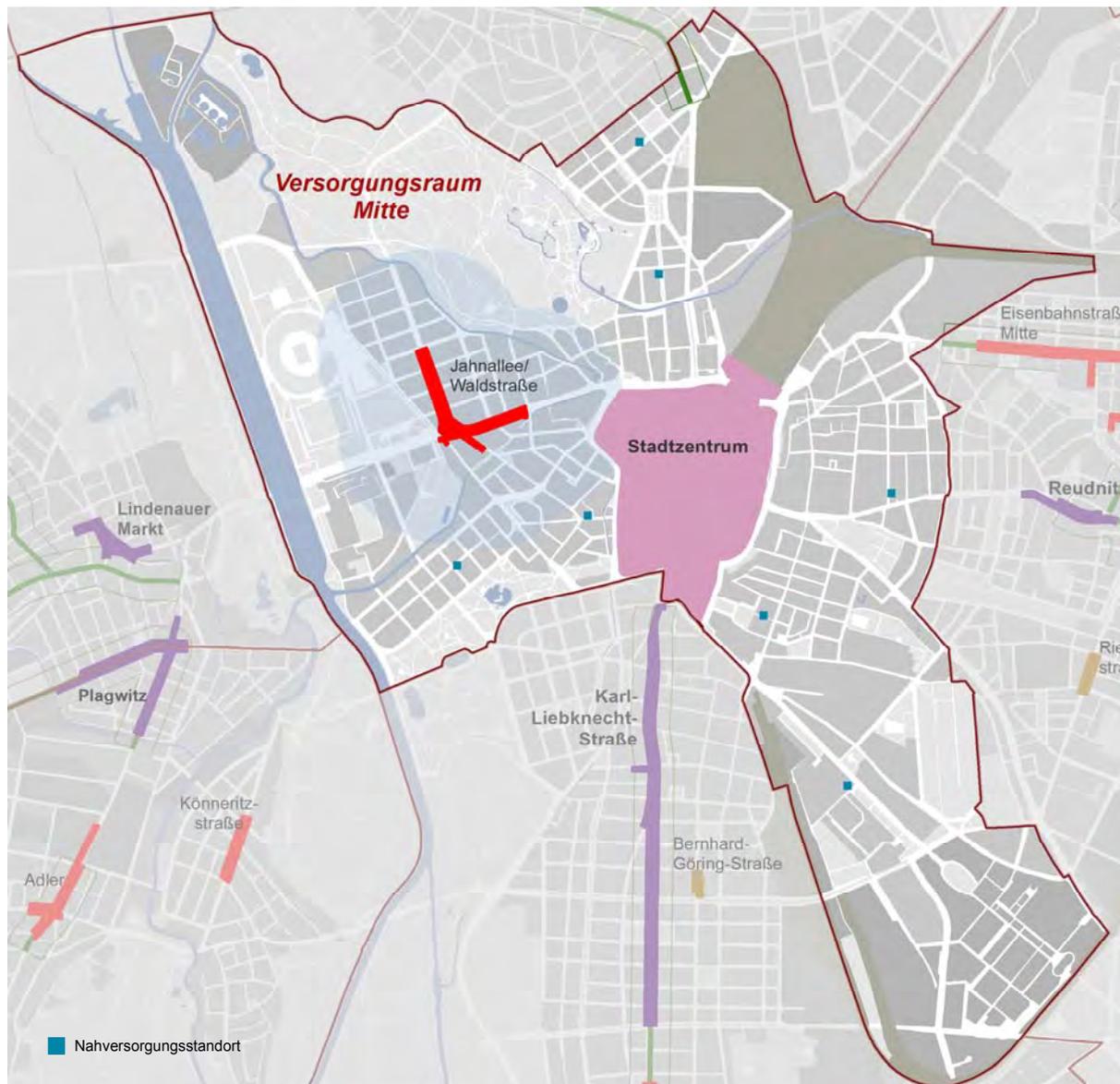
Abb. 20: Stand und Entwicklung des Einzelhandels im Versorgungsraum Mitte



Weiterentwicklung der Zentrenstruktur

Im Mittelpunkt der Zentrenentwicklung im Versorgungsraum Mitte sowie für die gesamte Stadt steht das **Stadtzentrum**, das den Bereich innerhalb des Cityrings sowie den Hauptbahnhof mit seinem Einkaufszentrum umfasst. Es wurde um den Bereich des Wilhelm-Leuschner-Platzes erweitert (vgl. Kapitel 5.1). Bei den Versorgungslagen außerhalb der City zeigt sich das D-Zentrum um die **Jahnallee und Waldstraße** auch auf Grund der positiven Bevölkerungsentwicklung sehr stabil. Es wurde in seiner Abgrenzung entsprechend den rechtlichen Anforderungen angepasst und um den Bereich am Ranstädter Steinweg komprimiert. Dagegen konnte sich die Nahversorgungslage **Kolonnadenstraße** nicht entwickeln und wird auf Grund struktureller Mängel im Einzelhandelsbesatz nicht mehr als Nahversorgungslage im STEP Zentren geführt.

Abb. 21: STEP Zentren 2016 – Zielplan, Ausschnitt Versorgungsraum Mitte, Stand 03/2016



Hinweis: Legende siehe Zielplan Zentren, Anlage 1

A-Zentrum – City einschließlich Hauptbahnhof und Wilhelm-Leuschner-Platz

Das historische Leipziger Stadtzentrum mit einer Fläche von nur 0,7 km², räumlich sehr kompakt und umschlossen von einer Ringstruktur, weist eine sehr hohe Nutzungsdichte in repräsentativen, traditionsreichen oder neu errichteten Bauwerken auf. Auf engstem Raum neben Kulturstätten von Rang, Wahrzeichen und Touristenmagneten, Universitäts- und Verwaltungsstandorten finden sich hoch frequentierte Einkaufsstraßen und aufwändig sanierte historische Passagen und Durchhöfe sowie moderne Einkaufszentren und Kaufhäuser. Mit vielfältiger Gastronomie und anspruchsvollen Freizeitangeboten fügt sich dies alles zu einem urbanen Stadtzentrum mit höchster Bedeutung als Identifikationsraum der Gesamtstadt und beträchtlicher Ausstrahlung und Anziehungskraft weit über die Region hinaus zusammen. Die Leipziger City stellt mit ca. 200.200 m² Handelsfläche die attraktivste und größte Einkaufsdestination der Region Westsachsen dar. Sie verfügt neben dem bedeutenden Fernbahnhof über exzellente Verknüpfungen mit der Region und dem gesamtstädtischen ÖPNV-Netz sowie über leistungsfähige Straßenverkehrs-Anbindungen über den Cityring mit einem großen Stellplatzangebot in Tiefgaragen und Parkhäusern.

Die Einzelhandelsentwicklung im Leipziger Stadtzentrum verlief bis lang außerordentlich dynamisch. Höhepunkte waren in den Jahren 2005 und 2006 die Eröffnungen solcher Großprojekte wie

„Marktgalerie“, „Petershof“, „Messehaus am Markt“, „Messehof“ und die neue Stadtgalerie der Firma Karstadt. Heute ist die Handelsstruktur gekennzeichnet durch einen Branchen- und Betriebstypenmix von Young-Fashion Filialisten, Waren- und Kaufhäusern, aber auch Fachgeschäften. Durch die Etablierung der „Höfe am Brühl“ Ende 2012 konnte das Einzelhandelsangebot nochmals erweitert werden. Bemerkenswert ist jedoch genauso ein deutlicher Zuwachs bei unternehmergeführten Fachgeschäften, die einen entscheidenden Beitrag zur Individualität und Vielfalt der Angebote leisten. Die bisherige Abgrenzung dehnte sich über den Ring hinaus nur im Norden auf den Bereich des Hauptbahnhofes mit seinem Einkaufszentrum „Promenaden Hauptbahnhof“ aus. Mit dem Citytunnel und der S-Bahnstation Wilhelm-Leuschner-Platz soll sich auch dieses Areal zukünftig zum südlichen „Eingangstor“ in das Leipziger Stadtzentrum entwickeln. Darüber hinaus fungiert der Bereich auch als Bindeglied zwischen dem durch eine hohe Einwohnerdichte geprägten Süden (Stadtteilzentrum Peterssteinweg/Karl-Liebknecht-Straße) und der City. Deshalb wurde es erforderlich, das städtebauliche Leitbild von 1991 zu aktualisieren (Städtebauwerkstatt, März 2010, Bürgerforum, Dezember 2010). Auf dieser Basis fasste die Ratsversammlung am 18.05.2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 392 (RBV-815/11). Nach umfassenden Diskussionsrunden zu unterschiedlichen konzeptionellen Ansätzen und einem Workshop liegen mit Ratsbeschluss vom 15.12.2015 die Leitlinien für die städtebaulich-funktionale Entwicklung des Areals Wilhelm-Leuschner-Platz vor. Die entsprechende Gestaltungs- und Nutzungskonzeption für den Gesamtstandort Wilhelm-Leuschner-Platz beinhaltet im östlichen Teilbereich eine nutzungsadäquate, gemischte Struktur mit integrierter Markthalle (vgl. RBIV-1420/08 vom 17.12.2008). Mit Ausnahme der Konkretisierung des Markthallenkonzeptes soll weiterer Handel nur kleinteilig im nördlichen und südlichen Quartier entwickelt werden. Die erweiterte Abgrenzung des A-Zentrums umfasst in der Plandarstellung sowohl den östlichen öffentlichen Platzraum für differenzierte Nutzungen sowie die nord- und südwestlich angrenzenden Baustrukturen.

Die City genießt die höchste Priorität bei der Zentrenentwicklung. Sie ist ein entscheidender Einflussfaktor und Motor für die gesamtstädtische Entwicklung. City-Akteure und Stadt müssen sich digital neu aufstellen, um zu den Gewinnern des Transformationsprozesses zu zählen. Wachsende Kaufkraftströme und das bereits beträchtliche Touristenpotenzial bilden hierfür eine beachtliche Voraussetzung. Ein wichtiges Ziel bleibt die Steigerung der Attraktivität des Stadtzentrums als Einkaufsort auch wegen des starken Wettbewerbes mit den Einkaufszentren auf der „grünen Wiese“ am Stadtrand und im Umland. Hierfür stehen in der City noch potenzielle Entwicklungsflächen zur Verfügung. Trotz des zunehmenden Interesses von Immobilieninvestoren an Leipzig mit sich verschärfenden Nutzungskonflikten wird an der Begrenzung des A-Zentrums wegen der Vorzüge seiner kompakten, nutzungsgemischten Struktur festgehalten. Neuansiedlungen sollen nicht zu Lasten der eigenen Tragfähigkeit gehen, sondern eine teilräumig ausgewogene Entwicklung fördern. Die Integration komplementärer Nutzungen im Freizeit-, Kultur- und Gastronomiebereich ist einem tendenziell unverträglichen Verkaufsflächenzuwachs vorzuziehen.

Das kontinuierliche Monitoring muss hier Aufschluss und ggf. Hinweise auf künftigen Steuerungsbedarf für die City-Entwicklung geben. Neben den übergeordneten Entwicklungsimpulsen sollten aber auch die Potenziale kleinteiliger Verbesserungsmaßnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Leipziger Innenstadt wahrgenommen werden. Ein gezieltes Citymanagement kann dazu beitragen, die Attraktivität der Innenstadt insgesamt noch stärker in das Blickfeld der bisherigen und künftigen Kunden zu rücken und die Kooperation unter den ansässigen Betrieben und anderen Akteuren in der City zu befördern.

D-Zentrum Jahnallee/Waldstraße

Der Versorgungsbereich erstreckt sich auf einer Länge von ca. einem Kilometer entlang der Jahnallee bis zum Waldplatz und von hier über die Waldstraße bis zur Feuerbachstraße. Am Kreuzungsbereich Waldplatz wurde der nördliche Abschnitt der Elsterstraße mit den hier befindlichen Wohn- und Geschäftsanlagen sowie der Eingangsbereich der nach Süden folgenden Friedrich-Ebert-

Straße mit in die Abgrenzung aufgenommen. Seine Lage ist zentral und aus den zu versorgenden Bereichen der angrenzenden Ortsteile Zentrum-West und -Nordwest auch fußläufig und über das Radwegenetz gut erreichbar. Infolge der Verknüpfung von fünf Straßenbahnlinien verfügt die Geschäftslage über eine hervorragende Einbindung in das öffentliche Nahverkehrsnetz. Sie ist geprägt durch einen dichten, überwiegend kleinteiligen, vitalen Besatz an Ladengeschäften in der Erdgeschosszone von Gründerzeithäusern und wenigen Geschosswohnungsneubauten. Der nahversorgungsrelevante Bedarf ist differenziert mit mehreren kleinflächigen Betrieben im Lebensmittelbereich vertreten, die mit ihrem modernen Ambiente als Ankernutzungen fungieren können. Sie werden ergänzt durch z. T. hochspezialisierte Fachgeschäfte, die eine besondere Versorgungsbedeutung widerspiegeln. Vielfältige Dienstleistungs- und Gastronomie-Angebote, Post und Sparkasse ergänzen das Angebot. Dank der kompakten städtebaulichen und funktionalen Struktur in attraktivem Gesamtambiente mit hoher Aufenthaltsqualität sind die Anforderungskriterien an die Einstufung als Nahversorgungszentrum erfüllt. Mit der Ausrichtung auf zwei Ortsteile ist auch die erhebliche Ausdehnung des Zentrums gerechtfertigt. Da vom Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz an der Jahnallee zum Standortbereich Ranstädter Steinweg keine durchgängige zusammenhängende Auflage besteht, wurde er aus dem Umgriff herausgenommen.

Die Stärkung der Nahversorgungsfunktion (Baulückenschließung, Um-, Ausbau, Zusammenlegung von Nutzungseinheiten) sowie deren Schutz bleiben auch zukünftig vorrangige Ziele.

Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur außerhalb der Zentren

Nahversorgung – Ausstattung mit strukturprägenden Lebensmittel-Märkten und Entwicklungsziele

Der Angebotsschwerpunkt bei der Verteilung der Verkaufsflächen im Lebensmittelbereich liegt deutlich in der Leipziger City. Aber auch außerhalb der Zentren kann mit insgesamt sieben Nahversorgungsstandorten (Stand 03/2016) eine quantitativ ausgewogene Angebotsstruktur beschrieben werden: Das sind im Zentrum-Ost an der Bauhofstraße ein Supermarkt und an der Inselstraße ein kleinflächiger Discounter, in den beiden Ortsteilen Zentrum-Südost und -West jeweils moderne Supermärkte und ein Discounter in der Otto-Schill-Straße und schließlich in Zentrum-Nord ein Supermarkt in der Nordstraße sowie ein Lebensmittel-Laden in der Springerstraße. Sie verteilen sich relativ gleichmäßig auf die citynahen Wohngebiete. Wegen ihrer Lage außerhalb der Kerneinzugsbereiche der Zentren (500-Meter-Radien) decken sie räumliche Versorgungslücken ab, so dass ihnen eine wesentliche Funktion bei der wohnungsnahen Grundversorgung zukommt. Dies rechtfertigt, sie gesondert im Zielplan des STEP Zentren darzustellen (vgl. Abb. 21).

Ergänzt wird die Nahversorgung im Versorgungsbereich durch weitere Standorte mit Kleinflächen-Vertriebskonzepten. Hierzu zählt z. B. das Vorhaben in Zentrum-Südost, im denkmalgeschützten Ensemble an der Windmühlenstraße. Auch im Zentrum-West befinden sich in der Elsterstraße im Umbauvorhaben des historischen „Haus Leipzig“ sowie dem Neubauvorhaben der Käthe-Kollwitz-Straße kleinflächige Nahversorger.

Auch auf der qualitativen Betrachtungsebene zeigt sich ein ausgewogener Betriebstypenmix, bei dem alle Angebotstypen vertreten sind mit Ausnahme der Besetzung von Nischensegmenten z. B. eines Bio-Supermarktes. Allein im Ortsteil Zentrum-Nord bestehen mit lediglich zwei kleinflächigen Nahversorgern noch Defizite, deren Behebung besonderes Gewicht besitzt.

Die Entwicklung der Nahversorgung korrespondiert im Versorgungsraum mit dem Bevölkerungswachstum und der daraus resultierenden Nachfrage. Eine möglichst umfassende, engmaschige Nahversorgung, die ausgerichtet ist auf die bestehenden Wohnquartiere, ist umgesetzt, so dass Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs dezentral und wohnortnah in fußläufiger Erreichbarkeit flächendeckend zur Verfügung stehen.

Vorrangiges Ziel im Raum Mitte ist eine Bestandssicherung der unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden Nahversorgungsstandorte. Das bedeutet, eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung dieser Nahversorgungsbetriebe – insbesondere als

wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse – wird auch weiterhin positiv begleitet. Voraussetzung ist, dass das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht. Treten räumliche Versorgungslücken in der wohnungsnahen Grundversorgung im Rahmen von neuen Wohnungsbauprojekten auf, ist zu prüfen, inwieweit Kleinflächen-Vertriebskonzepte geeignet sind, sie zu beheben.

Sonderstandorte großflächigen Einzelhandels

Der Solitärstandort des Bau- und Gartenfachmarktes östlich des Hauptbahnhofes befindet sich in zentralster Lage und hat einen über den Versorgungsraum Mitte hinausgehenden Einzugsbereich. Mit seinem überwiegend nicht zentrenprägenden Einzelhandel ergänzt er die Handelsangebote in der City sinnvoll. Zum Schutz der umgebenden Zentren wurde der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente planungsrechtlich festgelegt. Weitere Einzelhandelsansiedlungen sind im südlich angrenzenden Gewerbegebiet nicht vorgesehen.

Die Fachmarkttagglomeration „Alte Messe“ erfüllt wegen ihrer Distanz zu den umgebenden Wohngebieten und ihrer Angebotsstruktur weitestgehend ohne komplementäre Nutzungen zwar keine Zentrumsfunktion, unterscheidet sich aber auf Grund ihrer zentralen Lage durch die überdurchschnittlich gute Verkehrsanbindung von den übrigen Sonderstandorten diesen Typs. Eine weitere Ergänzung im Handel soll daher an diesem Standort auf Ansiedlungen im Angebotsschwerpunkt mit nicht-zentrenrelevanten Handel beschränkt bleiben, der in Kombination mit dem Bestandshandel Agglomerationseffekte verspricht und gleichzeitig die Restaurierung einer denkmalgeschützten Halle (z. B. Halle 15 und 17) umfasst. Dies trifft auf die Ansiedlung eines großflächigen Fahrrad-Fachmarktes zu, der seinen Standort vom Einkaufszentrum „nova eventis“ nach Leipzig verlagern möchte. Auch die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes entspräche dem Fachmarkt-konzept.

Damit ist das Handelscluster ausgeschöpft und der Schwerpunkt der Standortprofilierung auf dem Gelände der „Alten Messe“ wird zukünftig im Nutzungskuster Biomedizin und -technologie gesehen.



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägen der EH-Betrieb ab 800 m² VKF
- Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

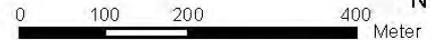
- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonst. Dienstleister (ohne Einkaufszentren)

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- Straßenbahn & Bus
- S-Bahn



Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- Straßenbahn & Bus
- S-Bahn

0 45 90 180 Meter

Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

8.2 Versorgungsraum Ost

Prägende Struktur

Der Versorgungsraum Ost ist besonders weiträumig abgegrenzt. Einerseits wird hiermit der große Einzugsbereich des in Stadtrandnähe gelegenen Paunsdorf Centers abgebildet, andererseits können so die großräumigen Auswirkungen erfasst werden, die der strukturelle Wandel im Stadtbau mit dem Schwerpunkt Leipziger Osten, Schönefeld und Paunsdorf auf das Zentrengefüge hat. Durch die Entwicklung und Ausgestaltung von Freiraumstrukturen wurden bereits teilräumlich neue Lagequalitäten geschaffen. Mit dem Projekt „Parkbogen-Ost“ wird diese Entwicklung auch perspektivisch fortgesetzt. Zugleich unterliegen die siedlungsstrukturellen und funktionalen Bezüge im Stadtraum einem anhaltenden Veränderungsprozess. Vor allem im innerstädtischen Bereich des Versorgungsraumes besteht dabei ein enger Zusammenhang mit der Zentrenentwicklung.

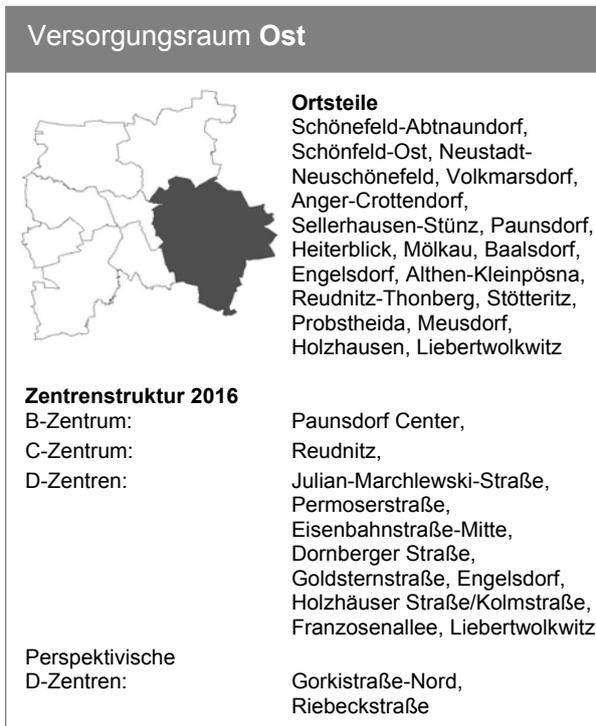
Von besonderer Bedeutung ist hierfür die mit der Gestaltung der Stadtplätze begonnene Förderung der Magistrale Gorkistraße in Schönefeld. Ebenso bleibt die weitere Revitalisierung der Magistrale Eisenbahnstraße nach der qualitätsvollen Umgestaltung ihres Straßenraumes im Fokus. Eine Schlüsselfunktion hat auch der Bedeutungszuwachs der Stadtteilmitte in Reudnitz als Stadtteilzentrum für den Leipziger Osten.

Bevölkerungsentwicklung

Im Versorgungsraum Ost lebten infolge seiner Weiträumigkeit 2015 fast 160.000 Einwohner/-innen. Das sind die vergleichsweise meisten in den Versorgungsräumen, wobei ca. die Hälfte der Bevölkerung in den verdichteten gründerzeitlich geprägten Stadtteilen wohnt. Der Einwohnerzuwachs im Raum lag in den letzten 10 Jahren insgesamt leicht unter dem städtischen Durchschnitt. Die Spannweite war jedoch dabei besonders breit gefächert. Sie reichte von anhaltend starken bzw. überdurchschnittlichen Zuwachsraten in den innerstädtischen Ortsteilen des Ostens und Südostens sowie Zuwächsen in den randstädtischen Ortsteilen Engelsdorf, Baalsdorf sowie in Probstheida bis hin zu eher ausgeglichenen Bevölkerungsentwicklungen in den übrigen randstädtischen Ortsteilen sowie in Schönefeld-Ost. Unter Beachtung der Entwicklung der Altenquote zeigt sich eine noch differenziertere Entwicklung. Zu den gründerzeitlich geprägten Ortsteilen, in denen der Trend zum anhaltenden Einwohnerwachstum und des sich Verjüngens besonders ausgeprägt ist, zählen Schönefeld-Abnaundorf, Neustadt-Neuschönefeld, Volkmarsdorf, Anger-Crottendorf sowie Reudnitz-Thonberg und Stötteritz. In der Mehrzahl der randstädtischen Ortsteile wuchs zwar die Bevölkerung in den letzten Jahren auch oder die Entwicklung war zumindest relativ ausgeglichen, gleichzeitig nimmt aber trotzdem die Alterung tendenziell zu.

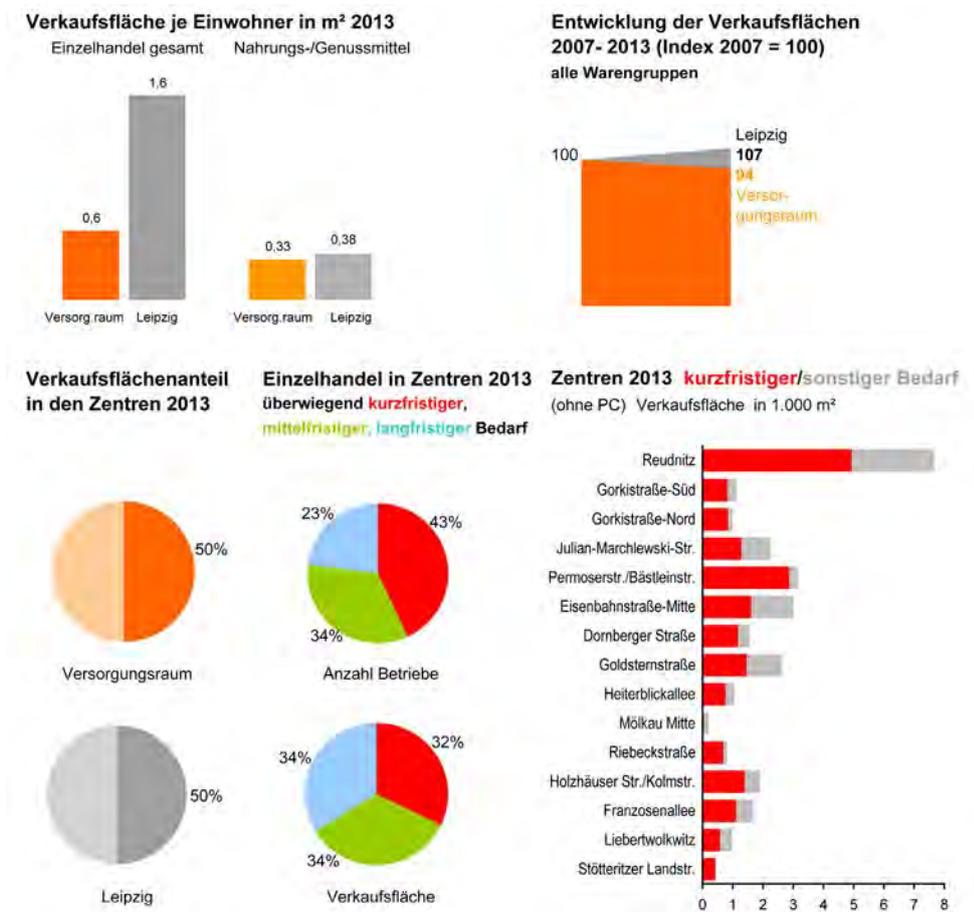
Einzelhandelsentwicklung

Die Einzelhandelsstruktur im Versorgungsraum ist wegen der großen Marktbedeutung des Paunsdorf Centers mit den anderen Versorgungsräumen nur bedingt vergleichbar. Durch die Eröffnung des Einkaufszentrums in Reudnitz erfolgte ein entscheidender Entwicklungsschritt zum Ausbau der weiteren Zentrenstruktur. Auch die Stärkung des Einzelhandels im Bereich Eisenbahnstraße durch



einen Nahversorger mit Magnetwirkung für den Geschäftsbesatz im Umfeld war eine wichtige Maßnahme. Die Ausstattung mit Verkaufsflächen pro Einwohner lag 2013 im städtischen Durchschnitt. Das traf auch auf den Anteil der Handelsflächen in den Zentren zu. Während das Wachstum der Bevölkerung von 2007 bis 2012 nur geringfügig unter dem gesamtstädtischen Niveau blieb, war die Handelsentwicklung stärker rückläufig, so dass auch die Pro-Kopf-Handelsausstattung 2013 rückläufig war. Das Ausstattungsniveau mit Lebensmittel-Märkten bzw. -Läden lag 2015 im städtischen Durchschnitt. Der Anteil der Magnetbetriebe in Zentren war 2015 jedoch noch relativ niedrig im Vergleich zu Betrieben außerhalb der Zentren. Die Stärkung und Stabilisierung der Zentren hat deshalb einen hohen Stellenwert. Die Ausstattung mit Bau- und Gartenmarktsortimenten im Versorgungsraum, die das Angebot der Zentren ergänzt, lag im städtischen Durchschnittsniveau.

Abb. 22: Stand und Entwicklung des Einzelhandels im Versorgungsraum Ost



Weiterentwicklung der Zentrenstruktur

Priorität für die Entwicklung der Zentrenstruktur im Versorgungsraum Ost hat die weitere Stärkung des innerstädtischen Zentrengefüges und die Stabilisierung der Nahversorgungszentren. Das als B-Zentrum eingestufte **Paunsdorf Center** soll mit seinen Angebotsstrukturen weiterhin ein sinnvolles Ergänzungsangebot zu den integrierten Zentren im Versorgungsraum darstellen, das jedoch mit diesen wie auch mit der City möglichst wenig in Wettbewerb tritt. Das C-Zentrum **Reudnitz** hat auch in Zukunft Entwicklungspriorität. Nach der Etablierung des Einkaufszentrums stehen dabei die Stärkung der Nutzungen an der Dresdner Straße und die Weiterentwicklung zu einer multifunktionalen Stadtteilmitte im Vordergrund.

Insgesamt neun D-Zentren sowie zwei perspektivische D-Zentren bilden künftig das Grundgerüst der Nahversorgungszentren im Versorgungsraum Ost. Das D-Zentrum **Gorkistraße-Nord** wurde wegen seiner integrierten Lage und Mittenfunktion für Schönefeld neu als perspektivisches D-Zentrum eingestuft. Der **südliche Abschnitt** der Magistrale **Gorkistraße** mit kleinflächigen Betrieben und

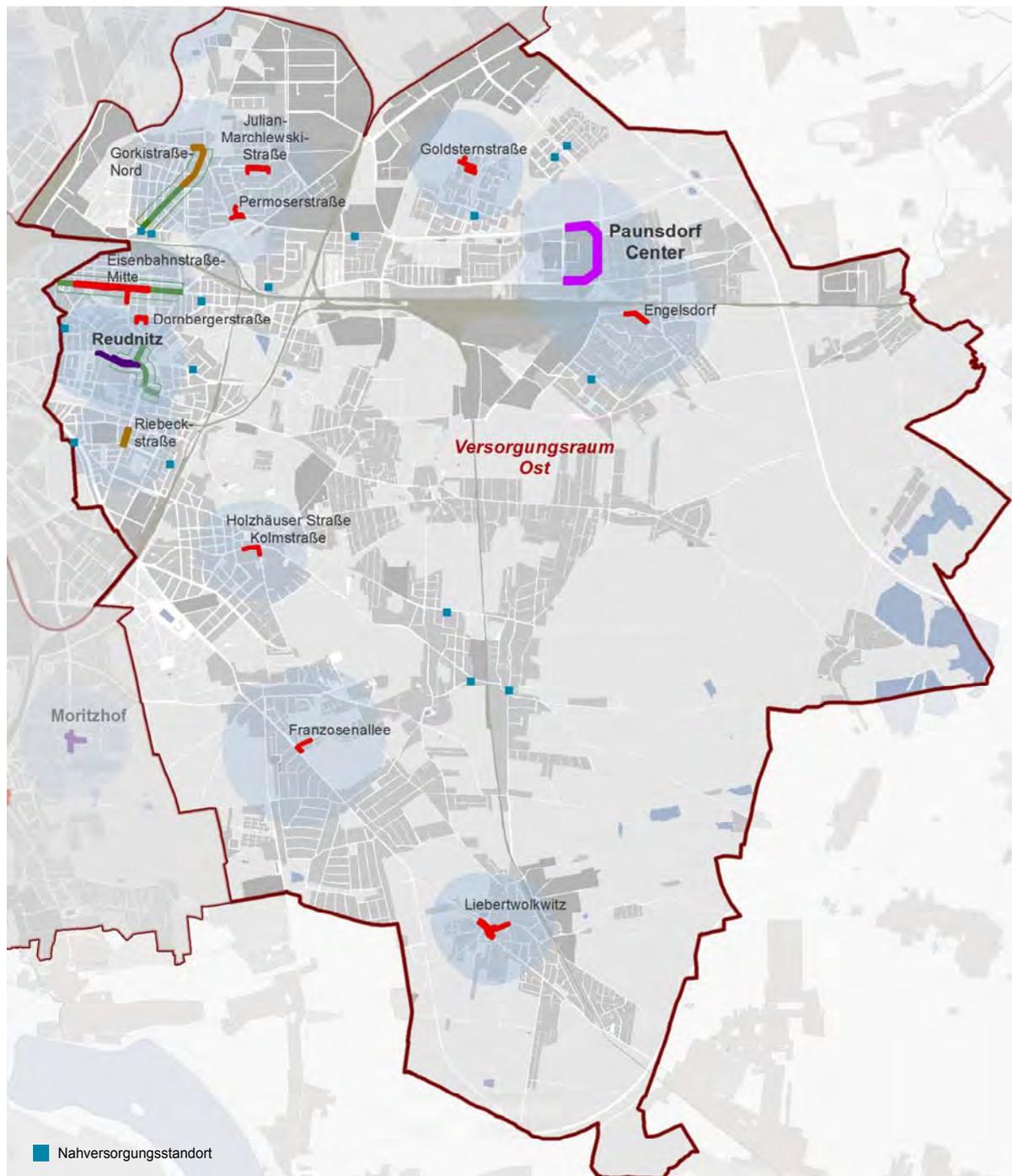
geringer Einzelhandelsdichte wird zukünftig nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Zwei D-Zentren in Schönefeld-Ost mit unterschiedlichen Versorgungsfunktionen, der Standort **Julian-Marchlewski-Straße** mit breitem Nahversorgungsangebot inmitten der Großsiedlung und der Bereich **Permoserstraße** mit übergeordnetem ÖPNV- und Straßenanschluss, komplettieren das Schönefelder Zentrengefüge.

Die Magistrale Eisenbahnstraße liegt in einem wichtigen Impulsraum für den Leipziger Osten. In ihrem wesentlichen Abschnitt wurde das D-Zentrum **Eisenbahnstraße-Mitte** beibehalten. Für den im Anschluss an das D-Zentrum liegenden Abschnitt bis zum Torgauer Platz mit kleinflächigen Betrieben und z. T. geringer Einzelhandelsdichte, ohne Lebensmittel-Anbieter und Entwicklungspotenzial entfällt der Ausweis als zentraler Versorgungsbereich. Die noch umfangreichen Ladenleerstände an der Magistrale bieten ein kleinflächiges Potenzial zur Revitalisierung, das die vorrangige Entwicklung des D-Zentrums nicht hemmt. Die gleichfalls in Volkmarsdorf gelegene sehr kompakte Wohn- und Geschäftsanlage in der **Dornberger Straße** wurde wegen ihrer guten Nahversorgungsausstattung als D-Zentrum eingestuft. Der bislang als Nahversorgungslage eingestufte Magistralenbereich **Zweinaundorfer Straße** im Ortsteil Anger-Crottendorf wurde ebenfalls wegen zu geringer Einzelhandelsdichte ohne Lebensmittel-Markt und Entwicklungspotenzial, auch mit Blick auf die Nähe zum C-Zentrum Reudnitz, aus dem Zentrengefüge entlassen. Das D-Zentrum **Goldsternstraße** erfüllt mit einem relativ breiten Angebot den gewichtigen Teil der Nahversorgungsaufgabe für die Großsiedlung Paunsdorf. Auch die Nahversorgungslage **Heiterblickallee** an der Waldzieststraße mit Supermarkt und wenig ergänzendem Besatz übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das dicht besiedelte Umfeld. Sie erfüllt allerdings nicht die Kriterien für den Ausweis als zentraler Versorgungsbereich und wurde aus dem Zentrengefüge genommen. Das trifft auch auf die Versorgungslage in **Mölkau** zu, deren Nutzungsbesatz zu gering und ohne ausreichenden städtebaulichen Zusammenhang ist. Der als D-Zentrum eingestufte Bereich Hans-Weigel-Straße in Engelsdorf wurde bereits wegen fehlender Perspektive aus dem Zentrengefüge genommen (vgl. Kapitel 5.1). Dafür wird nördlich vom Gaswerksweg das neue D-Zentrum **Engelsdorf** entwickelt.

Im Südosten wurde der Versorgungsbereich Riebeckstraße wegen seiner städtebaulichen Bedeutung und seiner Entwicklungsoptionen neu als perspektivisches D-Zentrum **Riebeckstraße** eingestuft. Das D-Zentrum **Holzhäuser Straße/Kolmstraße** hat Mittenfunktion und Entwicklungspriorität in Stötteritz. Auch die beiden randstädtischen D-Zentren **Franzosenallee** und **Liebertwolkwitz** wurden in ihrer Funktion bestätigt, wobei bei letzterem die Ausdehnung komprimiert wurde. Dagegen wurde der Versorgungsbereich um die **Stötteritzer Landstraße** in Holzhausen wegen des eingeschränkten städtebaulichen Zusammenhangs der Versorgungslage nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Auf Grund zu geringer Nahversorgungsausstattung wurde auch die kleinste Nahversorgungslage an der **Hermelinstraße** in Heiterblick aus dem Zentrengefüge entlassen. Das trifft auch zu auf den weitläufig abgegrenzten Bereich **Papiermühlstraße/Arnoldstraße/Weißplatz** mit locker durchsetztem kleinflächigem Einzelhandel in Stötteritz sowie auf die Versorgungslage an der **Bockstraße** in Probstheida.

Abb. 23: STEP Zentren 2016 – Zielplan, Ausschnitt Versorgungsraum Ost, Stand 03/2016



Hinweis: Legende siehe Zielplan Zentren, Anlage 1

B-Zentrum Paunsdorf Center (P.C.)

Das 1994 eröffnete Einkaufszentrum ist das flächengrößte in Leipzig. Es verfügt über ca. 120 Geschäfte und großflächige Einzelhandelsmagneten auf knapp 55.000 m² aktiver Verkaufsfläche (GfK GeoMarketing GmbH, 12/2015). Die Warenauswahl wird ergänzt durch eine Vielzahl konsum- wie personenbezogener Dienstleistungsangebote. Auf Grund seiner Lage und seines umfassenden Angebotsprofils besitzt es ein weites Einzugsgebiet mit vor allem auch regionaler Versorgungsfunktion für das östliche Umland. Im Hinblick auf Gebäudetypologie und -volumen hebt sich der Baukörper deutlich von der umgebenden Bebauung ab, so dass das Zentrum zwar städtebaulich leicht ablesbar ist, sich jedoch wenig in die Umgebung einfügen kann. Allerdings ist der

Standort nicht nur für Autobenutzer, sondern auch für die Bevölkerung im Einzugsbereich der anliegenden ÖPNV-Linien zeitlich angemessen sehr gut erreichbar. Nach dem Rückzug großer Einzelhandelsmieter und einer „Generalüberholung“ präsentiert sich das Einkaufszentrum mittlerweile neu. Eine zusätzliche Einkaufsmall, ein Marktbereich mit vielen Gastronomie-Einrichtungen sowie zwei neu gestaltete Pole, dem Anfangs- bzw. Endpunkt der beiden Einkaufsmalls, werden von den Besuchern gut angenommen. Das Möbelhaus Porta wurde bereits ersetzt durch einen Sport-Fachmarkt, weitere Freizeiteinrichtungen folgen. Die neuen Nutzungen sind insgesamt kleinflächiger und schließen Angebotsverschiebungen zugunsten der Gastronomie und Freizeitnutzungen ein. Seine Abgrenzung wurde redaktionell präzisiert.

Die hohe Marktwirkung des P.C. im östlichen Stadtgebiet und insbesondere im Umland Leipzigs bleibt bedeutsam. Dies erschwert teilweise die Entwicklung integrierter Versorgungsbereiche in den umliegenden Ortsteilen. Perspektivisch sollen die Handelsflächen zugunsten der City- und Stadtteilzentren auf den baurechtlich festgesetzten Rahmen beschränkt bleiben. Aus städtischer Sicht bleibt das Zentrum ein wesentlicher Vorrangstandort für Fachmärkte des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels.

Perspektivisches D-Zentrum Gorkistraße-Nord

Aktuell verfügt der Standortbereich Gorkistraße-Nord mit dem erweiterten Neubauort des Supermarktes über einen wettbewerbsfähigen Magnetbetrieb mit architektonischer Qualität. Dennoch kann in seinem Umfeld gegenwärtig mit Lücken im Baubestand, dem unterbrochenen und einseitig verlaufendem Einzelhandelsbesatz und einer insgesamt unklaren städtebaulichen Struktur kein Eindruck einer zusammenhängenden Versorgungslage entstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich ist städtebaulich und funktional nicht erkennbar, um im Sinne der derzeitigen Rechtsprechung als solcher eingestuft zu werden. Andererseits fungiert die Gorkistraße als Hauptverkehrsachse für den Stadtteil Schönefeld und stellt infolge ihrer hohen städtebaulichen Bedeutung als Magistrale auch einen gewichtigen Identifikationsraum dar. Ihre Stabilisierung und Aufwertung als Magistrale hat Eingang gefunden in die fachübergreifende Stadtentwicklungsstrategie, das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo) (vgl. Kapitel 5.3) und zählt zu den formulierten Handlungsschwerpunkten im SEKo (Teil Stadtentwicklungsstrategie C – Kapitel 2.2, S. 13). Für die städtebauliche Eignung der Gorkistraße im nördlichen Abschnitt zum Zentrum spricht weiterhin die potenzielle Mittenfunktion für beide Schönefelder Ortsteile. Aus diesen Gründen wurde der nördliche Bereich an der Gorkistraße als ein perspektivischer zentraler Versorgungsbereich eingestuft. Um der Bedeutung der alten Ortslage und der vorhandenen Potenziale besser gerecht zu werden, wurde dabei der Ausweis nach Norden bis auf die Ossietzkystraße in Höhe der Schmidt-Rühl-Straße verlagert bei gleichzeitiger Rücknahme an der Gorkistraße im Süden bis zur Zittauer Straße. Neben einer Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes ist hier auch der beste Standort für öffentliche Einrichtungen mit guter Erreichbarkeit aus ganz Schönefeld. Mit dem Bauvorhaben „gymnasialer Schulstandort Gorkistraße“ und seiner Möglichkeit der öffentlichen Nutzung ist die Ausdehnung des Ausweises bis auf die Ossietzkystraße gerechtfertigt. Eine Entwicklung zu einem funktionsfähigen Nahversorgungszentrum erscheint trotz der lokal hohen Wettbewerbssituation wegen der relativ großen räumlichen Nähe zu den benachbarten D-Zentren zukünftig realistisch. Neben den Nutzungspotenzialen für kleinteilige Ladengeschäfte im Bestand sind auch verschiedene Flächenpotenziale im Zuge des Stadtumbaus für die Ansiedlung weiterer Zentrennutzungen verfügbar. Der als Magnetbetrieb fungierende moderne Lebensmittel-Markt kann hier Entwicklungsimpulse für Investitionen in seinem Umfeld geben.

Das Entwicklungsziel, die Profilierung zum Nahversorgungszentrum mit einer Versorgungsfunktion für die Wohnquartiere von Alt-Schönefeld, ist im Zuge des Schließens von Baulücken und Leerstandsabbau sowie der Behebung von baulichen Brüchen umzusetzen. Es gewährleistet den städtebaulichen Zusammenhang und sichert ein nachhaltiges funktionsfähiges und attraktives Nahversorgungsangebot. Die genannten Ziele werden über einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

D-Zentrum Julian-Marchlewski-Straße

In zentraler Lage in Schönefeld-Ost befindet sich das Einkaufszentrum „Sonnenwall“. Auf Grund seiner zentralen Lage in der Großwohnsiedlung kann die Bus-Anbindung als ausreichend beschrieben werden. Auch fußläufig bzw. per Fahrrad ist es gut aus dem umgebenden Wohngebiet erreichbar. Der Gebäudekomplex ist als innenliegende offene Fußgängerpassage konzipiert und gewährleistet eine gute Aufenthaltsqualität. Die Ausstattung im Einzelhandel geht über den nahversorgungsrelevanten Bedarf hinaus. Mit zwei leistungsfähigen Magnetbetrieben im Lebensmittelbereich, die in direktem räumlichen Zusammenhang stehen, ist die Wettbewerbssituation im Zentrum gewährleistet. Auch der Nutzungsmix bei den Komplementärangeboten ist gut und reicht ebenso über das grundlegende Niveau hinaus.

Infolge seiner Angebotsstruktur und seines kompakten Charakters erreicht der Standort einen räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht. Er ist unverzichtbar für die Nahversorgung der Bewohnerschaft der umgebenden Wohnquartiere von Schönefeld-Ost und in seiner Nahversorgungsfunktion zu stabilisieren und zu schützen. Auf Grund der großen räumlichen Nähe zu den beiden benachbarten Zentren Gorkistraße-Nord und Permoserstraße gilt, dass bei relevanten Neuansiedlungen auszuschließen ist, dass in Hinblick auf Größe und Sortimentsstruktur benachbarte Zentren gefährdet werden (vgl. Kapitel 10.2, Steuerungsgrundsatz 1 und 2).

D-Zentrum Permoserstraße

Das Nahversorgungszentrum wurde hinsichtlich seiner konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung neu festgelegt (vgl. Kapitel 5.1). Seine Ankernutzung, die bereits etablierte und umgebaute Geschäftsanlage „Permoser Eck“ verfügt bereits über einen Lebensmittel-Markt in wettbewerbsfähiger Dimensionierung als Magnetbetrieb. Allerdings erfüllt das Zentrum seine Nahversorgungsfunktion (Komplementärbesatz und Anzahl der Einzelhandelsbetriebe) für den südlichen Teilbereich von Schönefeld-Ost und Teile von Sellerhausen-Stünz noch nicht in vollem Umfang. Das betrifft auch das wenig attraktive Umfeld und die mangelnde Aufenthaltsqualität. Infolge des Stadtumbaus und betrieblich nicht mehr genutzter Areale standen mehrere Flächenpotenziale für eine funktionale und gestalterische Neuordnung des Zentrums zur Verfügung. Zugunsten eines verbesserten städtebaulich-funktionalen Zusammenhanges wurde die Abgrenzung im nördlichen Bereich zurückgenommen. Der Rückbau des dort gelegenen Lebensmittel-Markt-Standortes ermöglichte es gleichzeitig, neben dem bereits vorhandenen Flächenpotenzial für einen Drogerie-Fachmarkt, ein weiteres Flächenpotenzial für ein Ansiedlungsvorhaben mit einem neuen Lebensmittel-Markt in das Zentrum aufzunehmen.

Bei der Umsetzung der zentrenrelevanten Planvorhaben geht es neben einer städtebaulich anspruchsvollen Entwicklung am jeweiligen Standort auch darum, einen städtebaulichen Zusammenhang zwischen den Standorten zu gewährleisten. Bei der funktionalen Weiterentwicklung des Zentrums ist auf eine angemessene Dimensionierung entsprechend der Gebietsversorgung zu achten unter Beachtung der Schutzwürdigkeit der benachbarten Zentren.

C-Zentrum Reudnitz

Der gleichzeitig als Magistrale ausgewiesene Versorgungsbereich erstreckt sich auf ca. 500 Meter entlang der Dresdner Straße. Er bietet durch seine zentrale Lage im Versorgungsraum an einem Knotenpunkt des innerstädtischen Straßen- und ÖPNV-Netzes die besten Voraussetzungen für die Entwicklung zum Stadtteilzentrum im Leipziger Osten. Eine besondere Aufwertung erhielt das Zentrum durch die Ansiedlung eines leistungsfähigen Einzelhandelsangebotes auf dem Areal des ehemaligen Straßenbahnhofes Reudnitz im Jahre 2007. Mit dem SB-Warenhaus als Kundenmagneten übernimmt es für die Bewohnerschaft der umgebenden Ortsteile bereits eine wichtige Versorgungsfunktion. Die Innenorientierung des Objektes sowie die mit Ausnahme der Stadtteilbibliothek noch zu geringe Vielfalt an Dienstleistungs- und Freizeitangeboten stellt jedoch eine Schwäche dar. Der nordwestliche Abschnitt der Dresdner Straße mit seinem geringen zentrenrelevanten Besatz wurde aus dem Zentrumsumgriff genommen.

Die im Zuge von Gebäudesanierungen möglichen Angebotsausweitungen im überwiegend kleinteiligen Geschäftsbesatz an der Dresdner Straße führen zur weiteren Belebung des Zentrums und sind deshalb vordringlich.

D-Zentrum Eisenbahnstraße-Mitte

Auf Grund ihres besonderen Stellenwertes für die Stadtumbau-Strategie im Leipziger Osten ist die Eisenbahnstraße als traditionelle Einkaufsstraße mit sehr guter Einbindung in das öffentliche Nahverkehrsnetz als Magistrale eingestuft. Darüber hinaus ist wegen der Einzelhandelsdichte und Durchmischung mit weiteren Nutzungen auch ein Zentrumscharakter in einem wesentlichen Abschnitt auf ca. 600 Meter Lauflänge erkennbar. Die abgegrenzte Längsausdehnung trägt dem Rechnung und wird beibehalten. Sie berücksichtigt gleichzeitig den Leerstand und Sanierungsbedarf im Gebäudebestand. An der südwestlichen Seite der Hermann-Liebmann-Straße wurde die Abgrenzung um die neue Sporthalle am Rabet erweitert. Durch die neu geschaffenen Freiflächen des Rabets an der Südseite der Eisenbahnstraße ist ein attraktiver öffentlicher Raum entstanden, der für vielfältige Angebote, insbesondere im Freizeitbereich genutzt werden kann. Die Stellplatzanlage steht für die unterschiedlichen Nutzungsangebote zur Verfügung und entspannt die Lage beim ruhenden Verkehr. Mit seinen Synergieeffekten für die Geschäftslage ist die Aufnahme dieses Teilabschnittes in den Zentrumsumgriff gerechtfertigt. Durch die deutlich verbesserten städtebaulichen Rahmenbedingungen kann die weiterhin erforderliche Vitalisierung der Ladennutzungen durch bauliche Nach- bzw. Umnutzung sowie Zusammenlegung von Flächen als realistisch beurteilt werden. Mehrere Lebensmittel-Betriebe und ein Markt bilden bereits ein gutes Grundgerüst für die Nahversorgung. Das weitgehend vollständige Einzelhandels-Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich wird ergänzt durch weitere Einzelhandelsbetriebe anderer Branchen sowie ergänzende handelsaffine Nutzungen.

Vor diesem Hintergrund stellt die Sicherung und Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion für die Einwohnerschaft von Neustadt-Neuschönefeld und Volkmarsdorf das wesentliche Entwicklungsziel des Zentrums dar. Die Erhöhung der funktionalen Dichte durch Ansiedlung und Ausbau ergänzender nahversorgungsrelevanter Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Rahmen der Gebäudesanierungen ist ein wesentlicher Beitrag dafür. Dem dient auch, dass über einen Bebauungsplan weitere Ansiedlungen von Vergnügungsstätten nachhaltig restriktiv behandelt werden können.

D-Zentrum Dornberger Straße

In zentraler Lage im Wohngebiet von Volkmarsdorf sind in einer in den 1990er Jahren errichteten Wohn- und Geschäftsanlage, den „St. Lukas-Arkaden“, verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote mit Nahversorgungsfunktion konzentriert, für die ein Lebensmittel-Markt als Magnetbetrieb fungiert. Das weitgehend vollständige Einzelhandelsangebot beim nahversorgungsrelevanten Bedarf, ergänzt durch Dienstleistungsangebote, übernimmt für das umgebende Wohngebiet die wohnungsnah Grundversorgung. Infolge der kompakten städtebaulichen und funktionalen Struktur ist der zentrale Charakter wahrnehmbar und der Ausweis als Nahversorgungszentrum gerechtfertigt.

Unter Berücksichtigung des höheren städtebaulichen Gewichts der Eisenbahnstraße ist das Nahversorgungszentrum auf die räumlichen Entwicklungsoptionen innerhalb der Geschäftsanlage zu beschränken. Im Vordergrund hierbei steht der Abbau des Leerstandes.

D-Zentrum Goldsternstraße

Das im nördlichen Teil der Großsiedlung Paunsdorf gelegene und gut erreichbare Zentrum besteht aus zwei nach 1990 gebauten Geschäftsanlagen. Durch weitere, in die Plattenbaubestände integrierte Nutzungen, werden sie funktionell ergänzt und miteinander verbunden. Beim nahversorgungsrelevanten Bedarf besteht ein vollständiges Angebot mit zwei Lebensmittel-Märkten als Magnetbetriebe, so dass auch eine Wettbewerbssituation im Bereich vorhanden ist. Das Zentrum

wird in seiner Abgrenzung bestätigt und lediglich redaktionell angepasst.

Das bestehende Versorgungsangebot ist gut auf den Einzugsbereich ausgerichtet und in seiner Nahversorgungsfunktion zu sichern und zu stabilisieren. Die überschaubare Ausdehnung und Kompaktheit des Zentrums sollen als Stärke gesichert werden.

D-Zentrum Engelsdorf

Im Ortsteil Engelsdorf konnte trotz einer Nachfragekonzentration durch die Bevölkerung kein Nahversorgungsbereich mit ausreichender Tragfähigkeit entwickelt werden. Die vorhandenen Standorte der bestehenden Lebensmittel-Discounter erfüllen die Anforderungen an ein integriertes Nahversorgungszentrum nicht. Auch für ihre Perspektive konnten keine realistischen Voraussetzungen für die Entwicklung zum zentralen Versorgungsbereich festgestellt werden. Das trifft auch auf den Bereich der Hans-Weigel-Straße/Diamantstraße zu. Hier existiert zwar angrenzend an das Neubaugebiet ein Flächenpotenzial, das in Ergänzung mit dem vorhandenen Lebensmittel-Markt für eine Zentrumsfunktion genutzt werden könnte. Die jahrelangen Bemühungen zur Entwicklung des D-Zentrums waren jedoch trotz planerischer Vorbereitungen auf Grund fehlender Investitionsbereitschaft erfolglos. Die Rücknahme des Zentrumsausweises ermöglicht es, nördlich vom Gaswerksweg einen alternativen Standortbereich mit Investitionsabsichten des Grundstückseigentümers zu einem neuen Nahversorgungszentrum zu entwickeln. Das vormals überwiegend gewerblich genutzte Areal stellt eine kleine autokundenorientierte Fachmarkttagglomeration (Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt, Bäcker, Fleischer, Angelfachmarkt) dar, ohne Dienstleistungsangebote mit mangelnder Umfeldgestaltung und fehlenden Wegebeziehung zu den vor allem südlich gelegenen Wohngebieten.

Ziel ist es, den Kernbereich des Areals zu einem neuen Nahversorgungszentrum zu entwickeln. Die planungsrechtliche Sicherung des Zentrums erfolgt über den Bebauungsplan Nr. 423 Hugo-Aurig-Straße/Gaswerksweg (Aufstellungsbeschluss vom 16.09.2015). Neben der räumlichen und funktional-organisatorischen „Bündelung“ unterschiedlicher Nahversorgungsstrukturen in angemessener Dimensionierung ist für eine Funktionsmischung mit anderen nahversorgungsrelevanten Dienstleistungen Sorge zu tragen. Zwei Lebensmittel-Märkte können als wesentliche Träger der Nahversorgung als Stabilisator und Motor der Entwicklung für weitere kleinteilige Nutzungen dienen. Durch eine anspruchsvolle städtebauliche Neuordnung und Freiraumgestaltung soll gleichzeitig eine neue Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Durch weitere Neubauvorhaben im Wohnsektor in westlicher und südöstlicher Randlage wird die städtebaulich integrierte Lage des Zentrums gewährleistet.

Perspektivisches D-Zentrum Riebeckstraße

Der Bereich Riebeckstraße, bestehend aus einem Supermarkt und integrierten Ladennutzungen in Alt- und Neubauten, ist durch einen eher diffusen, lückenhaften Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz beeinträchtigt. Auch eine Wettbewerbssituation fehlt. Mit den nahversorgungsrelevanten Angeboten bei Waren und Dienstleistungen kann er noch nicht seine potenzielle Versorgungsfunktion für die über 10.000 Einwohner von Thonberg (Kerneinzugsbereich) erfüllen und einen Ausweis als D-Zentrum im Sinne der geltenden Rechtsprechung begründen. Gleichwohl ist sein zentraler Charakter durch einen ÖPNV-Anschluss und die Fußwege- und Radverkehrs-Anbindung in die umgebenden Wohnquartiere gegeben. Insgesamt zwei räumliche Entwicklungsoptionen sind innerhalb des Versorgungsbereiches für gezielte funktionale und städtebauliche Aufwertungen zum D-Zentrum vorhanden. Hierbei handelt es sich um den erweiterten Ersatzneubau des Supermarktes auf der Westseite sowie das als Potenzialfläche dargestellte mindergenutzte städtische Grundstück auf der Ostseite. Es hat eine für die Ansiedlung eines strukturprägenden Betriebes mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausreichende Grundstücksgröße. Der Zentrums-Umgriff bleibt dabei unverändert.

Das primäre Ziel, Entwicklung eines funktionsfähigen und attraktiven Nahversorgungszentrum, ist neben der Inwertsetzung der Potenzialfläche auch durch Leerstandsabbau (kleinteilige

Nachverdichtung mit zentrumsprägenden Nutzungen) zu erreichen. Da in seinem unmittelbaren Kerneinzugsbereich ein ausreichend großes Einwohnerpotenzial zu versorgen ist, geht dies nicht zu Lasten der benachbarten Zentren. Seine überschaubare Ausdehnung und Kompaktheit kann als Stärke des Zentrums herausgestellt werden. Über die Ausschreibung des städtischen Flurstücks ist die Implementierung zentrenrelevanter Nutzungen zu sichern.

D-Zentrum Holzhäuser Straße/Kolmstraße

Das südlich der Holzhäuser Straße gelegene Zentrum im Ortsteil Stötteritz, das sich durch einen kontinuierlichen Einwohnerzuwachs auszeichnet, ist gut in das städtische Verkehrsnetz eingebunden. Auch fußläufig und per Fahrrad ist es ausreichend gut erreichbar. Es besteht aus einem Neubaukomplex, der zeitlich stark gestreckt in drei Abschnitten errichtet wurde. Mit dem Neubau eines Drogerie-Fachmarktes 2012 wurde das Zentrum komplettiert. Mit drei Lebensmittel-Märkten liegt eine ausgeprägte Wettbewerbssituation vor, allerdings mit relativ geringer Betriebszahl an ergänzenden Angeboten in Fachgeschäften und bei Komplementärnutzungen. Die Nahversorgung ist durch ein weitgehend vollständiges Einzelhandels-Angebot gesichert.

Das Zentrum besitzt für Stötteritz die wesentliche Nahversorgungsfunktion. Es soll künftig in dieser Funktion gesichert und – gemessen an dieser Funktion – vorrangig durch kleinflächigen Einzelhandel und zentrumsprägende Dienstleistungen gestärkt werden. Ein großflächiger Erweiterungsbedarf besteht nicht.

D-Zentrum Franzosenallee

Mit zwei Tram- und einer Bus-Linie ist das am südlichen Ortsrand von Probstheida gelegene Zentrum nicht nur für die Probstheidaer selbst, sondern auch für Bewohnerschaft aus den ausgedehnten Kleinsiedlungsgebieten im angrenzenden Meusdorf überdurchschnittlich gut auch mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar. Ein weitgehend vollständiges Einzelhandelsangebot beim nahversorgungsrelevanten Bedarf wird in einer modernen Geschäftsanlage angeboten, die sich als offene Passage um einen Platzraum ausdehnt. Der als Magnetbetrieb fungierende Lebensmittel-Markt soll durch einen erweiterten Ersatzneubau ersetzt werden.

Infolge der ablesbaren städtebaulichen Einheit und Qualität sowie der funktional kompakten Struktur entsteht der für ein Nahversorgungszentrum typische zentrale Charakter. Das Ziel ist ein funktionsfähiges und attraktives Zentrum zu sichern.

D-Zentrum Liebertwolkwitz

Eine gut integrierte Versorgungslage mit historisch geprägten kleinteiligen Baustrukturen erstreckt sich linear entlang der Muldental- und Kirchstraße. Mit der zentralen Lage ist sie auf die wichtigen Siedlungsräume des Ortsteils ausgerichtet und über mehrere Buslinien auch von den weiter entfernt liegenden Siedlungsteilen erreichbar. Zum wesentlichen Versorgungs- und Identifikationsbereich mit guter Aufenthaltsqualität (Sanierungsgebiet) zählen auch das Rathaus und der Marktplatz mit dem Wochenmarkt. Durch seine städtebauliche Verdichtung wie auch durch die Nutzungsmischung grenzt sich der zentrale Versorgungsbereich ausreichend gut gegenüber seiner Umgebung ab. Neben einem jüngst umgebauten kleinflächigen Supermarkt in einer modernen Wohn- und Geschäftsanlage bestehen vorrangig aufgelockerte, aber noch zusammenhängende kleinteilige Ladennutzungen und Komplementäreinrichtungen. Wegen der geringen Verkaufsflächengrößen von weniger als 400 m² wird die Nahversorgungsfunktion nicht voll ausgefüllt. Gleichwohl nehmen die vorhandenen Betriebe, insbesondere der Lebensmittel-Markt, eine wichtige Nahversorgungsfunktion wahr.

Auf Grund der städtebaulichen Rahmenbedingungen (randstädtischer Zentrumstyp in historisch gewachsener Ortslage) und seiner diesbezüglich angepassten Einzelhandels- und Dienstleistungsausstattung ist der Versorgungsbereich geeignet, die zentrale Versorgungsfunktion für den Ortsteil zu übernehmen. Das vorrangige Ziel besteht in der Sicherung und Stärkung der Bestandsstrukturen durch die Ansiedlung weiterer Läden mit nahversorgungsrelevanten

Angebotsschwerpunkt und korrespondierender Dienstleistungen. Die Zentrumsausdehnung wurde im Sinne einer kompakten Struktur an den Rändern angepasst.

Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur außerhalb der Zentren

Nahversorgung – Ausstattung mit strukturprägenden Lebensmittel-Märkten und Entwicklungsziele

Um auch die wohnungsnah Grundversorgung in Siedlungsteilen außerhalb der Kerneinzugsbereiche von Zentren zu sichern, sind im Versorgungsraum insgesamt 16 prägende Anbieter des Lebensmittel-Einzelhandels im Zentrenplan als Nahversorgungsstandorte (Stand 03/2016) abgebildet: In Anger-Crottendorf, Sellerhausen-Stünz, Heiterblick und Holzhausen sind das Standorte mit besonderer Bedeutung, verfügen die Ortsteile doch über keine zentralen Versorgungsbereiche. Da einige Standorte der Lebensmittel-Märkte nicht mehr innerhalb der Zentren liegen, fungieren sie im STEP Zentren nun als Nahversorgungsstandorte. Hierzu zählen die beiden Standorte an der Waldbaurstraße in Schönefeld-Abnandorf, der Supermarkt an der Waldzieststraße in Paunsdorf, die beiden Standorte in Heiterblick und schließlich die Standorte in Holzhausen. Im Ortskern von Mölkau soll Baurecht für einen weiteren Nahversorgungsstandort geschaffen werden (B-Plan Nr. 424 "Verbrauchermarkt Sommerfelder Straße/Rosenbaumstraße" (Aufstellungsbeschluss vom 28.10.2015). Eine attraktive Ergänzung hat der vorhandene Betriebstypenmix durch die Ansiedlung eines Bio-Supermarktes an der Prager Straße erfahren.

Die nicht als Zentren ausgewiesenen Magistralen-Abschnitte genügen meist wegen Schwächen in der Ausstattung nicht den Mindestanforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des Baugesetzbuches. Wegen ihrer städtebaulichen Qualitäten und ihrer Bedeutung im jeweiligen Umfeld sollen sie jedoch hauptsächlich durch die Ansiedlung ergänzender, vorrangig kleinteiliger Nutzungen durch bauliche Nach- bzw. Umnutzung von Flächen und insbesondere nach Bedarf durch einen „Leipziger Lebensmittel-Laden“ stabilisiert werden. Hierfür sind im Versorgungsraum der östliche Abschnitt der Magistrale Eisenbahnstraße von Bedeutung und die unmittelbar anschließend an das C-Zentrum Reudnitz befindlichen Magistralen-Abschnitte der Wurzner Straße und im Südosten der Zweinaundorfer Straße, die traditionell durch Ladengeschäfte urban geprägt waren. Die weitere bestandsorientierte Entwicklung bleibt wichtig für die Vitalisierung dieses Identifikationsraumes.

Während in den innerstädtischen Wohnquartieren die Nahversorgung bereits flächendeckend abgedeckt ist und allenfalls die Nahversorgungsstruktur qualitativ aufgewertet werden kann, trifft dies auf die übrigen Siedlungsteile noch nicht zu.

Um besonders empfundene Versorgungslücken mit einem „Leipziger Lebensmittel-Laden“ beheben zu können, besteht Priorität insbesondere im nordöstlichen Teilbereich der Großsiedlung Paunsdorf sowie an einem Standort in Alt-Schönefeld. Im Bereich der alten Ortslage von Paunsdorf wird ebenfalls ein neuer Nahversorgungsstandort entstehen. Seit Ende 2015 ergänzt bereits an der Papiermühlstraße/Ecke Schönbachstraße ein moderner kleiner Nahversorger die Grundversorgung der Stötteritzer Bevölkerung. In den randstädtischen Ortschaften Baalsdorf und Althen-Kleinpösna und im Südosten in Meusdorf und Zuckelhausen besteht ebenso die Zielstellung, wenngleich die Entwicklungsmöglichkeiten auf Grund der siedlungsräumlichen Gegebenheiten als beschränkt einzustufen sind. Voraussichtlich sind allenfalls alternative Angebote wie Lieferservice und mobile Einrichtungen der wohnortnahen Versorgung möglich und sinnvoll. Im Rahmen des Projektes „Parkstadt Dösen“ wird bereits angestrebt, einen Nahversorger anzusiedeln, durch den die wohnungsnah Grundversorgung für die umgebene Bewohnerschaft verbessert werden kann.

Neben dem Lückenschluss bei der Nahversorgung durch Kleinflächen-Vertriebskonzepte liegt der Fokus im Versorgungsraum vorrangig auf einer Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit der bestehenden Nahversorgungsstandorte z. B. durch Modernisierungsmaßnahmen und bestandsorientierte Verkaufsflächenerweiterungen.

Sonderstandorte großflächigen Einzelhandels

Der Versorgungsraum ist mit acht Fachmarktstandorten mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sowie einem zusätzlichen Standort in Taucha sehr gut in diesem Angebotssegment ausgestattet. Die Standorte sind überwiegend mit dem schienengebundenen ÖPNV erschlossen und liegen in randstädtischen Lagen. Eine Ausnahme bildet ein Fliesenanbieter im Gewerbegebiet an der Kregel-/Dauthestraße in Reudnitz-Thonberg, in dessen Umgebung sich ein „Bauzentrum“ angesiedelt hat, welches seine Angebote nicht an Endverbraucher richtet, denn hier ist ansonsten der Einzelhandel planungsrechtlich ausgeschlossen.

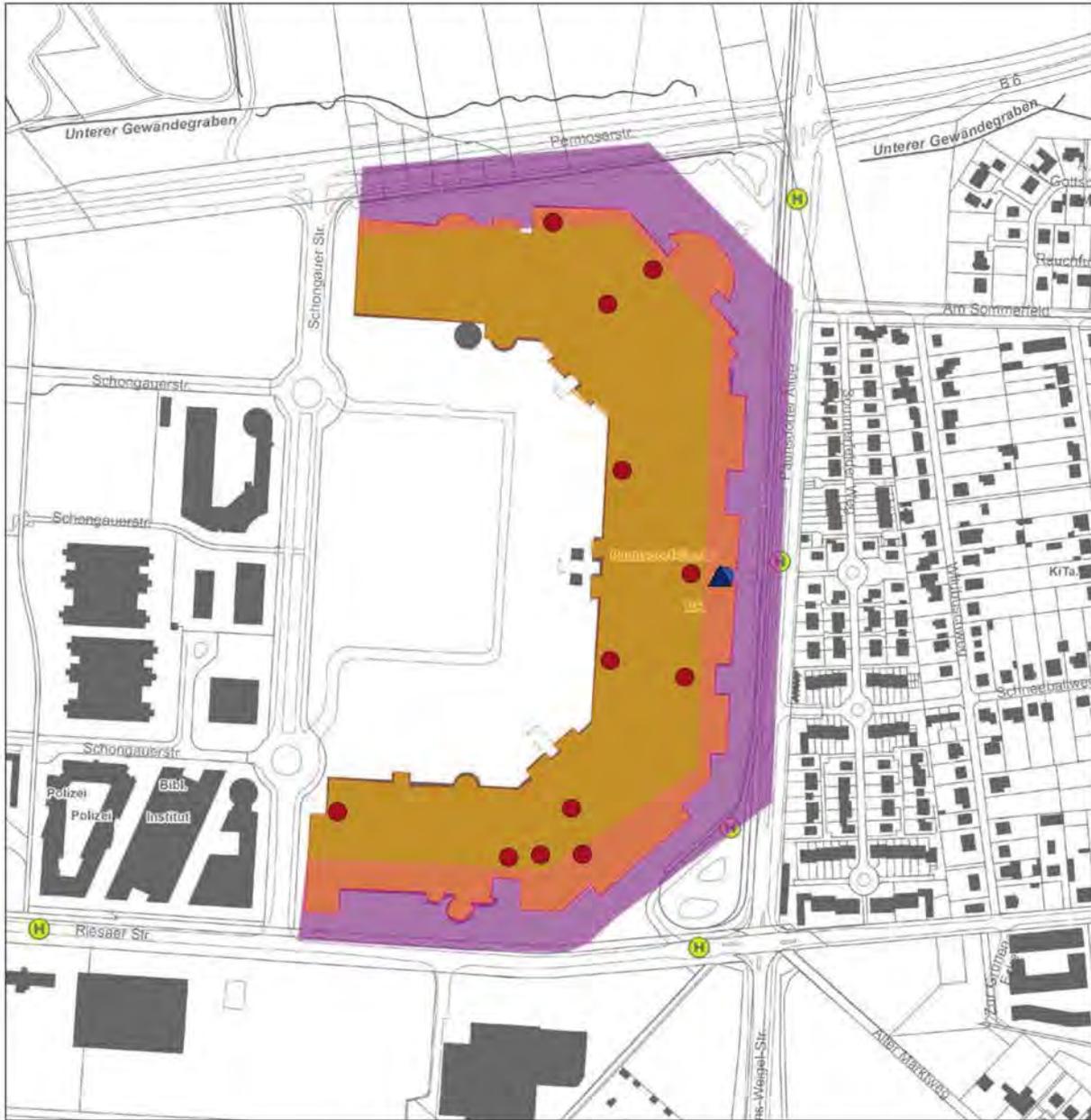
Im für gewerbliche Nutzergruppen (produzierendes Gewerbe, Handwerk) vorgesehenen Gewerbegebiet an der Torgauer Straße befinden sich zwei großflächige Fachmärkte mit Bau- und Gartenfachmarktsortimenten. Ein weiterer Solitärstandort mit Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (SB-Warenhaus) und ergänzendem Einzelhandel kommt hinzu. Die beiden Baumarktbetriebe sind langfristig im Bestand zu sichern. Der gleichfalls im Bestand gesicherte SB-Warenhaus-Standort wird im Falle der Betriebsaufgabe oder von Umstrukturierungen als Vorhaltestandort für eine rein gewerbliche Umnutzung oder für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel gesehen.

In Engelsdorf existieren drei Einzelstandorte. Der Baumarkt südlich des „Paunsdorf Centers“ kann das Angebot im B-Zentrum ergänzen und Synergieeffekte mit dem Zentrum erzielen. Zwei weitere Spezialanbieter, ein Teppich- und ein Gartenfachmarkt vervollständigen das Angebot der Zentren, so dass weitere Ergänzungen nicht erforderlich sind.

In Probstheida befindet sich ein leistungsfähiger Fachmarktverbund, bestehend aus einem Möbel- und einem Bau- und Gartenfachmarkt, mit Versorgungsfunktion für den Ostraum und die umgebenden Umlandgemeinden. Optionen für eine Erweiterung des Einzelhandelsangebotes werden aus Sicht des STEP Zentren nicht gesehen.

An dem gemeinsamen Standort für ein Einrichtungshaus an der Leipziger Straße in Taucha, der im Rahmen der engen kommunalen Zusammenarbeit und Partnerschaft zwischen den Städten Leipzig und Taucha vereinbart wurde, hält die Stadt Leipzig fest (Stadt-Umland-Vertrag v. 03. Juni 1998 über die enge kommunale Zusammenarbeit und Partnerschaft bei der Erweiterung der Verkaufsfläche des Möbelhauses Walther sowie bei der Entwicklung der dem Territorium der Stadt Leipzig naheliegenden Gewerbe- und Mischgebieten der Stadt Taucha). Im Rahmen einer raumordnerisch angepassten Weiterentwicklung des Fachmarktstandortes legt die Stadt Leipzig jedoch im Interesse der zentralen Versorgungsbereiche beider Städte besonderen Wert auf restriktive Festlegungen in Bezug auf zentrenrelevante Sortimente am Standort.

In Paunsdorf an der Schongauer Straße existiert ein weiterer planungsrechtlich gesicherter Standort im Bereich Möbel.



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonst. Dienstleister (ohne Darstellung)

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- Straßenbahn & Bus
- S-Bahn

0 65 130 260
 Meter

Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung





Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- W Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- H Straßenbahn & Bus
- S S-Bahn

0 37,5 75 150
 Meter

Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

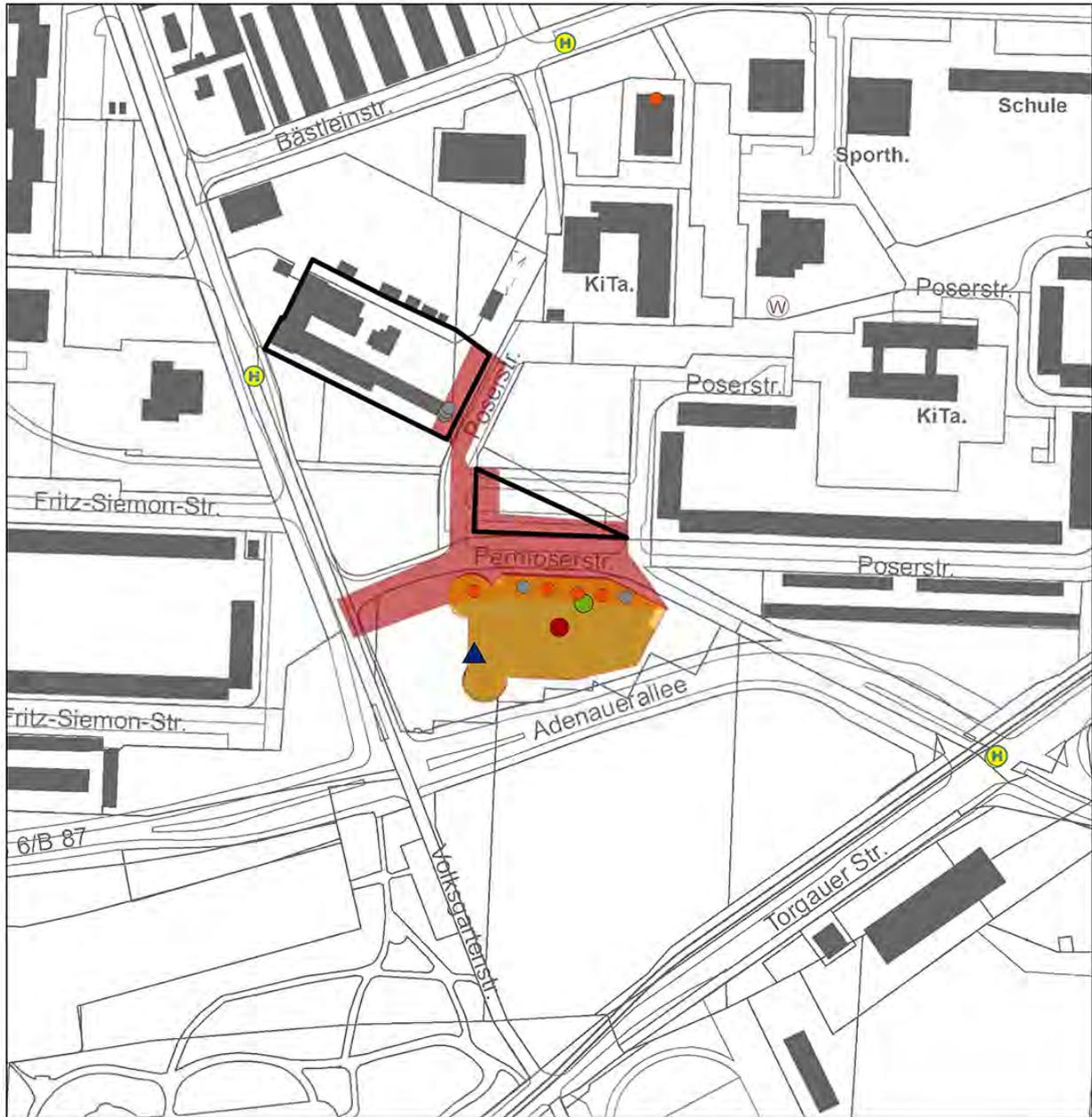
- Straßenbahn & Bus
- S-Bahn

0 37,5 75 150 Meter

Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Permoserstraße

D-Zentrum



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- W Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- H Straßenbahn & Bus
- S S-Bahn

0 37,5 75 150 Meter

Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

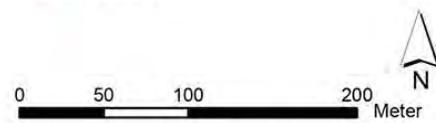
- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- Straßenbahn & Bus
- S-Bahn



Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- W Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Bau- und Sanierungspotenzial

Öffentlicher Personennahverkehr

- H Straßenbahn & Bus
- S S-Bahn

Ruhender Verkehr

- P Stellplatzanlagen



Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Dornbergerstraße

D-Zentrum



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

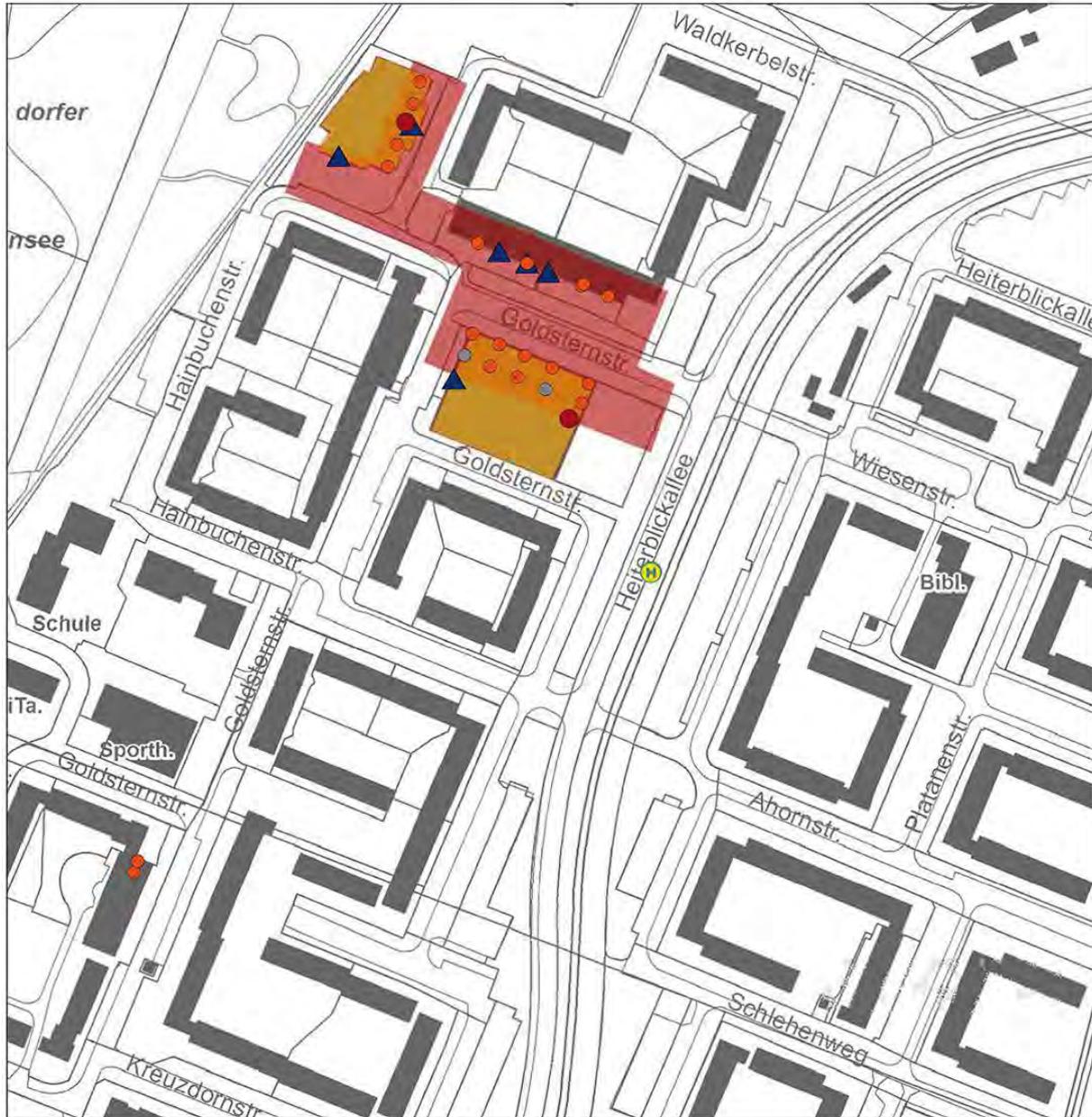
- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- Straßenbahn & Bus
- S-Bahn



Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- W Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

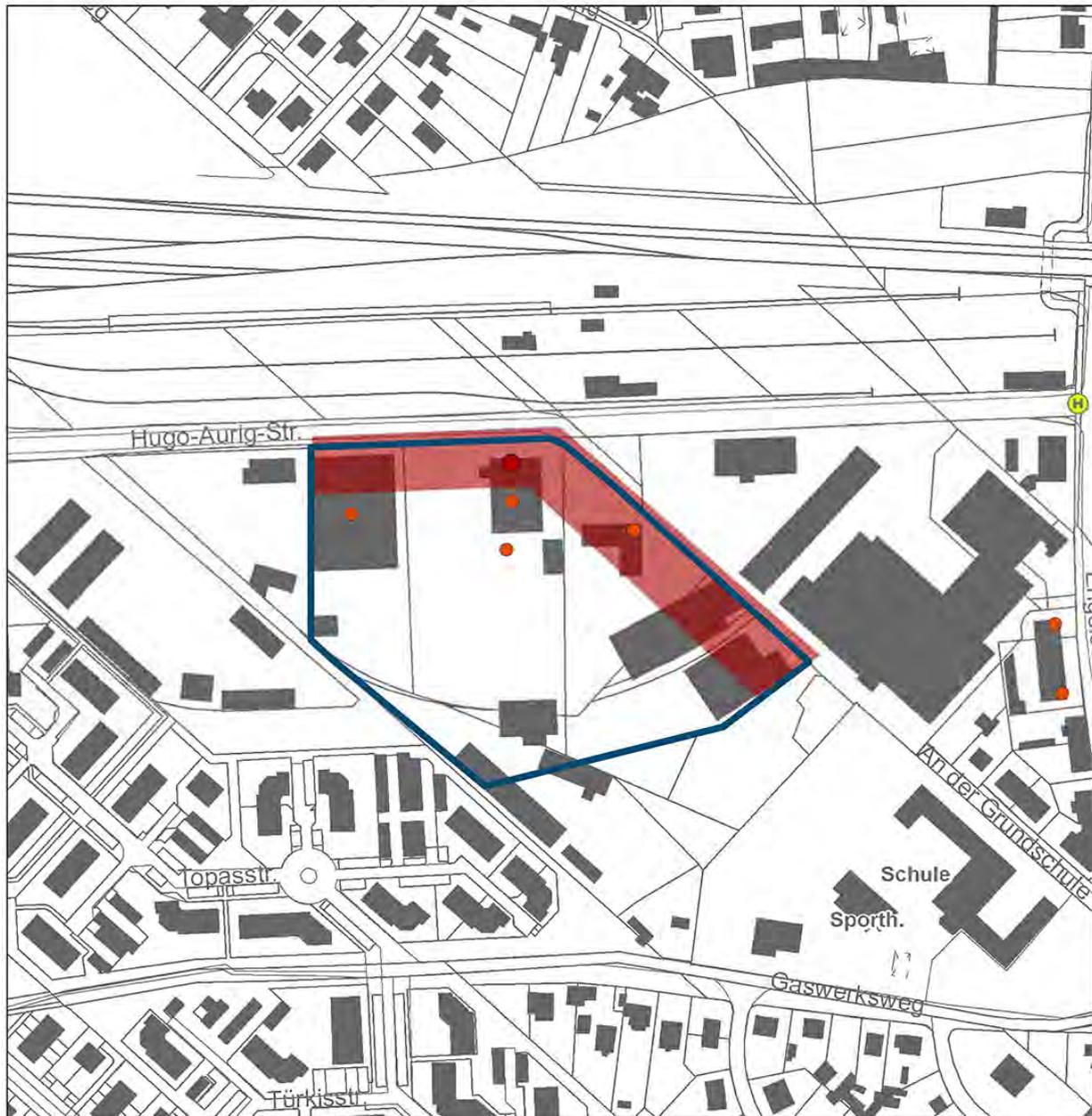
- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- H Straßenbahn & Bus
- S S-Bahn

0 37,5 75 150 Meter

Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- W Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

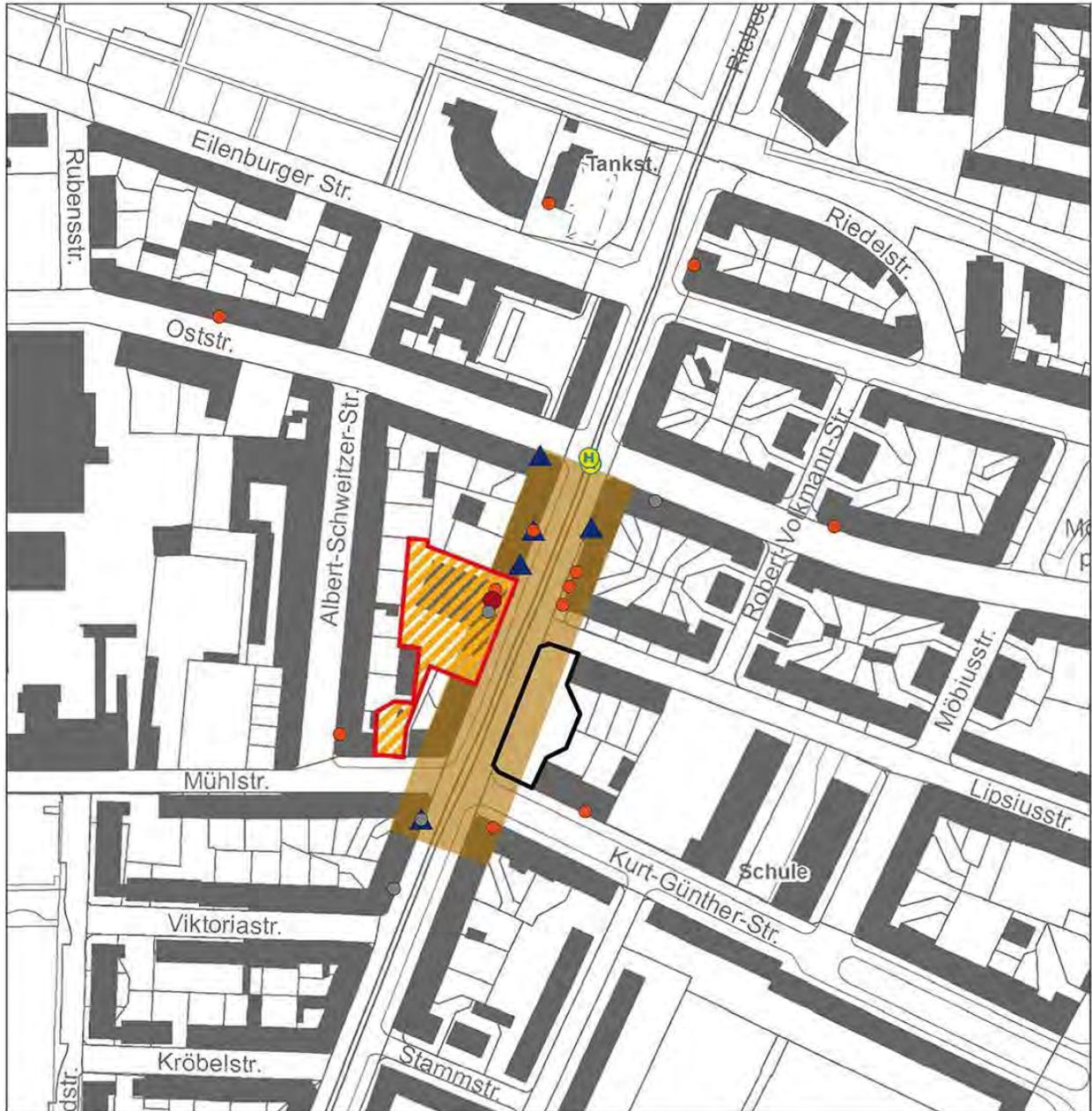
- Baupotenzialfläche vgl. Bebauungsplan Nr. 423

Öffentlicher Personennahverkehr

- H Straßenbahn & Bus
- S S-Bahn

0 37,5 75 150 Meter

Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- W Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- H Straßenbahn & Bus
- S S-Bahn

0 37,5 75 150 Meter

Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- W Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

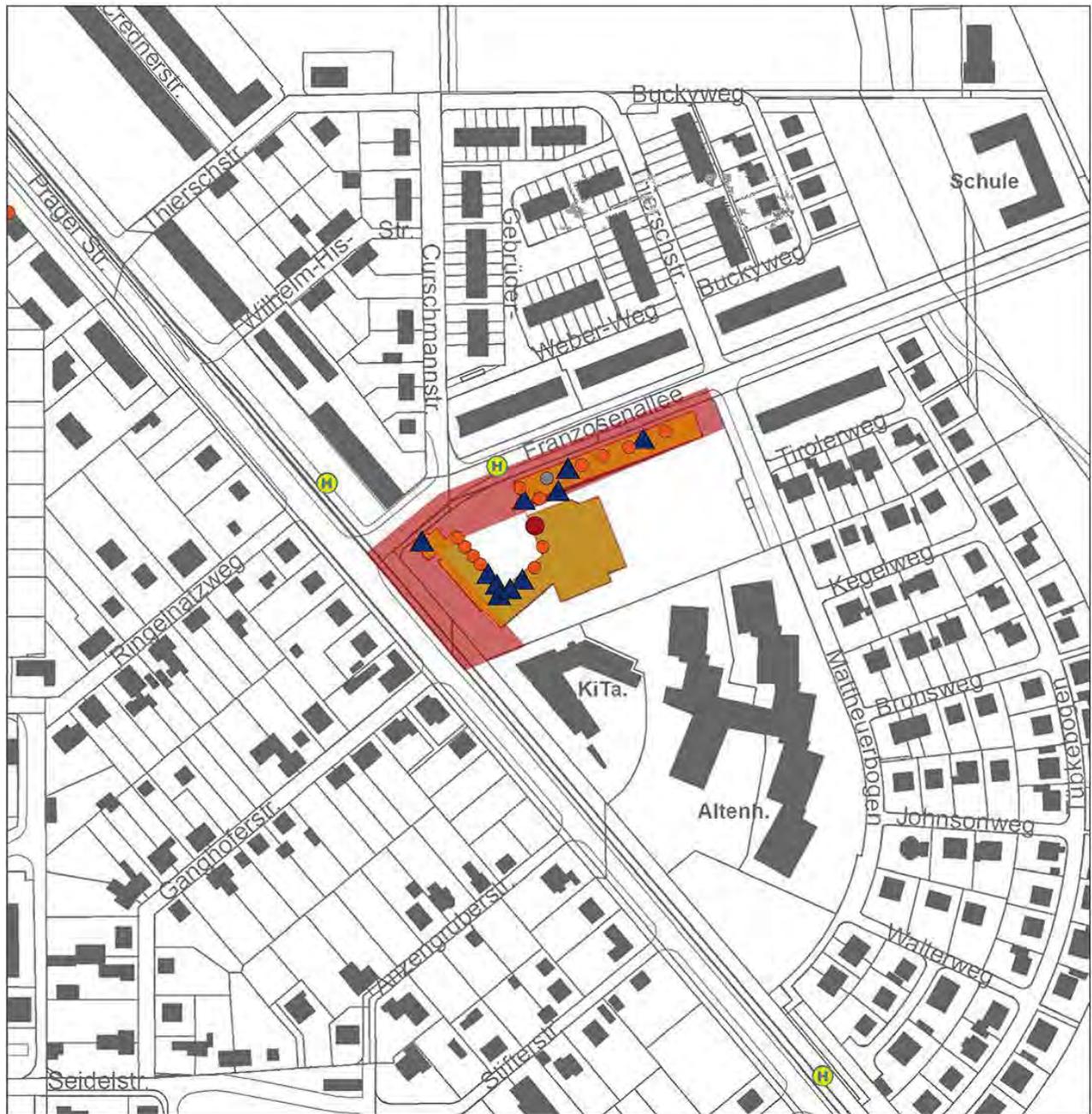
- H Straßenbahn & Bus
- S S-Bahn

0 37,5 75 150
 Meter

Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Franzosenallee

D-Zentrum



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- Straßenbahn & Bus
- S-Bahn



Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Liebertwolkwitz

D-Zentrum



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- W Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

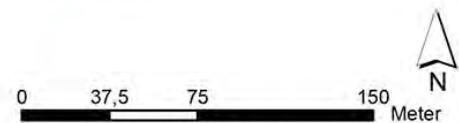
- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- Straßenbahn & Bus
- S-Bahn



Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

8.3 Versorgungsraum Süd

Prägende Struktur

Der relativ eng umgrenzte Versorgungsraum Süd umfasst überwiegend dicht besiedelte Stadtteile, die im Norden direkt bis an das Stadtzentrum heranreichen. Die Verbindung zwischen urban geprägten Stadträumen und der Nachbarschaft zu ausgedehnten Naherholungsgebieten und Landschaftsräumen insbesondere des Auwaldes begründet eine besondere Attraktivität. Vor allem der als Magistrale ausgewiesene Straßenzug Peterssteinweg und Karl-Liebknecht-Straße, der das Zentrum-Süd mit der Südvorstadt und Connewitz verbindet, ist mit seinen Kultur- und Freizeitangeboten, Hochschul- und Verwaltungsstandorten ein Identifikationsraum mit stadtweiter Bedeutung und zugleich eine wichtige innerstädtische Verkehrsachse. Er ist zusammen mit dem Connewitzer Kreuz und der südlich anschließenden Bornaischen Straße auch strukturprägendes und zugleich verbindendes Element für wichtige Zentren im Versorgungsraum. Er steht somit im Fokus für deren weitere Stärkung und Entwicklung. Südöstlich der S-Bahntrasse befinden sich zwei weitere Zentren im durch große Plattenbausiedlungen geprägten Ortsteil Lößnig. Der Stadtraum erlangt nicht nur durch den Citytunnel als Verbindung zwischen Region und Stadtzentrum an Bedeutung. Auch mit Realisierung des Projektes „Stadtraum Bayerischer Bahnhof“ werden die Wohnquartiere der angrenzenden Stadtteile einen erheblichen Attraktivitätsgewinn erfahren. Auf dem Areal, das sich vom Portikus im Norden bis zur Richard-Lehmann-Straße im Süden entlang der City-Tunneltrasse erstreckt, entsteht sukzessive ein neuer, lebendiger Stadtraum mit Wohnquartieren, Gewerbe- und Infrastruktureinrichtungen sowie großzügigem Stadtpark. Neben der verbesserten Aufenthaltsqualität sind durch neue Brücken und Wegebeziehungen die Stadträume günstiger erreichbar und vernetzt.



Bevölkerungsentwicklung

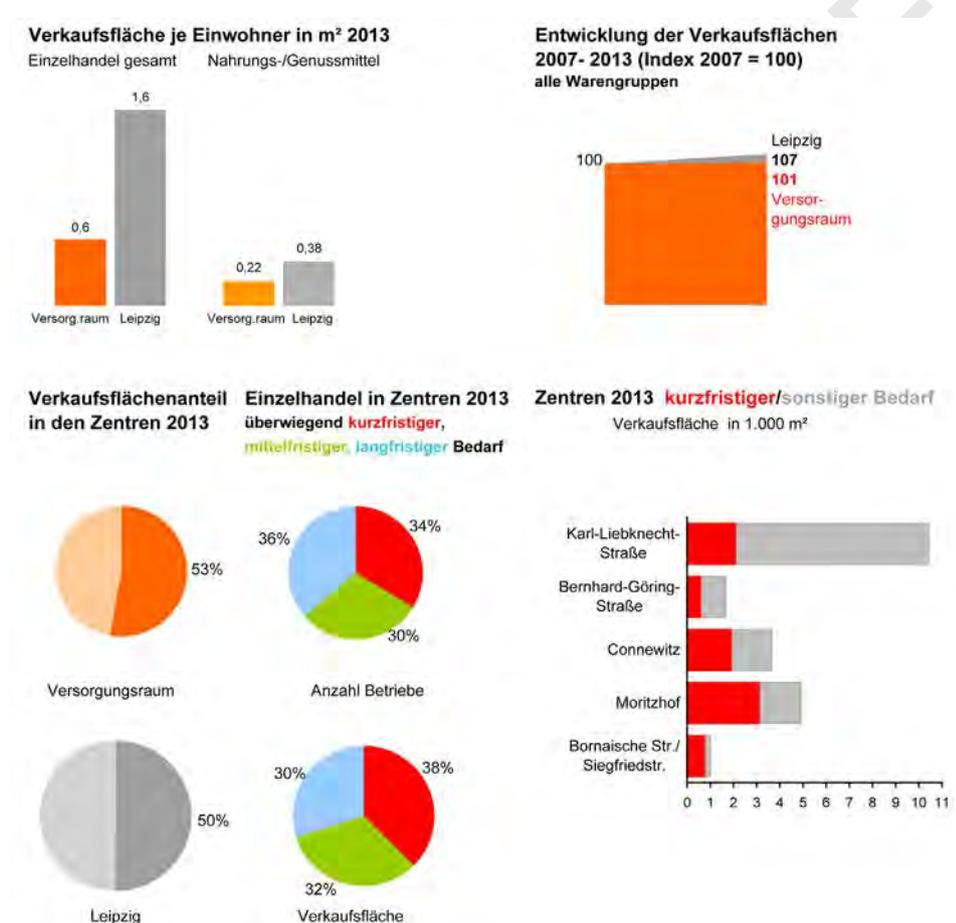
Der Versorgungsraum Süd zählte 2015 angesichts hochverdichteter Wohnquartiere mit fast 78.000 Bewohner/-innen zu den einwohnerstärksten Stadträumen. Die meisten von ihnen, konkret über 70 Prozent, leben in den drei urban geprägten Ortsteilen Zentrum-Süd, Südvorstadt und Connewitz. Sie verzeichneten in den letzten 10 Jahren jeweils einen weit überdurchschnittlich hohen Bevölkerungszuwachs, dessen Tempo sich jüngst jedoch verlangsamte. Dieser wirkte sich folglich auch auf den überdurchschnittlich hohen Einwohnerzuwachs im gesamten Versorgungsraum aus. In den anderen Ortsteilen Marienbrunn, Lößnig und Döllitz-Dösen verzeichneten die Einwohnerzahlen im Vergleichszeitraum nur geringe Zuwachsraten. Unter Einbeziehung der sich entwickelnden Altersstruktur prägen den Versorgungsraum die stark wachsenden und sich verjüngenden innerstädtischen Ortsteile, denen jedoch stagnierende bzw. tendenziell leicht wachsende Ortsteile mit alternder Bewohnerstruktur gegenüber stehen.

Einzelhandelsentwicklung

Die Verkaufsflächenentwicklung im Versorgungsraum blieb im Zeitraum von 2007 bis 2013 auf relativ konstantem, aber sehr niedrigem Niveau. Mit Blick auf die überdurchschnittlich gewachsene Bevölkerung war die Pro-Kopf-Handelsflächen-Ausstattung bis 2013 leicht rückläufig und befand sich

auf dem niedrigsten Niveau im städtischen Vergleich. Für das Einzelhandelsangebot des kurzfristigen Bedarfes war sogar die geringste Ausstattung aller Versorgungsräume festzustellen. Auch 2015 versorgten drei Lebensmittel-Märkte bzw. -Läden ca. 10.000 Kunden. Im Vergleich hierzu lag das gesamtstädtische Niveau bei der Versorgungsdichte bei vier Betrieben. Der Anteil von Geschäften und Handelsflächen in Zentren, befand sich dagegen leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Eine Ursache für den insgesamt geringen Verkaufsflächenbesatz in allen Angebotssegmenten liegt im Fehlen dezentraler, großflächiger Fachmarktstandorte im Stadtraum selbst. Dies ist jedoch nicht als Mangel aufzufassen, sondern in Anbetracht der guten Erreichbarkeit des Stadtzentrums und der Handelsangebote auf dem „Alten Messegelände“ vertretbar bei der Versorgung der Bevölkerung mit Waren im mittel- und langfristigen Bedarfssegment. Beim nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbesatz ist dies jedoch kritischer zu beurteilen. Auch der Anteil der Lebensmittel-Märkte im wichtigen Zentrum Karl-Liebknecht-Straße ist gemessen an dem großen und bevölkerungsreichen Einzugsgebiet deutlich unterentwickelt, auch wenn seine einzelnen Teilabschnitte sehr unterschiedlich betroffen sind. Die Förderung von Kleinflächen-Vertriebskonzepten, insbesondere auch in den bevölkerungsstarken Stadtteilen, steht deshalb hier im besonderem Focus.

Abb. 24: Stand und Entwicklung des Einzelhandels im Versorgungsraum Süd

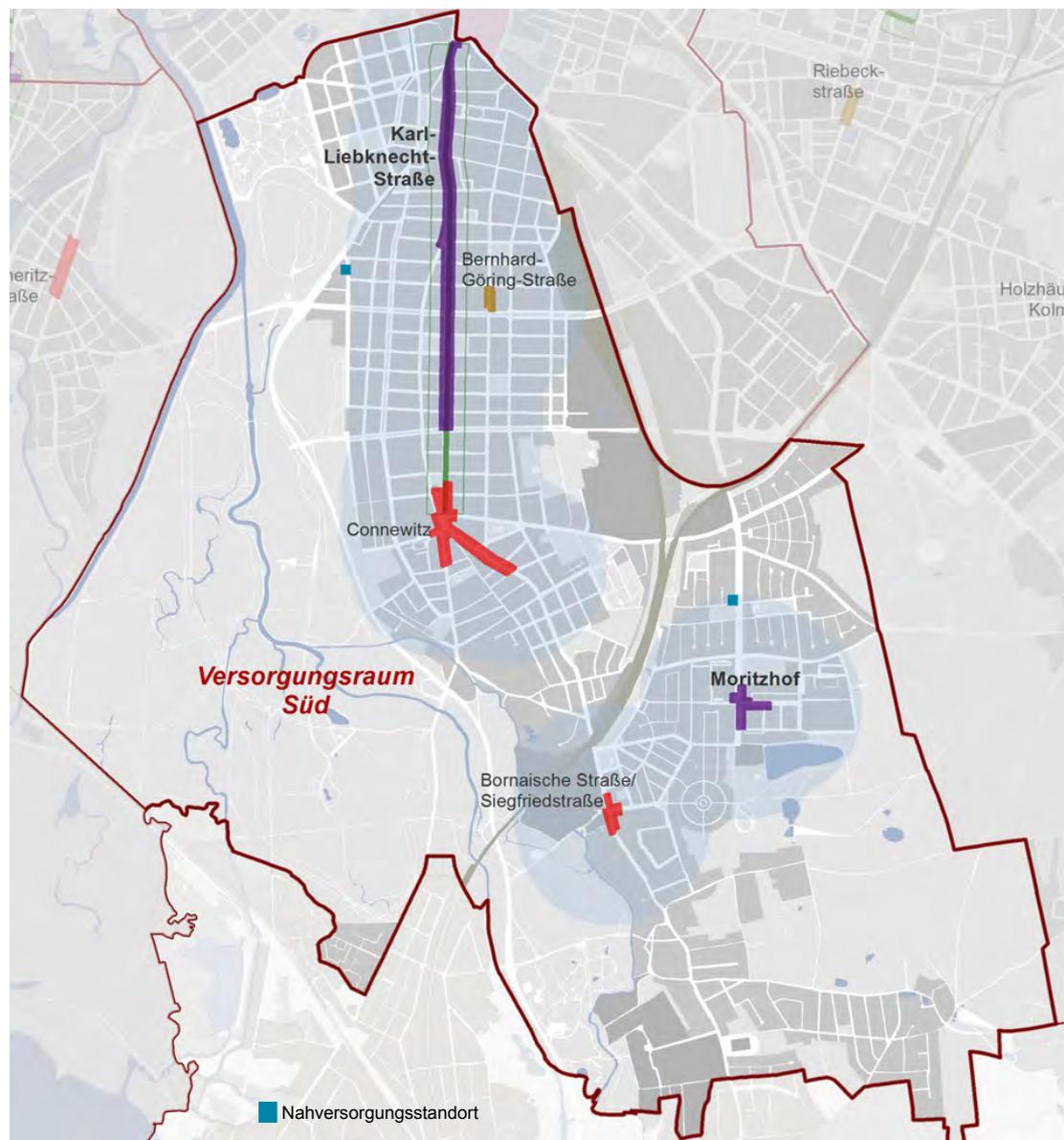


Weiterentwicklung der Zentrenstruktur

Die starke urbane Prägung mit der hohen Bevölkerungsdichte im Versorgungsraum bietet die Grundlage für die Ausweisung von zwei gewichtigen Stadtteilzentren (C-Zentren): Das betrifft den Versorgungsbereich **Peterssteinweg/Karl-Liebknecht-Straße**, der gleichzeitig als Magistrale fungiert. Wegen seiner herausgehobenen Bedeutung als urbaner Identifikationsraum mit attraktiver Funktionsmischung und stadtweiter Ausstrahlung inmitten eines innerstädtischen Wachstumsraumes wurde er als C-Zentrum bestätigt. Ein besonderes Gewicht liegt hier auf der Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen. Ebenso behält die in der Großsiedlung Lößnig gelegene Geschäftslage

„**Moritzhof**“ ihre Bedeutung als C-Zentrum. Auf Grund der gewachsenen Bevölkerungszahl sowie veränderter Versorgungsziele im Stadtraum wurde der Nahversorgungsbereich an der **Bernhard-Göring-Straße** als perspektivisches D-Zentrum ausgewiesen. Die beiden Versorgungslagen von Connewitz wurden zu einem gemeinsamen Nahversorgungszentrum unter der Bezeichnung D-Zentrum **Connewitz** zusammengeführt. Dabei soll der Versorgungsbereich um das „Connwitzer Kreuz“ gemeinsam mit der Bornaischen Straße vorrangig auf die Nahversorgung der Connewitzer Bürgerschaft ausgerichtet werden. Die Neueinstufung wurde vom Leipziger Stadtrat bereits 2012 bestätigt (vgl. Kapitel 5.1). Der bisher als Nahversorgungslage eingestufte Bereich um einen Supermarkt an der **Siegfriedstraße** im Kreuzungsbereich mit der **Bornaischen Straße** in Lößnig wurde als D-Zentrum eingestuft. Darüber hinaus ergab die Überprüfung, dass alle Zentren in ihrer Ausdehnung neu anzupassen waren. Dagegen wurde der kleine Nahversorgungsstandort am **Bayrischen Platz** im Zentrum-Süd wegen zu geringer Angebotsstruktur für einen zentralen Versorgungsbereich aus dem Zentrumsystem entlassen.

Abb. 25: STEP Zentren 2016 – Zielplan, Ausschnitt Versorgungsraum Süd, Stand 03/2016



Hinweis: Legende siehe Zielplan Zentren, Anlage 1

C-Zentrum Peterssteinweg/Karl-Liebkecht-Straße

Die Zentrumslage erstreckt sich auf insgesamt ca. 2,2 Kilometer Länge in nord-südlicher Richtung vom Wilhelm-Leuschner-Platz bis hin zur Richard-Lehmann-Straße. Sie verkörpert sowohl im

städtischen Versorgungsgefüge als auch im Vergleich zu anderen Großstädten in Deutschland eine städtebauliche Sonderform. Für die Versorgungslage ist mit den wenigen, vorwiegend kleinflächigen Lebensmittel-Märkten nicht in erster Linie ihre Nahversorgungsrolle kennzeichnend. Dieses geringe Ausstattungsniveau mit Gütern des täglichen Bedarfs stellt aber keineswegs die gesamte Funktion des Zentrums in Frage. Mit vielfältigen z. T. hochspezialisierten, inhabergeführten Ladengeschäften auf insgesamt etwa 12.000 m² Verkaufsfläche (GfK GeoMarketing GmbH, 12/2015) nimmt das Einzelhandelsangebot eine Sonderstellung unter den Stadtteilzentren ein. In weiten Teilbereichen überwiegt die Gastronomie und damit das Angebot an Dienstleistungen, das auch am Abend zu einer lebendigen Atmosphäre beiträgt. Auf Grund dessen hat die Karl-Liebknecht-Straße eine weit über den Stadtteil hinausreichende Bedeutung erreicht. Entlang des Bandzentrums haben sich mehrere Schwerpunkte mit Einzelhandelsbesatz entwickelt. Sie werden durch andere Bereiche unterbrochen und gleichzeitig funktionell verbunden. Hier dominiert ein Nutzungsmix aus Gastronomie sowie Kultur- und Freizeitangeboten bei gleichzeitig hohem Wohnanteil. Auch Stadtplätze zählen dazu. Insgesamt bleibt eine ablesbare städtebauliche Einheit und Qualität eines zusammenhängenden Zentrums erkennbar, das die Darstellung der weitläufigen Ausdehnung eines Bandzentrums inmitten von zwei Stadtteilen rechtfertigt. Die Karl-Liebknecht-Straße zeichnet sich durch eine anhaltend positive Entwicklung aus, die auch einen hohen Fortschritt bei Baulückenschluss und Gebäudesanierung einschließt. Sie ist begünstigt durch die hohe Attraktivität der zu versorgenden Ortsteile Zentrum-Süd und Südvorstadt und ihre stark wachsenden Bevölkerungszahlen. Nachdem der rund einen Kilometer lange Teilabschnitt des Straßenzuges im Zentrum-Süd umgestaltet wurde, wird er seinen Aufgaben als Verkehrs- und Wohnstraße, aber auch als Zentrum mit hoher Aufenthaltsqualität gerecht. Im Zuge der Neueinstufung wurde das Zentrum in Richtung City bis zum Gebäude der Stadtbibliothek am Wilhelm-Leuschner-Platz erweitert.

Stadtentwicklungsplanerische Priorität hat für die Karl-Liebknecht-Straße die Stärkung ihrer Nahversorgungsfunktion. Das betrifft alle Abschnitte vor allem aber ihren südlichen, der noch deutlich weniger gut ausgestattet und belebt ist. Hier können sich wegen des Mangels an größeren Potenzialflächen entsprechend kleinflächige Ergänzungen im Nahversorgungsbesatz ansiedeln. Eine besondere Bedeutung für den Kernbereich des Stadtteilzentrums hat weiterhin die schrittweise bauliche Sanierung sowie die nachhaltige Nutzung des „Feinkost“-Geländes mit besonderem Profil als Handels-, Kultur- und Freizeitstätte, das der wichtigen Rolle in Hinblick auf die Identität der Karl-Liebknecht-Straße angemessen ist.

Perspektivisches D-Zentrum Bernhard-Göring-Straße

In der Südvorstadt wurde die Einkaufslage im Bereich Bernhard-Göring-Straße, Kurt-Eisner-Straße und Arthur-Hoffmann-Straße neu eingeordnet und auf den Bereich der Bernhard-Göring-Straße mit einer kompakten, modernen Wohn- und Geschäftsanlage begrenzt. Die Ansammlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten verfügt nicht über einen direkten ÖPNV-Anschluss, ist jedoch fußläufig und im Radverkehr gut aus dem dicht besiedelten Stadtteil zu erreichen. Die örtliche Situationsanalyse zeigt zwar einen optimalen räumlichen Zusammenhang zum Magnetbetrieb, jedoch zu wenig Einzelhandelsgeschäfte, keinen hinreichenden Nutzungsmix beim Einzelhandel sowie zu geringe zentrumsergänzende Funktionen. Aufwertungsbedarf besteht beim öffentlichen Raum, so dass auch unter städtebaulichen Aspekten kein ausreichender zentraler Charakter und eine angemessene Aufenthaltsqualität vorhanden sind. Mit der derzeitigen Ausstattung kann kein zentraler Versorgungsbereich im Sinne der geltenden Rechtsprechung hergeleitet werden. Um zu gewährleisten, dass der Bereich zukünftig die Anforderungen an ein Zentrum erfüllen kann, wurde eine Potenzialfläche auf der westlichen Seite der Bernhard-Göring-Straße in den Umgriff integriert. Idealtypisch könnte sie u. a. auch zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens mit nahversorgungsrelevantem Schwerpunkt sowie ergänzenden privaten Dienstleistungen bzw. Gastronomie genutzt werden. Auch aus städtebaulicher Sicht kann das Vorhaben einen wichtigen Beitrag zur Frequenzverbesserung leisten und wirksame Synergieeffekte für die Südvorstadt

erzeugen. Die Entwicklungsoption steht im Kontext mit der Herabstufung des C-Zentrums Connewitzer Kreuz zum D-Zentrum (Rücknahme der stadtteilübergreifenden Versorgungsfunktion), aber vor allem mit dem Mangel an solchen Ansiedlungsmöglichkeiten entlang der Karl-Liebknecht-Straße. Sie soll dazu beitragen die Nahversorgungsfunktion im benachbarten C-Zentrum zu ergänzen.

Entwicklungsziel ist die Herausbildung eines Nahversorgungszentrums mit einer Versorgungsfunktion für die Wohnquartiere im nördlichen Abschnitt der Südvorstadt. Im Zuge der Inwertsetzung des Grundstückes kann der Bereich dann zum D-Zentrum aufgewertet werden, dessen überschaubare Ausdehnung und Kompaktheit als Stärke des Zentrums angesehen werden kann.

D-Zentrum Connewitz

Beim Nahversorgungszentrum wurden der zentrale Bereich um das Connewitzer Kreuz und die Wolfgang-Heinze-Straße mit den direkt anschließenden kleinteiligen Ladennutzungen an der Bornaische Straße zusammengeführt. Da sich die traditionelle Nahversorgungslage entlang der Bornaische Straße infolge von Neubauvorhaben, aber auch bestandsorientierten Investitionen insgesamt positiv entwickelt hat, war ihre Hochstufung zum D-Zentrum gerechtfertigt. Das Zentrum ist aus dem dicht besiedelten Umfeld unmittelbar erreichbar und zusätzlich durch die Straßenbahn sehr gut erschlossen. Mit Blick auf bereits erfolgte Veränderungen und aktuelle Bauvorhaben wurde die Ausdehnung überprüft und an den Rändern angepasst. Das auf dem ehemaligen Gewerbeareal an der Scheffel- bzw. Kochstraße gelegene große Flächenpotenzial wurden bauplanungsrechtlich neu geordnet und steht zukünftig nicht mehr für zentrumsrelevante Nutzungen zur Verfügung. Wegen seiner Bedeutung als Verkehrsknoten, als Standort der Kulturfabrik „Werk II“, mit dem unter Denkmalschutz stehenden Schmuckplatz am „Connewitzer Kreuz“ und der „Südbrause“ bestehen gute Anknüpfungspunkte für einen Identifikationsort mit multifunktionaler Nutzung. Durch den Ersatzneubau des Supermarktes mit ergänzenden Nutzungen auf dem Areal an der Karl-Liebknecht-Straße/Ecke Arno-Nitzsche-Straße ist ein moderner Gebäudekomplex entstanden, der die Nahversorgung verbessert und durch eine angemessenen urbane bauliche Fassung den Stadtraum aufwertet.

Die gut ausgebildete Einheit aus Einkaufen, Dienstleistungen und Freizeitangeboten, verbunden mit einer hohen Attraktivität ist auch zukünftig im Nahversorgungszentrum zu erhalten und zu stärken. Hierfür stehen auch zwei Potenzialflächen zur Verfügung. Handlungsbedarf besteht beim Abbau der Barrierewirkung für Fußgänger im südlichen Bereich des Straßenknotens am „Connewitzer Kreuz“.

C-Zentrum „Moritzhof“

Die im Schwerpunkt aus zwei Gebäudeteilen bestehende moderne Geschäftsanlage „Moritzhof“ ist zentral gelegen und fußläufig aus der Großsiedlung Lößnig gut erreichbar. Mit seinem Straßenbahnanschluss ist das Stadtteilzentrum auch aus den umliegenden Siedlungsteilen von Marienbrunn und Alt-Lößnig für weniger mobile Bevölkerungsgruppen gut zugänglich. Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz entspricht der Versorgungsbedeutung eines Stadtteilzentrums. Der Wochenmarkt-Standort in kurzer Distanz zum Gebäudekomplex komplettiert mit seinen speziellen Angeboten die Nahversorgung. An der Johannes-R.-Becher-Straße wurde der Zentrumsumgriff leicht zurückgenommen.

Der zentrale Versorgungsbereich bedarf auch angesichts nur leicht wachsender Einwohnerzahlen in den angrenzenden Ortsteilen keiner Ausweitung im Einzelhandel. Jedoch ist er in seiner Versorgungsfunktion zu sichern und zu stabilisieren. Bestehende Defizite im Freizeit- und Gastronomie-Angebot sollen abgebaut werden.

D-Zentrum Bornaischen Straße/Siegfriedstraße

Weiter südwestlich an der Bornaischen Straße befindet sich in Alt-Lößnig, im Kreuzungsbereich mit der Siegfriedstraße, ein in Altbauten und einer nach 1990 errichteten Wohn- und Geschäftslage integrierter Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich. Als Kundenfrequenzbringer für den

kleinflächigen Nutzungsbesatz fungiert ein im Jahr 2011 erweiterter Supermarkt-Neubau. Städtebaulich-funktionell erscheint er nicht optimal in die vorhandene Struktur eingepasst. Mit dem Neubau liegt ein weitgehend vollständiges Angebot beim nahversorgungsrelevanten Bedarf vor. Der Zentrumsumgriff wurde geringfügig angepasst.

Ziel ist die Nahversorgung für die Bewohnerschaft der unmittelbar angrenzenden Siedlungsteile von Alt-Lößnig aber auch für die des Ortsteiles Dölitz-Dösen, der über eine Straßenbahnlinie angeschlossen ist, zu sichern und zu stabilisieren.

Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur außerhalb der Zentren

Nahversorgung – Ausstattung mit strukturprägenden Lebensmittelbetrieben und Entwicklungsziele

Insgesamt 15 Lebensmittel-Märkte (Stand 03/2016) an städtebaulich integrierten Lagen sichern zusätzlich die Grundversorgung für den vorwiegend dicht besiedelten Versorgungsraum. Hierzu zählen z. B. auch die beiden Nahversorger an der Riemannstraße im Zentrum-Süd. Durch die Nähe zum benachbarten Zentrum Peterssteinweg/Karl-Liebnecht-Straße wird allerdings auf die Darstellung als Nahversorgungsstandort im STEP verzichtet. In der Südvorstadt am Standort Fockestraße sowie in Marienbrunn im Bereich Zwickauer Straße/An der Märchenwiese befinden sich zwei Lebensmittel-Märkte, die als Nahversorgungsstandorte im Bestand dargestellt sind (vgl. Abb. 25). Wegen ihres hohen Stellenwertes für die Grundversorgung besitzt ihre Bestandssicherung Bedeutung. Falls sie aus Rentabilitätsgründen aufgegeben werden, soll dafür Sorge getragen werden, dass ihre Funktion durch einen Ersatzstandort gesichert wird.

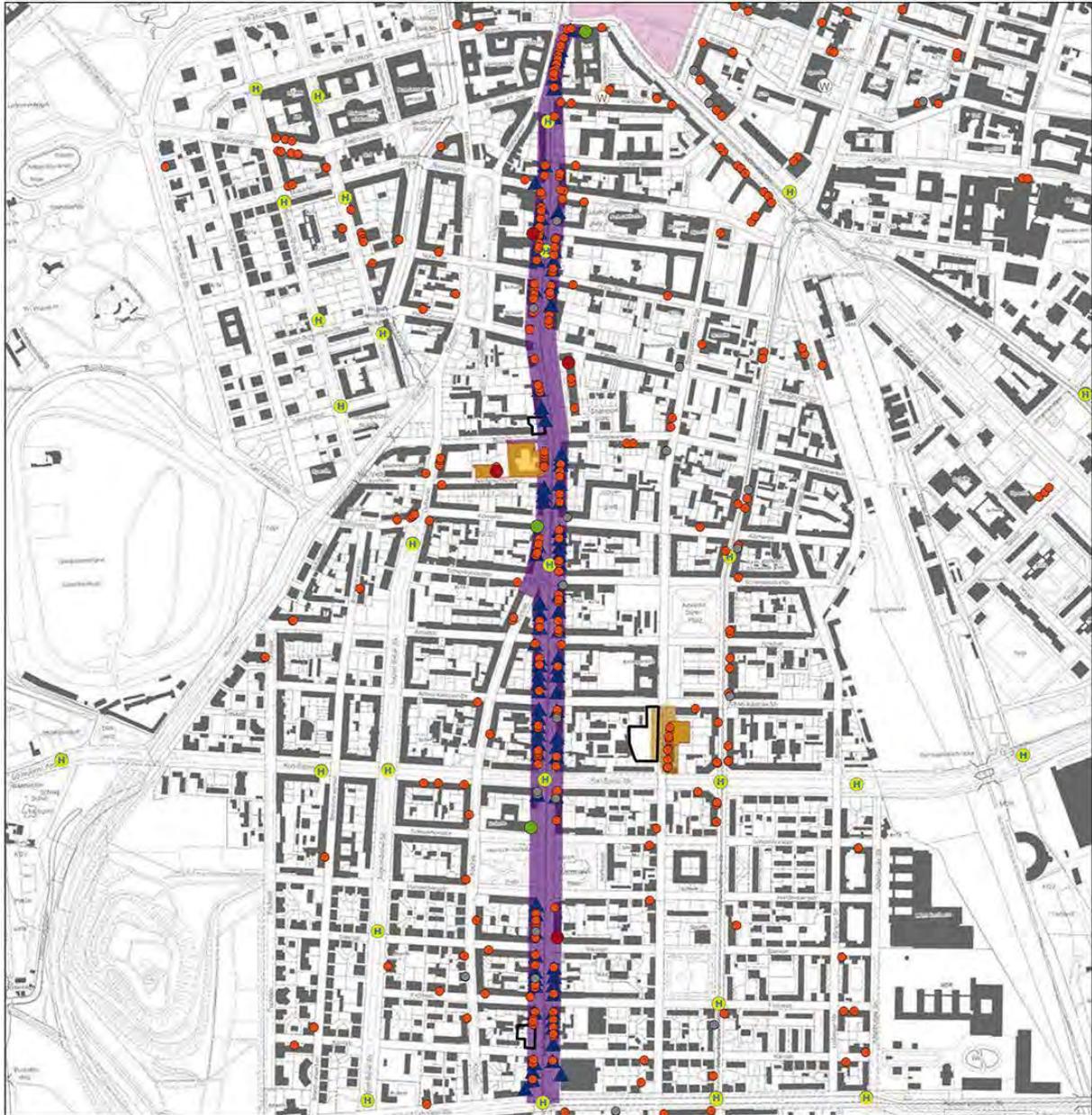
Im Versorgungsraum ist eine fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungs-Einrichtungen für die Bewohnerschaft mit Ausnahme in Dölitz-Dösen fast flächendeckend möglich. Um dieses Defizit hier zu beheben, soll an einem städtebaulich integrierten Standort an der Bornaischen Straße ein Nahversorger angesiedelt werden.

Insbesondere in den einwohnerstarken Ortsteilen Zentrum-Süd und Südvorstadt kann der „Leipziger Lebensmittel-Laden“ entsprechend den Zielen und Steuerungsgrundsätzen des STEP Zentren (vgl. Kapitel 10.2) auch außerhalb der Zentrumslage Karl-Liebnecht-Straße zur ergänzenden Nahversorgung angesiedelt werden. Großformatige Märkte lassen sich hier nicht einordnen. Darüber hinaus soll im Zuge der Entwicklung des „Stadtraumes Bayerischer Bahnhof“ im Zusammenhang mit einem neuen Wohnprojekt im Bereich der S-Bahnstation Semmelweißstraße/Kurt-Eisner-Straße die Nahversorgung durch einen weiteren Standort ergänzt werden.

Als Versorgungsziel für den Versorgungsraum steht eine maßvoll dimensionierte, räumlich gezielte Verbesserung der Nahversorgungssituation durch klassische Angebotsarrondierungen im Fokus, die ergänzt wird durch neue bzw. innovative Konzepte, die die Nahversorgung vor allem in qualitativer Hinsicht aufwerten.

Sonderstandorte großflächiger Einzelhandel

Zwar befindet sich im Versorgungsraum selbst kein großflächiger Fachmarktstandort, mit dem Stadtzentrum und der „Alten Messe“ bestehen jedoch trotzdem sehr gut erreichbare Ergänzungsangebote für die Bewohnerschaft. Mit der Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes auf dem Areal der „Alten Messe“ kann das bestehende Defizit in diesem Segment behoben werden.



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- W Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- H Straßenbahn & Bus
- S S-Bahn

0 155 310 620 Meter

Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung



Bernhard-Göring-Straße Perspektivisches D-Zentrum



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- W Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- H Straßenbahn & Bus
- S S-Bahn

0 37,5 75 150 Meter

Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung





Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

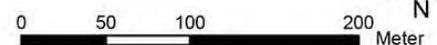
- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- Straßenbahn & Bus
- S-Bahn



Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Moritzhof

C-Zentrum



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Freizeit/Kultur
- Bürgeramt sonstige Dienstleister (ohne Darstellung)
-

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- Straßenbahn & Bus
- S-Bahn



Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- W Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- Straßenbahn & Bus
- S-Bahn

0 37,5 75 150 Meter

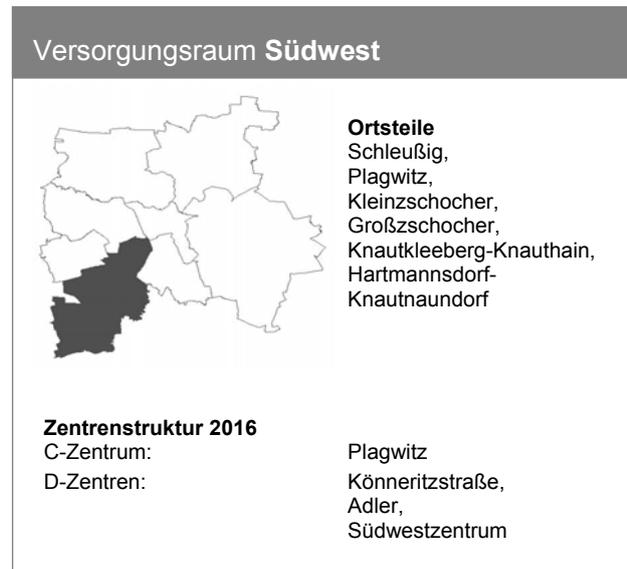
Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

8.4 Versorgungsraum Südwest

Prägende Struktur

Der Versorgungsraum Südwest zeichnet sich durch eine hohe Entwicklungsdynamik aus und ist doch zugleich noch geprägt von starken Gegensätzen. Begehrten und repräsentativen Wohnlagen nahe des Auwaldes und der Weißen Elster in Schleußig und Teilen von Plagwitz stehen teilweise noch von Verfall und Leerstand gezeichnete Wohn- und Gewerbeareale gegenüber. So liegen Entwicklungs- und Sanierungsschwerpunkte in Nachbarschaft zu hochwertigen Immobilien, neuen Stadthäusern und attraktiven Baugrundstücken. Noch immer spiegelt sich der Kontrast in der Bebauungsstruktur auch in der Bevölkerungs- und Sozialstruktur wider und stellt eine besondere Herausforderung auch für

die Zentrenentwicklung im Versorgungsraum dar. Im Mittelpunkt steht dabei die Stabilisierung und Entwicklung des Stadtteilzentrums in Plagwitz. Die vorhandenen Potenziale für einen imageprägenden Identifikationsraum zusammen mit dem Kulturstandort Karl-Heine-Straße bergen die Chance zur Herausbildung einer von urbanem Leben geprägten Mitte. Die Entwicklungsbedingungen für den Einzelhandel sind hier insbesondere in Einklang zu bringen mit den Fortschritten im südlich gelegenen Gewerbegebiet Plagwitz.



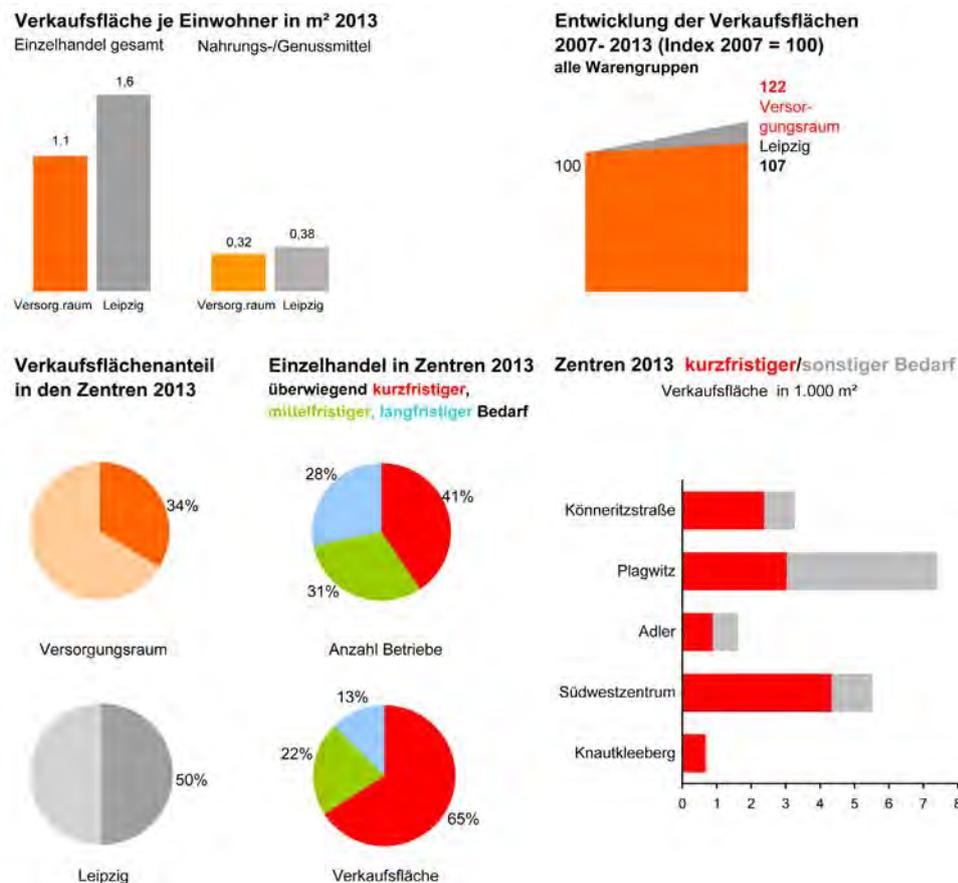
Bevölkerungsentwicklung

Der Versorgungsraum Südwest gehörte mit fast 53.000 Einwohner/-innen 2015 zu den bevölkerungsschwächeren Räumen. Bemerkenswert ist, dass sich infolge der differenzierten Bevölkerungsentwicklungen in den drei westlichen Stadträumen – Südwest, West und Altwest – die Bevölkerungszahlen stark angenähert haben. Der Einwohnerzuwachs im Raum selbst war in den letzten 10 Jahren weit überdurchschnittlich und von stetem Wachstum geprägt. Dies war das Ergebnis der außerordentlich dynamischen Entwicklungen in Schleußig (+20 %) und vor allem in Plagwitz (+46 %). Die Bevölkerungsentwicklung zeigte sich in den randstädtischen Ortsteilen dagegen verhaltener, aber im Vergleich zu den anderen äußeren Ortsteilen mit überdurchschnittlichen Zuwachsraten. Dies trifft insbesondere auf Knautkleeberg-Knauthain zu. So ist der Südwesten in allen Ortsteilen wachsend, jedoch mit differenzierter Altersstruktur. Während die drei inneren Ortsteile dem gesamtstädtischen Trend folgend als stark wachsend und sich verjüngend eingestuft werden können, sind die drei äußeren Ortsteile als wachsend, jedoch alternd zu beschreiben. Im städtischen Vergleich ist von der Tendenz zur verstärkten Alterung Großzschocher besonders stark betroffen.

Einzelhandelsentwicklung

Die Pro-Kopf-Handelsfläche war im Südwesten seit 2007 leicht rückläufig und lag 2013 mit 1,1 m² deutlich unter dem städtischen Durchschnitt. Dies war der stark positiven Bevölkerungsentwicklung bei stabilen Verkaufsflächen bis 2013 zuzuschreiben. Im Nahrungs- und Genussmittelbereich lag der Versorgungsraum nur geringfügig unter dem städtischen Durchschnitt und hielt knapp Schritt mit dem Bevölkerungszuwachs. 2015 lag die Versorgungsdichte mit Lebensmittel-Märkten bzw. -Läden leicht über dem gesamtstädtischen Niveau. Auffällig war der relativ geringe Anteil der in Zentren gelegenen Handelsflächen. Neben einigen dezentralen Fachmarktstandorten geht dies vor allem auf die auch 2015 noch hohe Zahl von Lebensmittel-Discountern außerhalb der Zentren zurück.

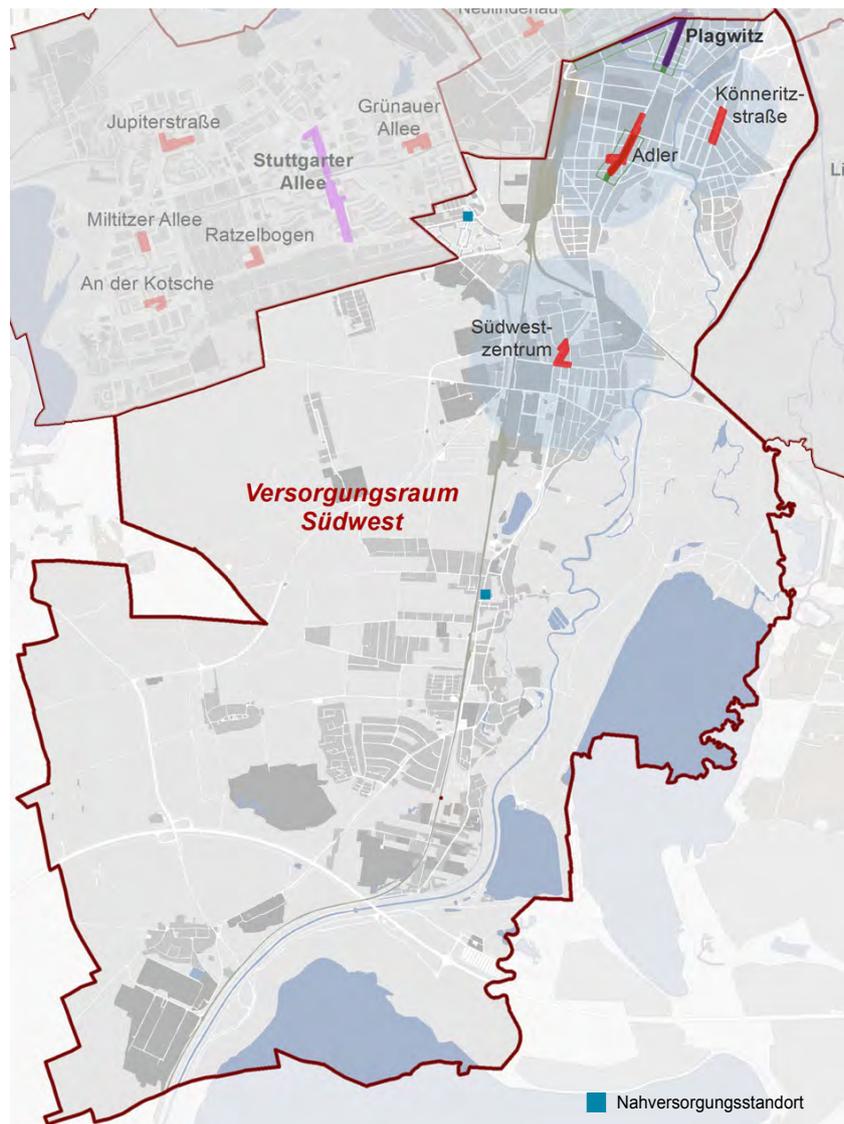
Abb. 26: Stand und Entwicklung des Einzelhandels im Versorgungsraum Südwest



Weiterentwicklung der Zentrenstruktur

Für die integrierten Zentren in den urban geprägten Ortsteilen Plagwitz und Kleinzschocher besteht Entwicklungspriorität, da sie trotz vorhandener Qualitäten und Potenziale noch nicht den erforderlichen Ausstattungsstand und dauerhafte Stabilität erreicht haben. Vorrang hat das C-Zentrum **Plagwitz** wegen seiner hohen Bedeutung als multifunktionaler Mittelpunkt in einem durch besondere Entwicklungspotenziale und hohe Lagegunst geprägten Stadtraum. Seine Ausdehnung wurde unter Einbeziehung des Standortes „Westwerk“ neu abgegrenzt. Daneben sind im Versorgungsraum drei Nahversorgungszentren ausgewiesen: Das D-Zentrum **Könneritzstraße** in Schleußig weist mit einem gut integrierten Supermarkt ein der Nachfrage weitestgehend angemessenes Einzelhandelsangebot auf. Die Ausdehnung wurde zugunsten seiner Kompaktheit angepasst. Für das D-Zentrum **am Adler** besteht wegen struktureller Schwächen Aufwertungs- und Stabilisierungsbedarf. Das D-Zentrum erstreckt sich zukünftig auf der westlichen Seite entlang der Zschocherschen Straße bis zum Standort an der Limburger Straße. Eine Stabilisierung des Zentrums ist abhängig von der Entwicklung seines südlichen Schwerpunktes am „Adler“. Das **Südwestzentrum** in Großzschocher wird weiterhin ohne Veränderung als D-Zentrum geführt. Der kleine Versorgungsstandort im Ortsteil **Knautkleeberg-Knauthain** wurde unter Berücksichtigung der rechtlichen Anforderungen an den Einzelhandelsbesatz aus dem Zentrengefüge genommen.

Abb. 27: STEP Zentren 2016 – Zielplan, Ausschnitt Versorgungsraum Südwest, Stand 03/2016



Hinweis: Legende siehe Zielplan Zentren, Anlage 1

C-Zentrum Plagwitz

Das im öffentlichen Nahverkehr gut erreichbare, linear angelegte Zentrum verläuft in Ost-West-Richtung relativ weitläufig auf 700 Meter entlang der Karl-Heine-Straße. In seiner Nord-Süd-Ausdehnung orientiert sich die räumliche Abgrenzung an der vorhandenen Einzelhandels-Bestandsstruktur im urbanen Abschnitt der Zschochersche Straße. Das Geschäftszentrum „Elster-Passage“ bildet mit seinen Ankernutzungen den Versorgungsschwerpunkt. Auch generell ist das Zentrum mit diversen Angeboten des täglichen Bedarfs gut ausgestattet. Neben ihrer Versorgungsfunktion ist die Karl-Heine-Straße vor allem durch eine Kultur- und Freizeitpalette profiliert. Hier haben sich in den letzten Jahren die kulturellen Angebote in der „Schaubühne Lindenfels“ verstetigt sowie vielfältige Angebote der Kreativwirtschaft z. B. im „Westwerk“ entwickelt. Aus diesem Grund wurde die Zentrumsabgrenzung auf der südlichen Seite bis zum Karl-Heine-Kanal ausgedehnt. In der Gesamtbetrachtung beruht der besondere Stellenwert des zentralen Versorgungsbereiches auf einer Funktionsteilung zwischen Versorgung mit Waren und Dienstleistungen und seinem Kultur- und Freizeitprofil mit stadtteilübergreifender Bedeutung. Die Karl-Heine-Straße sowie die Zschochersche Straße sind in ihren Abschnitten gleichzeitig als Magistralen ausgewiesen und können somit zusätzlich eine besondere Förderung beanspruchen.

Der Schwerpunkt bei der weiteren Entwicklung liegt neben der Sicherung auf dem Ausbau seiner Funktionen. So wird die Bibliothek erhalten und aufwendig modernisiert. Der Inwertsetzung und Nutzung des Areals am Baudenkmal „Felsenkeller“ für Freizeit und Einkaufen kommt als Identifikationspunkt im Leipziger Westen und wegen seiner Lage im Kreuzungsbereich der beiden Zentrumsabschnitte eine erhebliche Bedeutung zu. Eine attraktive Fußwege-Beziehung kann die Bezüge der beiden Zentrumsteile zueinander unter Erhalt ihrer unterschiedlichen Angebotsschwerpunkte stärken. Der Abschnitt der Zschocherschen Straße hat dabei wegen seiner Versorgungsbedeutung Entwicklungsvorrang. Im Zuge von Gebäudesanierungen können neue Potenziale für weitere Ergänzungen des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots genutzt werden, so dass die Angebotsstrukturen räumlich weiter verdichtet werden. Mit Blick auf das südlich gelegene D-Zentrum „Adler“ ist darauf zu achten, dass dessen Weiterentwicklung nicht zu Lasten des Stadtteilzentrums erfolgt.

D-Zentrum Könnerritzstraße

Entlang der Haupterschließungsachse von Schleußig befinden sich ein vitaler Einzelhandelsbesatz und ergänzende Dienstleistungen in stadtbildprägenden gründerzeitlichen Wohngebäuden. Sie sind von der Einwohnerschaft der angrenzenden Wohnquartiere fußläufig und im Radverkehr gut erreichbar und ebenso mit dem öffentlichen Verkehrsmittel. Den Nahversorgungsschwerpunkt bildet die Geschäftsanlage im Kreuzungsbereich mit der Industriestraße. Der hier ansässige Lebensmittel-Markt fungiert gleichzeitig als Kunden-Frequenzbringer für die Versorgungslage. Der Zentrumsbereich wurde entsprechend den rechtlichen Anforderungen neu abgegrenzt. Er reicht im Süden bis zur Schnorrstraße. Der sich anschließende Abschnitt entlang der Könnerritzstraße wurde nicht in den zentralen Versorgungsbereich inkludiert, da hier keine ausreichende Nutzungsdichte und -mischung vorhanden ist. So besteht keine Verknüpfung im Sinne einer zusammenhängenden Auflage zum räumlich abgesetzten Standort des Lebensmittel-Discounters an der Rödelstraße. Im Ergebnis der Umgestaltung der Könnerritzstraße bis Ende 2016 wird nicht nur die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer durch klar zugeordnete Nutzungsbereiche vergrößert, sondern auch ihre Aufenthaltsqualität als Geschäftsstraße und Baumallee deutlich erhöht sein.

Durch die verbesserten städtebaulichen Rahmenbedingungen liegt eine weitere Voraussetzung für die funktionelle Weiterentwicklung des Zentrums vor. Der Erhalt und die Stärkung der bereits qualitativ vollen kleinteiligen Angebotsstrukturen an der urban geprägten Könnerritzstraße bleibt als maßgebliches Ziel zu beachten.

D-Zentrum Adler

Als potenzielle Mittenfunktion für Kleinzschocher ist der traditionelle Nahversorgungsstandort und Identifikationspunkt um den „Adler“ von wesentlicher Bedeutung für die Bürgerschaft. Er ist noch stark beeinträchtigt infolge der fehlenden baulichen Fassung sowie Nutzungs- und Gestaltungsdefiziten am Kreuzungsbereich der Antonienstraße mit der Dieskaustraße und Windorfer Straße. Für den angrenzenden Supermarkt-Standort besteht die Möglichkeit zur angemessenen Aufwertung im Zuge einer baulichen Umstrukturierung und Aufwertung. Dabei ist auszuloten, ob das Kino „Schauburg“ mit in die Entwicklung integriert werden kann. Zur Verbesserung der Entwicklungschancen des Einzelhandelsangebotes erfolgte eine neue Zentrumsabgrenzung. Sie wurde in nördlicher Richtung entlang der Zschocherschen Straße bis zum Areal nordwestlich der Limburger Straße erweitert und im Süden um ein Wohnquartier bis zur Wigandstraße gekürzt. Das Nutzungsangebot im Neubaukomplex auf dem Gelände Limburger Straße/Ecke Zschochersche Straße rundet das D-Zentrum im Bereich der Nahversorgung ab. Damit wird der Beschlusspunkt 4 des rechtskräftigen B-Planes Nr. 325 vom 01.09.2012 im STEP Zentren umgesetzt (Erweiterung des D-Zentrums unter Berücksichtigung des Einkaufszentrums). Für diesen Versorgungsschwerpunkt ist keine Erweiterung über den vereinbarten Rahmen hinaus vertretbar, da der funktionell-städtebauliche Entwicklungsfokus am Bereich um den „Adler“ liegt. Um den Standort mit dem übrigen Versorgungsbereich im Sinne einer durchgängigen Auflage zu verknüpfen, kann eine Potenzialfläche nördlich der Limburgerstraße genutzt werden. Im

Fälle von Einzelhandel soll die Ergänzung in Einklang mit der Tragfähigkeit des Bereiches um den „Adler“ stehen und kleinflächig sein.

D-Zentrum Südwestzentrum

Das Nahversorgungszentrum an der Anton-Zickmantel-Straße/Bismarckstraße in Großzschocher besteht aus einer baulich dominierenden Hotel- und Geschäftsanlage, die durch einen räumlich gut integrierten neu errichteten Drogerie-Fachmarkt als Solitärstandort ergänzt wird. Das Zentrum weist ein leistungsfähiges und breites Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot auf. Im ansässigen Bürgeramt können wichtige Dienstleistungen der Stadtverwaltung wohnortnah erledigt werden. Im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich hat es jüngst weitere Ergänzungen mit dem Drogerie-Fachmarkt und Sanitätshaus erfahren, so dass das Angebotssegment nun vollständig ausgeschöpft ist. Ungeachtet der Lage abseits der örtlichen Haupterschließungsachse Dieskaustraße und mit lediglich einer Busanbindung, ist ein ausreichend zentraler Charakter mit Aufenthaltsqualität vorhanden.

Trotz nur geringer Nachfragefortschritte aus dem Ortsteil hat sich das Zentrum gut stabilisiert. Ein Erweiterungsbedarf besteht derzeit nicht.

Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur außerhalb der Zentren

Nahversorgung – Ausstattung mit strukturprägenden Lebensmittelbetrieben und Entwicklungsziele

Lediglich zwei Nahversorgungsstandorte an städtebaulich integrierten Lagen ergänzen die Angebote in den Zentren (vgl. Abb. 27). Im südwestlichen Übergangsbereich zum Versorgungsraum West übernimmt der Lebensmittel-Markt in Kleinzschocher an der Ratzelstraße diese Funktion. An der Dieskaustraße nördlich der Fortunabadstraße befindet sich in Knautkleeberg ein in den letzten Jahren neu gestalteter Supermarkt mit Straßenbahn-Anschluss.

Im Übergangsbereich zwischen den Ortsteilen Klein- und Großzschocher ist die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen in einigen Siedlungsteilen nicht oder nur bedingt gewährleistet. In Abhängigkeit von der Entwicklung am „Adler“ können entlang der nördlichen Dieskaustraße entsprechend den Steuerungsgrundsätzen (vgl. Kapitel 10.2) auch außerhalb der Zentrumslage Potenziale für die Ansiedlung von Kleinflächen-Vertriebskonzepten geprüft werden.

In Knautkleeberg-Knauthain und Hartmannsdorf-Knautnaundorf mit ihren besonders weitläufigen Einfamilienhausgebieten westlich der Bahnstrecke ist die (fußläufige) Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen auf Grund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten nicht flächendeckend sicherzustellen. Umso mehr Gewicht hat die Nachnutzung und Stabilisierung des vorhandenen Standortes an der Rehbacher Straße.

Angesichts mehrerer städtebaulich nicht integrierter Standorte im Versorgungsraum kommt der planerischen Sicherung und Entwicklung ausgewogener und wohnungsnaher Nahversorgungsstrukturen eine besondere Bedeutung zu.

Sonderstandorte großflächigen Einzelhandels

Im Südwesten befinden sich in Plagwitz (Zschochersche Straße bzw. Gießerstraße) und in Großzschocher (Gerhard-Ellrodt-Straße) für gewerbliche Entwicklungen vorbehaltene Bereiche mit einem relativ hohen Anteil an Handelsstandorten, deren Schwerpunkte großflächige Möbel- bzw. Bau-Fachmärkte bilden. Zum Erhalt und Schutz der umgebenden zentralen Versorgungsbereiche bestehen bereits Bebauungspläne mit dem Ziel, den zentrenrelevanten Einzelhandel zu begrenzen. Da der gewerblichen Entwicklung eine hohe Priorität eingeräumt wurde, besteht auch generell nicht das Ziel weiteren Einzelhandel in diesen Bereichen anzusiedeln.



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Bau- und Umstrukturierungspotential ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- M Straßenbahn & Bus
- S S-Bahn

0 50 100 200 Meter

Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- Straßenbahn & Bus
- S-Bahn

0 37,5 75 150 Meter

Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung





Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- W Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

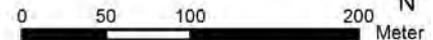
- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- Straßenbahn & Bus
- S-Bahn



Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- Einzelhandel
- Leerstand
- Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- Straßenbahn & Bus
- S-Bahn

0 37,5 75 150 Meter



Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

8.5 Versorgungsraum West

Prägende Struktur

Der Versorgungsraum West besteht im Wesentlichen aus der in den 1970er und 1980er Jahren entstandenen Großsiedlung Grünau sowie ihrem unmittelbaren Siedlungsumfeld, den Kleinsiedlungsgebieten nördlich der Ratzelstraße wie auch Lausen und Miltitz. Die einzelnen Ortsteile sind durch Hauptverkehrsstraßen, Straßenbahnlinien und S-Bahn gut miteinander verbunden. Die interne Verkehrserschließung in der Großsiedlung, die auch strukturprägend für die Zentrenbereiche ist, orientiert sich am Prinzip der Trennung der Verkehrsarten mit zentralen Fußwegverbindungen. Grünau befindet sich als Schwerpunktgebiet des Stadtumbaus in einem strukturellen Anpassungsprozess, der auch die größte Herausforderung für die Zentrenentwicklung im Versorgungsraum darstellt.

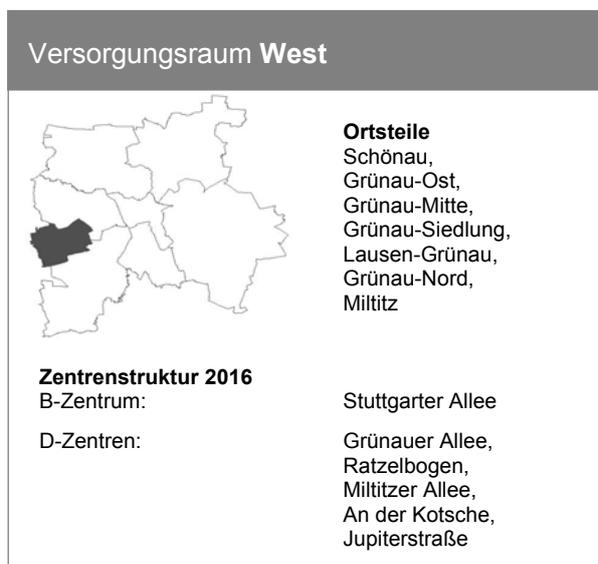
Vor dem Hintergrund des Bevölkerungsrückgangs der letzten beiden Jahrzehnte, der schrittweisen Reduzierung der Wohnungsbestände und Anpassung der öffentlichen Infrastrukturausstattung kam es zu großen Veränderungen sowohl auf der Nachfrageseite als auch in der städtebaulichen Struktur und räumlichen Ausprägung der Zentrenstandorte. Mit Blick auf die Stabilisierung der Entwicklung in Grünau selbst und den aktuellen Veränderungsprozessen in Leipzig generell wird auch die Entwicklungsstrategie für die Großsiedlung Grünau neu festgelegt werden. Die angemessene Stärkung des funktionalen Schwerpunktes in der Siedlungsmitte um die Stuttgarter Allee behält Priorität. Die weiteren Nahversorgungszentren inmitten der Großsiedlungsbestände sind auch weiterhin zu stabilisieren. Dies schließt eine Reihe von Anpassungs- sowie Aufwertungsmaßnahmen ein, von denen die einzelnen Zentren unterschiedlich betroffen sein werden.

Bevölkerungsentwicklung

Der Versorgungsraum West war seit 1990 von Bevölkerungsverlusten besonders stark berührt. Allein im Zeitraum von 2000 bis 2010 verlor er fast 10.000 Einwohner/-innen. Erst in den letzten Jahren stabilisiert sich auch hier die Bevölkerungsentwicklung und zeigt jüngst sogar leichte Zuwachsraten. 2015 waren im Versorgungsraum ca. 50.500 Einwohner/-innen vereint. Die beiden fast gleich starken und bevölkerungsreichsten Wohnkomplexe (WK) liegen in Grünau-Mitte (WK 2) und in Lausen-Grünau (WK 8). Allen Ortsteilen ist trotz unterschiedlicher Intensität bei den Entwicklungsprozessen gemeinsam, dass sie zunehmend altern. Dabei sind Grünau-Ost und Grünau-Siedlung die Ortsteile, die von dieser Tendenz zur Überalterung besonders stark betroffen sind. Von besonderer Bedeutung ist deshalb, die Versorgungseinrichtungen im Raum an der demografischen Entwicklung auszurichten.

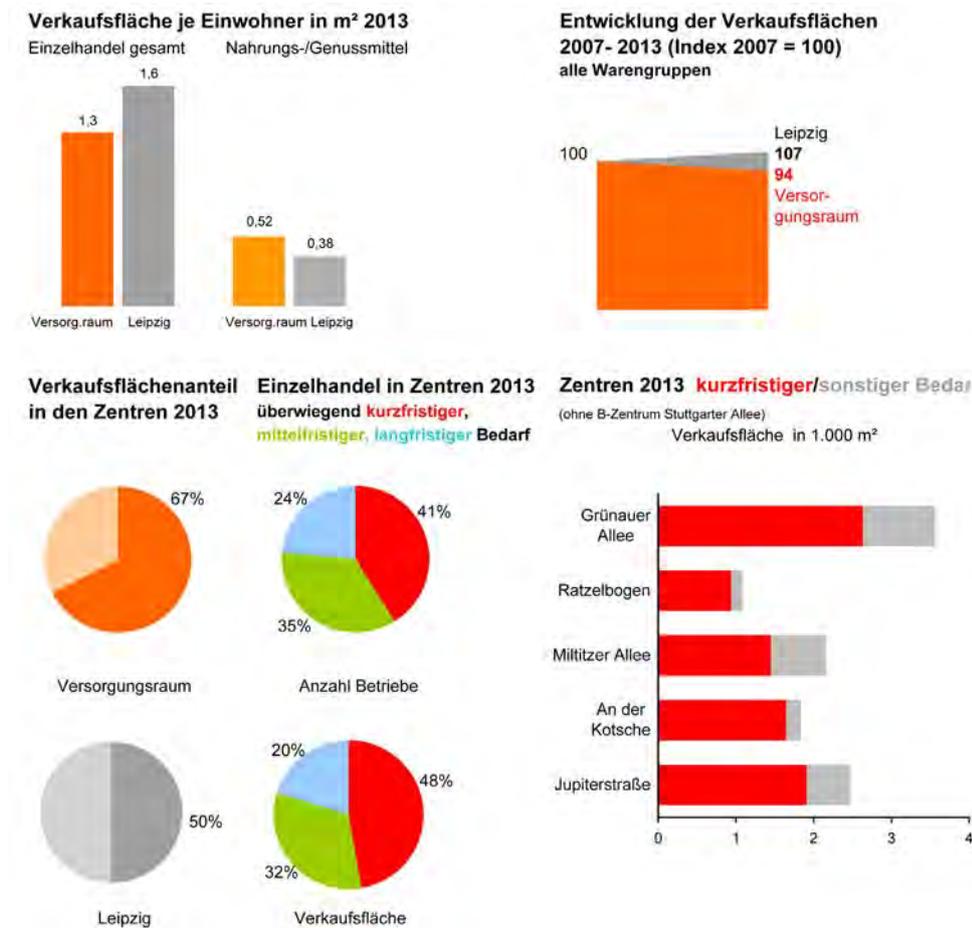
Einzelhandelsentwicklung

Die Handelsflächen nahmen im Versorgungsraum zwischen 2001 und 2013 insgesamt zu, wenn auch deutlich weniger als im städtischen Durchschnitt. Dennoch führte dies wegen des Bevölkerungsrückgangs in Grünau bis 2013 zu einem erheblichen Anstieg der Pro-Kopf-Handelsausstattung, die bei 1,3 m² lag. Im gesamtstädtischen Vergleich deutlich überdurchschnittlich war sie auch im Segment des kurzfristigen Bedarfes und lag hier bei 0,5 m² Verkaufsfläche pro Kopf. Ein besonders hoher Anteil sowohl der Handelsflächen als auch der Geschäfte des Versorgungsraumes befand sich in Zentrenlagen. In diesen Kennzahlen spiegelt sich das relativ dichte Netz von Zentrenstandorten im Großsiedlungsbereich mit i. d. R. großflächigen Lebensmittel-



Märkten sowie die große Bedeutung des Allee Centers wider. Hier sind immerhin etwa ein Drittel der Verkaufsflächen des Versorgungsraums konzentriert. Es stehen aber auch dezentrale Einzelhandelskonzentrationen mit Angebotsschwerpunkten für den kurzfristigen Bedarf, wie an der Kiewer Straße oder der Zschocherschen Allee in Konkurrenz zu den integrierten Zentren. Außerdem binden die sehr großflächigen Fachmarktstandorte des benachbarten Versorgungsraumes Altwest in Burghausen-Rückmarsdorf auch einen Teil der Kaufkraft aus dem Versorgungsraum West.

Abb. 28: Stand und Entwicklung des Einzelhandels im Versorgungsraum West



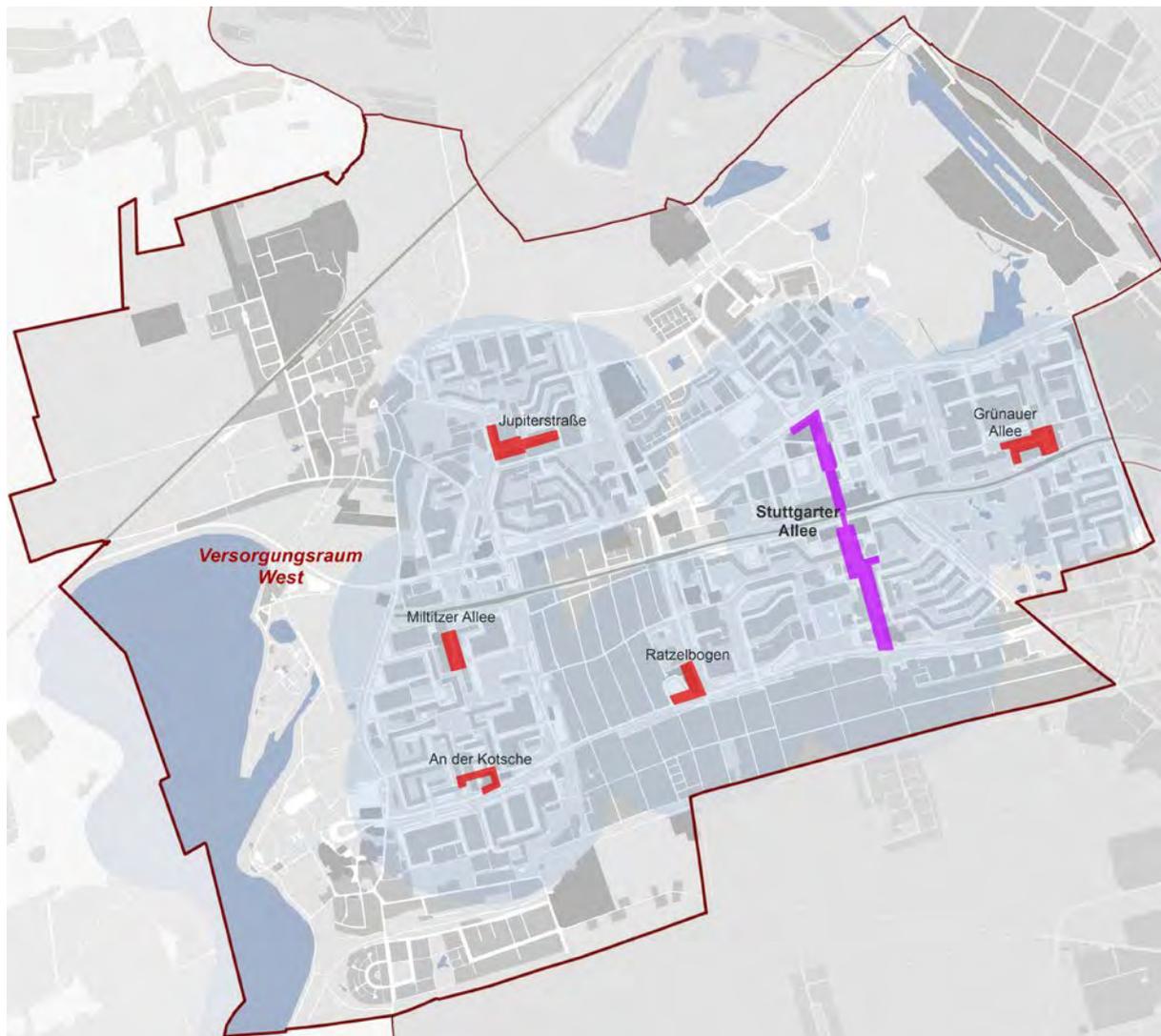
Weiterentwicklung der Zentrenstruktur

Im Versorgungsraum West stehen die Fortschritte bei den Zentren in engem Zusammenhang mit den strategischen Entwicklungszielen für die Großsiedlung Grünau. Dabei leistet die weitere Stärkung des B-Zentrums **Stuttgarter Allee** in Verbindung mit einer Konzentration öffentlicher Einrichtungen und der Aufwertung der Freiräume den wesentlichen Versorgungsbeitrag für den gesamten Stadtraum. Für das übrige Zentrengefüge wurden eine Reihe von Anpassungen vorgenommen: Das D-Zentrum **Grünauer Allee** hat eine wichtige Versorgungsfunktion für den als relativ konsolidiert eingeschätzten Ortsteil Grünau-Ost. Es wurde in seiner Ausdehnung entsprechend den rechtlichen Anforderungen gekürzt und beschränkt sich nunmehr auf den Bereich nördlich der S-Bahnlinie. Die Nahversorgungslage **Ratzelbogen** wurde nunmehr auf Grund ihrer positiven Entwicklung als D-Zentrum eingestuft. Im Gegenzug dazu wird die Nahversorgungslage **Karlsruher Straße** im Übergangsbereich der Ortsteile Grünau-Mitte und Siedlung-Grünau wegen der Entwicklungspriorität des B-Zentrums Stuttgarter Allee nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich geführt. Die beiden D-Zentren im WK 8 – **Militzer Allee** und **An der Kotsche** – wurden in ihrer Nahversorgungsfunktion bestätigt. Sie sind im Hinblick auf ihre Versorgungsfunktion teilweise bereits an eine veränderte Nachfragesituation angepasst. Weitere strukturelle Anpassungen sind noch erforderlich. Die seit der letzten Fortschreibung als D-Zentrum eingestufte **Jupiterstraße** in Grünau-Nord ist von einem starken

Nachfragerückgang aus dem WK 7 und den daraus resultierenden Rückbaumaßnahmen insbesondere bei den Lebensmittel-Märkten im Zentrum betroffen. Ihre Einstufung als Nahversorgungszentrum konnte dennoch bestätigt werden.

Für die Aufrechterhaltung der Versorgungsqualität in Grünau ist die Stabilisierung der integrierten und besonders fußläufig gut erreichbaren Zentren besonders wichtig. Ihr Schutz erfordert konsequente Restriktionen gegen dezentrale Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Angeboten.

Abb. 29: STEP Zentren 2016 – Zielplan, Ausschnitt Versorgungsraum West, Stand 03/2016



Hinweis: Legende siehe Zielplan Zentren, Anlage 1

B-Zentrum Stuttgarter Allee

Der Versorgungsbereich, der sich auf ca. 1,1 km Länge entlang der Stuttgarter Allee erstreckt, verfügt über eine herausragende Einbindung in das öffentliche Nahverkehrsnetz. Das in den 1990er Jahren als repräsentatives Einkaufscenter am S-Bahnhof-Mitte errichtete Allee Center bildet mit ca. 80 Prozent der Handelsfläche den Mittelpunkt und zugleich funktionalen Schwerpunkt des Zentrums. Es verfügt bei einer Verkaufsfläche von etwa 28.700 m² (GfK GeoMarketing GmbH, 12/2015) über ein breites, attraktives Angebotsspektrum an Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten, das bereichert wird durch das Multiplexkino, verschiedene gastronomische Einrichtungen und den Wochenmarkt. Insbesondere durch großformatige Handelsflächen für Bekleidung und Elektronik sowie Angebote des kurzfristigen Bedarfes sind leistungsfähige Offerten vorhanden, die gleichzeitig als Kundenfrequenzbringer fungieren. Der nördliche Auftakt der Zentrumslage an der Lützner Straße entsteht durch die zweite Handels- und Dienstleistungsimmoblie PEP mit Ladenpassage und

Supermarkt. Begleitet durch eine Abfolge überwiegend kleinteilig genutzter Ladenzeilen in der Bestandsbebauung erstreckt sich die Zentrumslage bis zur Ratzelstraße, wo ein weiterer Straßenbahnanschluss besteht. Der südliche Abschnitt ergänzt die Nutzungspalette vor allem durch Freizeit- und Kulturangebote im Hallenbad „Grünauer Welle“, im Freizeittreff „Völkerfreundschaft“ und an den Schulstandorten. So übernimmt das Zentrum, nicht zuletzt auch unter dem Gesichtspunkt der bestehenden Multifunktionalität, die wesentliche Versorgungsaufgabe für den Versorgungsraum. Schwächen bestehen noch im Bereich der Gastronomie und hinsichtlich der Barrierewirkung des „Allee Centers“ außerhalb seiner Öffnungszeiten. Der als Fußgängerpromenade mit Platzräumen und vielfältigen Aufenthalts- und Nutzungsangeboten ausgeprägte öffentliche Raum hat durch qualitätsvolle Gestaltung ein hochwertiges und besonderes Gepräge erhalten. Insgesamt ist die ablesbare städtebauliche Einheit und Qualität eines zusammenhängenden Zentrums erkennbar, das die weitläufige Ausdehnung als Bandzentrum begründet. Dennoch sind in den angrenzenden 11-geschossigen Wohngebäuden hohe Wohnungsleerstände und Fluktuationen im Ladenbesatz festzustellen.

Die Stabilisierung und Aufwertung des Grünauer Stadtteilzentrum ist wichtig für die sich abzeichnende Konsolidierung Grünaus als Wohnstandort mit zunehmender Nachfrageentwicklung. Diese stellt gleichzeitig eine positive Rahmenbedingung für anstehende Umstrukturierungs- und Anpassungsprozesse dar, bei denen insbesondere stadtteilbezogene Nachfragespezifika bei Altersstruktur und Einkaufsverhalten zu berücksichtigen sind. Höchste Bedeutung kommt der Stabilisierung des Kernbereiches der Stuttgarter Allee zwischen Marktplatz und PEP-Center zu. Vorhandene Potenzialflächen können hierfür genutzt werden. Bei zukünftigen Entwicklungen ist auf durchgängige Lauflagen zu achten. Dabei sind die Anforderungen an altengerecht zu gestaltende Wohnstandorte auszuloten und möglichst sinnvoll mit einem Handels- und Dienstleistungsbesatz zu koppeln. Eine besondere Zielstellung besteht darin, ein Bildungs- und Bürgerzentrum inklusive der Stadtteilbibliothek und dem Bürgeramt im Zentrum anzusiedeln, um zahlreiche Bildungs- und Dienstleistungsangebote für verschiedene Zielgruppen gebündelt und zentral anbieten zu können.

D-Zentrum Grünauer Allee

Der an der Grünauer Allee, nördlich des S-Bahnhofes befindliche, kompakte Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich ist zentral gelegen und allgemein gut erreichbar. Sowohl die Alte Salzstraße als auch die Grünauer Allee fungieren als Fußgängerzonen. Mit mehreren Funktionsbauten und kleinteiliger Ladenzeile eines Elfgeschossers sowie einem Wochenmarkt übernimmt das Zentrum bereits die wichtige Grundversorgungsfunktion für Grünau-Ost. Eine Aufwertung erfuhr es durch die Ansiedlung des Theatriums im südwestlichen Bereich. Hier wurde auch der Zentrumsumfang leicht angepasst. Dank seiner zentralörtlichen Ausstrahlung ist die Einstufung als Nahversorgungszentrum angemessen. Trotzdem sind Teile der Funktionsbauten infolge hoher Leerstände (Schließung des Konsums 12/2015) und teils desolatem Zustand unattraktiv, in ihrem Flächenangebot nicht nachfragegerecht dimensioniert und unübersichtlich angeordnet. Darüber hinaus ist die Erschließung für den Individualverkehr noch unzureichend.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Überalterung der Bewohnerschaft hat die Sicherung und Stärkung der Funktionen des Nahversorgungszentrums oberste Priorität. Handlungsbedarf zur Aufwertung besteht bei der verbesserten Erschließung für den Kunden- und Anlieferungsverkehr aus Richtung Brünner Straße und bei der bedarfsgerechten Aufwertung des öffentlichen Raumes z. B. mit einem Fußgängerleitsystem. Neben der Optimierung der städtebaulichen Rahmenbedingungen können noch weitere Maßnahmen die Attraktivität fördern. So ist anzustreben, die kleinteiligen Nutzungen vorrangig in der Ladenzone des Elfgeschossers zu konzentrieren. Für die bauliche Ergänzung oder Neuordnung von Handels- oder Dienstleistungsflächen kann eine Potenzialfläche genutzt werden.

D-Zentrum Ratzelstraße

Die aus Neubauimmobilien bestehende Versorgungslage am Ratzelbogen an der Ecke Kiewer Straße/

Ratzelstraße umfasst weitestgehend Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote im kurzfristigen Bedarfssegment sowie die Verwaltungsaußenstelle. Durch den Umzug eines Lebensmittel-Discounters auf den Parkplatzbereich konnten die Nutzungen stabilisiert werden und übernehmen eine wichtige Nahversorgungsaufgabe. Auf Grund seiner Lage und seiner Orientierung auf die Bewohnerschaft der Kleinsiedlungsgebiete ist seine gute Erreichbarkeit im Individualverkehr, aber vor allem auch mit der Straßenbahn, von besonderem Gewicht. Wegen der einzelhandelsrelevanten Ausstattung und seiner zentralörtlichen Ausstrahlung wurde der Nahversorgungsbereich als Zentrum eingestuft.

Vorrangiges Ziel ist seine Stabilisierung und die Öffnung des Gesamtbereiches zum Kreuzungspunkt Ratzelstraße/Kiewer Straße.

D-Zentrum Miltitzer Allee

Die Versorgungslage nahe des S-Bahnhofes Miltitzer Allee erstreckt sich entlang der als Fußgängerzone ausgeprägten Miltitzer Allee. Diese gewährleistet eine besonders gute fußläufige Erreichbarkeit aus den nördlichen Wohnquartieren des WK 8. An der Zentrumsstruktur hat sich in den letzten Jahren ein Wandel vollzogen. Nach Abbruch der Ladenzeile eines Eifgeschossers an der Brackestraße befindet sich auf der Ostseite lediglich ein modernes kleines Gesundheitszentrum. Derzeit konzentrieren sich die Nutzungen auf die Westseite mit der „Selliner Passage“ als Angebotsschwerpunkt und dem KOMM-Haus, das seit 1991 als Kulturzentrum eine gewichtige Adresse für die Stadtteil-Kommunikation bildet. Die Versorgungslage leistet einen Beitrag zur Nahversorgung für die umliegenden Wohnquartiere. Auf Grund dessen und unter Berücksichtigung eines städtebaulichen und funktionellen Neuordnungsbedarfes wird der Standortbereich weiterhin als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Infolge der bestehenden städtebaulich-strukturellen Mängel insbesondere in der Gestaltung des öffentlichen Raumes und bei der Verkehrserschließung verfügt das Zentrum noch über zu wenig Ausstrahlungskraft.

Die Sicherung und Stärkung der Bestandsstrukturen durch die Erweiterung des bestehenden Discounters sowie die Ansiedlung weiterer Läden mit nahversorgungsrelevantem Angebotschwerpunkt und korrespondierender Dienstleistungen für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche hat hohe Priorität. Flächenpotenziale sollen hierzu genutzt werden. Ebenso das im südwestlichen Abschnitt gelegene Areal, welches einer Neuordnung bzw. Umstrukturierung bedarf. Aus städtebaulicher Sicht besteht die Zielstellung der Aufwertung der Freiräume und der verbesserten Verkehrserschließung für den Kunden- und Anlieferverkehr.

D-Zentrum An der Kotsche

Nördlich der Ratzelstraße befindet sich die zweite Versorgungslage des WK 8, die aus den direkt angrenzenden Wohnquartieren fußläufig und im Radwegenetz gut erreichbar ist. Sie verfügt darüber hinaus auch über einen Straßenbahnanschluss. Die Nahversorgungslage setzt sich zusammen aus dem neuen leistungsfähigen modernen Supermarkt-Standort, der als Ankernutzung fungiert, einer kleinteiligen Ladenzeile im Bestand sowie aus einer weiteren Immobilie aus den 1990er Jahren. Hier weist der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz, der innerhalb der Immobilie um einen innenliegenden Parkplatz angeordnet ist, allerdings strukturelle Probleme mit Leerständen auf. Die einzelnen Immobilien stehen in räumlichen Zusammenhang zueinander. Die Nahversorgungslage übernimmt trotz der lokal hohen Wettbewerbssituation eine wichtige Grundversorgungsfunktion für die umgebenden Wohnquartiere und ist unverzichtbar. Der Nutzungsmix bei den Komplementärangeboten ist gut und erreicht das grundlegende Niveau. Vor dem Hintergrund der Ausstattung insgesamt wird der Nahversorgungsbereich seiner Versorgungsaufgabe gerecht. Unter Berücksichtigung der relativ großen räumlichen Nähe zum benachbarten D-Zentrum im WK 8 wird am Ausweis als Nahversorgungszentrum festgehalten.

Es soll auch künftig in dieser Funktion gesichert und gemessen an der zukünftigen einwohnerbezogenen Nachfrage gestärkt werden. Dies schließt den Abbau der Leerstände durch zentrumsprägende Nachfolgenutzungen ein.

D-Zentrum Jupiterstraße

Das Zentrum liegt gut erreichbar inmitten des Stadtteils Grünau-Nord und verfügt außerdem über einen Straßenbahnanschluss. Es umfasst die Handelsimmobilie „Jupiterzentrum“ und einen weiteren relativ vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz, der gruppiert ist um einen Ende der 1990er Jahre neu gestalteten Fußgängerbereich mit Marktplatz. Damit liegen städtebaulich und funktionell die Voraussetzungen für den Ausweis als Nahversorgungszentrum vor. Es ist trotz der relativ starken Konkurrenz des Einzelhandelsstandortes an der Kiewer Straße auf die Wohnquartiere von Grünau-Nord und die angrenzenden Siedlungsteile von Miltitz auszurichten. Durch Abbruch mehrerer Gebäude mit Ladenzeilen weist das Zentrum im nördlichen Bereich keine bauliche Fassung mehr auf und ist somit in seinem Zusammenhang beeinträchtigt.

Nach bereits erfolgten Anpassungsprozessen mit Rückbau von Lebensmittel-Märkten bestehen mit der voraussichtlich sich stabilisierenden Nachfrage aus dem Einzugsbereich gute Voraussetzungen dafür, dass die Konzentration der Zentrumsnutzungen auf insgesamt kleinere Handelsflächen als weitestgehend abgeschlossen angesehen werden kann. Neuordnungspotenziale können die Bestandsimmobilien weiterhin bieten. Nach der Schließung des SB-Marktes im nördlichen Teil des Zentrums ist eine maßvolle Ergänzung am Fußgängerbereich unter Einbeziehung der Bestandsimmobilien sinnvoll.

Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur außerhalb der Zentren

Nahversorgung – Ausstattung mit strukturprägenden Lebensmittelbetrieben und Entwicklungsziele

Beachtlich ist die relativ große Anzahl von acht Lebensmittel-Märkten (inkl. SB-Warenhaus an der Kiewer Straße) im Stadtraum, die zwar außerhalb der Zentren, jedoch in ihren Kerneinzugsbereichen liegen. Infolge dieser großen räumlichen Nähe zu den Zentren stellen sie keine städtebaulich schutzwürdigen Nahversorgungsstandorte dar. Diejenigen, die an städtebaulich integrierten Standorten liegen, können jedoch in angemessener Dimensionierung die Nahversorgung in den Zentren sinnvoll ergänzen. Hierzu zählen zwei SB-Märkte als Ersatzneubauten südlich der S-Bahn in Grünau-Ost (WK 1) und an der Karlsruher Straße in westlicher Randlage des Ortsteiles Grünau-Mitte.

Räumlich-strukturelle Angebotsdefizite in der Nahversorgung sind derzeit vor allem in den drei Siedlungsrandlagen Miltitz, Kleinsiedlung Grünau und Lausen auszumachen. Auch wenn die Entwicklungsmöglichkeiten für Nahversorgungseinrichtungen hier als beschränkt einzustufen sind, werden Ansiedlungen, die kompatibel mit den Ansiedlungsregeln (vgl. Kapitel 10.2) des STEP Zentren sind, unterstützt.

Sonderstandorte großflächigen Einzelhandels

Der in Schönau gelegene SB-Warenhaus-Standort an der Kiewer Straße übernimmt (in Teilen) infolge seiner integrierten Lage die Nahversorgung für das Neubaugebiet „Schönauer Viertel“. Mit seinen umfangreichen nahversorgungsrelevanten Handelsflächen steht er aber auch in Konkurrenz zu den Nahversorgungszentren in der Großsiedlung. Entwicklungsoptionen werden deshalb für den Standort nicht gesehen. Das Gartencenter an der Köstritzer Straße ergänzt die Zentrenangebote sinnvoll.

Die Versorgung mit Möbel- und Baufachmarkt-Sortimenten ist durch die im angrenzenden Gewerbegebiet an der Saarländer Straße ansässigen Fachmarktstandorte prinzipiell gewährleistet. Die Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen im ÖPNV ist zumindest über den „Grünolino“ (Linie 66) gegeben, der das Gewerbegebiet Saarländer Straße anfährt. Eine bessere Durchwegung des Gebietes mit einem attraktiven Fuß- und Radweg ist vorgesehen.



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- W Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonst. Dienstleister (ohne Einkaufszentren)

Baupotenzialflächen - Auswahl

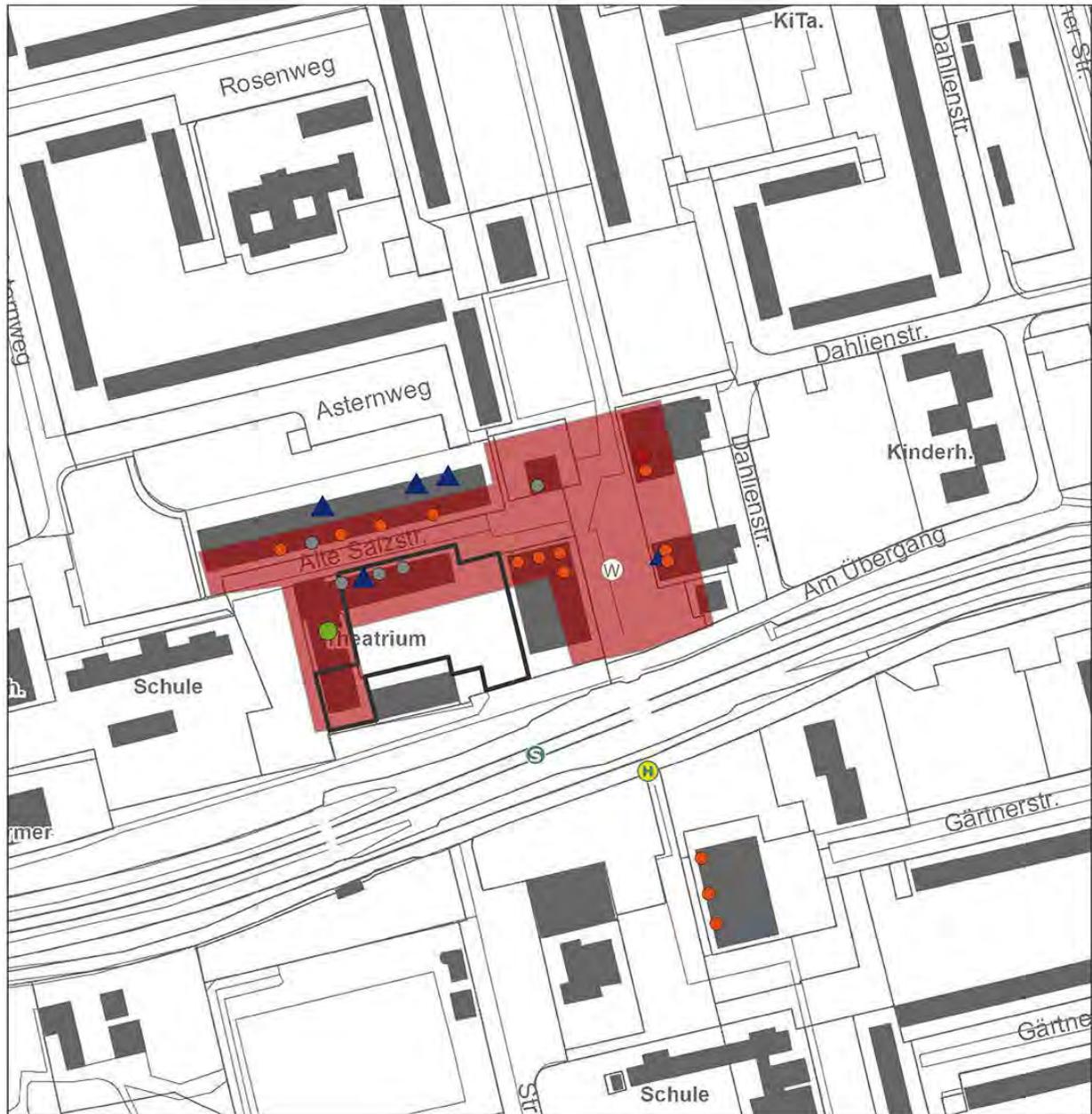
- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- Straßenbahn & Bus
- S-Bahn

0 90 180 360 Meter

Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- W Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- H Straßenbahn & Bus
- S S-Bahn

0 37,5 75 150 Meter

Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung





Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- Straßenbahn & Bus
- S-Bahn

0 37,5 75 150 Meter



Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- W Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- H Straßenbahn & Bus
- S S-Bahn

0 37,5 75 150 Meter



Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- W Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

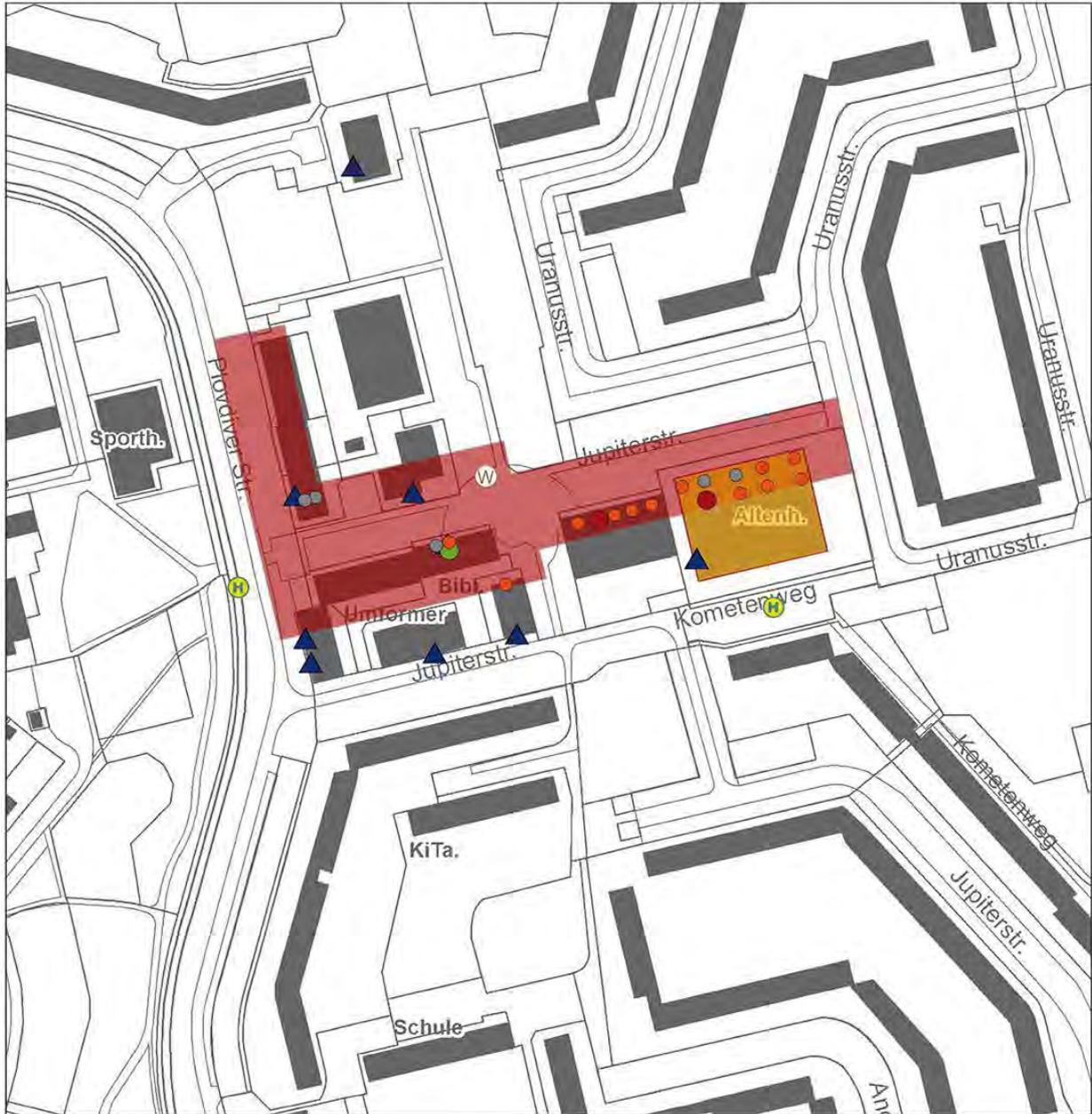
- H Straßenbahn & Bus
- S S-Bahn



Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Jupiterstraße

D-Zentrum



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- W Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- H Straßenbahn & Bus
- S S-Bahn

0 37,5 75 150 Meter



Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

8.6 Versorgungsraum Altwest

Prägende Struktur

In den Stadtteilen des Versorgungsraumes Altwest stehen gut entwickelte Gebiete oft städtebaulich prägenden Bereichen mit starken Defiziten gegenüber. Der Leipziger Westen befindet sich daher ebenso als Schwerpunktgebiet des Stadtumbaus in einem strukturellen Anpassungsprozess. Durch besondere Freiraumbezüge weisen viele Siedlungsteile eine hohe Lagegunst und Attraktivität auf. Sie sind heute weitgehend konsolidiert und als Wohnstandorte begehrt. Große Entwicklungsrückstände und städtebauliche Missstände gibt es dagegen noch in den Kernbereichen, vor allem der gründerzeitlich geprägten Ortsteile Lindenau, Altlindenau und Leutzsch, die zu den

Stadtumbauschwerpunkten in Leipzig gehören. Die für Struktur und Identität des Stadtraumes wichtigen Straßenzüge der Lützner Straße, Merseburger Straße und Georg-Schwarz Straße sind immer noch von hohem Sanierungsrückstand, Leerstand und Verlust an Gebäudesubstanz betroffen. Diese Schwächen hemmten die Zentrenentwicklung in den Ortsteilmitten und gaben teils Anlass zu räumlichen Schwerpunktverlagerungen. Die Entwicklung des C-Zentrums Lindenauer Markt zu einem funktionsfähigen Stadtteilzentrum konnte durch die Ansiedlung eines SB-Warenhauses einen entscheidenden Schritt vorangebracht werden, ist aber noch nicht abgeschlossen. Die Sonderstandorte des Einzelhandels in Burghausen-Rückmarsdorf beeinflussen nach wie vor eine geordnete Zentrenentwicklung in Altwest.

Bevölkerungsentwicklung

Der Versorgungsraum Altwest komplettiert mit ca. 55.700 Einwohner/-innen im Jahr 2015 den Leipziger Westen. Seinen Bevölkerungsschwerpunkt bildet Altlindenau. Seit 2005 verlief der Bewohnerzuwachs im Raum über dem städtischen Niveau und in den letzten Jahren sogar mit erhöhter Dynamik. Alle innerstädtischen Ortsteile verzeichneten dabei überdurchschnittliche Zuwachsraten im städtischen Vergleich. Den überragenden Anteil daran hatten die Ortsteile der Gemarkung Lindenau und Leutzsch. Aber auch die beiden am Stadtrand gelegenen Ortsteile Böhlitz-Ehrenberg und Burghausen-Rückmarsdorf konnten vergleichsweise moderate Zuwachsraten verbuchen. Gegenläufige Tendenzen wies jedoch die sich entwickelnde Altersstruktur der Bewohnerschaft im Versorgungsraum auf. Während die innerstädtischen Ortsteile wachsen und zugleich sich tendenziell verjüngen, sind die Ortsteile Böhlitz-Ehrenberg und Burghausen-Rückmarsdorf mit einer stetig alternden Bevölkerungsstruktur zu beschreiben.

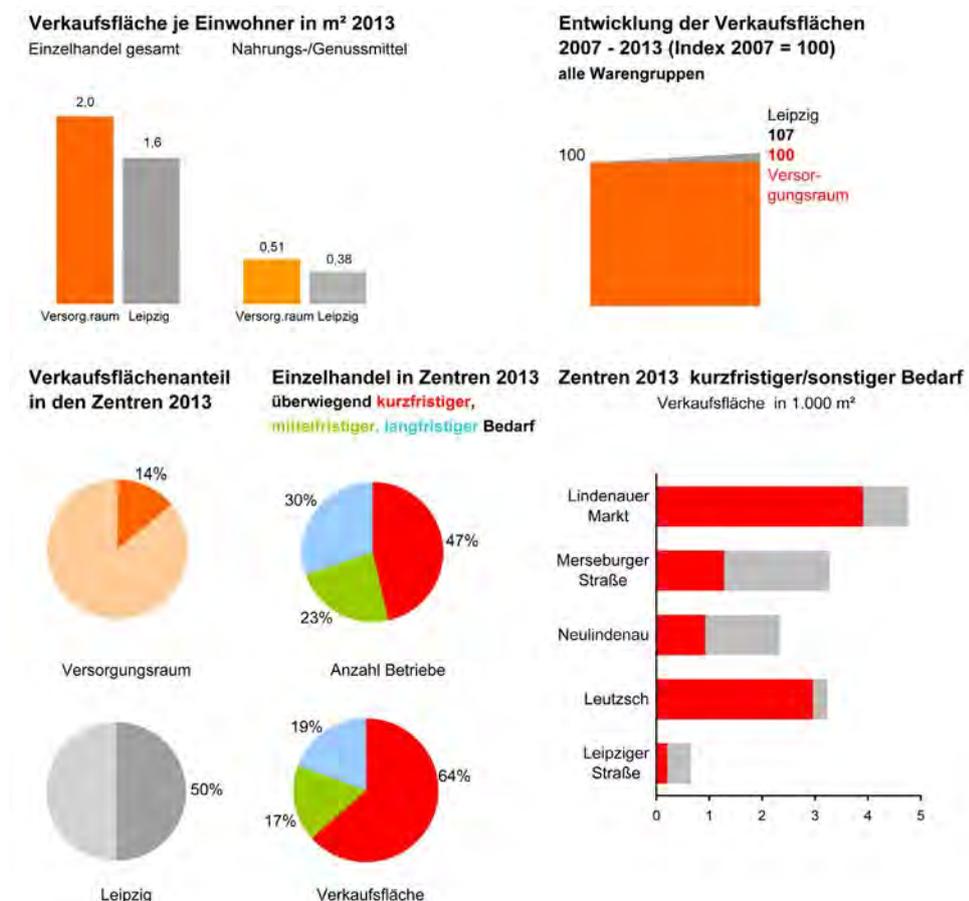
Einzelhandelsentwicklung

Der Einzelhandelsbesatz im Versorgungsraum war durch Extreme gekennzeichnet. Die im Zeitraum 2001 bis 2013 weiter angewachsene Verkaufsfläche war, gemessen an der Bevölkerungszahl, außerordentlich hoch und lag mit einer Pro-Kopf-Handelsausstattung von 2 m² weit über dem städtischen Durchschnitt. Beim Angebotssegment des kurzfristigen Bedarfes war ein besonders starker Anstieg zu verzeichnen, der mit 0,5 m² Verkaufsfläche pro Kopf ebenfalls überdurchschnittlich war. Der Anteil der Verkaufsflächen, die innerhalb der definierten C- und D-Zentren lag, war dagegen mit unter 14 Prozent beispiellos gering. Diese Kennzahlen bestätigen die gravierende Schiefelage im Einzelhandelsbesatz des Versorgungsraumes Altwest: Über 40 Prozent der Verkaufsflächen waren



und sind allein an den beiden peripheren Standorten in Burghausen-Rückmarsdorf angesiedelt. Auch in Randlagen der anderen Ortsteile, insbesondere in Gewerbegebieten befinden sich eine Reihe weiterer Einzelhandelsbetriebe, darunter auch etliche Lebensmittel-Discounter. Eine besondere Problematik besteht bei dem durch die traditionelle Kaufhausimmobilie und Großflächen in Neubauten disponierten Standortbereich Merseburger Straße. Sein durch Leerstände geprägter Handelsbesatz fällt zwar dadurch flächenmäßig immer weniger ins Gewicht, bedarf aber trotzdem neuer, nachhaltiger Nutzungen.

Abb. 30: Stand und Entwicklung des Einzelhandels im Versorgungsraum Altwest

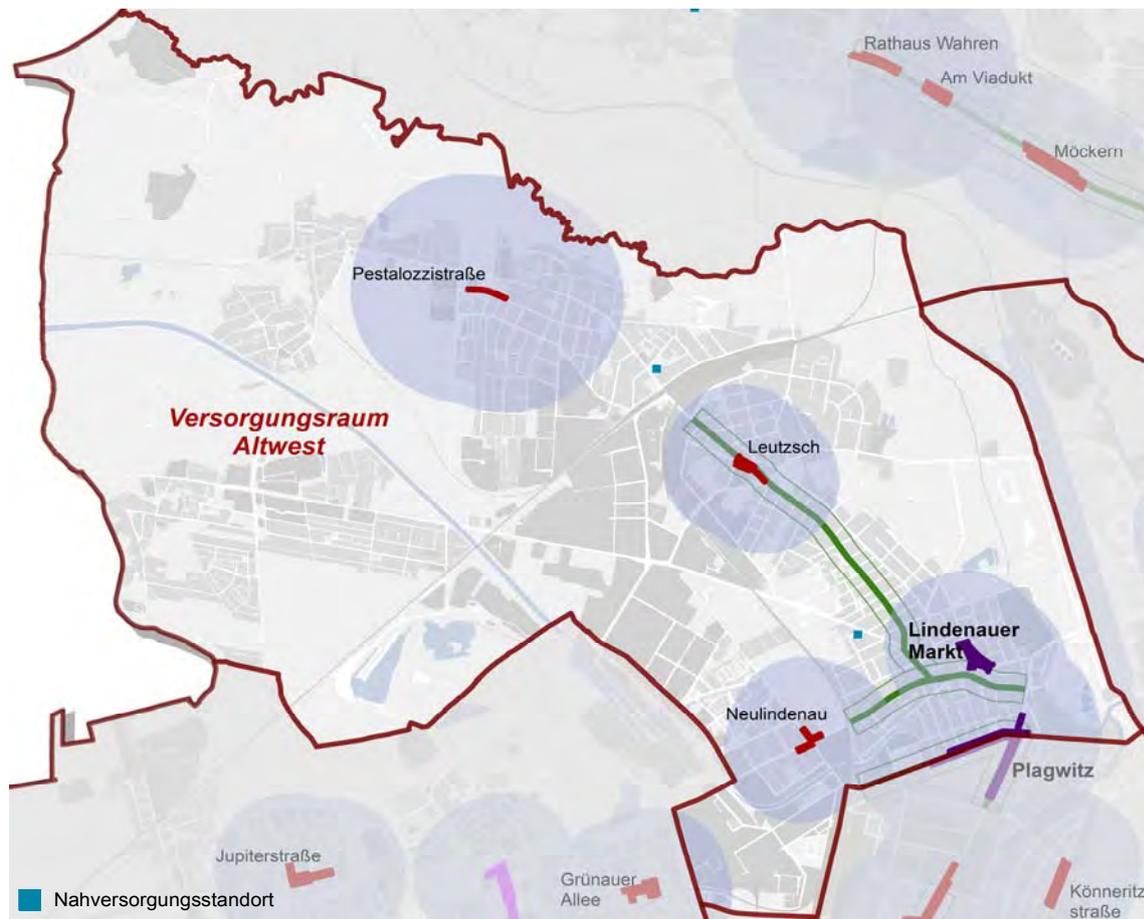


Weiterentwicklung der Zentrenstruktur

Der Stadtraum um den **Lindenauer Markt** weist mit seiner sehr guten ÖPNV-Anbindung, der identitätsstiftenden Ausstrahlung seines Marktplatzes, mit stadtweit bekannten Kultureinrichtungen sowie mit seiner Einzelhandelsausstattung die beste Eignung für ein Stadtteilzentrum (C-Zentrum) auf. Der besonderen Entwicklungsproblematik mit den historischen Kaufhausbauten an der **Merseburger Straße** wird auch zukünftig Rechnung getragen. Allerdings kann sie nicht angemessen mit der Entwicklung zum Nahversorgungszentrum beantwortet werden. Der Bereich wurde aus dem Zentrengefüge entlassen. Das D-Zentrum **Neulindenau** ist für die Nahversorgung im Ortsteil unverzichtbar und wurde in seiner Ausdehnung angepasst. Entlang der als Magistrale ausgewiesenen Georg-Schwarz-Straße befindet sich ein prägender Besatz von Ladengeschäften, der jedoch kein ausreichendes Angebot für einen zentralen Versorgungsbereich aufweist. Die Nahversorgungslage **Ellernweg** an der Georg-Schwarz-Straße wurde zugunsten von kleinteiligen Geschäftsentwicklungen entlang der Magistrale nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich dargestellt. Die moderne Geschäftsanlage an der Georg-Schwarz-Straße und Junghanßstraße hat sich gut in das Zentrengefüge integriert. Der Standortbereich wurde in seiner Funktion als Nahversorgungszentrum für **Leutzsch** bestätigt und in seiner Abgrenzung angepasst. Die durch einen vielfältigen kleinteiligen Nutzungsbesatz geprägte **Leipziger Straße** in Böhlitz-Ehrenberg wurde aus dem Zentrengefüge

genommen. Der Bereich konnte bislang die Anforderungen an ein D-Zentrum wegen der Nahversorgungsdefizite, insbesondere bei Lebensmittel-Angeboten, nicht erfüllen. Auch realistische Entwicklungsoptionen können nicht benannt werden. Dagegen bestehen für den nordwestlichen Bereich an der **Pestalozzistraße** neue Entwicklungen, die einen Ausweis als D-Zentrum rechtfertigen. Die weitere Entwicklung der Zentren und Magistralen im Versorgungsraum bedarf wegen der schwierigen strukturellen Rahmenbedingungen besonderer Aufmerksamkeit und eines konsequenten Einsatzes der verfügbaren planungsrechtlichen Instrumente.

Abb. 31: STEP Zentren 2016 – Zielplan, Ausschnitt Versorgungsraum Altwest, Stand 03/2016



Hinweis: Legende siehe Zielplan Zentren, Anlage 1

C-Zentrum Lindenauer Markt

Das Zentrum zeichnet sich durch eine besondere städtebauliche Einheit aus dem qualitativ umgestalteten Platzraum des Lindenauer Marktes und seinen umgebenden Straßenräumen aus. Der Bereich ist Verknüpfungspunkt der Straßenbahn- und Buslinien, die nicht nur alle Ortsteile des Stadtraumes, sondern auch den Stadtteil Grünau anbinden. Mit dem SB-Warenhaus verfügt der Versorgungsbereich über einen leistungsfähigen Magnetbetrieb und Kunden-Frequenzbringer. Die städtebauliche Qualität der Immobilie sowie die Schaffung eines neuen Parkplatz-Angebotes trägt zur Aufwertung des gesamten Bereiches bei. Mit Wochenmarkt, Theater- und Kulturstätten sowie Gastronomie in stadtbildprägenden Bauwerken weist der Standort eine lebendige Angebotsvielfalt auf. Hierzu zählt auch das moderne Gesundheits- und Veranstaltungszentrum im Bauhausdenkmal des ehemaligen Westbades. Neben seiner hohen Aufenthaltsqualität hat der öffentliche Raum durch Kunstinstallationen eine besondere „Erkennungsmarke“ erhalten. Mit seinen bereits umgesetzten optimierten Standortbedingungen verfügt das multifunktionale Zentrum über eine Ausstrahlung und Versorgungsbedeutung für den gesamten Versorgungsraum. In seiner Ausdehnung wurde es an den Rändern leicht angepasst.

Es soll künftig in seiner Funktion als Stadtteilzentrum weiter gestärkt werden. Hierfür steht auch noch ein Flächenpotenzial zur Verfügung. Der Schutz vor Funktionsverlusten, der durch städtebaulich nicht integrierte Vorhaben außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches resultieren kann, bleibt weiterhin von Bedeutung.

D-Zentrum Neulindenau

Der Geschäftsbesatz an der Lützner Straße in Neulindenau weist zwei durch moderne Immobilien dominierte Schwerpunkte auf. Die Wohn- und Geschäftsanlage an der Saalfelder Straße gegenüber dem Bushof befindet sich in östlicher Randlage, verfügt jedoch über einen direkten Stadtbahnanschluss. Über die Querungsmöglichkeit des bereits neu gestalteten Straßenraumes ist er mit dem Nutzungsbesatz auf der gegenüberliegenden Straßenseite in teilweise sanierungsbedürftigen Wohngebäuden gut verbunden. Die Verknüpfung zum westlich an der Bausestraße gelegenen Bereich im Sinne einer zusammenhängenden Versorgungslaufage ist dagegen durch einen Abschnitt mit Wohnbebauung ohne relevante öffentliche Nutzungen nicht gewährleistet. Die Ausdehnung des Zentrums wurde entsprechend bis in Höhe Gotzkowskystraße angepasst.

Der vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz steht im räumlichen Zusammenhang zum Magnetbetrieb, einem Supermarkt in wettbewerbsfähiger Größe. Er weist einen für seine Einzugsbereich hinreichenden Nutzungsmix auf. Der öffentliche Raum ist mit dem erfolgten Straßenumbau qualitativ gestaltet und gewährleistet auch städtebaulich ein zusammenhängendes Erscheinungsbild mit guter Aufenthaltsqualität und Verweilmöglichkeiten.

Die Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion für die Bewohnerschaft der umliegenden Wohnquartiere von Neulindenau hat hohe Priorität. Durch die deutlich verbesserten städtebaulichen Rahmenbedingungen wird die erforderliche Vitalisierung der Ladennutzungen auf der Südseite des Zentrums als realistisch beurteilt. Zum Schutz der Nahversorgungsfunktionen im Zentrum müssen konkurrierende Einzelhandelsansiedlungen in dezentraler Lage, insbesondere in angrenzenden Gewerbegebieten restriktiv behandelt werden.

D-Zentrum Leutzsch

An der Junghanßstraße und Georg-Schwarz-Straße befindet sich ein moderner Geschäftskomplex, der zusammen mit dem Abschnitt der traditionsreichen Geschäftslage entlang der Georg-Schwarz-Straße den zentralen Versorgungsbereich umfasst. Die Georg-Schwarz-Straße fungiert als Haupterschließungsachse bzw. Magistrale. Ihre Revitalisierung ist von hoher Bedeutung und benötigt eine besondere Förderung. Ihr Abschnitt als zentraler Versorgungsbereich bildet den Schwerpunkt bei den Nahversorgungsangeboten. Eine Verknüpfung mit dem Umfeld des Leutzscher Rathauses in der Ortsteilmitte wäre wünschenswert, ist jedoch wegen zu geringer Nutzungsdichte und -potenziale in dem Abschnitt der Georg-Schwarz-Straße nicht herstellbar. Aus diesem Grund wurde entsprechend den rechtlichen Anforderungen die Zentrumsausdehnung im südlichen Abschnitt bis zur Rückmarsdorfer Straße begrenzt. Der als Nahversorgungszentrum eingestufte Handels- und Dienstleistungsschwerpunkt erfüllt entsprechend seiner Angebotsstruktur und -dichte beim nahversorgungsrelevanten Bedarf seine Zentrumsfunktion für Leutzsch gut.

Es soll künftig in seiner Funktion gesichert und gestärkt werden. Im Fokus steht die Georg-Schwarz-Straße, deren funktionale Dichte durch Ansiedlung und Ausbau ergänzender nahversorgungsrelevanter Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe gestärkt werden soll. Hierfür können sowohl die neben dem künftigen Stadtplatz Ecke Rückmarsdorfer Straße gelegenen Grundstücke, als auch das nördlich bis zur William-Zipperer-Straße befindliche Flächenpotenzial genutzt werden.

D-Zentrum Pestalozzistraße

Im westlichen Siedlungskern von Böhlitz-Ehrenberg befindet sich ein nördlich der Pestalozzistraße gelegener Versorgungsbereich. Er umfasst eine freistehende Einzelhandelsimmobilie als

Angebotsschwerpunkt, ein viergeschossiges Verwaltungsgebäude an einem gestalteten Platzraum sowie eine in Wohngebäude integrierte Laden- und Dienstleistungszeile. Im Individualverkehr ist er über die Schönauer Landstraße und Leipziger Straße als Hauptverkehrsstraßen gut erschlossen. In das öffentliche Nahverkehrsnetz ist er über die Leipziger Straße als Haupteinzelverkehrsstraße von Böhlitz-Ehrenberg und Gundorf eingebunden. Die Pestalozzistraße stellt die Fuß- und Radwegeverbindung für die umliegenden Wohnquartiere her. Bislang war der Versorgungsbereich von Leerstand und Fluktuation geprägt. Mit dem Neubau und der nutzungsseitigen Neuordnung der westlich gelegenen Handelsimmobilie wird die Versorgungslage in ihrer Nahversorgungsfunktion wesentlich gestärkt werden. Als Magnetbetrieb fungiert ein leistungsfähiger Lebensmittel-Markt, der ergänzt wird durch weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz. Die Polizeistation und das Bürgeramt als wichtige Verwaltungsangebote ergänzen das Angebot. Die Fläche östlich der Schönauer Landstraße kann genutzt werden, um das Zentrum mit weiteren Nutzungen zu komplettieren.

Das in den 1990er Jahren geplante Wohngebiet wurde nur teilweise realisiert, so dass die Nahversorgungslage noch von großen Frei- und Brachflächen umgeben ist. Während die über einen rechtskräftigen Bebauungsplan zu realisierenden öffentlichen Freiraum- und Verkehrsflächen vollständig errichtet worden sind, wurde die städtebauliche Entwicklung nur in Teilen umgesetzt. Ein Großteil liegt noch brach. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt stellt sich die siedlungsstrukturelle und bauliche Integration der Versorgungslage als mangelhaft dar. Mit Blick auf die veränderten Rahmenbedingungen durch das permanente Einwohnerwachstum wird eine Umsetzung der Planung wieder realistisch. Dabei ist eine städtebauliche und funktionale Neuausrichtung des Plangebietes erforderlich. Die Flächen südlich der Pestalozzistraße bleiben gleichwohl mit Ausnahme einer Kindertagesstätte weiter dem Wohnen vorbehalten. Die nördlich der Pestalozzistraße gelegenen Teilbereiche sollen auch die bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen ergänzen, wobei die Leipziger Straße entsprechend baulich-räumlich gefasst werden wird.

Somit liegen die wesentlichen Voraussetzungen vor oder sind planungsrechtlich gesichert, um ein Nahversorgungszentrum mit einer Versorgungsfunktion für den auf über 10.000 Einwohner/-innen gewachsenen Ortsteil Böhlitz-Ehrenberg umzusetzen. Die Umsetzung seiner städtebaulichen Integration ist regelmäßig im Rahmen des Monitorings zum STEP Zentren zu prüfen.

Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur außerhalb der Zentren

Nahversorgung – Ausstattung mit strukturprägenden Lebensmittelbetrieben und Entwicklungsziele

Im Versorgungsraum können als Nahversorgungsstandorte außerhalb der Kerneinzugsbereiche der Zentren nur zwei Lebensmittel-Märkte in Böhlitz-Ehrenberg und Altlindenau abgebildet werden (vgl. Abb. 31). Einem weiteren Standort an der Magistrale Georg-Schwarz-Straße und am Ellernweg kommt ebenso eine wesentliche Rolle für die wohnungsnaher Versorgung zu. Er soll in seiner Funktion gesichert werden, da er infolge der Schwerpunktverlagerung des D-Zentrums nach Norden für den südlichen Teil von Leutzsch bis in die Randbereiche von Altlindenau die wohnungsnaher Versorgung ergänzt.

Als Bestandteil der Magistralenentwicklung außerhalb der Zentren haben die Lützner Straße bis zur S-Bahnlinie und die Georg-Schwarz-Straße einen speziellen und identitätsprägenden Stellenwert und unterliegen somit den Förderschwerpunkten. Die weitere systematische Revitalisierung der zahlreichen Ladengeschäfte hat eine besondere Bedeutung im Zuge der für die Entwicklung in den Ortsteilen wichtigen, noch ausstehenden Konsolidierungsschritte. Ihre Revitalisierung mit vor allem kleinteiligen Nutzungsergänzungen zum Angebot der benachbarten Zentren bleibt als Entwicklungsziel bestehen. Hierzu zählt z. B. das Ziel der Ansiedlung eines „Leipziger Lebensmittel-Ladens“ in Leutzsch.

Die Standortverteilung der Lebensmittel-Märkte im Versorgungsraum zeigt gegenwärtig eine relativ hohe räumliche Marktabdeckung für die Wohngebiete. Ausnahmen bilden der nordöstliche Bereich des Leutzscher Villenviertels sowie die Gundorfer Siedlungsteile in Böhlitz-Ehrenberg.

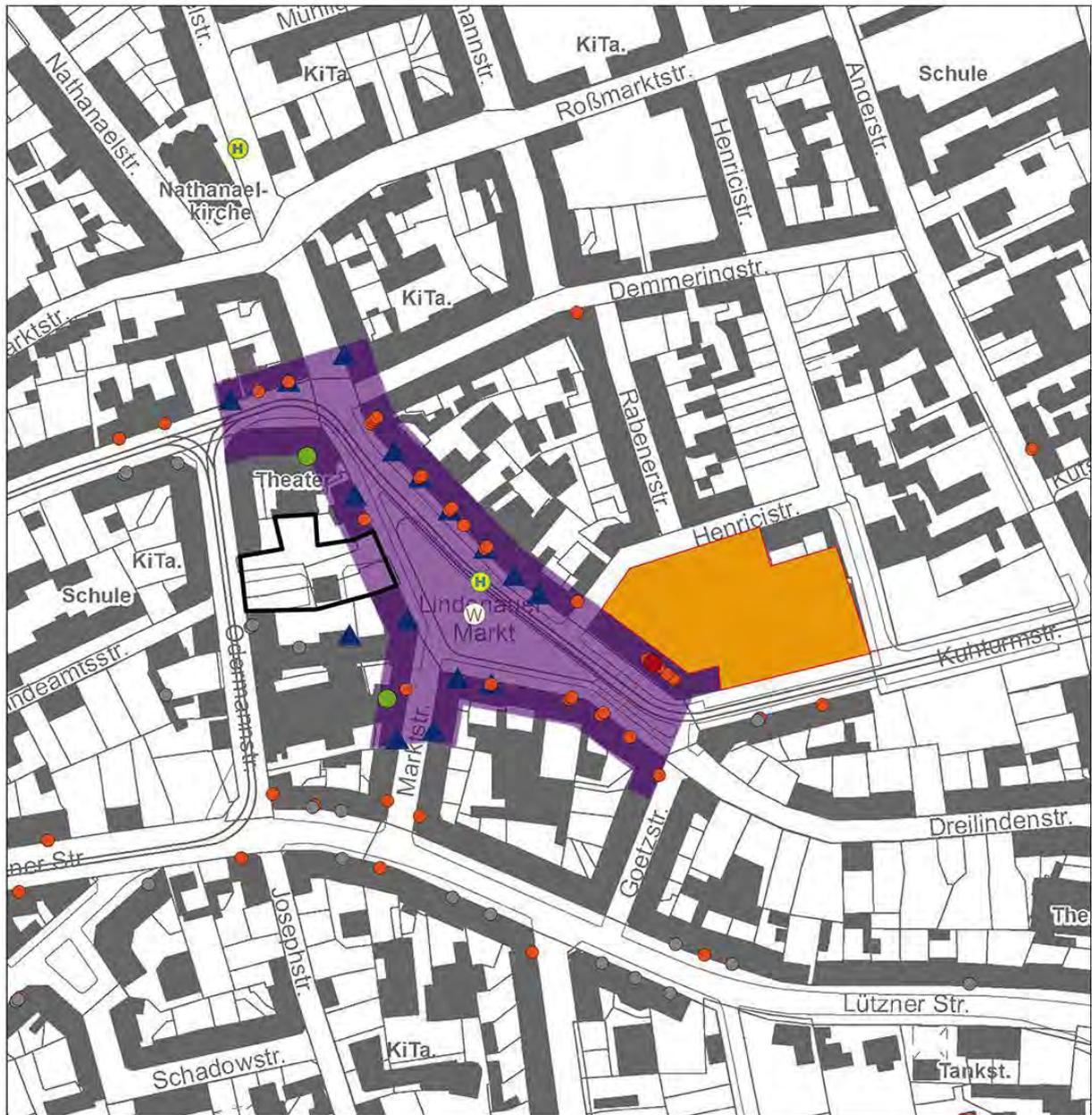
Im Sinne einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur für die Bevölkerung sollen die räumlichen Entwicklungsschwerpunkte für künftige Ansiedlungen von nahversorgungsrelevanten Angeboten auf den ausgewählten und planerisch gewollten Lagen liegen.

Sonderstandorte großflächigen Einzelhandels

Großflächige und nicht-großflächige Fachmärkte konzentrieren sich im Versorgungsraum in Burghausen-Rückmarsdorf sowohl auf die Standortgemeinschaft südlich der Merseburger Straße (B181) als auch auf das Fachmarktzentrum „Löwenzentrum“. Sie werden ergänzt durch weitere Einzelstandorte vorwiegend im Möbelbereich. Alle Sonderstandorte erfüllen zwar nicht die Kriterien von zentralen Versorgungsbereichen, für sie besteht jedoch planungsrechtlicher Bestandsschutz. Entsprechend den Zielen und Steuerungsgrundsätzen des STEP Zentren ist zum Schutz und Erhalt der Zentren im Stadtraum der Anteil zentrenrelevanten Einzelhandels an diesen Sonderstandorten auch zukünftig nicht auszubauen.

Im Gewerbegebiet Saarländer Straße sind weitere Fachmärkte in den Bereichen Wohnen und Bau- und Gartenmarktsortimente ansässig. Mit der Lage zwischen zwei Stadtbereichen übernehmen sie ergänzende Versorgungsfunktionen sowohl für die Großsiedlung Grünau und ihre angrenzenden Siedlungsteile als auch für den zentralen Bereich Altwest.

Die Standorte sind im Bestand planungsrechtlich gesichert und sollen sich in gewissen Entwicklungsspielräumen im nicht-zentrenrelevanten Angebotssegment zukünftig weiter profilieren können, wogegen die zentrenrelevanten Sortimentsbereiche mit Blick auf die Schutzbedürftigkeit der Zentren ebenso restriktiv behandelt werden sollen.



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister (ohne EKZ)

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- Straßenbahn & Bus
- S-Bahn

0 37,5 75 150 Meter

Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2015, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- Straßenbahn & Bus
- S-Bahn

0 37,5 75 150 Meter

Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- W Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF inkl. Sicherung der Freiraum- u. Aufenthaltsqualität

Öffentlicher Personennahverkehr

- H Straßenbahn & Bus
- S S-Bahn

0 37,5 75 150 Meter

Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Pestalozzistraße

D-Zentrum



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- W Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF inkl. Sicherung der Freiraum- u. Aufenthaltsqualität

Öffentlicher Personennahverkehr

- Straßenbahn & Bus
- S-Bahn

0 37,5 75 150 Meter

Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

8.7 Versorgungsraum Nordwest

Prägende Struktur

Der Versorgungsraum Nordwest wird bestimmt durch die Ortsteile um die Magistrale Georg-Schumann-Straße. Diese verbindet als zentrale Hauptnetzstraße und wichtige Nahverkehrstrasse in Richtung Nordwesten auf einer Strecke von über vier Kilometern eine Reihe von Zentren in Gohlis-Süd, Möckern und Wahren. In Gohlis-Nord befindet sich ein weiterer Zentrumsbereich, der das Zentrengefüge komplettiert. Vor allem die südlichen, an den Auwald angrenzenden Siedlungsbereiche weisen sehr attraktive Wohnlagen auf. Aber auch entlang der Max-Liebermann-Straße sind auf den Militärbrachen in Gohlis-Nord bzw. Möckern bereits hochwertige Wohnviertel entstanden mit Ausstrahlung auf die umgebenden Stadtteile. Weitere werden in den

nächsten Jahren entwickelt werden. Die durch eine hohe Bebauungs- und Bevölkerungsdichte gekennzeichneten innerstädtischen Ortsteile sind in weiten Teilen konsolidiert. Hiervon hebt sich jedoch deutlich das unmittelbare Umfeld der Georg-Schumann-Straße ab. Die Magistrale, die exemplarisch wegen der Verkehrsbelastung und den damit verbundenen Beeinträchtigungen für die städtebaulichen und funktionalen Probleme von Hauptverkehrsstraßen in Leipzig stand, wurde einer der fachübergreifenden Schwerpunkträume des SEKo 2020. Durch den Wegfall der Funktion als Bundesstraße findet seit 2012 ihre schrittweise Umgestaltung statt. Damit entsteht die Chance zu ihrer städtebaulichen und funktionalen Revitalisierung. Eine gravierende Aufwertung der Magistrale wird mit dem bereits begonnenen und abschnittsweise umzusetzenden Straßenumbau in der Georg-Schumann-Straße erreicht.

Bevölkerungsentwicklung

Im Versorgungsraum Nordwest lebten 2015 rund 73.600 Einwohner/-innen. Über die Hälfte davon wohnten im verdichteten Stadtraum der durch die Georg-Schumann-Straße verbundenen Ortsteile Gohlis-Süd, Möckern und Wahren sowie ein weiteres Drittel in Gohlis-Mitte und Gohlis-Nord. Die beiden bevölkerungsstärksten Ortsteile Gohlis-Süd und -Mitte erzielten seit 2005 weit über dem städtischen Durchschnitt liegende Zuwachsraten bei der Bevölkerungsentwicklung. Allein die Einwohnerzahl von Gohlis-Süd war in diesem Zeitraum um gut ein Viertel angestiegen. Dagegen verzeichneten die weiteren Ortsteile vergleichsweise geringe Zuwachsraten bzw. Lützschena-Stahmeln sogar einen Einwohnerrückgang. Unter Berücksichtigung der Altersstruktur der Bevölkerung weisen die einzelnen Ortsteile weitere Unterschiede auf: So zählen Gohlis-Süd, -Mitte und Möckern zu den wachsenden und sich verjüngenden Ortsteilen. Die anderen Ortsteile zeigen Tendenzen einer zunehmend älter werdenden Bevölkerung, wobei diese Tendenz bei Gohlis-Nord besonders stark ausgeprägt ist. Hier zeichnet sich jedoch insbesondere infolge der neuen Wohnviertel auf den Konversionsstandorten an der Max-Liebermann-Straße bereits eine Trendwende ab.

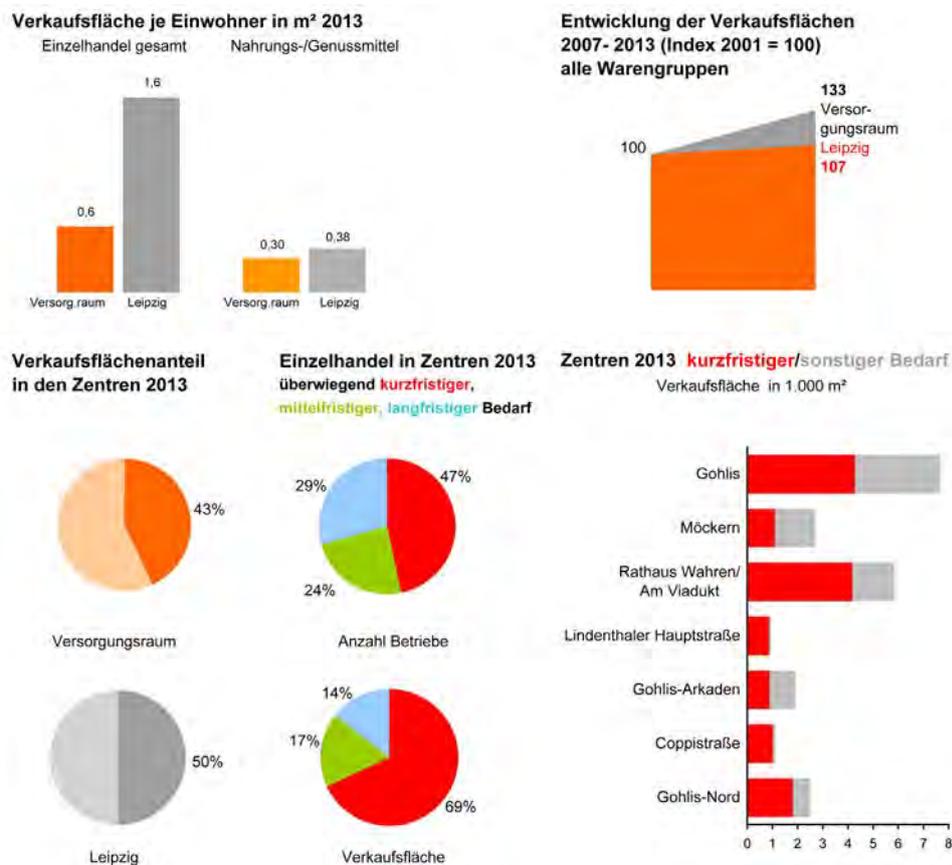
Einzelhandelsentwicklung

Der Versorgungsraum verzeichnete im Zeitraum von 2007 bis 2013 vor allem im kurzfristigen Bedarfssegment überdurchschnittlich hohe Zuwachsraten. Bei leicht überdurchschnittlicher Bevölkerungsentwicklung bis 2012 wuchs aber auch insgesamt die Pro-Kopf-Handelsfläche. Die Ausstattung der Zentrenlagen mit Verkaufsflächen holte deutlich auf, was insbesondere aus der Ansiedlung des Einkaufszentrums in Gohlis-Süd an der Georg-Schumann-Straße resultiert. Sie weist



jedoch noch immer strukturelle Schwächen bei den sonstigen Nahversorgungszentren an der Georg-Schumann-Straße auf. Im Nordwesten sind die Bewohner noch immer mit Lebensmittel-Märkten unterdurchschnittlich ausgestattet. 2015 betrug die durchschnittliche Versorgungsdichte bezogen auf 10.000 Einwohner/-innen im Raum etwa drei Lebensmittel-Märkte bzw. -läden im Vergleich zu etwa vier im städtischen Durchschnitt. Das vermeintliche Defizit relativiert sich bei der Handelsfläche infolge der beiden leistungsfähigen großformatigen SB-Warehäuser in den Zentren. Die im stadtweiten Vergleich noch unterdurchschnittliche Handelsausstattung in den mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen ist vor allem Ausdruck struktureller Besonderheiten. Sonderstandorte mit großflächigen Fachmärkten sind dem benachbarten Versorgungsraum Nord zugeordnet und vergleichsweise gut erreichbar.

Abb. 32: Stand und Entwicklung des Einzelhandels im Versorgungsraum Nordwest

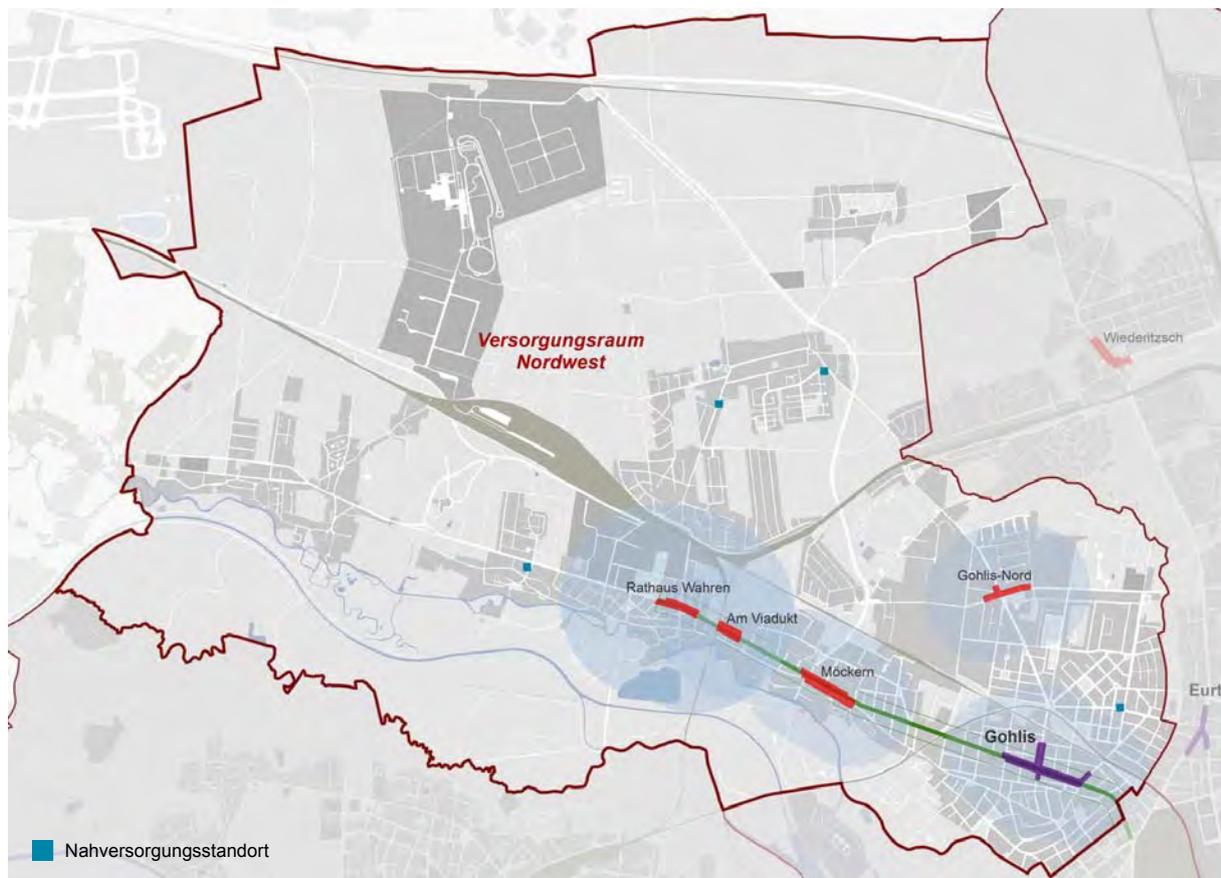


Weiterentwicklung der Zentrenstruktur

Zur Entwicklung und Sicherung einer nachhaltig tragfähigen Versorgungsstruktur waren eine Anzahl von Anpassungen im Zentrensystem des Versorgungsraumes notwendig. Dies führte zur Aufgabe oder Neuabgrenzung verschiedener Versorgungsbereiche. Vorrang bei der Entwicklung der Zentrenstruktur im Nordwesten hat die weitere Qualifizierung des C-Zentrums **Gohlis-Süd**. Seine Schlüsselmaßnahme, die Etablierung einer großflächigen Einzelhandelsimmobilie auf dem Areal der ehemaligen Brauerei Gohlis, wurde Anfang 2010 umgesetzt. Im Zuge der Überprüfung des Straßenabschnittes wurde der östlich anschließende Bereich, der vormals als D-Zentrum „**Gohlis-Arkaden**“ ausgewiesen war, in das C-Zentrum integriert. Beide Versorgungsbereiche bilden nunmehr ein Zentrum. Ferner sollen nur noch vier zentrale Versorgungsbereiche als Nahversorgungszentren stabilisiert bzw. aufgewertet werden: Auf Grund seiner integrierten Lage im Ortsteil wurde das D-Zentrum **Möckern** beibehalten. Die Darstellung der sich östlich anschließende Nahversorgungslage Dantestraße mit dem Supermarkt an der Blücherstraße entfällt dagegen im Zentrensystem. Es fehlt an ausreichenden Merkmalen für einen Zentrumsausweis. An den beiden städtebaulich integrierten

Versorgungsbereichen „**Am Viadukt**“ in Möckern und am **Rathaus Wahren** wurde festgehalten. Sie wurden jedoch als zwei räumlich getrennte zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Eine Neuabgrenzung erfuhr dabei das Wahrener Zentrum. Das D-Zentrum **Stahmeln** konnte nicht mehr in seiner Funktion bestätigt werden und wird stattdessen als Nahversorgungsstandort geführt. Das trifft auch auf das D-Zentrum **Lindenthaler Hauptstraße** zu. Dagegen wurde das D-Zentrum **Gohlis-Nord** in seiner Nahversorgungsfunktion entsprechend anerkannt. Die Nahversorgungslage an der **Coppistraße**, die sich im Kern auf eine Neubauimmobilie mit Supermarkt an der Ecke Virchowstraße in Gohlis-Mitte stützt, konnte wegen ihres zu geringen Nutzungsbesatzes und ohne Entwicklungspotenzial nicht als Zentrum eingestuft bleiben. Auch der kleinteilige Ladenbesatz in Nachbarschaft eines Supermarktes an der **Breitenfelder Straße** in Gohlis-Süd wurde nicht mehr im Zentrumsystem ausgewiesen.

Abb. 33: STEP Zentren 2016 – Zielplan, Ausschnitt Versorgungsraum Nordwest, Stand 03/2016



Hinweis: Legende siehe Zielplan Zentren, Anlage 1

C-Zentrum Gohlis

Die hohe Bevölkerungsdichte in den beiden Stadtteilen Gohlis-Süd und -Mitte, aber vor allem die günstige Lage und gute Erreichbarkeit mit alle Verkehrsarten bieten für den sehr zentral gelegenen Magistralenbereich Georg-Schumann-Straße die besten Voraussetzungen für den Ausweis zum Stadtteilzentrum. Die für ein C-Zentrum angemessene Ausstattung ist durch die Ansiedlung des SB-Warenhauses am Standort südlich der Georg-Schumann-Straße zwischen Breitenfelder- und Natonekstraße angemessen umgesetzt worden. Wegen seiner Lagegunst ist hier ebenso der beste Standort für weitere öffentliche Einrichtungen. Das vorwiegend kleinteilige Nutzungsspektrum der traditionellen Geschäftsstraße wurde mit attraktivem, auf den kurz- und mittelfristigen Bedarf im Einzelhandel orientiertem Nutzungsbesatz komplettiert. Aus der Überprüfung der Abgrenzung resultiert eine leichte Komprimierung der Ausdehnung an der südwestlichen Seite der Lindenthaler Straße. Aber vor allem wurde der östlich gelegene Versorgungsschwerpunkt mit den „Gohlis-Arkaden“ als prägende Geschäftsanlage mit in das Zentrum integriert. Die Dichte und Angebotsvielfalt der

Einzelhandelsbetriebe und der korrespondierender Dienstleistungen in diesem Abschnitt der Georg-Schumann-Straße, ihre städtebauliche Prägung, der hohe Sanierungsgrad sowie die polartig ausgebildete Lage der ansässigen Lebensmittel-Märkte an seiner östlichen und westlichen Peripherie begründen die Einstufung als ein langgestrecktes Stadtteilzentrum mit großstädtischer Atmosphäre. Auch die Gestaltung des Straßenraums entspricht bereits der gesamten verkehrstechnischen Neugestaltung der Georg-Schumann-Straße.

Die von den beiden Versorgungsschwerpunkten gebildete bipolare Lauflage soll gesichert und gestärkt werden. Im am westlichen Teilabschnitt gelegenen Einkaufszentrum wurde zwar die Stadtteilbibliothek integriert, der neben Großflächen mit Magnetwirkung vielfältige Nutzungsmix von Dienstleistungs-, Gastronomie- und Freizeitangeboten wurde jedoch noch nicht erreicht und bleibt weiterhin ein Ziel. Die nachhaltige Vitalisierung vor allem im Bereich um die Lindenthaler Straße zeigt bereits einen Fortschritt. Die übrigen Flächenpotenziale im Zentrumsbereich bedürfen jedoch noch einer der exponierten Lage angemessene Nutzung und Gestaltung.

D-Zentrum Möckern

Den Nahversorgungs-Schwerpunkt der Zentrums Lage in Möckern an der Georg-Schumann-Straße bildet die moderne Wohn- und Geschäftsanlage an der Knopstraße. Nach zeitweiligem Leerstand durch Abgang des Supermarktes verfügt das Zentrum seit 2007 wieder über einen für seine Stabilisierung notwendigen Lebensmittel-Markt als Magnetbetrieb. Seine räumliche Abgrenzung orientiert sich an der Nutzungsdichte beim Einzelhandel und seinen ergänzenden Nutzungen. Als Besonderheit berücksichtigt sie aber genauso die vorhandenen Freizeit- und Kulturangebote. Sie umfassen den zeitweilig als Museum genutzten Straßenbahnhof im Westen und vor allem das an der Renftstraße gelegene stadtwie bekanntes soziokulturelle Zentrum „Anker“ und den Gymnasiums-Standort mit dazugehöriger Turnhalle. Der Teilbereich wird hiervon maßgeblich geprägt. Mit Blick auf den konzentrierten öffentlichen Ressourceneinsatz wurde die Freifläche zwischen Georg-Schumann-Straße und Knopstraße als „Möckerscher Markt“ neu gestaltet. Er hat sich als lebendiger Bereich im Zentrum bereits beachtlich etabliert.

Der gut integrierte zentrale Versorgungsbereich dient überwiegend der Nahversorgung und rechtfertigt den Ausweis als D-Zentrum. Es soll insbesondere unter diesem Aspekt gestärkt werden. Das schließt Sanierungen im Gebäudebestand, Abbau des Leerstandes mit ggf. Zwischennutzungen, Anpassungen im Straßenbau sowie die Sanierung des Renftplatzes ein, aber auch den Schutz vor Funktionsverlusten, da er durch das großflächige Einzelhandelsangebot des am westlichen Ortsteilrand gelegenen Standortes „Am Viadukt“ einem stärkeren Wettbewerb ausgesetzt ist.

D-Zentrum Am Viadukt

Der am ortsbildprägenden Viadukt liegende Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich mit zwei Handelsimmobilien bildet zusammen mit dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen kleinteiligen Nutzungsbesatz den zweiten zentralen Versorgungsbereich in Möckern. Das durch ein SB-Warenhaus und eine hohe Stellplatzkapazität geprägte Angebot im Einkaufszentrum ist auch für eine autoorientierte Kundschaft aus den geringer besiedelten Stadtrandlagen des Versorgungsraumes ohne eigenes leistungsfähiges Einzelhandelsangebot attraktiv. Das Angebot beim nahversorgungsrelevanten Bedarf im Einzelhandel ist vollständig und besonders breit aufgestellt. Es wird ergänzt durch unverhältnismäßig hohe Anteile bei den mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen. Aber auch das Angebot an komplementären Nutzungen ist ausgesprochen umfangreich und vielfältig. Durch seine Lage an der wichtigen Magistrale ist ebenso unter städtebaulichen Aspekten ein ausreichend zentraler Charakter vorhanden.

Ein Erweiterungsbedarf für das Zentrum besteht nicht, ggf. ist der Leerstand abzubauen. Wegen der starken räumlichen Nähe und Überlappung mit den Einzugsbereichen der benachbarten Zentren können neue Vorhaben in Hinblick auf Größe und Sortimentsstruktur die beiden benachbarten Zentren gefährden. Im Zuge der etappenweise zu realisierenden Straßenumbaumaßnahmen wird der

bestehende Aufwertungsbedarf beim öffentlichen Raum behoben werden.

D-Zentrum Rathaus Wahren

Die städtebaulich integrierte Versorgungslage um den prägnanten Rathausbau sowie entlang der Georg-Schumann-Straße verfügt über einen Straßenbahnanschluss und hat eine Mittenfunktion im Ortsteil. Sie umfasst ein vorwiegend kleinteiliges Angebot mit guter fußläufiger Erreichbarkeit aus den Siedlungsteilen. Der erweiterte Ersatzneubau des Lebensmittel-Marktes am Wahrener Rathaus, dem auch die Funktion als Kunden-Frequenzbringer zukommt, ist dabei von hoher Bedeutung für den Versorgungsbereich. Die Sanierung und Neuvermietung der Wohnanlage gegenüber dem Rathaus an der Linkelstraße trägt bereits zur Stabilisierung der Lage bei. Mit der Umsetzung des Straßenbauprogrammes an der Georg-Schumann-Straße im Teilabschnitt des Zentrums wird nicht nur seine Aufenthaltsqualität gesteigert, sondern auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen für Investitionen deutlich verbessert. Um die Zentrumsabgrenzung an den vorhandenen Einzelhandelsbesatz anzupassen, wurde auf den Ausweis der nördlichen Seite der Linkelstraße verzichtet und der östliche Abschnitt an der Georg-Schumann-Straße bis in Höhe Hopfenbergstraße/Am Zuckmantel begrenzt. Jenseits dieser durch eine potenziell mögliche Nutzungsdichte und Nutzungsvielfalt begründeten räumlichen Definition des zentralen Versorgungsbereichs überwiegt sehr deutlich die Wohnfunktion, so dass außerhalb dieser Abgrenzung nicht mehr vom Vorliegen eines zentralen Versorgungsbereichs gesprochen werden kann. Mit einem weitgehend vollständigen Einzelhandels-Angebot beim kurzfristigen (nahversorgungsrelevanten) Bedarf und ergänzenden Dienstleistungen erfüllt das Zentrum seine Nahversorgungsfunktion bereits.

Vorrangiges Ziel ist die städtebauliche und funktionelle Aufwertung des Zentrums durch die schrittweise Umgestaltung des Straßenraums, den Ersatzneubau eines leistungsfähigen Lebensmittel-Marktes sowie die Stärkung der umgebenden Bestandsstrukturen. Aber auch dem konsequenten Schutz vor Funktionsverlusten, die durch Vorhaben außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs resultieren können, kommt eine besondere Bedeutung zu.

D-Zentrum Gohlis-Nord

Im Kreuzungsbereich der Max-Liebermann-/Landsberger Straße befindet sich ein attraktiver, moderner Gebäudekomplex der 1990er Jahre. Östlich davon liegt eine ca. 230 Meter lange, in die Krochsiedlung integrierte Ladenzeile, die städtebaulich-funktional mit der Geschäftsanlage verknüpft ist, was auch Passantenbewegungen belegen. Beide Standorte bleiben zusammengeführt, so dass das Zentrum in seiner Abgrenzung bestätigt wurde. Es verfügt über eine gute Verkehrsanbindung im öffentlichen Nah- und Individualverkehr. Fußläufig wirkt die Verkehrsinfrastruktur separierend. Dies wird aber durch ampelgeführte Querungshilfen kompensiert. Mit einem vielfältigen Nutzungsbesatz im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich, der bei nahversorgungsrelevanten Angeboten weitgehend vollständig ist, übernimmt es die wesentliche Nahversorgungsfunktion im Ortsteil Gohlis-Nord. Zwei Lebensmittel-Märkte und der integrierte Wochenmarkt-Standort gewährleisten Verbundkäufe in guter Wettbewerbssituation. Nach erfolgtem Straßenausbau sowie Umbau des Einkaufszentrums bestehen optimierte Voraussetzungen. Sein zentraler Charakter wird gestärkt und seine Nahversorgungsfunktion gewinnt noch an Bedeutung durch entlang der Max-Liebermann-Straße neu entstandene und geplante Wohnquartiere.

Das Zentrum besitzt für Gohlis-Nord bereits eine wesentliche Versorgungsfunktion. Es soll künftig in dieser Funktion gesichert und gestärkt werden. Der Erhalt und die Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale stehen im Fokus, ein Erweiterungsbedarf wird jedoch nicht gesehen.

Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur außerhalb der Zentren

Nahversorgung – Ausstattung mit strukturprägenden Lebensmittel-Betrieben und Entwicklungsziele

Insgesamt vier Nahversorgungsstandorte bilden den wichtigen Ergänzungsbaustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung für die Bevölkerung im Versorgungsraum (vgl. Abb. 33): Im durch hohe Dichte und urbane Prägung gekennzeichneten Gohlis-Mitte fungiert in dieser Funktion ein Supermarkt an der Coppistraße/Ecke Virchowstraße. Er bildet den Ankerbetrieb für eine kleinteilig strukturierte Nahversorgungslage. Der an der Mühlenstraße gelegene Versorgungsstandort in Stahmeln besteht aus einer nach 1990 errichteten Einzelhandelsimmobilie mit guter Anbindung im öffentlichen Nahverkehr. Sein Lebensmittel-Markt ist für den Einzugsbereich angemessen zu dimensionieren. Auch in Lindenthal wird gegenwärtig die Grundversorgung über zwei Nahversorgungsstandorte an der Lindenthaler Hauptstraße und am nordöstlichen Siedlungsbereich gesichert.

Außerdem befinden sich im dicht besiedelten Gohlis-Süd zwei kleine Geschäftsbereiche mit Bedeutung für die Nahversorgung. Entlang der traditionellen Geschäftslage in der Gohliser Straße haben sich im Zuge der Gebäudesanierungen Ladennutzungen mit weiteren kleinflächigen Angeboten etabliert. Infolge der Nähe zu mehreren anderen Zentren und einem Supermarkt in Solitäre Lage ist jedoch kein ausreichendes Eigengewicht für einen zentralen Versorgungsbereich feststellbar. Die Versorgungslage im Bestand zu sichern, ist jedoch ein Ziel des STEP. An der Möckernschen Straße/Ecke Breitenfelder Straße deckt ein moderner Supermarkt um ergänzende kleinteilige Ladennutzungen ein gut erreichbares und angenommenes Nahversorgungsangebot für die umgebenden Wohnstandorte ab. Infolge seiner Nähe zum benachbarten Stadtteilzentrum wird er jedoch nicht als Nahversorgungsstandort dargestellt.

Das Ziel, eine möglichst umfassende, engmaschige Nahversorgung im Versorgungsraum nicht nur zu sichern, sondern auch auszubauen, rechtfertigt die räumliche Lenkung entsprechender Investitionen an städtebaulich dafür geeignete Standorte. Die nicht als Zentren ausgewiesenen Magistralenabschnitte der Georg-Schumann-Straße weisen entweder strukturell bedingt keinen Handelsbesatz auf oder genügen, wegen Schwächen in der Ausstattung z. B. infolge der räumlichen Nähe zu einem benachbarten Zentrum mit vorrangigem Entwicklungsbedarf, nicht den Mindestanforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des Baugesetzbuches. Wegen ihrer städtebaulichen Qualitäten und ihrer Bedeutung im jeweiligen Umfeld kann jedoch im Zuge der Magistralenentwicklung durch ergänzende, vorrangig kleinteilige Nutzungen und insbesondere einem „Leipziger Lebensmittel-Laden“ die Nahversorgung außerhalb der Zentren sinnvoll ergänzt und gleichzeitig ihr Geschäftsbesatz stabilisiert werden.

Räumliche Versorgungslücken im Versorgungsbereich mit nicht fußläufig erreichbaren Nahversorgungseinrichtungen bestehen in den Siedlungsteilen des Zwischenbereiches von Möckern und Wahren und in der Ortslage Lützschena. Für die künftige Bewohnerschaft der neuen Wohnviertel entlang der Max-Liebermann-Straße in Möckern, die sich nicht wohnungsnah versorgen können, kann ein Nahversorger oder ein „Leipziger-Lebensmittel-Laden“ in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt werden. In Lützschena besteht das Ziel, auf dem Areal der ehemaligen Sternburgbrauerei, östlich des Radefelder Weges im Zuge seiner Projektrealisierung einen Lebensmittel-Markt städtebaulich zu integrieren.

Bestehende Nahversorgungsstandorte sind in ihrer Funktion zu sichern und ihre zukünftige Wettbewerbsfähigkeit zentrenverträglich in angemessener Dimensionierung zu gewährleisten. Zusätzlich ist eine maßvoll dimensionierte, räumlich gezielte Verbesserung der Nahversorgungssituation in den genannten Siedlungsgebieten anzustreben.

Sonderstandorte großflächigen Einzelhandels

Der Baufachmarkt in Lützschena ist im ÖPNV gut angebunden und ergänzt die Versorgungsangebote der Zentren. Das trifft auch auf den im Gewerbegebiet Pittlerstraße in Wahren befindlichen Möbel-

fachmarkt zu. Zum Schutz und zur Entwicklung der Zentren beschränkt ein Bauleitplan den zentrenrelevanten Einzelhandel im Gebiet. Eine maßvolle Erweiterung der Verkaufsflächen mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel entspricht den Zielen des STEP Zentren. Ein weiterer spezialisierter Baufachmarkt in Lindenthal hat ebenso eine wichtige ergänzende Versorgungsfunktion. Seine bestandsorientierte Erweiterung steht den Zielen des STEP Zentren nicht entgegen.

ENTWURF



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- W Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

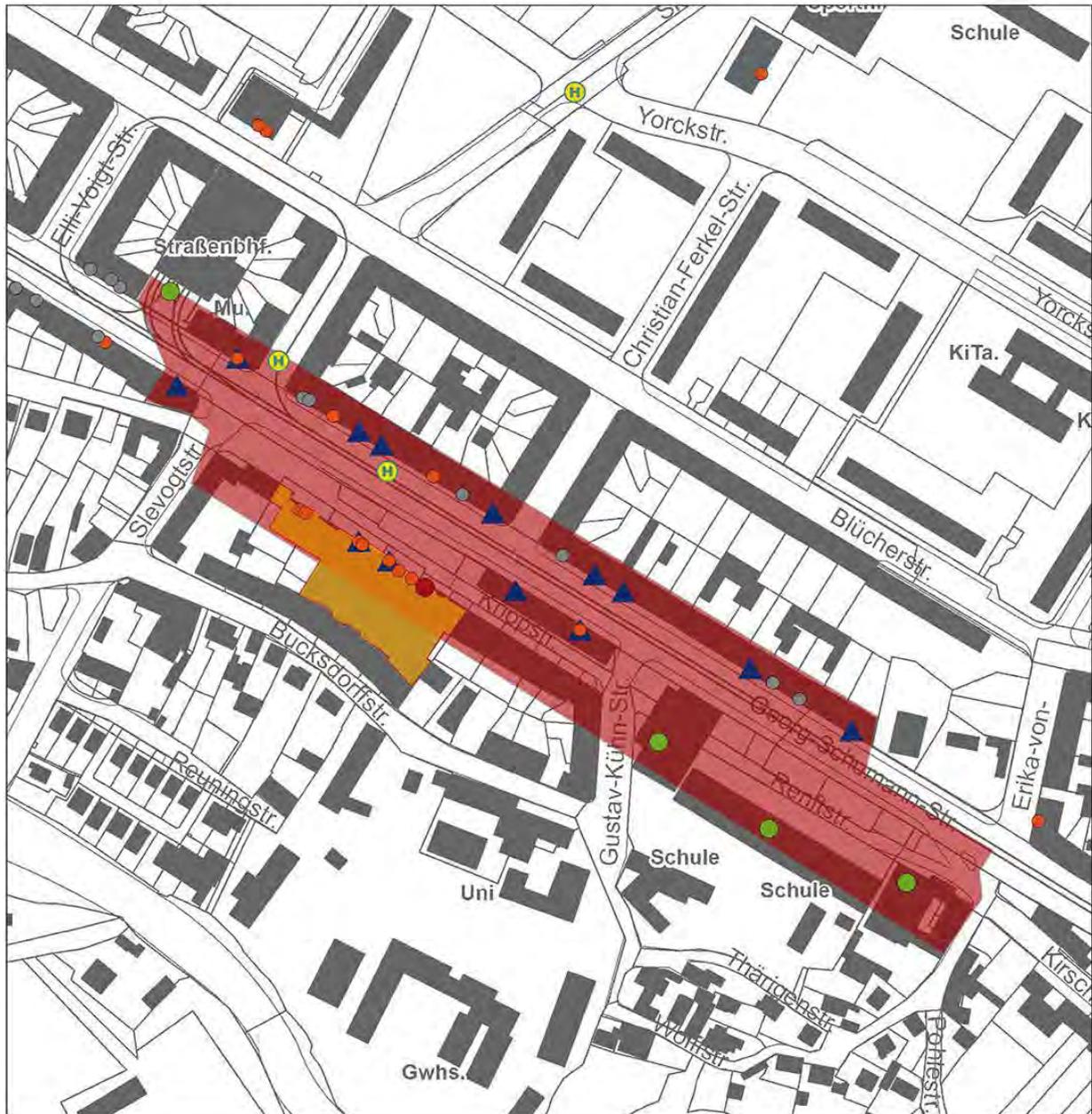
- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- H Straßenbahn & Bus
- S S-Bahn



Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016. © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- W Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- Straßenbahn & Bus
- S-Bahn

0 37,5 75 150 Meter

Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Am Viadukt

D-Zentrum



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- W Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Stadtverwaltung/Bürgerverein
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- Straßenbahn & Bus
- S-Bahn

0 37,5 75 150 Meter

Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung





Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Stadtverwaltung
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

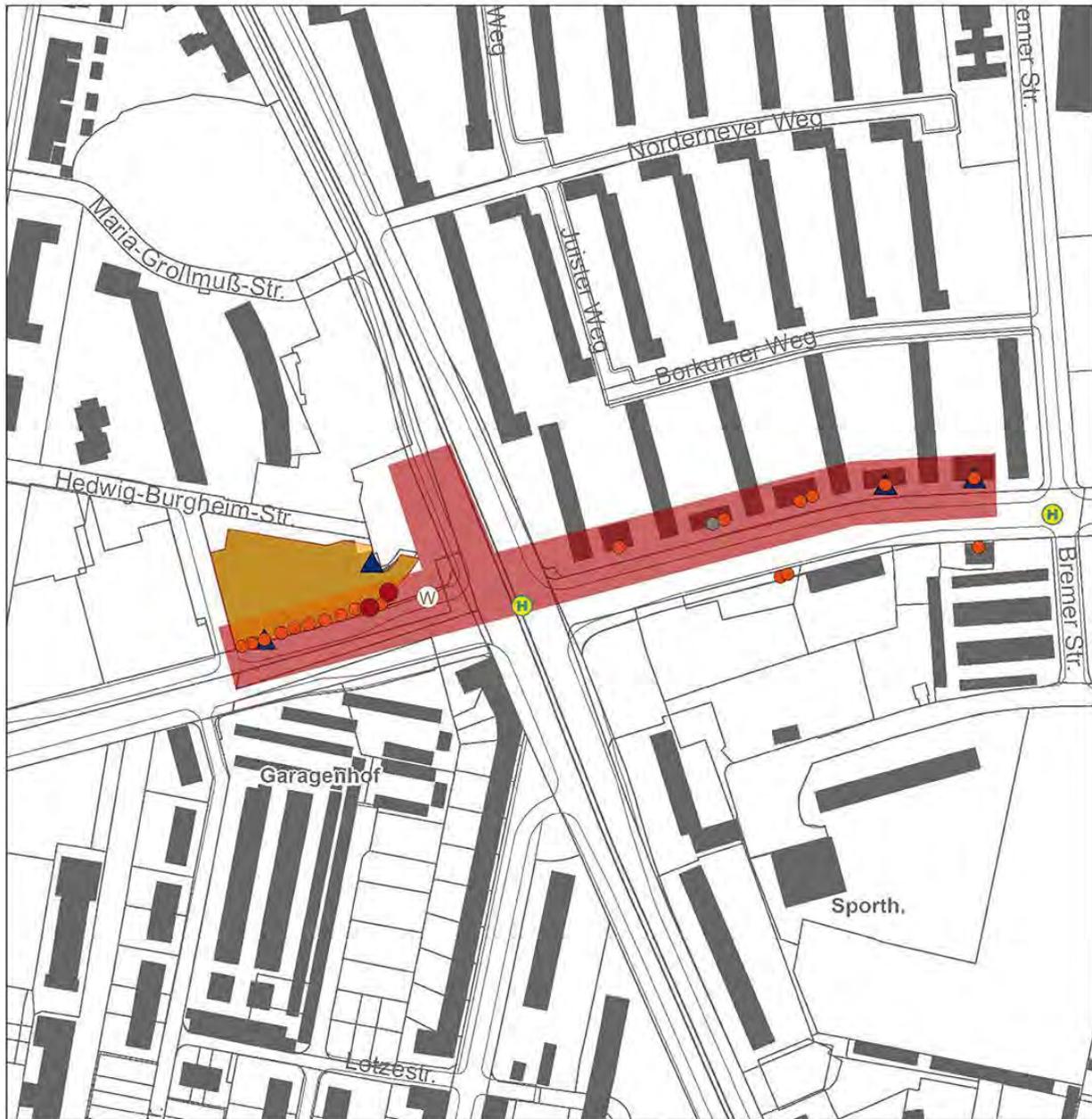
- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- Straßenbahn & Bus
- S-Bahn

0 37,5 75 150 Meter

Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenaue. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- W Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- H Straßenbahn & Bus
- S S-Bahn

0 37,5 75 150 Meter



Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

8.8 Versorgungsraum Nord

Prägende Struktur

Der Versorgungsraum Nord ist durch die Verkehrsstrassen der Bahn und der Bundesstraße 2 in zwei Teilräume gegliedert, die nur partiell Verknüpfungen aufweisen. Westlich erstreckt sich in Eutritzsch, als gemischtem Ortsteil mit Wohn- und Gewerbebebauung, ein Stadtteilzentrum. Daran schließt sich in stadtauswärtiger Richtung der Ortsteil Wiederitzsch an, der durch eine gut erhaltene Ortslage und Einfamilienhausgebiete charakterisiert ist. Seinem starken Wachsen durch Wohnungsneubau ist mit dem Ausweis eines Nahversorgungszentrums bereits entsprochen worden. Beide Zentren sind durch

die Delitzscher Straße miteinander verbunden. Der östliche Teil des Versorgungsraumes ist vor allem beeinflusst vom Gelände der „Neuen Messe“ und einem großen Gewerbegebiet in direkter Nachbarschaft, das vom Fachmarktzentrum „Sachsenpark“ an der Autobahn-Anschlussstelle Leipzig-Mitte dominiert wird. In den angrenzenden Ortsteilen befindet sich lediglich in Mockau-Nord ein weiteres Zentrum an der Nahtstelle zwischen der traditionellen Bebauung, der Großwohnsiedlung und einer ausgedehnten Einfamilienhaussiedlung. Der jenseits der Autobahn gelegene Ortsteil Plaußig-Portitz ist über die Tauchaer Straße angebunden. Ein besonderes Entwicklungshemmnis für die Zentren im Versorgungsraum bewirkt die starke Konkurrenz durch Fachmarktkonzentrationen außerhalb des Siedlungszusammenhangs mit großflächigem zentrenrelevanten Einzelhandelsbesatz. Dies trifft insbesondere auf den Standort „Sachsenpark“ zu.



Bevölkerungsentwicklung

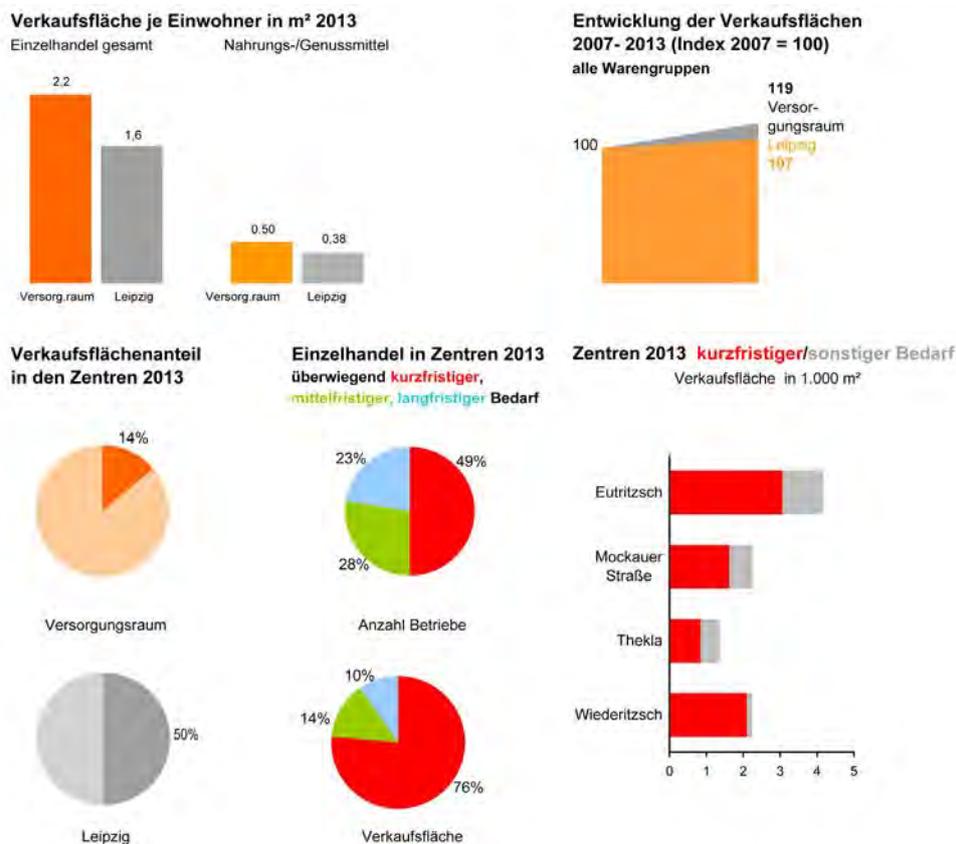
Der Versorgungsraum Nord gehörte 2015 mit ca. 48.700 Einwohner/-innen zu den bevölkerungsschwächeren Räumen. Fast die Hälfte davon lebt in den verdichteten Siedlungsbereichen von Eutritzsch und Mockau-Nord. Mit Ausnahme von Eutritzsch hatte der Stadtraum seit 2005 nur leicht steigende, unter dem städtischen Niveau liegende, Zuwachsraten bei der Bevölkerung zu verzeichnen. Wobei die Einwohnerentwicklung in der ersten Hälfte der 2000er Jahre sogar zunächst rückläufig war und erst in den letzten Jahren eine leicht wachsende Tendenz aufwies. Dahinter verbergen sich auch stark differierende Entwicklungen in den einzelnen Ortsteilen. Höheren Einwohnerverlusten in Mockau-Nord sowie in Thekla bis 2010 standen überdurchschnittliche Bevölkerungszunahmen in Eutritzsch und bezogen auf randstädtische Lagen auch in Wiederitzsch gegenüber. Im Versorgungsraum zählt lediglich Eutritzsch zu den wachsenden, sich verjüngenden Ortsteilen. Mit Ausnahme von Eutritzsch und Mockau-Süd ist allen anderen Ortsteilen dagegen die Tendenz zur älter werdenden Bevölkerung gemeinsam. Mockau-Nord und Thekla, die über Plattenbaubestände verfügen, zählen in den letzten Jahren zu den leicht wachsenden, aber alternden Ortsteilen.

Einzelhandelsentwicklung

Der Versorgungsraum verfügte im Zeitraum von 2007 bis 2013 nach dem Raum Mitte über die höchste Pro-Kopf-Handelsausstattung. Das traf mit Ausnahme der mittelfristigen Bedarfsgüter wie Bekleidung auf alle Angebotssegmente zu. Im städtischen Vergleich war der Wert im gleichen Zeitraum weiter stark angewachsen. Das stand im Zusammenhang mit den neu angesiedelten Fachmärkten im „Sachsenpark“, die auch eine autoorientierte Kundschaft aus dem Umland binden. Ebenso konzentrieren sich die großflächigen Betriebe aus dem Bereich Bau- und

Gartenmarktsortimente schwerpunktmäßig auf den Versorgungsraum. Mit 0,76 m² lag 2013 die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 0,26 m² je Einwohner. Gleichzeitig war aber der Anteil des in den Zentren angesiedelten Einzelhandels außerordentlich gering. Dies resultiert neben dem Fachmarktzentrum auch aus weiteren großflächigen Verkaufseinrichtungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen. Das betrifft den „Portitz-Treff“ in Portitz sowie Einzelstandorte in Gewerbegebieten und Stadtteilrandlagen. Diese räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes geht zu Lasten der Zentrenentwicklung und der Versorgungsqualität der weniger mobilen Bewohnerschaft in mehreren Ortsteilen des Versorgungsraumes. 2015 lagen weniger als ein Drittel aller Lebensmittel-Märkte (29 %) im Versorgungsraum in den Zentren.

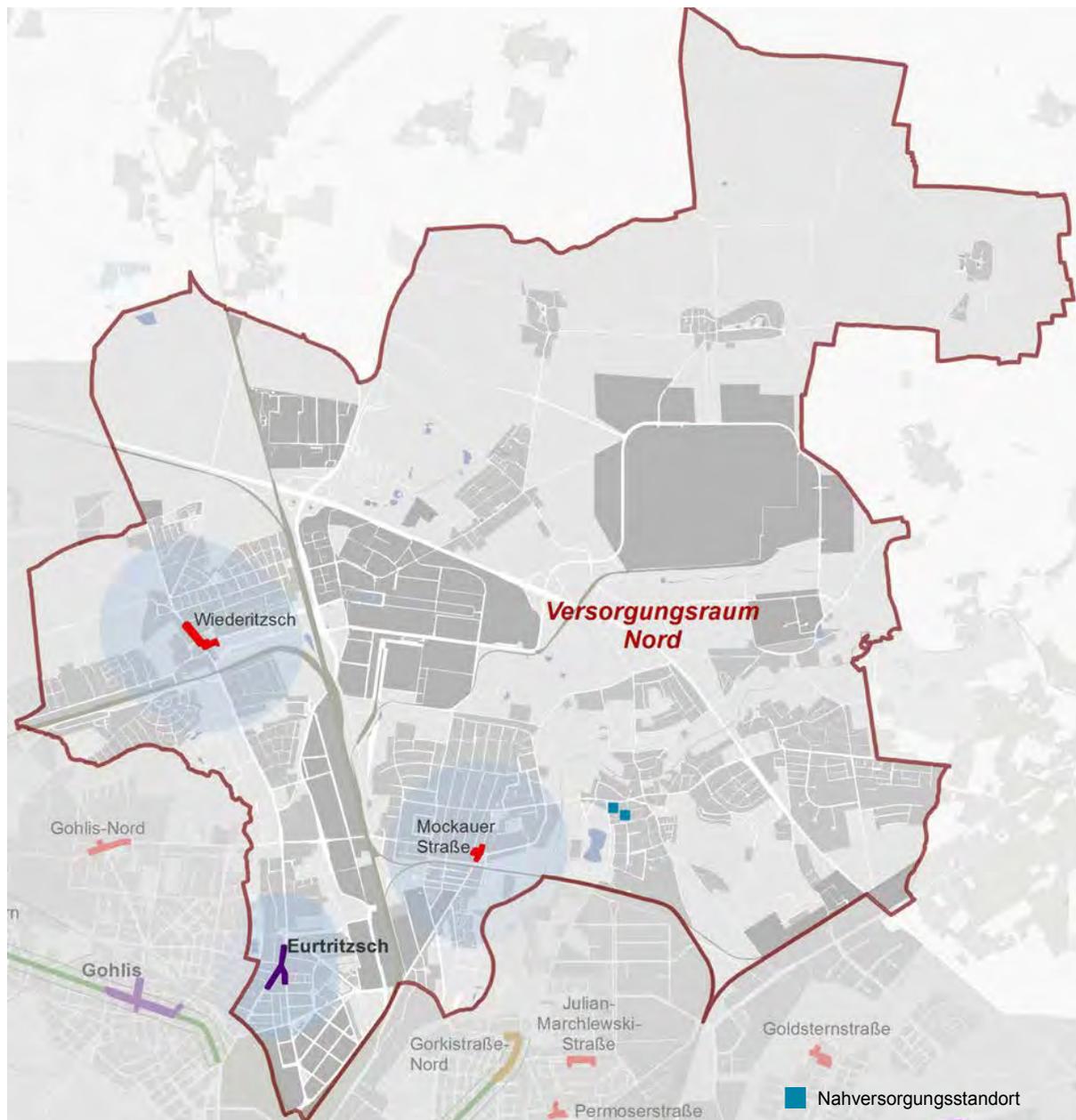
Abb. 34: Stand und Entwicklung des Einzelhandels im Versorgungsraum Nord



Weiterentwicklung der Zentrenstruktur und Magistralen

Im Versorgungsraum wurden drei Zentren mit unveränderten Einstufungen ausgewiesen. Die größte Bedeutung hat das Stadtteilzentrum **Eutritzsch**. Es weist über die Mittenfunktion im Ortsteil hinaus auch eine gute ÖPNV-Anbindung sowie einen vielfältigen Einzelhandelsbesatz auf. Seine Ausdehnung wurde angepasst und räumlich komprimiert. Das D-Zentrum **Mockauer Straße** ist orientiert auf die Versorgung der angrenzenden Ortsteile Mockau-Nord und -Süd. In **Thekla** wurden südlich im Übergangsbereich zum Siedlungsschwerpunkt der Großsiedlung zwei neue Nahversorgungsstandorte gebaut, die aber funktional und städtebaulich nicht die Kriterien für den Ausweis als zentraler Versorgungsbereich erfüllen. Ein D-Zentrum für Thekla konnte nicht mehr bestätigt werden. Für **Wiederitzsch** wurde in Verknüpfung der historisch gewachsenen Versorgungslage mit zwei Standorten für Lebensmittel-Märkte ein D-Zentrum dargestellt. Wegen der starken Konkurrenz seitens der großflächigen Fachmarktstandorte und peripher angesiedelter Discountmärkte bedürfen die Zentrenstandorte im Versorgungsraum eines konsequenten Schutzes.

Abb. 35: STEP 2016 – Zielplan, Ausschnitt Versorgungsraum Nord, Stand 03/2016



Hinweis: Legende siehe Zielplan Zentren, Anlage 1

C-Zentrum Eurtritzsch

Das Stadtteilzentrum mit einer angemessen in die traditionellen Bestandsstrukturen der Delitzscher und Wittenberger Straße integrierten Wohn- und Geschäftsanlage bildet eine starke Mitte im Ortsteil. Auch im öffentlichen Nahverkehr ist es gut erschlossen und insbesondere aus der Nord-Süd-Richtung des Versorgungsraumes gut zugänglich. Mit der Verlagerung eines Discounters aus dem Gewerbegebiet Petzscher Mark an den vormals nicht adäquat ausgestatteten und baulich gefassten nördlichen Bereich des Zentrums wurde dieser auch städtebaulich attraktiver gestaltet. Gleichzeitig verbessert sich die fußläufig erreichbare Grundversorgung für die Bewohner der nördlichen Siedlungsteile. Bei der Überprüfung des Zentrums wurde seine weitläufige Ausdehnung an den vorhandenen und möglichen Nutzungsbesatz angepasst. Im Norden wurde der Zentrumsausweis nicht mehr bis zum Eurtritzscher Markt geführt.

Zielstellung für das Eurtritzscher Zentrum ist eine stärkere Bindung des Kaufkraftpotenzials aus dem Ortsteil selbst. Hierfür sind sowohl die Einzelhandels- als auch die komplementären

Dienstleistungsangebote weiter zu entwickeln. Wegen der günstigen Erreichbarkeit kann zwar zusätzlich von einem deutlichen Kundenzuspruch aus dem benachbarten Ortsteil Gohlis-Mitte ausgegangen werden, allerdings wird dieses Kundenpotenzial auch vom C Zentrums Gohlis angesprochen. Infolge der südlich vom Zentrum gelegenen dezentralen Discounter-Standorte spielt hier ebenfalls der konsequente Schutz vor Funktionsverlusten durch den Einsatz planungsrechtlicher Instrumente eine besondere Rolle.

D-Zentrum Mockauer Straße

Der durch die kompakte, attraktive Geschäftsanlage der 1990er Jahre, das „Leipzig Mockau Center“ (LMC) dominierte Versorgungsbereich wird durch weitere Zentrumsnutzungen auf der gegenüberliegenden Südseite mit dem prägnanten Kulturdenkmal des ehemaligen Postamtes in Ecklage zur Essener Straße ergänzt. Das Zentrum ist aus den beiden Ortsteilen Mockau-Süd und Mockau-Nord mit dem öffentlichen Nahverkehr und Individualverkehr gleichermaßen gut erreichbar, fußläufig jedoch weniger gut. Dies ist bedingt durch die geringere Siedlungsdichte im näheren Umfeld und die Barrierewirkung der Bahntrasse im Süden. Auch deshalb wird ein Teil des täglichen Bedarfes durch wohnungsnähere Lebensmittel-Märkte abgedeckt und kann nur begrenzt am Zentrumsstandort gebunden werden. Mit der Ansiedlung eines Drogerie-Fachmarktes im südlichen Abschnitt gelang es, den durch den Stadtumbauprozess räumlich nur unzureichend gefassten Bereich städtebaulich aufzuwerten und das Angebot im kurzfristigen Bedarfssegment zu ergänzen. Die Abgrenzung des Zentrums wurde beibehalten. Mit der Neutrassierung der Straßenbahn-Anbindung über die Mockauer Straße wird eine städtebauliche Neuordnung im Umfeld des Zentrums erfolgen, in deren Ergebnis der Zentrumsumfang neu gefasst werden kann.

Diesem Umstand Rechnung tragend, übernimmt das Zentrum eine Nahversorgungsfunktion für die Bewohnerschaft der umgebenden Siedlungsbereiche von Mockau. Es ist in dieser Funktion zu sichern und zu stabilisieren.

D-Zentrum Wiederitzsch

Die ursprünglich durch eine vorwiegend freistehende, randstädtische Bebauung mit kleinteiligen Ladennutzungen an der Delitzscher Landstraße geprägte traditionelle Versorgungslage hat nach 1990 durch moderne Funktionsbauten an der südlichen Peripherie eine wesentliche Erweiterung erfahren. Zwei Lebensmittel-Märkte tragen zu ihrer zeitgemäßen Angebotsausweitung und Stärkung bei. Hierdurch konnte eine wirksamere Bindung der Nachfrage auch aus den entfernter gelegenen Wohngebieten des Ortsteiles an den Zentrumsstandort erreicht werden. Auch wurde zumindest hinsichtlich des kurzfristigen Bedarfssegmentes eine Alternative zum Angebot des „Sachsenparks“ geschaffen. Über einen leistungsfähigen Stadtbahnanschluss ist der Versorgungsbereich sehr gut in das öffentliche Nahverkehrsnetz eingebunden. Der gut integrierte Wochenmarkt kann als relevanter Frequenzbringer an Markttagen dienen. Sowohl mit seiner Wettbewerbssituation als auch mit dem weitgehend vollständigen Einzelhandels-Angebot beim nahversorgungsrelevanten Bedarf erfüllt das Zentrum seine Funktion ausreichend gut. Auf Grund der städtebaulichen Rahmenbedingungen (randstädtischer Zentrumstyp im traditionellen Ortskern) liegt ein städtebaulich-funktionaler Bezug der Nutzungen untereinander vor, trotz relativ weitläufiger linearer Versorgungsstruktur von fast 300 Meter entlang der Delitzscher Landstraße. Die Dichte der zentrenrelevanten Strukturen ist gegenüber den umliegenden Siedlungsbereichen deutlich erkennbar. Die veränderte Abgrenzung beinhaltet eine Komprimierung im Norden (Karl-Marx-Straße) und redaktionell eine verbesserte Darstellung durch die Einbindung des Supermarktes an der Seehausener Straße in die Versorgungslage.

Das Zentrum, welches für Wiederitzsch bereits eine wesentliche Versorgungsaufgabe erfüllt, soll künftig in der Funktion gesichert und gestärkt werden. Soweit möglich ist seine funktionale Dichte durch Ansiedlung und Ausbau ergänzender nahversorgungsrelevanter Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zu erhöhen. Der erweiterte Supermarkt wird sein Angebot auch generationsfreundlicher präsentieren. Seine Lage ist derzeit noch weit von der Seehausener Straße

zurückgesetzt und der räumliche Zusammenhang der Zentrums- und Magnetbetriebe nicht erkennbar. Die verbesserte städtebauliche Integration und Anbindung an die straßenbegleitende Einkaufslage ist ein wesentliches Ziel. Hierzu wird die Inwertsetzung der im Übergangsbereich zur Bahnhofstestelle befindlichen und noch ungenutzten Potenzialfläche mit zentrumsrelevanter Nutzung beitragen. Dies ist entsprechend bauplanungsrechtlich sichergestellt.

Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur außerhalb der Zentren

Nahversorgung – Ausstattung mit strukturprägenden Lebensmittelbetrieben und Entwicklungsziele

Lediglich in Thekla, einem Ortsteil ohne Zentrum, gibt es zwei siedlungsräumlich integrierte und städtebaulich schutzwürdige Nahversorgungsstandorte, die in den Zentrenplan (vgl. Abb. 35) aufgenommen wurden. In Mockau-Süd befand sich ein Lebensmittel-Markt in einem Gewerbegebiet, der wegen der jedoch für ca. 1.600 Bewohner der angrenzenden Wohnzeilen an der Mockauer Straße die alleinige Grundversorgungseinrichtung darstellte, die fußläufig erreichbar ist. Ein kleinflächiger Nahversorger ist hier nach Möglichkeit zu erhalten. In Mockau-Nord und Wiederitzsch wird die Angebotsituation im Lebensmittelbereich durch drei weitere Lebensmittel-Märkte geprägt, die die Nahversorgung der Zentren ergänzen.

Räumlich-strukturelle Lücken bei der Nahversorgung sind in den siedlungsräumlich sehr weitläufigen Randbereichen der Keulenberg-/Fortunasiedlung in Thekla auszumachen sowie in den nördlichen bzw. den östlichen Siedlungsteilen von Plaußig-Portitz und in den besonders weit auseinanderliegenden Ortslagen von Seehausen. In diesen dünn besiedelten Bereichen mit geringer Einwohnerzahl ist sogar die Umsetzung von alternativen Nahversorgungskonzepten schwierig. Hier erlangt der Internethandel bzw. ein Bringe-Service mit Lebensmitteln zunehmende Bedeutung.

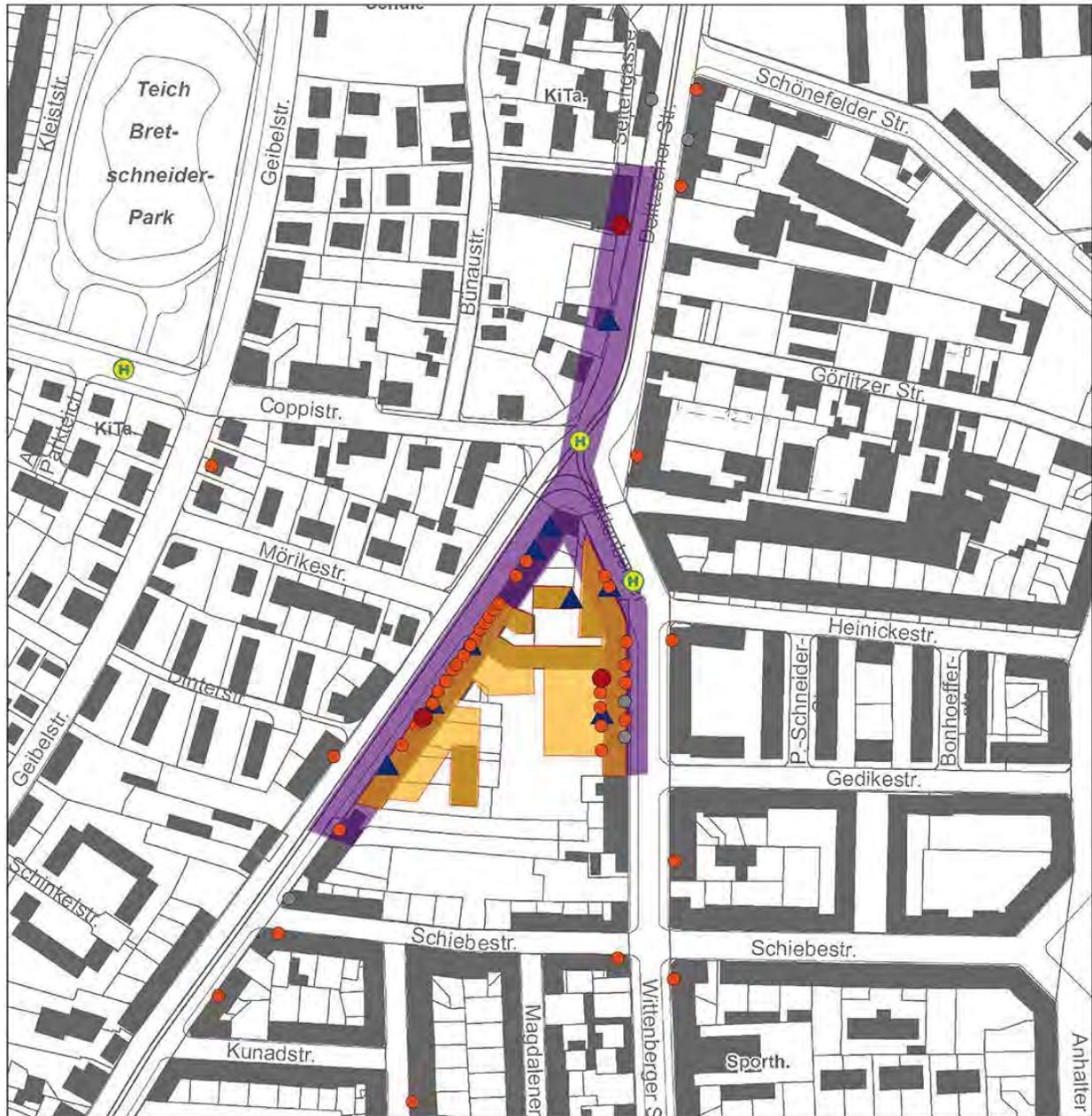
Die planerische Sicherung und Entwicklung ausgewogener und wohnungsnaher Nahversorgungsstrukturen hat für den Versorgungsraum eine besondere Bedeutung. Eine maßvoll dimensionierte, räumlich gezielte Verbesserung der Nahversorgungssituation an städtebaulich integriert gelegenen solitären Nahversorgungsstandorten ist anzustreben. Ebenso wird der Ersatzneubau von Lebensmittel-Märkten mit einem nicht mehr zeitgemäßen Marktauftritt verwaltungsseitig in zentrumsverträglicher Dimensionierung unterstützt. Und schließlich sind negative Auswirkungen auf die wohnnahen Grundversorgungsstandorte zu minimieren, welche durch Handelsansiedlungen an städtebaulich nicht integrierten Lagen auftreten.

Sonderstandorte großflächigen Einzelhandels

Die großflächigen Fachmärkte des „Sachsenparkes“ bilden einen der Schwerpunktbereiche im städtischen Handelsnetz mit einer sehr weiträumigen Versorgungsfunktion auch für die umgebenen Umlandgemeinden. Ihr Um- und Ausbau ist entsprechend der Vereinbarung zwischen der Stadt Leipzig und dem Vorhabenträger abgeschlossen. Entsprechend den Zielen und Planungsgrundsätzen des STEP Zentren ist zum Schutz und Erhalt benachbarter Zentren der Anteil zentrenrelevanter Einzelhandels zukünftig festzulegen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens soll dies unter Wahrung privatwirtschaftlicher Belange umgesetzt werden. Der mit wesentlich geringeren Handelsflächen ausgestattete Sonderstandort in Plaußig-Portitz an der Autobahn (A14) verfügt über einen planungsrechtlichen Bestandschutz, besitzt jedoch aus der Sicht des STEP Zentren keine Entwicklungsoption. In Eutritzsch, in den Gewerbegebieten entlang der Zschortauer Straße, sind zwei Fachmärkte aus dem Bereich Möbel bzw. Wand und Boden ansässig, die planungsrechtlichen Bestandsschutz genießen. Der Bau- und Gartenfachmarkt an der Delitzscher Straße ist sehr gut auch an den ÖPNV angebunden. Eine maßvolle Weiterentwicklung des Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten entspricht den Zielen des STEP Zentren.

Eutritzsch

C-Zentrum



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenaue. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

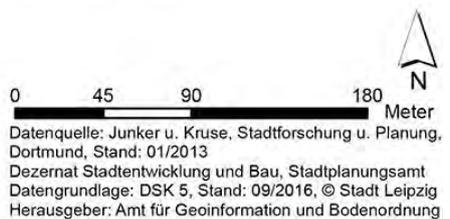
- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- Straßenbahn & Bus
- S-Bahn





Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- W Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

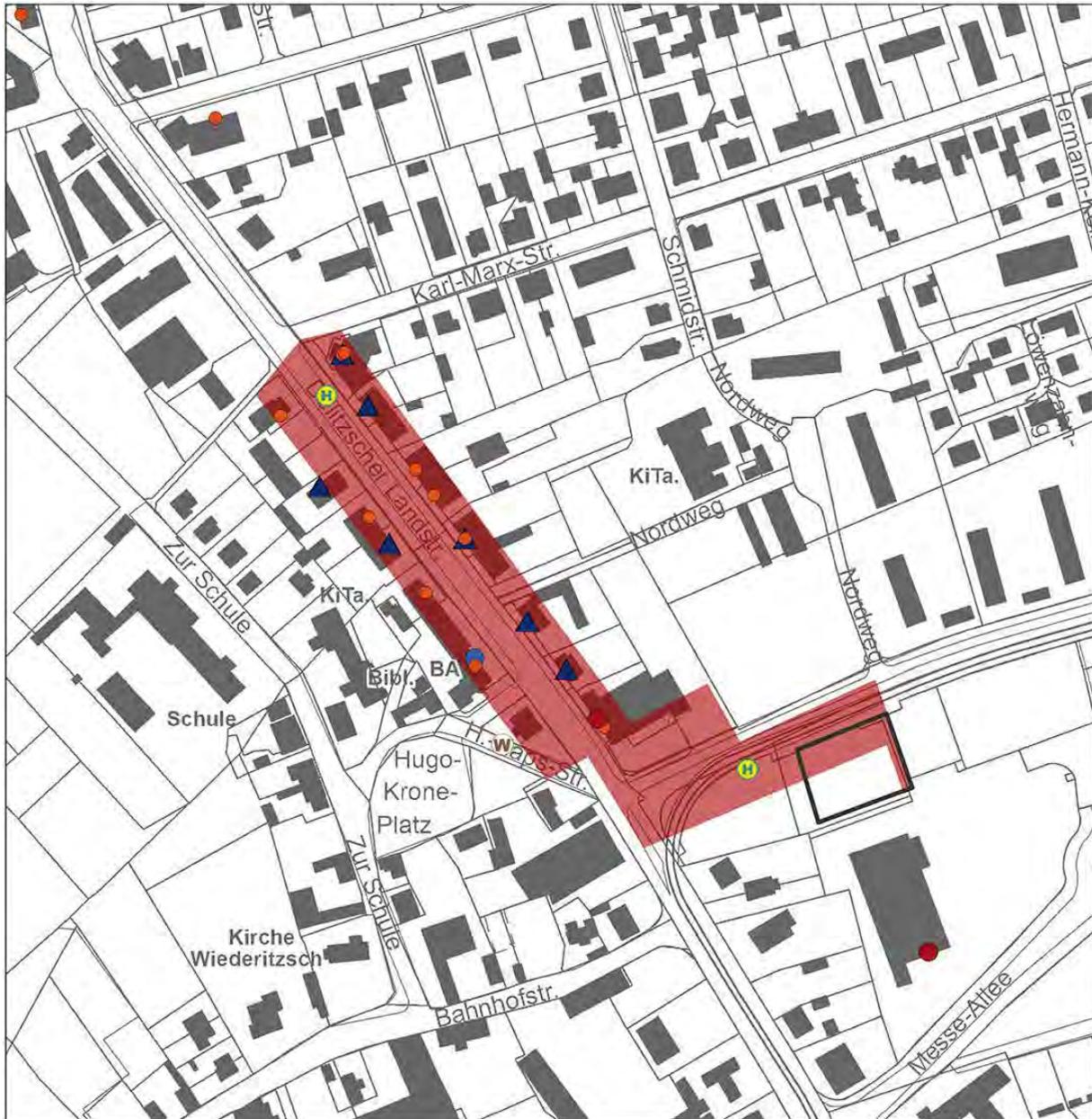
Öffentlicher Personennahverkehr

- H Straßenbahn & Bus
- S S-Bahn

0 37,5 75 150 Meter



Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung



Zentrenkategorien

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

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Einzelhandel

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie in Planung/Bau
- strukturprägender EH-Betrieb
- sonstiger Einzelhandel
- Leerstand
- Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- sonstige Dienstleister

Baupotenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche ab 500 m² GF

Öffentlicher Personennahverkehr

- Straßenbahn & Bus
- S-Bahn

0 37,5 75 150 Meter

Datenquelle: Junker u. Kruse, Stadtforschung u. Planung, Dortmund, Stand: 01/2013
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Datengrundlage: DSK 5, Stand: 09/2016, © Stadt Leipzig
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung



ENTWURF

9 Leipziger Sortimentsliste

9.1 Einordnung und Begriffe

Bei der Steuerung von Einzelhandelsvorhaben spielt die Beurteilung der Verträglichkeit der vorgesehenen Sortimente mit den zentralen Versorgungsbereichen die wesentliche Rolle. Differenziert wird dabei nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und, zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen, auch nach nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.^{45/46}

Zentrenrelevant sind Warengruppen, die ...

- einer zentralen Lage bedürfen und für deren attraktiven Branchenmix notwendig sind,
- sich sowohl durch hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und Ausstrahlungskraft auszeichnen, als auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind,
- idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung verfügen (Kriterium Einzelhandelszentralität),
- Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen aufweisen (Kriterium Kopplungsaffinität),
- einen relativ geringen Flächenanspruch haben (Kriterium Integrationsfähigkeit) und sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren lassen (Kriterium Transportfähigkeit),
- aber vor allem in den Zentren am häufigsten vertreten sind.

Hervorzuheben sind insbesondere die Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe (wie Schuhe/Lederwaren, Bekleidung/Textilien), denen auch in Leipzig eine hohe Leitfunktion für das Stadtzentrum zukommt. Die Anbieter dieser Sortimente nehmen wichtige Magnetfunktionen für die Standortbereiche und somit für die anderen ansässigen Betriebe wahr.

Nicht-zentrenrelevant sind dagegen Sortimente, die ...

- schwerpunktmäßig zentrale Standorte nicht prägen,
- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe),
- angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Möbel) i. d. R. für den Einzelhandel in den Zentren keine oder nur eine untergeordnete Bedeutung haben,
- im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Versorgungsbereiche besitzen.

Nahversorgungsrelevant sind Sortimente, die ...

- der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung dienen,
- typischerweise insbesondere in Leipziger C- und D-Zentren zentrenprägende Funktionen einnehmen und
- vor allem eine wichtige Magnetfunktion ausüben.

Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kann jedoch im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung auch sinnvoll sein. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen zu treffen, mit dem Ziel, eine

⁴⁵ vgl. dazu Kuschnerus, U. (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn, Rd.Nr. 485

⁴⁶ Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten(-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Hauptsortiment (z. B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Nebensortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (z. B. Glas/Porzellan/ Keramik im Möbelhaus).

möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie betriebsbedingten Anforderungen zu entsprechen.

Erst mit dem Vorliegen der „Leipziger Sortimentsliste“ kann im Rahmen der Bauleitplanung im Zusammenspiel mit den Steuerungsgrundsätzen des STEP Zentren über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelhandel entschieden werden. Eine solche gemeindespezifische Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels richterlich anerkannt. Dabei steht die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels mit Bezug zu den örtlichen Verhältnissen bzw. den Entwicklungsperspektiven der im STEP bestimmten zentralen Versorgungsbereiche im Vordergrund. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, wie beispielsweise in Einzelhandelserlassen der Länder, reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft⁴⁷. In Leipzig liegt eine solche „Leipziger Sortimentsliste“ schon seit 2001 vor.

9.2 Herleitung

Im Rahmen der Fortschreibung des STEP Zentren wurde die Sortimentsliste durch das Gutachterbüro Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung aus Dortmund geprüft⁴⁸ und bildet mit Stadtratsbeschluss vom Juni 2014 eine Grundlage für gutachtliche Auswirkungsberechnungen und als Beurteilungsgrundlage für weiterführende Planungen und Genehmigungsverfahren. Entsprechend ihrer Bedeutung als wichtiger instrumenteller Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen des STEP Zentren 2016 sowie im Sinne der Rechtssicherheit⁴⁹ wird die Vorgehensweise nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

■ Sortiments- und lagespezifische Analyse und Einstufung des Einzelhandels

Zunächst wurden die einzelnen Sortimente gruppiert entsprechend ihres erfassten Verkaufsflächenanteils zum Jahreswechsel 2012/13 innerhalb bzw. außerhalb der Leipziger zentralen Versorgungsbereiche. Einzelsortimente, deren untersuchte Verkaufsflächenanteile zu mehr als 50 Prozent auf die zentralen Versorgungsbereiche entfallen, wurden als zentrenrelevante Sortimente in die Leipziger Sortimentsliste aufgenommen.

Die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Blumen, bei denen sich jeweils das Gros der Verkaufsflächen außerhalb der Zentren befindet, besitzen in vielen zentralen Versorgungsbereichen eine wichtige Frequenzbringer- und Magnetfunktion auch für andere einzelhandelsrelevante Einrichtungen sowie für sonstige zentrenbedeutsame Nutzungsbausteine und Funktionen. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb der Zentren kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung im Einzelfall ebenfalls sinnvoll sein. Aus diesem Grund sind diese Sortimente als nahversorgungsrelevant (als Spezialfall der zentrenrelevanten Sortimente) einzustufen. Gleiches gilt für die Sortimente Drogeriewaren, Fleischwaren, Apothekenwaren, Sanitätsartikel und Zeitungen/Zeitschriften, von denen sich mehr als die Hälfte der gesamtstädtischen Verkaufsflächen in den zentralen Versorgungsbereichen befinden. Bei der vorgeschlagenen Einstufung ergibt sich eine Abweichung zu der Einordnung gemäß STEP Zentren Leipzig 2009.

■ Vertiefende Bewertung für ausgewählte Sortimente

Aus gutachterlicher Sicht wurden eine Reihe von Sortimenten (Kinderwagen, Elektrogroßgeräte, Bettwaren/Matratzen, Topfpflanzen/Blumentöpfe und Vasen (Indoor), Campingartikel, zoologische Artikel, Lampen/Leuchten/Leuchtmittel, Erotikartikel, Fahrräder und technisches Zubehör, Sportgroßgeräte, Anglerartikel und Waffen sowie Teppiche (Einzelware) einer vertiefenden Bewertung unterzogen. Hierzu wurden die erzielten Verkaufsflächenanteile der Zentren gemäß

⁴⁷ bestätigt durch zahlreiche Urteile verschiedener Oberverwaltungsgerichte

⁴⁸ Die fortgeschriebene „Leipziger Sortimentsliste 2014“ wurde mit Stadtratsbeschluss vom 18.06.2014 (RBV-2107/14) beschlossen und ersetzt die „Leipziger Sortimentsliste 2009“.

⁴⁹ vgl. dazu Kuschnerus, U. (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn, Rd.Nr. 530

Erhebung 2013 nach der alten und der neuen Zentrenstruktur dargestellt. Dabei wurde deutlich, dass es in einigen Sortimenten infolge der gegenüber dem STEP Zentren 2009 reduzierten Zentrenanzahl zu einer leichten Verringerung der Verkaufsflächenanteile der zentralen Versorgungsbereiche gekommen ist.

Die „Leipziger Sortimentsliste 2014“ weicht von der bisherigen Liste vor allem infolge der geänderten Sortimentssystematik ab, die durch einen höheren Differenzierungsgrad gekennzeichnet ist. Im Einzelfall resultieren aus der Differenzierung auch neue Einstufungen von Sortimenten. Die Überprüfung der Zentrenrelevanz der Sortimente wird in das Monitoring aufgenommen.

Folgende Sortimente finden in der „Leipziger Sortimentsliste 2014“ in Abweichung zur bisherigen Sortimentsliste explizit Erwähnung bzw. wurden einer veränderten Einstufung unterzogen:

Sortiment	Einstufung	
	STEP Zentren 2009	STEP Zentren 2016
Zeitungen/Zeitschriften	zentrenrelevant	zentren- und nahversorgungsrelevant
Topfpflanzen/Blumentöpfe und Vasen (Indoor)	nicht explizit aufgeführt	zentren- und nahversorgungsrelevant
Kinderwagen, Bettwaren/Matratzen	nicht explizit aufgeführt	zentrenrelevant
Fahrräder und technisches Zubehör ⁵⁰	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Erotikartikel	nicht explizit aufgeführt	nicht-zentrenrelevant
Sportgroßgeräte	Bestandteil der zentrenrelevanten Gruppe der Sportgeräte implizit zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Anglerartikel/Waffen	Bestandteil der zentrenrelevanten Gruppe der Sportgeräte und -artikel implizit zentrenrelevant,	nicht-zentrenrelevant
Antiquitäten	zentrenrelevant	nicht mehr explizit aufgeführt; Einstufung entsprechend der Branchenzuordnung (antike Möbel: nicht-zentrenrelevant, antike Kunstgegenstände/Bilder: zentrenrelevant)
Motorräder, Mopeds, Caravan und Wohnwagen	nicht-zentrenrelevant	keine explizite Nennung, da kein Einzelhandel im engeren Sinne

Die gesamte „Leipziger Sortimentsliste 2014“, die auch künftige stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Leipzig berücksichtigt, befindet sich in der **Anlage 2** und kann unter www.leipzig.de heruntergeladen werden.

⁵⁰ Für Neuansiedlungen bzw. Verlagerungen von Fahrrad-Fachmärkten gelten die im Kapitel 7.4, Seite 47 getroffenen Aussagen. Allerdings haben alle Zentrenkategorien hierfür oberste Priorität.

10 Umsetzung

Mit dem STEP Zentren verfolgt die Stadt Leipzig die unter Kapitel 4 aufgeführten Leitziele für eine konsequente zentrenorientierte und verbrauchernahe Versorgung. Ihre Umsetzung ist unter verschiedenen Aspekten zu betrachten. Darunter fallen sowohl die Voraussetzungen, um den STEP Zentren für die bauplanungsrechtliche Steuerung einzusetzen als auch die aktive Entwicklung und Stabilisierung von Zentren und Magistralen durch die Wirtschaftsförderung und ein koordiniertes Verwaltungshandeln, ebenso der Einsatz von Zentrenmanagements, die Rolle regionaler Abstimmungsstrukturen und nicht zuletzt ein laufendes Monitoring der Entwicklungsprozesse.

10.1 Bauplanungsrechtlicher Handlungsrahmen

Das dargestellte Leipziger Zentrensystem sowie die Nahversorgungsstandorte sind schützenswert im Sinne des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und der Landesplanung:

Bundesebene

Die zentralen Versorgungsbereichen sind in Hinblick auf unterschiedliche Aspekte in ihrer Funktionsfähigkeit zu schützen. Im Einzelnen ist diese Schutzwürdigkeit im Bauplanungsrecht unter den folgenden vier Schutznormen⁵¹ verankert:

- **§ 11 Abs. 3 BauNVO (seit 1999)** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur in Kerngebieten und speziell für die Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu. Geschützt werden hierdurch A-Zentrum bis D-Zentren/Potenzielle D-Zentren).
- **§ 2 Abs. 2 BauGB (seit 2004)** erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass Gemeinden sich sowohl gegenüber Planungen anderer Gemeinden als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen. Geschützt werden sollen hierdurch alle zentralen Versorgungsbereiche, der Schutz kann sich bereits aus der informellen gemeindlichen Planung ergeben.
- **§ 34 Abs. 3 BauGB (seit 2004)** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Gemeinden oder in anderen Gemeinden“ zu erwarten sein dürfen. Geschützt werden sollen hier alle faktisch vorhandenen Versorgungsbereiche, die Zentrumsfunktion muss sich aus den tatsächlichen Gegebenheiten ableiten lassen (A-Zentrum bis D-Zentren).
- **§ 9 Abs. 2a BauGB (seit 2007)** ermöglicht den Gemeinden nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (i. S. v. § 34 BauGB) „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der baulichen Nutzung zu steuern. Ermöglicht wird der Schutz aller zentraler Versorgungsbereiche auch der noch zu entwickelnden (A-Zentrum bis D-Zentren/potenzielle D-Zentren).
- **§ 5 Abs. 2 BauGB (seit 2013)** sieht vor, dass im Flächennutzungsplan auch die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann. Dies soll informellen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten ein stärkeres rechtliches Gewicht geben.

Der STEP Zentren hat als informelles Fachkonzept keine unmittelbare Außenwirkung auf die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben. Diese richtet sich ausschließlich nach

⁵¹ Kuschnerus, Ulrich, „Der standortgerechte Einzelhandel“, 2007, S. 77 ff

den Regelungen des Baugesetzbuches, im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen nach den §§ 30 ff BauGB. Eine Änderung der planungsrechtlichen Situation bleibt dem Bebauungsplan vorbehalten. Hier stellt der STEP Zentren jedoch im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die gesamtstädtischen Leitziele für die Zentrenentwicklung sowie konkrete Aussagen über vorhandene und zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche zur Verfügung. Aus ihnen lassen sich planerische Zielaussagen für den jeweiligen Bebauungsplan ableiten. Im Rahmen des gesetzlich normierten Beteiligungs- und Abwägungsprozesses im Bebauungsplan-Verfahren stellt der STEP Zentren „nur“ ein zu berücksichtigender Belang dar. Neben dem STEP Zentren werden dabei alle anderen privaten und öffentlichen Belange erhoben und sachgerecht gegeneinander und untereinander abgewogen. Auf dieser Planungsebene kann eine weitere Präzisierung der allgemeinen Ziele und Grundsätze STEP Zentren unter Würdigung der spezifischen Sachlage des Bebauungsplanes erfolgen. „Auf Grund einer ordnungsgemäßen Abwägung kann es sogar geboten sein“, [...] den STEP Zentren [...] „im Rahmen einer konkreten Bauleitplanung nicht oder nur mit Abstrichen zu verfolgen.“⁵² Damit der STEP Zentren auf Grund solcher Durchbrechung seine steuernde Kraft nicht einbüßt, ist sicher zu stellen, dass seine Grundzüge nicht berührt werden.

Die rechtliche Notwendigkeit und Legitimation von Zentrenkonzepten wurde mehrfach durch obergerichtliche Urteile betont. Erst durch sie sind die Instrumente des Baugesetzbuches, insbesondere die Steuerungsmöglichkeiten nach §§ 9 Abs. 2a transparent und nachvollziehbar. Der STEP Zentren stützt sich auf die aktuelle Sach- und Rechtslage. Er überprüft die Einzelhandelsituation im gesamtstädtischen Rahmen und leitet aus den örtlichen Gegebenheiten und den gutachterlichen Empfehlungen planerische Zielaussagen ab. Damit wird er den in der Kommentierung und Rechtsprechung formulierten Anforderungen an ein derartiges Konzept gerecht. Er ist als Bezugsgrundlage für steuernde Festsetzungen geeignet. Um Planungssicherheit und Konsensfähigkeit zu schaffen, ist er als informelle Planung der Stadt Leipzig zu beschließen.

Auf dieser Grundlage wird die Verwaltung die Umsetzung des STEP Zentren fortführen und der Politik Beschlussvorlagen zur Entscheidung vorlegen.

Landesebene

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung setzen aus überörtlichen Gesichtspunkten einen ordnenden Rahmen für die Erarbeitung des STEP Zentren sowie in Hinblick auf die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in der kommunalen Bauleitplanung.⁵³ Relevanz haben hierbei die Ziele (zu beachten) bzw. die Grundsätze (in der Abwägung zu berücksichtigen) des seit 2013 gültigen Landesentwicklungsplanes Sachsen sowie des Regionalplanes Westsachsen 2008. Dabei kommt in der Leipziger Planungspraxis dem nachfolgend dargestellten Integrationsgebot (Ziel 2.3.2.3 des LEP) mit der konkreten Anforderung bezüglich der Standortwahl des großflächigen Einzelhandels eine besondere Bedeutung zu:

„Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“

Gemäß dem Regionalplan Westsachsen soll eine verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfes in allen Teilräumen der Region gesichert werden (Ziel 6.2.1). Um dies zu erreichen, sollen auch neue am örtlichen Bedarf orientierte Versorgungsmodelle umgesetzt werden. Dabei sind jedoch die Innenstädte und die Stadtteilzentren als Standorte des Einzelhandels zu entwickeln und zu stärken (Ziel 6.2.2).

⁵² Urteile des BVerwG (4 C 16.07) vom 29. Januar 2009 und vom 27. März 2013 (4 CN 7.11)

⁵³ Dagegen hat der Landesentwicklungsplan (LEP) auf Vorhaben, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, keine unmittelbare Rechtswirkung.

„Leipziger Laden“ – Herleitung und Bedeutung

Mit Blick auf das Ziel des Schutzes der Leipziger Zentren wurde im STEP Zentren 2009 der „Leipziger Laden“ als Anlagentyp im Sinne von § 1 Abs. 9 der BauNVO⁵⁴ aus der Leipziger Einzelhandelsituation⁵⁵ abgeleitet. Über seine Sortimentsstruktur und die Verkaufsflächenobergrenze wurde er als typprägendes Element in der Einzelhandelsstruktur der Stadt Leipzig beschrieben.

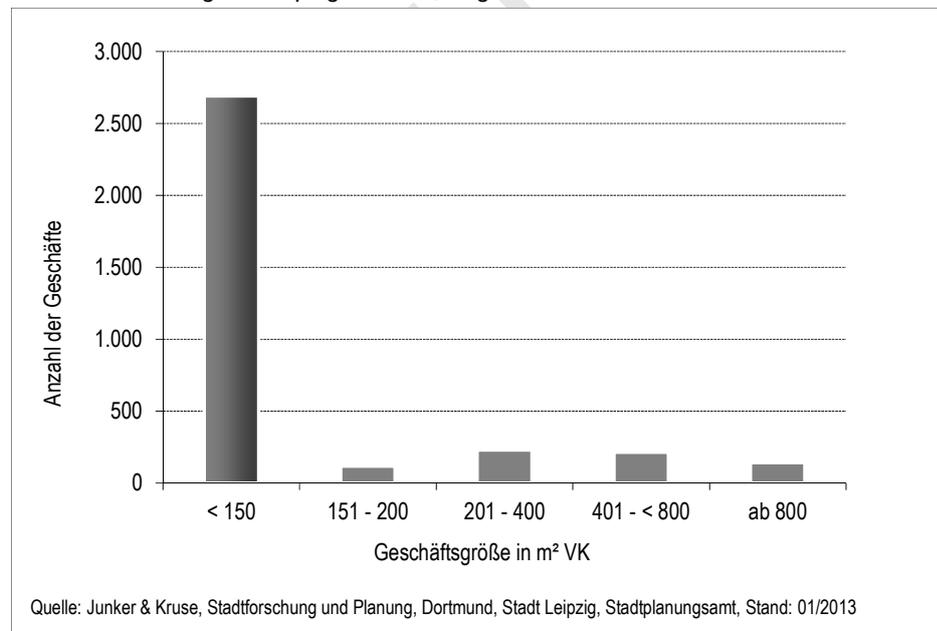
Der „Leipziger Laden“ ist durch folgende Merkmale charakterisiert:

- Ein kleiner Laden mit einer Verkaufsfläche bis 150 m²,
- mit Warenangeboten im Food-Bereich als Nachbarschaftsladen aber auch als Ladenhandwerk (vgl. Definition des Institutes für Handelsforschung an der Universität zu Köln, Katalog E, 5. Ausgabe, S. 44),
- auch im Non-Food-Bereich als Fachgeschäft mit stark eingegrenzten zentrenrelevanten Sortimenten, ggf. mit bedarfsgruppenorientiertem Angebot, ergänzt durch Dienstleistungen z. B. Kundendienst (vgl. dito, S. 48),
- in direkter räumlich-funktionaler Zuordnung zu Wohngebieten (städtebaulich integrierte Lage), häufig als Erdgeschossnutzung in Mehrfamilienhäusern insbesondere an Hauptverkehrsstraßen bzw. Magistralen, auch in Nebenstraßen und ebenso im Großsiedlungsbestand als Funktionsunterlagerung.

Im Umkehrschluss ist aus der Charakterisierung abzuleiten, dass beispielsweise ein Backwarenverkauf in einem Container etwa auf dem Standort einer Stellplatzanlage nicht zum „Leipziger Laden“ zählen kann.

Am „Leipziger Laden“ wird weiterhin festgehalten. Das bestätigt auch die Bestandsvollerhebung von Einzelhandelsbetrieben von Anfang 2013. Der Anteil dieser Läden betrug ca. 80 Prozent, gemessen an der Gesamtzahl der Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet.

Abb. 36: Verteilung der Leipziger Geschäftsgrößen



Eine besondere städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Bedeutung haben die „Leipziger

⁵⁴ Das OVG Bautzen hat in seinem Urteil v. 09.02.2016 zum B-Plan Nr. 375 der Stadt Leipzig auf Zweifel hingewiesen, ließ die Frage nach der Zulässigkeit der Festsetzung aber offen, da sich hieraus nicht die Gesamtnutzenwirksamkeit des Bebauungsplanes ergab.

⁵⁵ Ergebnis der statistischen Erhebung und Raumbewertung zum Einzelhandelsbestand in Leipzig seit 1999

Läden“ insbesondere im Hinblick auf folgende Belange:

- Sie kommen den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung und insbesondere den Familien und mobilitätseingeschränkten Menschen entgegen. Dank der räumlich-funktionalen Zuordnung zu Wohngebieten und der geringen Größe der Läden dienen diese oft als Identifikationsbereich urbanen Lebens (Kontakt, Begegnung). Sie tragen durch diese Wirkung auch zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung in den Wohnquartieren und damit zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen bei.
- Soweit sie in Zentren liegen und hier eine wichtige Versorgungsfunktion wahrnehmen, dienen sie auch deren Erhaltung und Entwicklung. Außerhalb der Zentren sind auf Grund ihrer geringen Ladengrößen städtebaulich negative Auswirkungen auf die Zentren (auch bei einem Nebeneinander mehrerer Geschäfte) nicht zu erwarten.
- Den Belangen der Wirtschaft und hier insbesondere ihrer mittelständischen Struktur entspricht der „Leipziger Laden“ in besonderem Maße, da er auf Grund seiner geringen Größe und seiner direkten Zuordnung zu Wohngebieten und damit zur Kundschaft besonders für klein und mittelständische Unternehmen geeignet ist.
- Die „Leipziger Läden“ sind auch ein Baustein für die Erhaltung, Erneuerung bzw. Fortentwicklung der Ortsteile. Das betrifft insbesondere ihren Beitrag zum Fortbestand und zur Wiederbelebung von Magistralen, Straßen und Plätzen mit geschichtlicher oder städtebaulicher Bedeutung, aber auch die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie eine auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichtete städtebauliche Entwicklung.

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist zukünftig das Festsetzungserfordernis bzw./und die Festsetzungsfähigkeit des „Leipziger Ladens“ als Anlagentyp im Sinne von § 1 Abs. 9 der BauNVO an Hand der konkreten örtlichen Verhältnisse zu prüfen.

10.2 Steuerungsgrundsätze

Angesichts der positiven Bevölkerungsentwicklung in Leipzig, dem erheblichen Zuzug junger Familien sowie dem weiter steigenden Anteil älterer Menschen in der Stadt kommt der Sicherung der Nahversorgung auch in Zukunft große Bedeutung zu. Dabei spielt die Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche eine besondere Rolle. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, ist es erforderlich Ansiedlungswünsche der Einzelhandelsunternehmen durch frühzeitige (interne) Kommunikation zu steuern. Hierbei ist auch zu entscheiden, ob der Einsatz planungsrechtlicher Instrumente erforderlich ist. Vor diesem Hintergrund sind transparente Umsetzungsgrundsätze notwendig, die konkretisiert und fortgeschrieben wurden. Für die flexible Handhabung dieser Steuerungsregeln sind bereits im STEP Zentren auch Ausnahmen sowie zu prüfende Einzelfälle (soweit möglich) zu benennen. Im Sinne der kommunalen Selbstbindung soll dadurch ein rechtssicheres, transparentes sowie konsistentes Verwaltungshandeln mit Planungs- und Investitionssicherheit für einzelhandelsrelevante Vorhaben gewährleistet bleiben.

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 insbesondere von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu betrachten (vgl. S. 154/155). Im ersten Schritt erfolgt die Prüfung der Übereinstimmung mit den Zielen des STEP Zentren, als Zwischenschritt die Prüfung der Zulässigkeit nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung. Daraus abgeleitet werden Entscheidungen zur Notwendigkeit steuernder Maßnahmen getroffen und ggf. Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung zur Anwendung gebracht.

- Unberührt von den formulierten Regeln bleiben aber vor allem die „Leipziger Läden“ (Definition, siehe Kapitel 10.1), die über 80 Prozent des Einzelhandelsbestandes umfassen. Selbst bei einer Häufung derartiger Läden (außerhalb der Zentren) würden die Ziele des STEP Zentren nicht in Frage gestellt werden.
- Ausgehend von den drei Konzeptbausteinen Zentren, Nahversorgung und Sonderstandorte Fachmärkte sowie der Leipziger Sortimentsliste werden die grundsätzlichen Strategien für die künftige räumliche Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Leipzig abgeleitet. Die Einzelhandelsplanungen werden dabei nach ihrer Zentren-, Nahversorgungs- und Nicht-Zentrenrelevanz, nach Haupt- und Nebensortimenten, ihrem Verkaufsflächenumfang sowie ihrer städtebaulichen Lage differenziert.

Für die Stadt Leipzig gelten die dargelegten folgenden Grundsätze:

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 (vgl. Hinweis 1).

Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ...

sind neue Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten und städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Zentren nicht zu entwickeln (vgl. Hinweis 2).

Steuerungsgrundsatz 2 – nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche ...

sollen Ansiedlungen oder signifikante Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten vorrangig verwirklicht werden. Dabei gilt auch hier, dass sie ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion entsprechen und benachbarte Zentren nicht gefährden (vgl. Hinweis 1).

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 (Definition vgl. Kap. 2.3, S.8) 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 (vgl. Hinweis 2).

Hinweis 1: Nachweis zur städtebaulichen Verträglichkeit bei Vorhaben in Zentren

- Die Steuerung des großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandels (Neubau und Erweiterung) in die Zentren erfolgt entsprechend ihrer hierarchischen Einstufung und festgelegten Versorgungsfunktion unter Berücksichtigung ihrer siedlungsstrukturellen Lage. Hierbei ist über Gutachten nachzuweisen, dass die Vorhaben in Hinblick auf Größe und Sortimentsstruktur benachbarte Zentren gleicher oder unterschiedlicher Hierarchie nicht gefährden.
- Für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Sortimentsschwerpunkt bei Nahrungs- und

Genussmitteln bis zur Verkaufsflächenobergrenze von 1.500 m²⁵⁶ ist dieser Nachweis nicht erforderlich. Oberhalb der 1.500 m² Verkaufsfläche ist der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit gegenüber benachbarten Zentren über ein Verträglichkeitsgutachten zu erbringen.

Hinweis 2: Einsatz planerischer Instrumente bei Planvorhaben außerhalb der Zentren

- Zur Erhaltung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche sind in bestimmten Bereichen des Stadtgebietes Ansiedlungen und ggf. Erweiterungen von Einzelhandelsvorhaben auszuschließen. Soweit Vorhaben mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen planungsrechtlich zulässig wären, sei es im unbeplanten Innenbereich oder im räumlichen Geltungsbereich von Bebauungsplänen, sollen entsprechende Bebauungspläne unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes bestehender Betriebe aufgestellt bzw. geändert werden (vgl. Kapitel 10.1, bauplanungsrechtlicher Handlungsrahmen).
- Bestandsstandorte mit eingeschränkter bzw. fehlender Standortqualität (städtebaulich nicht integrierter Lage) übernehmen zwar ebenfalls eine gewisse Versorgungsfunktion, jedoch keine Funktion als Nahversorgungsstandorte. Sie verfügen i. d. R. bereits über eine ausreichende Dimensionierung. Sie sind daher (im Falle eines Bebauungsplanverfahrens) auf die Bestandssicherung der genehmigten Nutzung zu beschränken.
- Mehrere kleinflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentren bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten können gleichbedeutend wie großflächige Einzelhandelsbetriebe wirken, von denen zentrenunverträgliche Auswirkungen ausgehen. Diese sogenannten Agglomerations- oder Kumulationseffekte sind mit dem entsprechenden planungsrechtlichen Instrumentarium zu vermeiden.

Weitere Hinweise: Angebotsvielfalt und städtebauliche Anforderungen

- Die Ansiedlung und Erweiterung von Lebensmittelbetrieben insbesondere in C- und D-Zentren hat als grundsätzliches Ziel Vorrang, weil das Nahversorgungsangebot für ihre Versorgungsfunktion und Vitalität in besonderem Maße bedeutend ist. Im Interesse eines attraktiven und ausgewogenen Nahversorgungsangebotes besteht hier das Ziel der Ansiedlung neuer Betriebstypen und einer Mischung der Betriebstypen (z. B. Supermarkt und Discounter).
- Bei Neubauvorhaben ist der städtebaulich-funktionale Zusammenhang im jeweiligen Zentrum zu beachten. Das betrifft u. a. die Stellplatzanlage, die Fassadengestaltung und die Ausrichtung des Einganges.
- Die Dimensionierung der Stellplätze soll auf das jeweils für den Versorgungsbereich erforderliche Maß begrenzt werden. Die aus der Abwägung zwischen städtebaulichen und wirtschaftlichen Anforderungen resultierenden Kompromisse sind dabei mit den Akteuren auszuloten.

Die Anwendung der Grundsätze hat Priorität. In einzelnen – nachfolgend explizit aufgeführten – Fällen kann von ihnen abgewichen werden.

Einzelfallprüfungen und Ausnahmeregelungen – außerhalb der Zentren

1. Kleinflächenkonzept – „Leipziger Lebensmittel-Laden“ zur Schließung von Versorgungslücken

Soweit ein Einzelhandelsvorhaben mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des 500- bzw. 800-Meter-Radius eines Zentrums liegt, werden die Grundzüge des STEP Zentren nicht verletzt (vgl. Kap. 6.3.2, S. 38ff.), wenn das Planvorhaben ...

- eine maximale Verkaufsfläche von 600 m² nicht überschreitet,
- in einem städtebaulich integrierten Wohnsiedlungsbereich errichtet wird, insbesondere im Erdgeschossbereich von mehrgeschossigen Gebäuden und
- fußläufig erreichbar ist.

⁵⁶ Quelle: Bericht der Sachverständigenkommission zum Strukturwandel des Lebensmitteleinzelhandels, 30. 04 2002, Studie zur städtebaulichen Wirkungsweise des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung, Difu, Endbericht Mai 2014,

Vor allem Standorte an Magistralen und gewachsenen Geschäftsstraßen sollen hierzu genutzt werden, um die Nahversorgungsangebote zu ergänzen, ohne dass die Entwicklungsoptionen der Zentren eingeschränkt werden. Mehrere Ansiedlungen von Leipziger-Lebensmittel-Läden oder eine Ansiedlung in räumlicher Nähe zu anderen Lebensmittel-Märkten sind jedoch hinsichtlich ihrer Gesamtwirkung auf die benachbarten Zentren zu prüfen. Die Gefährdung der benachbarten Zentren ist auszuschließen. Die jeweils durchgeführte Einzelfallbetrachtung ist entsprechend zu dokumentieren.

2. Nahversorger für unterversorgte Siedlungsteile

In einigen bevölkerungsschwachen Siedlungsteilen von Leipzig ohne eigenständige wohnungsnah Grundversorgung z. B. infolge der Schließung des einzigen Nahversorgers soll sowohl die Weiterentwicklung eines bestehenden als auch die Ansiedlung eines neuen Lebensmittel-Marktes bis zur Schwelle der Großflächigkeit zugelassen werden. Sie ist jedoch, um eine Gefährdung des benachbarten Zentrums zu vermeiden, nicht zu überschreiten. Im Rahmen der Ermessensausübung sind bereits etablierte Standorte des Einzelhandels dafür zu nutzen und bei der Gewährung von Ausnahmen besonders zu berücksichtigen.

3. Baurecht für großflächigen Lebensmittel-Markt über Bebauungsplanverfahren

Soll ein Lebensmittel-Markt errichtet oder erweitert werden, bei dem auf Grund seiner Großflächigkeit bei typologischer Betrachtung negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB zu vermuten wären, soll dieser über ein Bebauungsplanverfahren zugelassen werden, wenn er folgende Voraussetzungen erfüllt:

- Seine Lage ist städtebaulich integriert und fußläufig erreichbar.
- Der Standort liegt außerhalb der 500- bzw. 800-Meter-Radien der Zentren (vgl. Grundsatz 2).
- Eine Auswirkungsanalyse zur städtebaulichen Verträglichkeit weist gutachterlich nach, dass vom Planvorhaben keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind.⁵⁷ Dabei sind kumulative Auswirkungen von geplanten mit bereits realisierten Vorhaben zu berücksichtigen.

Hierdurch soll insbesondere die Ansiedlung eines großflächigen Supermarktes für eine attraktive, wohnungsnah Grundversorgung ermöglicht werden. Dies trifft z. B. auf randstädtische Ortsteile zu, die nicht (mehr) über zentrale Versorgungsbereiche verfügen. Mit der vorgenannten Ausnahmeregelung soll der wirtschaftlichen Realität Rechnung getragen werden, dass derartige Betriebe mit einem umfassenden Angebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel häufig nur noch mit großflächigen Verkaufsflächen realisiert werden.

4. kleinflächige Planvorhaben, aber größer als der „Leipziger Laden“

Zentrenrelevante Einzelhandelsvorhaben oberhalb der Verkaufsfläche des „Leipziger Ladens“ (150 m²) werden auf Zentrenverträglichkeit (Fehlen negativer städtebaulicher Auswirkungen) geprüft. Hierbei ist die konkrete städtebauliche Situation und das Warensortiment zu berücksichtigen (§ 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO). So ist bei einem Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben mit einem schmalen, hochspezialisierten Warenangebot oder der Kopplung mit handwerklichen Dienstleistungen regelmäßig davon auszugehen, dass hier keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind (Beispiel: Hochzeitsausstatter mit ca. 300 m² VKF).

5. Vorrang des produzierenden Gewerbes vor Einzelhandelsvorhaben

In Gewerbe- und Industriegebieten sollen lediglich Läden zur Versorgung der dort Arbeitenden zulässig sein, auch um die Gebiete für die gewerbliche Nutzung vorzuhalten. Ansonsten sollen für kleinflächige zentren- und nahversorgungsprägende Verkaufsstätten Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen, wenn sie in direkter funktionaler und räumlicher Verbindung mit Gewerbe- oder

⁵⁷ Damit werden im STEP Zentren die Voraussetzungen genannt, um dem Integrationsgebot (Ziel 2.3.2.3) des LEP Sachsen dennoch zu entsprechen.

Handwerksbetrieben (Annexhandel: „Fabrikverkauf“ oder „Handwerkerprivileg“) stehen. Sofern nicht bereits erfolgt gilt, dass sie in Gewerbe- und Industriegebieten durch Bebauungspläne zu begrenzen sind.

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 (vgl. Hinweis 1).

Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ...

gelten für Neuansiedlungen bzw. Verlagerungen die Standortprioritäten des Fachmarktkonzeptes (vgl. Hinweis 1).

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 (vgl. Hinweis 2).

Hinweis 1: Standortprioritäten für Planvorhaben

Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind Ansiedlungsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (klein- oder großflächig) grundsätzlich sinnvoll. Voraussetzung ist neben der generellen Flächenverfügbarkeit, dass sie sich städtebaulich, verkehrsseitig und funktional verträglich einfügen können. Darüber hinaus erschweren auch die Grundstücksverfügbarkeit bzw. -preise in Zentren oder unmittelbar angrenzend die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben. Aus den genannten Gründen kann alternativ auch außerhalb der Zentren eine entsprechende Neuansiedlung stattfinden:

- Vorrang hat hierbei die Aus- bzw. Nachnutzung bestehender Sonderstandorte für Fachmärkte mit vorhandenen Planungs- und Baurechten.
- Anzustreben sind Standortbündelungen (Ergänzungsfunktion/Synergien zu bestehenden Anbietern) i. d. R. in Gebieten, die nicht vordringlich für produzierendes Gewerbe bzw. Handwerk vorgehalten werden. Diese Standorte sollen mit (möglichst) leistungsfähigem schienengebundenem ÖPNV-Anschluss ausgestattet sein.

Hinweis 2: Nachweis zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit

Möbelmärkte und Einrichtungshäuser sowie Bau- und Gartenfachmärkte steigern ständig ihre Betriebsgrößen, wobei insbesondere die Verkaufsflächen bei zentrenrelevanten Nebensortimenten wachsen. So weisen z. B. Möbelmärkte ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren und Heimtextilien auf, die nicht selten weit mehr als 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche umfassen. Diese Dimensionen können teilweise das Angebot in Zentren übertreffen. Deshalb ist der von den Betreibern forcierten Ausweitung der zentrenrelevanten Nebensortimente aus kommunaler Sicht entgegenzuwirken. Um beim großflächigen Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben außerhalb der Zentren unerwünschte landesplanerische⁵⁸ und städtebauliche Auswirkungen auszuschließen, sind im Bebauungsplanverfahren Begrenzungen zur zulässigen Gesamtverkaufsfläche und zu zentrenrelevanten Nebensortimenten erforderlich. Hierfür ist über ein Verträglichkeitsgutachten der Nachweis zu führen.

Einzelfallprüfungen und Ausnahmeregelungen – außerhalb der Zentren

1. zentrenrelevante Nebensortimente oberhalb der Großflächigkeit

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass für zentrenrelevante Nebensortimente die

⁵⁸ Bei allen großflächigen Planungen ist die Vorgabe des Landesentwicklungsplanes (LEP) Sachsen 2013 zur Begrenzung der innenstadtrelevanten Randsortimente auf 800 m² Verkaufsfläche (Integrationsgebot: Z 2.3.2.3) zu beachten.

Großflächigkeitsschwelle von 800 m² überschritten wird bei gleichzeitiger Begrenzung auf 10 Prozent der vorhabenbezogenen Verkaufsfläche. Im Sinne einer zukunftsfähigen und verträglichen Funktionsteilung zwischen den Sonderstandorten für Fachmärkte und den zentralen Versorgungsbereichen gilt dies wenn, ...

- es sich um ein Wohnkaufhaus bzw. Einrichtungshaus oder einen Bau- und Gartenfachmarkt ab einer Gesamt-Verkaufsflächengröße von 10.000 m² handelt,
- der gutacherliche Nachweis zur Zentrenverträglichkeit erbracht ist und
- eine genaue sortimentsbezogene Festsetzung der einzelnen betriebstypischen Nebensortimente erfolgt ist.

2. besondere Handelsvorhaben in Gewerbegebieten

In Bebauungsplänen, die den Einzelhandel in Gewerbegebieten regeln, können auch grundsätzliche Ausnahmen zugelassen werden, wie z. B. für Internet- bzw. Versandhandel, Auto- und Motorradhäuser, oder Einzelhandel mit Booten sowie untergeordnete Verkaufsstellen des produzierenden, reparierenden und verarbeitenden Gewerbes (Annexhandel: „Fabrikverkauf“ oder „Handwerkerprivileg“).

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

Abb. 37: Prüfschema zur räumlichen Einzelhandelssteuerung

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	grün	grün	grün	grün	grün	grün
	B-Zentrum	grün	grün	grün	grün	grün	grün
	C-Zentrum	grün	grün	grün	gelb ³⁾ gelb ⁴⁾	gelb	gelb
	D-Zentrum/ perspektivisches D-Zentrum	grün	gelb	grün	gelb ³⁾ gelb ⁴⁾	gelb	gelb
außerhalb zentraler Versorgungsbereiche	Magistrale	gelb	rot	gelb	gelb	gelb	gelb
	Nahversorgungsstandort	gelb	weiß trifft nicht zu	grün	gelb	weiß trifft nicht zu	weiß trifft nicht zu
	Fachmarktstandort mit lokaler oder regionaler Ausstrahlung	gelb	rot	gelb	rot	grün	grün

¹⁾ großflächiger Einzelhandel i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO liegt 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 den 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.

10.3 Integriertes Verwaltungshandeln

▪ „Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2020“ (SEKo)

Neben der bauplanungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels ist ein stadtweites koordiniertes Verwaltungshandeln zur Stabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung. Dies betrifft insbesondere die Standortentscheidungen öffentlicher oder öffentlich geförderter Einrichtungen mit hohen Besucherfrequenzen (Bürgerämter, Bibliotheken, Kultur- und Bildungseinrichtungen u. a.), aber auch die Koordinierung und Bündelung verschiedener investiver Maßnahmen und öffentlicher Fördermittel zur Stabilisierung der umliegenden Wohnquartiere. Diese Standortüberlegungen zu den öffentlichen Einrichtungen gelten als Empfehlungen.

Die gezielte Abstimmung von inhaltlichen und räumlichen Schwerpunkten erfolgte im SEKo, in das die wesentlichen Aussagen des STEP Zentren 2009 als eigenes Fachkonzept eingeflossen sind. In den im SEKo herausgearbeiteten Schwerpunkträumen mit teilräumlicher Wirkung, wie dem Leipziger Osten und Westen sowie der Großsiedlung Grünau ist die Fortführung der integrierten Stadtentwicklung erforderlich. Dabei kann auf bisherige Erfolge und langjährige bewährte Strukturen der Beteiligung und Kooperation zurückgegriffen werden. Auch der Schwerpunktraum City und ihr Umfeld als die Identität der Stadt prägendes urbanes Zentrum und oberzentraler Handels-, Wissenschafts- und Kulturstandort zählen dazu. In fast allen diesen Schwerpunkträumen ist eine integrierte Entwicklung der Magistralen mit ihrer Bedeutung für die Identität der Stadtteile und das Image der gesamten Stadt von besonderem Belang.

Neben den planenden Ämtern in der Stadtverwaltung ist für die Umsetzung des STEP Zentren die Einbindung der Wirtschaftsförderung unerlässlich. Insbesondere bei der Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben in allen Betriebsformaten sollen die Anbieter auf die im STEP Zentren ausgewiesenen Flächenpotenziale gelenkt werden. Eine aktive Beratung potenzieller Investoren vor dem Hintergrund einer gezielten Zentrenentwicklung ist Grundlage einer ressortübergreifenden Angebotspolitik der Stadt Leipzig. Von Bedeutung ist aber auch eine aktive Entwicklungspolitik durch gezielte Förderung klein- und mittelständischer Unternehmen (KMU) über Beihilfen insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen und Magistralen. Arbeits- und Beschäftigungsmodelle sollen im Bereich der Handelsentwicklung auf die im STEP ausgewiesenen Zentren und Magistralen ausgerichtet sein und zu ihrer Stärkung beitragen. Darüber hinaus ist es wichtig, Gewerbegebiete für produzierendes Gewerbe und nicht für Handelsnutzungen vorzuhalten. Spannungen am Bodenmarkt durch

Einzelhandelsansiedlungen sollen in diesem Zusammenhang vermieden werden, damit sich das produzierende Gewerbe in den dafür vorgesehenen Gebieten ansiedelt (vgl. INSEK 2030, Fachkonzept Wirtschaft und Arbeit, in Fortschreibung).

▪ **Förderung der Zentren- und Magistralenentwicklung**

Das Instrument des Zentren- und Magistralenmanagements hat sich in den vergangenen Jahren als ein erfolgreicher Baustein der aktiven Zentrenentwicklung in benachteiligten Stadtquartieren etabliert. Erste Ansätze von Zentrenmanagements hat Leipzig in den Jahren 1998 bis 2002 im Rahmen des ExWoST Forschungsfeldes erlangt und damit gute Ergebnisse erzielt (am Lindenauer Markt). Diese Maßnahmen konnten sowohl durch die Initiative der IHK als auch im Rahmen der Förderprogramme „Urban II“ im Leipziger Westen und „Soziale Stadt“ im Leipziger Osten weiterentwickelt und zu einem wichtigen Stabilisierungsfaktor ausgebaut werden. Eine notwendige Projekterkenntnis war, dass ein solches Zentrenmanagement nicht auf jedes Zentrum eins zu eins übertragbar ist. Ohne ein persönliches Engagement der Händler und die Bereitschaft von Bürgerinitiativen vor Ort, aber auch den Einsatz eines unabhängigen Moderators ist ein solcher Prozess nicht denkbar. Auch zukünftig soll das Instrument des Zentren-, Magistralen- und Quartiersmanagement im Rahmen integrierter Förderprogramme fortgeführt werden. Gegenwärtig sind Magistralenmanagements in der Georg-Schumann-Straße und Georg-Schwarz-Straße etabliert. Hier wurde auch die speziell für zentrale Versorgungsbereiche bereitgestellte Städtebauförderung „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ eingesetzt und zu einem wichtigen Stabilisierungsfaktor ausgebaut. Für lokale Unternehmen an den Magistralen und in den Zentren des Leipziger Osten, Leipziger Westen, Grünau und Schönefeld erfolgen Unterstützungsangebote im Rahmen der Städtebauförderkulisse. Dort werden bestehende Quartiers- bzw. Stadtumbaumanagements ergänzt durch Angebote zur Unterstützung der Wirtschaft im Quartier. Die entwickelten Strategien zur Belebung der Quartiere und Geschäftsstraßen bilden ein wesentliches Bindeglied zwischen der Verwaltung, den Eigentümern, Gewerbetreibenden und Bewohnern.

▪ **Business Improvement District (BID)**

Das Zentrenmanagement beruht auf einer freiwilligen Kooperationsbereitschaft der lokalen Akteure, impliziert aber häufig das Problem des „Mitnahmeeffektes“ ohne Engagement der Beteiligten. Auf Grundlage des Sächsischen Gesetzes zur Belebung innerstädtischer Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (Sächsisches BID-Gesetz – SächsBIDG vom 13.Juni 2012) wurde geprüft, einen BID (Business Improvement District)⁵⁹ in Leipzig einzurichten. Bisher ist kein BID vorgesehen.

10.4 Regionale und überregionale Abstimmungsprozesse – Kommunikationsstrategien

▪ **Regionale Abstimmung**

Um seiner oberzentralen Funktion gerecht zu werden, ist es für die Stadt Leipzig erforderlich, nicht nur die Entwicklung der Binnenstrukturen im Einzelhandel zu regeln, sondern auch die Entwicklungen in der Region „im Auge zu haben“ und, falls es erforderlich ist, darauf Einfluss zu nehmen. Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben haben je nach Standort und Angebotsstruktur Auswirkungen, die weit über die Gemeindegrenzen hinausgehen. Inzwischen verfügen nicht nur die Großstadt Halle, sondern alle Mittelzentren (nicht alle Grundzentren) in der Region Westsachsen über Zentrenkonzepte, um ihre Innenstädte aufzuwerten und dort Handelsflächen zu qualifizieren. Zwar ist unbestritten, dass auch die stadregionale Ebene als Entscheidungs- und Handlungsebene gestärkt werden muss, doch beim konkreten Blick zeigen sich die unterschiedlichen Logiken der Handlungen (z. B. bei den Einzelhandelsstandorten in Wiedemar oder Brehna). Im regionalen Kontext zwischen Oberzentrum und Umlandgemeinden setzt die Stadt Leipzig das Ziel um, nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes Westsachsen verbindliche und dauerhafte Abstimmungsstrukturen zum Einzelhandel mit raumordnerischer Relevanz zu unterstützen. Dies schließt ggf. auch eine nachbarschaftliche Kooperation z. B. bei der Sicherung der Nahversorgung

⁵⁹ Der BID ist ein räumlich abgegrenzter Bereich, in dem sich die Grundeigentümer freiwillig für eine bestimmte Zeit zur Finanzierung von Maßnahmen verpflichten. Die Kommune kann eine Satzung erlassen, durch die alle Grundeigentümer zur finanziellen Beteiligung an den Maßnahmen des BID verpflichtet werden.

(Zusammenlegung von Nachfragepotenzialen bei Standortentscheidungen) ein.

▪ **„koopstadt“ – Der Blick von „außen“**

Im Rahmen des Verbundprojektes der nationalen Stadtentwicklungspolitik „koopstadt“ erprobten die Städte Bremen, Leipzig und Nürnberg im Sinne der Leipzig-Charta im Zeitraum 2008 bis 2015 erfolgreich die Zusammenarbeit und den Erfahrungsaustausch zwischen Verwaltung und zivilgesellschaftlichen Akteuren zu verschiedenen Handlungsschwerpunkten der Stadtentwicklung. Insbesondere in den Themenfeldern urbane Lebensqualität und regionale Kooperation hat der Erfahrungsaustausch mit den beteiligten Partnern wichtige Erkenntnisse für den Prozess des STEP Zentren liefern können. Das Verbundprojekt wirkte als Austauschplattform, die das Spiegeln und Reflektieren von Zukunftsthemen auf Augenhöhe nutzte. Die Workshops, insbesondere zu den Themen „Stärkung der Innenstadt“ sowie „regionale Abstimmungsprozesse im Bereich des Einzelhandels“, lieferten durch den Blick von „außen“ wichtige Entwicklungsimpulse, neue Ideen und Denkanstöße. Bei Bedarf kann das gewonnene Know-how auch weiter genutzt werden.

10.5 Monitoring und Evaluation

Angesichts der mit deutlicher Dynamik ablaufenden Entwicklungen im Wirtschaftszweig Einzelhandel und einer kontinuierlichen Entwicklung der Leipziger Nachfrage- und Versorgungsstrukturen hat sich eine periodisch durchgeführte Erfassung des Leipziger Einzelhandels bewährt. Das Datenmaterial dient der aktuellen Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben und wird ggf. als Argumentationshilfe in die Abwägung des Bauleitplanverfahrens aufgenommen.

Die Daten werden in das vorhandene Geoinformationssystem eingestellt, so dass eine Evaluierung der Zentren und auch der Magistralen erfolgt. Die Erhebungen erlauben einen Monitoringbericht zum Einzelhandel zu erstellen und bilden die Grundlage für die Fortschreibung des STEP Zentren. Neben der reinen Beobachtung der Angebots- und Nachfrageentwicklung sind die Ergebnisse von Bedeutung, um Fehlentwicklungen festzustellen und schnellstmöglich die Ziele des STEP Zentren anzupassen oder neu zu definieren.