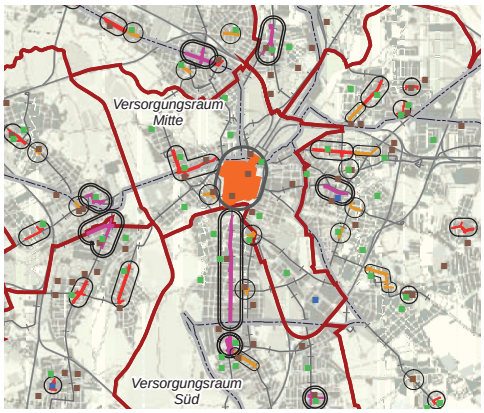
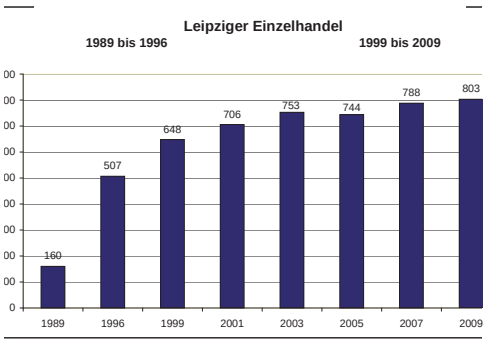
Stadt Leipzig
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Kleinräumiges Monitoring
der Stadtentwicklung in Leipzig

Monitoringbericht Einzelhandel 2009





Monitoring zum Stadtentwicklungsplan Zentren 2009

// in Kooperation mit //

GMA

März 2010

Impressum

Herausgeber:

Stadt Leipzig

Der Oberbürgermeister

Dezernat Stadtenwicklung und Bau

Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung

Redaktion: Stefan Heinig, Katja Huber, Stefanie Komm, Irena Krause

Stand: 18.03.2010

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG 1

2 KURZFASSUNG 2

3 GESAMTSTÄDTISCHE ENTWICKLUNGSTENDENZEN 2

3.1 Datenerhebung/ Monitoring 2

3.2 Einzelhandel und Zentrenentwicklung 2

3.2.1 Strukturmerkmale des Leipziger Einzelhandels und seines Wandels seit 1999 2

3.2.2 Einzelhandelsentwicklung in den Leipziger Zentren 5

3.3 Status Quo und Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel 6

3.4 Nachfrageanalyse - Bevölkerung, Kaufkraft - und Einzelhandelsumsatz 10

4 ENTWICKLUNG DER LEIPZIGER CITY 10

5 UMSETZUNG – EINSATZ PLANERISCHER INSTRUMENTE 12

6 ENTWICKLUNGSTENDENZEN IN DEN VERSORGUNGS-RÄUMEN 14

6.1 Versorgungsraum Mitte 14

6.2 Versorgungsraum Ost 15

6.3 Versorgungsraum Süd 16

6.4 Versorgungsraum Südwest 17

6.5 Versorgungsraum West 18

6.6 Versorgungsraum Altwest 19

6.7 Versorgungsraum Nordwest 20

6.8 Versorgungsraum Nord 21

1 EINLEITUNG

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Er wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 18.03.2009 (RB IV-1544/09) fortgeschrieben.

Folgende **stadtweit geltende Ziele** werden durch den STEP Zentren unterstützt:

- Stärkung der oberzentralen Funktion Leipzigs und Weiterentwicklung der City
- Stabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche und Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung
- Realisierung von Planungs- und Investitionssicherheit durch verbindlichen Orientierungsrahmen

Im Wesentlichen beinhaltet die Fortschreibung eine Aktualisierung und Verfeinerung des Leipziger Zentrensystems. Die geänderte Stufung des Leipziger Zentrensystems von 4 auf 5 Stufen sowie die Neudefinition der Beurteilungskriterien für des Abgrenzung von Zentren führten zu einer teilweise veränderten Erhebungssystematik für das Monitoring.

Der STEP Zentren 2009 geht auf der Basis einer definierten Zentrenhierarchie von der Konzentration der Versorgungsfunktion auf die Innenstadt sowie ausgewählte zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet aus. Der STEP Zentren weist 65 zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe aus und definiert damit die räumlich-funktionale Verteilung der folgenden zentralen Versorgungsbereiche in Leipzig:

- A-Zentrum (City, inklusive Hauptbahnhof),
- 2 B-Zentren,
- 8 C-Zentren (Stadtteilzentren) und
- 30 D-Zentren (Nahversorgungszentren)
- 24 Nahversorgungslagen

Mit der Fortschreibung des STEP Zentren sollen zentrale Versorgungsbereiche im Bestand gesichert und weiterentwickelt werden. Dafür sollen die im Stadtentwicklungsplan Zentren dargestellten Flächenpotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen genutzt werden.

2 KURZFASSUNG

EINZELHANDELSENTWICKLUNG IN DEN LEIPZIGER ZENTREN

Seit 1999 wurde in Leipzig trotz wirtschaftlich ungünstiger Rahmenbedingungen eine erhebliche Einzelhandelsexpansion von 648.000 m² Verkaufsflächen (VK) auf 803.000 m² VK Anfang 2009 festgestellt. Der Verkaufsflächenzuwachs umfasst mehr als 150.000 m² VK und ist vor allem das Ergebnis von Ansiedlungen großflächiger Handelsbetriebe. Dem bundesweiten Trend entsprechend verlief die Verkaufsflächenexpansion bei gleichzeitigem Rückgang der Betriebszahlen. Durch ablaufende Konzentrationsprozesse von Unternehmen und Betrieben scheiden vor allem kleinflächige Fachgeschäfte aus dem Markt aus.

Die Einzelhandelsausstattung je Einwohner in Leipzig liegt mit 1,56 m² leicht über dem Bundesdurchschnitt (ca. 1,4 m² VK). Angesichts der Versorgungsbedeutung von Leipzig für ein relativ weit gespanntes Umland wird die erreichte Verkaufsflächenausstattung aus gutachterlicher Sicht (Gesellschaft füt Markt- und Absdatzforschung mbH, GMA) als adäquat eingestuft.

Stadträumlich fand die Flächenexpansion im Einzelhandel bis 2007 vor allem in der City und an nicht integrierten Standorten außerhalb der Zentren statt. Besonders in den letzten zwei Jahren können auch die Nahversorgungszentren Zunahmen in der Verkaufsflächenentwicklung verzeichnen, die sich bis dato stagnierend und z.T. auch rückläufig zeigten.

Mit einem Entwicklungsschub von ca. 76.000 m² VK 1999 auf 168.400 m.² VK (+83 %) ist vor allem die Entwicklung der Leipziger City bei gleichzeitig steigenden Betriebszahlen bemerkenswert. Ihr Anteil am Einzelhandel der Leipziger Zentren beträgt, ca. ein Drittel der Betriebe und ca. 45 % der Verkaufsflächen.

In den letzten beiden Jahren stagnierte die Flächenentwicklung in den Stadtteilzentren **(B- und C-Zentren)**.

Die 8 **C-Zentren** verfügen über ein teilweise geringes Ausstattungsniveau im Zentrengefüge Leipzigs, das im Hinblick auf die Verkaufsflächen insgesamt noch stabil war. Trotz positver Entwicklungen in kultureller und gastronomischer Hinsicht haben die folgenden Stadtteilzentren noch Entwicklungsbedarf insbesondere im Bereich der Nahversorgung: Connewitz, Karl-Liebknecht-Straße, Lindenauer Markt. In Reudnitz und in Gohlis Süd haben in den letzten zwei Jahren bereits Investitionen stattgefunden bzw. finden statt.

Während sich die meisten der 30 **D-Zentren (Nahversorgungszentren)** positiv entwickelten**,** mussten die 24 **Nahversorgungslagen** hohe Fluktuationen, Standortaufgaben (17 % Marktaustritte der Einzelhandelsbetriebe in diesen Lagen) und somit neue Leerstände hinnehmen.

Immer noch hat die Mehrzahl der in den gründerzeitlichen Gebieten liegenden Zentren unter ernsten Problemen zu leiden (z.B. die Gorkistraße, der „Adler“ sowie die Eisenbahnstraße). Die Stabilisierung und Stärkung der Zentrumsfunktion hat deshalb seit 1999 einen besonderen Stellenwert in der Stadtumbau-Strategie.

STATUS QUO UND ENTWICKLUNG IM LEBENSMITTELEINZELHANDEL

Der Lebensmitteleinzelhandel hat die Funktion der Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung. Er ist in den letzten 10 Jahren in Leipzig von knapp180.000 m² VK um ca. 30 % auf gut 233.000 m² Verkaufsfläche angestiegen. Somit ist mehr als ein Drittel der in den letzten 10 Jahren neu entstandenen Verkaufsfläche dem Lebensmittelbereich zu zurechnen. Mit fast 30 % der Betriebe und ca. 27 % der Verkaufsfläche bildet der Lebensmitteleinzelhandel auch rein quantitativ den Schwerpunkt der Einzelhandelsversorgung in Leipzig.

Die Angebots- und Betriebsstruktur im Lebensmittelbereich wird von SB-Märkten mit einer Spannbreite von 300 m² bis 1.500 m² dominiert.

Hier findet vor allem eine Expansion beim Betriebstyp Discounter statt, die bis 2007 sich überwiegend außerhalb der Zentren vollzog, sich aber in den letzten zwei Jahren auch vermehrt auf die Zentren konzentrierte. Insgesamt wuchs die Anzahl der Betriebe seit 1999 um 53 % auf 107 und die Verkaufsflächen um knapp 85 % auf 72.000 m² 2009 an.

Die Entwicklung der Supermärkte verläuft differenziert. Insgesamt waren Anzahl und Verkaufsflächen der Supermärkte rückläufig. Dies entspricht dem bundesdeutschen Trend, der allerdings in Leipzig aber in jüngster Zeit gebrochen wird, da Supermarktbetreiber auch wieder an Neubauvorhaben unter Berücksichtigung kleinerer Betriebsgrößen um ca. 500 m² innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche interessiert sind und dort investieren. Hierzu zählen vor allem die Konsumgenossenschaft Leipzig, aber auch weitere Einzelhandelsketten.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass das traditionelle Nahversorgungsnetz in den Leipziger Zentren in den letzten zwei Jahren gestärkt wurde.

Eine Steuerung der Ansiedlungen an gewünschten und nicht zentrenschädigenden Standorten durch eine aktive Bauleitplanung greift.

EINSATZ PLANERISCHER INSTRUMENTE

Die Stadt Leipzig ist seit Jahren darum bemüht, ihre zentralen Versorgungsbereiche in den Herzen der Wohnquartiere zu stärken und somit eine wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Dabei wurden und werden die zur Verfügung stehenden rechtlichen und planerischen Möglichkeiten konsequent eingesetzt. Mit dem Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP Zentren) hat die Stadt bereits im Jahre 1999 ein räumlich-funktionales Ordnungskonzept zur Erhaltung und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen aufgestellt. Es wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 18.03.2009 (RB IV-1544/09). Damit liegt ein nunmehr auf aktuellen Daten basierendes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor.

Dieses Konzept wird von der Stadt Leipzig in Anwendung der seit 2007 bestehenden Möglichkeiten des Baugesetzbuches planerisch umgesetzt. Insbesondere liegt der Schwerpunkt dabei auf präventiver Vorsorge, in dem zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche verstärkt Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden. Regelmäßig sind in solchen Gebieten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig. Die Nachfrage der Einzelhandelsunternehmen richtet sich überwiegend auf autoorientierte, nicht integrierte Standorte auf ehemals gewerblich genutzten Grundstücken. Diesem Trend gilt es, zum Schutz und zur Stärkung der bestehenden Zentren Einhalt zu gebieten.

Bereits mit der Novellierung des BauGB im Jahr 2004 hat die Stadt Leipzig Vorhaben nach § 34 Abs. 3 BauGB zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche abgelehnt und damit die Umsetzung des STEP Zentren in Kenntnis der bestehenden rechtlichen Unsicherheiten konsequent verfolgt. Mit den jüngsten Gerichtsurteilen des Verwaltungsgerichtes Leipzig ist die Rechtmäßigkeit dieses Vorgehens bestätigt worden. Explizit wurde dabei die konsequente Anwendung des STEP Zentren gewürdigt.

3 GESAMTSTÄDTISCHE ENTWICKLUNGSTENDENZEN

3.1 DATENERHEBUNG/ MONITORING

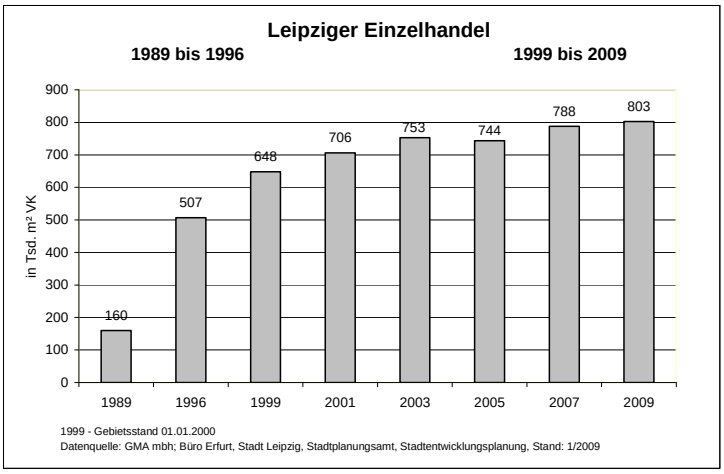
Zur Dokumentation der sehr dynamisch ablaufenden strukturellen Veränderungen im Einzelhandel lässt die Stadt Leipzig seit 1999 im Zweijahres-Rhythmuses eine Totalerfassung des Leipziger Einzelhandels und der Komplementärnutzungen in den zentralen Versorgungsbereichen durchführen, zuletzt im Januar 2009. Damit werden die Daten seit 10 Jahren in nahezu identischer Methodik[1] fortgeschrieben. Sie können in einem geografischen Informationssystem dargestellt werden, das Auswertungen nach betriebs-, branchen- und raumbezogenen Aspekten ermöglicht. Der Raumbezug bildet die Grundlage, um die Zielerreichung und Wirksamkeit der Regelungen und Instrumente des STEP Zentren sowie die Evaluierung der Zentrenstruktur überprüfen zu können. Neben dem Einzelhandelsbesatz schließt die Erhebung auch die Versorgungszentren prägenden Komplementärnutzungen, wie Dienstleistungen, Gastronomie und Freizeit ein.

Der externe Gutachter zum STEP Zentren, die GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Erfurt, ergänzte die Einzelhandelsdaten um die Analyse zur Kaufkraft- und Umsatzentwicklung. Um die Aussagen zur Leipziger Einzelhandelssituation und -entwicklung besser einschätzen zu können, wurden wesentliche Kennziffern von der GMA beurteilt bzw. aussagefähigen Vergleichswerten gegenübergestellt.

Das System zentraler Versorgungsbereiche stellt die strategische Grundlage für Entscheidungen über Einzelhandelsansiedlungen dar. Wesentliche Zielstellung ist es, städtebaulich günstige Rahmenbedingungen für Investitionen im Einzelhandel in den Zentren zu schaffen, die es ermöglichen allen Bewohnern ein vielseitiges und zugleich relativ wohnungsnahes Versorgungsangebot zu bieten. Im Gegenzug muss die Stadtplanung in die Prozesse des Einzelhandels steuernd eingreifen, wenn sie die Zentren gefährden oder schwächen. Dies trifft insbesondere auf die Standortwahl der Magnetbetriebe im Lebensmitteleinzelhandel zu, die vorwiegend autogerechte Standorte in den Randlagen der Wohngebiete oder in Gewerbegebieten außerhalb der Wohnlagen und ausgewiesenen Zentren nachfragen. Diese Standorte ziehen weiteren Einzelhandel an. So werden neue Einzelhandelsagglomerationen gebildet, die an Bundes- und Hauptverkehrsstraßen jeweils ohne oder mit mangelhafter Anbindung an das öffentliche Nahverkehrssystem und ohne ausreichende fußläufige Erreichbarkeit aus Richtung der Wohngebiete entstehen.

3.2 EINZELHANDEL UND ZENTRENENTWICKLUNG

3.2.1 Strukturmerkmale des Leipziger Einzelhandels und seines Wandels seit 1999



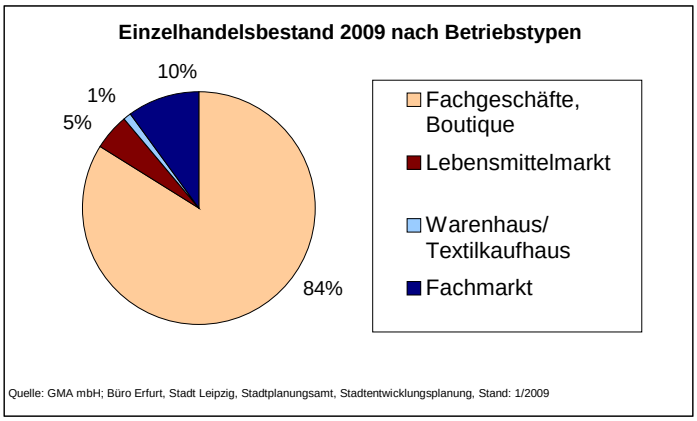
Leipzig verfügte Anfang 2009 über 3 876 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 803 000 m² . Die Zahl der Betriebe ist seit 1999 rückläufig (-8 %), während die Verkaufsfläche um insgesamt 24 % anstieg und nun erstmalig die Grenze von 800 000 m² Verkaufsfläche überschritt. Seit 2007 stieg die Verkaufsfläche nur noch um circa 2 % an, gleichzeitig stagnierte in diesem Zeitraum die Anzahl der Geschäfte.

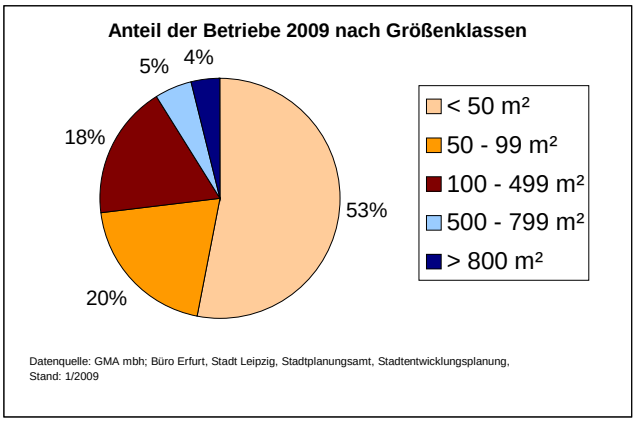
Lag die Pro-Kopf-Verkaufsfläche 1999 noch

[1] Hierzu wurde die Erfassung von 1998/99 harmonisiert. Abweichungen zur Auswertung im STEP Zentren begründen sich hieraus und aus der zusätzlichen Erfassung der Daten im Ortsteil Burghausen-Rückmarsdorf.

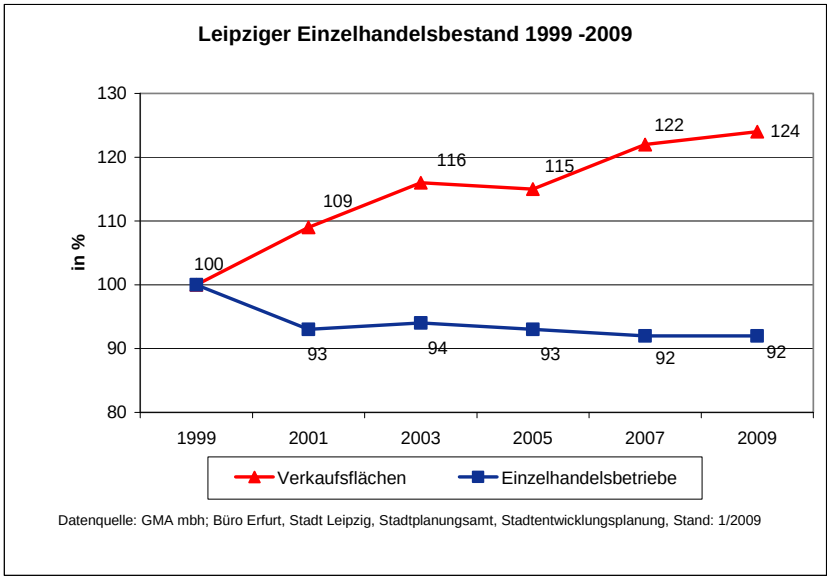
bei 1,3 m², so liegt sie nunmehr bei 1,56 m².

Die Dominanz des Bestandes von Fachgeschäften mit 84 % wird durch die GMA positiv und nicht als Wettbewerbsnachteil für Leipzig eingeschätzt. Dieser Wert ist im Bundesvergleich ungewöhnlich hoch. In vielen Oberzentren liegt die Quote zwischen 70 und 80 %. Trotz des erhöhten Wettbewerbsdrucks in Leipzig ist die Summe der Verkaufsflächen der Fachgeschäfte in den letzten Jahren nahezu konstant. Die GMA bewertet dies als Ausdruck einer vergleichsweise individuellen Prägung des Leipziger Einzelhandels. Uniformisierungs- und Anonymisierungstendenzen wie in anderen Großstädten sind somit in Leipzig noch nicht profilprägend.

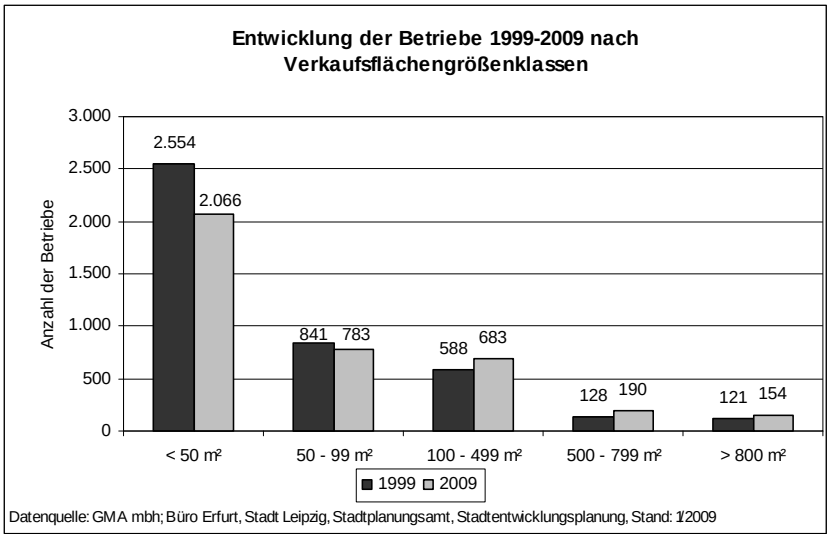




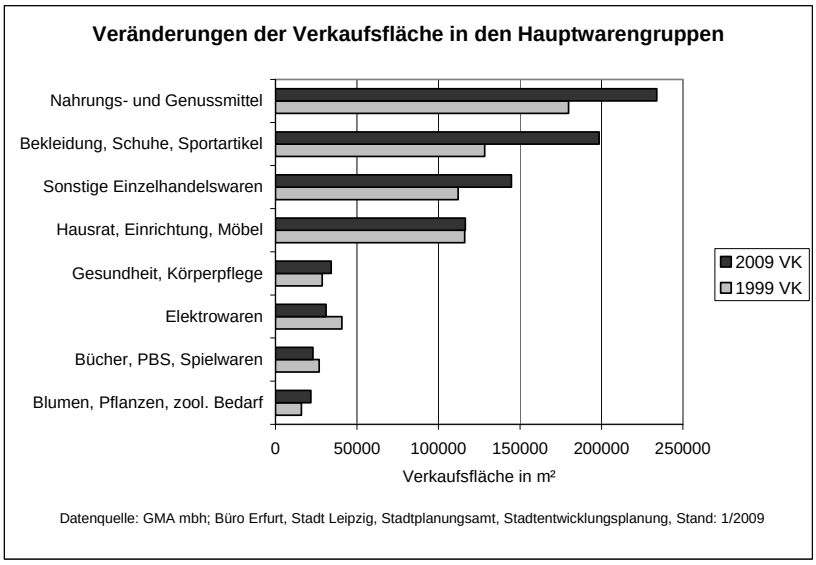
Das Verkaufsflächenwachstum war von 1999 bis 2003 mit etwa 100.000 m² (16 %) am Stärksten und verlangsamte sich danach. Letzteres hatte vor allem konjunkturelle Gründe, resultierte aber auch aus einer restriktiven Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen sowie den zahlreichen Baustellen und Leerzügen infolge von Neubau- und Umbaumaßnahmen in der Leipziger City. Zwischen 2005 und 2007 stieg die Verkaufsfläche in Leipzig, vor allem durch die Fertigstellung großer City-Projekte, wieder deutlich an. In den letzten zwei Jahren stagniert aber die Flächenentwicklung in der Leipziger City. Die Zahl der Einzelhandelsbetriebe sank besonders zwischen 1999 und 2001, ist aber auch seit 2003 weiter leicht rückläufig. Hiervon waren insbesondere kleinflächige Betriebe unter 100 m^2 VK betroffen, deren Zahl sich seit 1999 um fast 15 % verringerte, während die Zahl größerer Betriebe deutlich anstieg. Dabei hat sich insbesondere die Zahl der großflächigen Einzelhandelsbetriebe (ab 800 m^2 VK), die aufgrund ihrer möglichen städtebaulichen Auswirkungen einer besonderen planungsrechtlichen Steuerung unterliegen, deutlich erhöht. Auf diese Betriebe ist auch der größte Teil des Verkaufsflächenanstieges zurückzuführen.



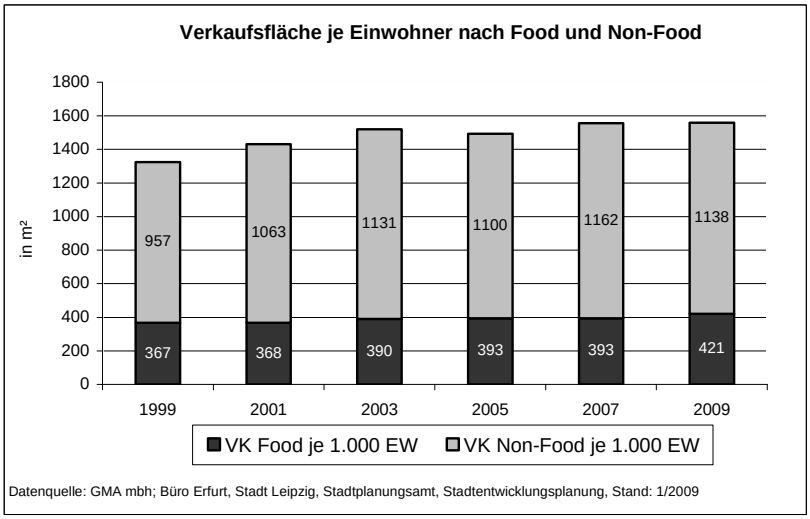
Diese Entwicklung entspricht dem Trend im Einzelhandel auf bundesweiter Ebene. Durch ablaufende Konzentrationsprozesse scheiden v. a. kleinflächige Fachgeschäfte aus dem Markt aus.



Die GMA bewertet die im Leipziger Einzelhandelsbestand ermittelte durchschnittliche Betriebsgröße von ca. 207 m² VK als relativ niedrig (durchschnittliche Betriebsgröße in der Bundesrepublik: 230 m² je Betrieb). Trotzdem bedeutet dieser Wert eine Zunahme um 41 % seit 1999 und ist damit ein Indikator für den anhaltendenden Trend zu größeren Verkaufsflächen.



Es ist wichtig bei der Entwicklung der Verkaufsfläche, die Entwicklung der jeweiligen Hauptwarengruppen zu betrachten. Nahezu 45% der seit 1999 neu hinzu gewonnenen Verkaufsfläche macht die Warengruppe der Bekleidung aus und etwas mehr als ein Drittel die Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel. In den Bereichen Elektro-, Spiel- und Schreibwaren werden sogar negative Entwicklungen festgestellt.



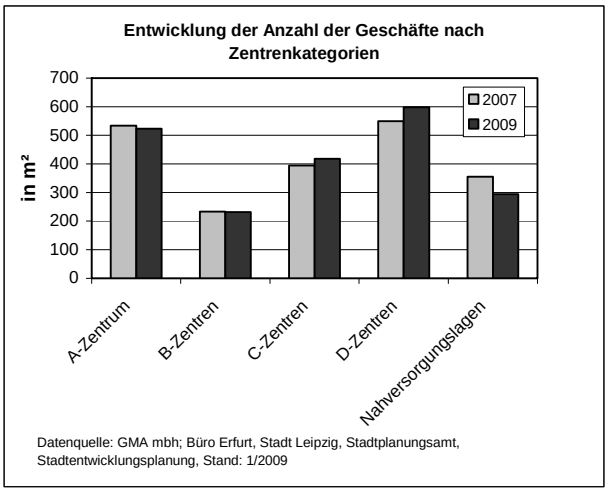
Zur Beurteilung des Einzelhandelsniveaus sowie von Entwicklungsmöglichkeiten bzw. -notwendigkeiten ist die Analyse der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung sinnvoll. Allerdings ist die Einwohnerzahl nur eine Bezugsgröße, weitere wie die Lage im Raum und die Ausgestaltung der oberzentralen Funktion zählen gleichfalls zu den Beurteilungskriterien eines Ausstattungsniveaus. Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner liegt in der Stadt Leipzig bei 1,56 m² und ist seit 1999 um 0,23 m² (17 %) angestiegen. Der Zuwachs fand vor allem im Nichtlebensmittelbereich (Non-Food) statt, während die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung bei Lebensmitteln (Food) nach einem Anstieg zwischen 2001 und 2003 inzwischen nahezu konstant ist.

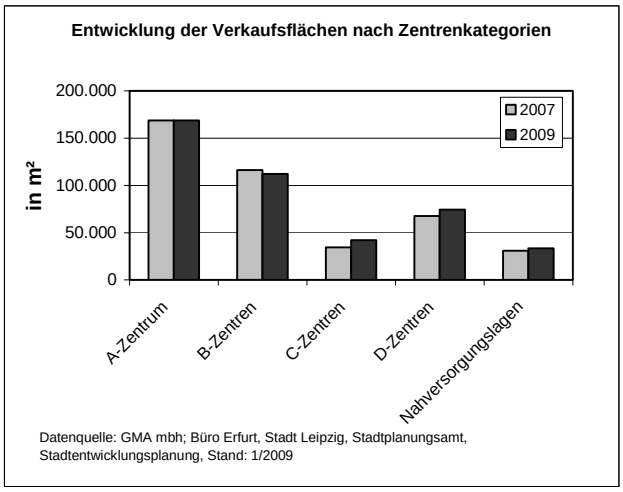
Angesichts der Versorgungsbedeutung von Leipzig für ein relativ weit gespanntes Umland wird die Verkaufsflächenausstattung aus der Sicht der GMA als adäquat eingestuft, auch wenn sie leicht über dem Bundesdurchschnitt von ca. 1,4 m² VK je Einwohner liegt. Ein Vergleich mit anderen Oberzentren (z. B. Essen 1,5, Bochum 1,6, Dresden 1,7, Chemnitz 2,3) macht unter Berücksichtigung des deutlich höheren Kaufkraftniveaus in westdeutschen Städten deutlich, dass der Einzelhandelsbesatz vieler ostdeutscher Städte als Überbesatz zu interpretieren ist.

3.2.2 Einzelhandelsentwicklung in den Leipziger Zentren

2009 ist die Fortschreibung des STEP Zentren und somit die neue Zentrenstruktur vom Stadtrat bestätigt worden. Durch die veränderte Zentrenabgrenzung können direkte Vergleiche und Zentrenentwicklungen nur für die letzten zwei Jahre gezogen werden.

2009 wurden in den zentralen Versorgungsbereichen des STEP Zentren 2.064 Einzelhandelsbetriebe mit 430.700 m² VK erhoben. Dies entspricht 54 % der Leipziger Einzelhandelsbetriebe mit gut der Hälfte (53 %) der erhobenen Verkaufsfläche. In den letzten zwei Jahren erhöhte sich der Anteil der Flächen in den Zentren leicht, während die Anzahl der Betriebe um knapp 2 % zurückging.





Allerdings ist das Verkaufsflächenwachstum innerhalb der Zentren allein auf die Entwicklung der Nahversorgungszentren (D-Zentren) zurück zu führen.

Die Leipziger City **(A-Zentrum)** konnte, aufgrund einiger Geschäftsschließungen (darunter Sinn+ Leffers [inzwischen z.T. nachgenutzt durch die Textilkette Kult], Karstadt Sport) die Neuzugänge am Markt (z.B. Universitätsneubau in der Grimmaischen Straße) nicht kompensieren. Aufgrund dessen stagnierte die Verkaufsflächenentwicklung zwischen 2007 und 2009, wohingegen die Anzahl der Geschäfte leicht sank. Die City macht fast 40 % der Verkaufsfläche innerhalb der Zentren, aber nur 25 % der Geschäfte aus.

Der Einzelhandelsbestand der beiden **B-Zentren** (Paunsdorf-Center und Stuttgarter Allee) ist in den letzten zwei Jahren leicht rückläufig bei stagnierender Anzahl der Geschäfte. 26 % der Verkaufsfläche in den Zentren entfallen auf die B-Zentren aber nur 11 % der Geschäfte.

Die 8 Leipziger Stadtteilzentren **(C-Zentren)** verfügen mit ca. 10 % der Verkaufsflächen und 20 % der Geschäfte über einen besonders geringen Anteil im Zentrengefüge Leipzigs. Die Verkaufsflächenentwicklung verlief insgesamt noch stabil. In den Stadtteilzentren Gohlis und Reudnitz finden derzeit Ansiedlungsmaßnahmen von SB-Warenhäusern statt bzw. haben in den letzten zwei Jahren stattgefunden.

Die 30 Nahversorgungszentren **(D-Zentren)** umfassen 16 % der Verkaufsfläche mit 36 % der Betriebe der Leipziger Zentren Die Spannbreite der Einzelhandelsausstattung der einzelnen Zentren reicht von ca. 1.000 m² bis ca. 10.000 m² VK. Auch ihr Einzugsbereich differiert von ca. 5.000 bis 23.000 Einwohnern. In den D-Zentren konnten sowohl die Verkaufsfläche um 10% wie auch die Anzahl der Geschäfte um 9 % gesteigert werden.

Hinzugekommen ist die Kategorie der **Nahversorgungslagen**, die stadtweit in 24 Bereichen zu finden sind, und 7 % der Verkaufsläche und 14 % der Läden ausmachen. Seit 2007 haben diese Lagen insbe-

sondere Einbußen in ihrem Geschäftsbesatz von 17 % hinnehmen müssen. Die Verkaufsfläche blieb hingegen stabil.

Das im STEP Zentren formulierte Ziel der Etablierung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche ist in einigen Zentren sehr gut gelungen. Zu den Zentren, die durch Wohn- und Geschäftsanlagen sowie Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten etabliert bzw. funktionell gestärkt wurden, zählen die C-Zentren Reudnitz und im Nachgang zur Erhebung auch Gohlis Süd sowie die Nahversorgungszentren Holzhäuser Straße/ Kolmstraße, Ranstättersteinweg/Waldstraße/Jahnallee, Könneritzstraße, Eisenbahnstraße sowie die Nahversorgungslagen Coppistraße und Karlsruher Straße.

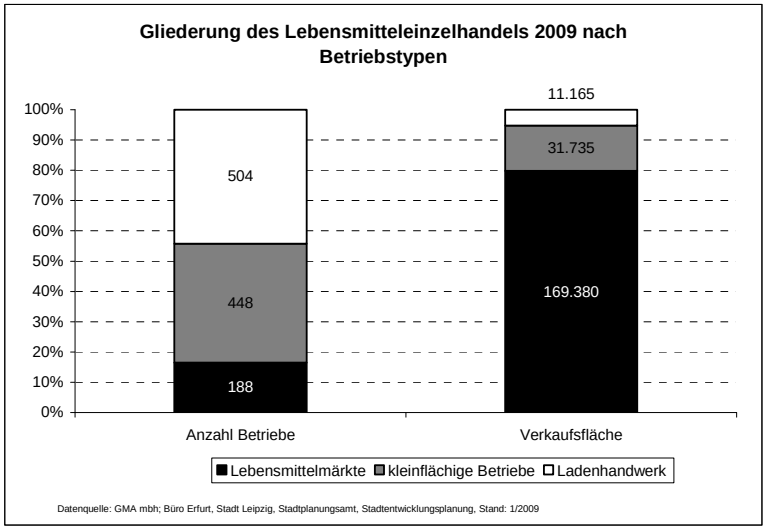
Die Leipziger Zentren ohne große Neubauinvestitionen im Berichtszeitraum haben eine sehr differenzierte Entwicklung vollzogen. In besonders verkehrsgünstiger Lage, mit bevölkerungsreichen und gutem Kaufkraftpotenzial, nicht so sehr der Konkurrenz ausgesetzten Einzugsbereichen gelang es den Zentren, ihre Position zu halten bzw. sich neu zu positionieren

3.3 STATUS QUO UND ENTWICKLUNG IM LEBENSMITTELEINZELHANDEL

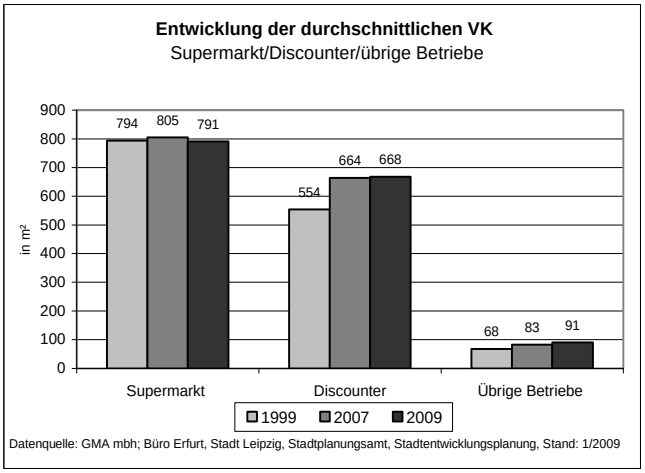
Insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel hat sich in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelt. Diese Dynamik ist durch einen Strukturwandel im Einzelhandel verstärkt worden. Der Strukturwandel ist von der betreiberseitigen Forderung nach großflächigeren Verkaufsformen (>800 m² Verkaufsfläche) – wie Discountmärkte sie anbieten – sowie guter verkehrlicher Erreichbarkeit mit dem PKW gekennzeichnet.

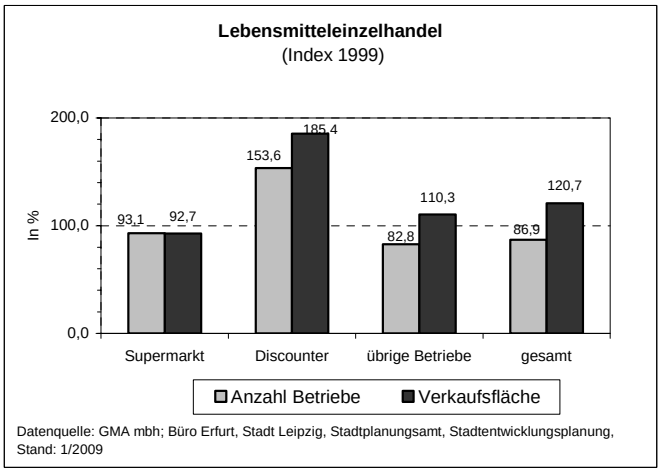
Zu den Lebensmittel-Märkten zählen Supermärkte, Discounter und SB-Warenhäuser. Supermärkte (z.B Konsum, Rewe, Edeka) werden mit einer durchschnittlichen Sortimentstiefe und -breite von ca. 9.000 Artikeln auch als Vollsortimenter eingestuft und fragen gegenwärtig Verkaufsflächen bis zu 1.500 m² nach. In letzter Zeit werden insbesondere von diesen Supermärkten neue Verkaufsformen mit geringeren Verkaufsflächen angeboten.

Lebensmitteldiscounter (z.B. Aldi, Lidl, Plus) führen dagegen mit im Durchschnitt ca. 1.800 Artikeln eindeutlich schmaleres Sortiment (meist im Niedrigpreissegment), das durch ein Nicht-Lebensmittelangebot als „Aktionsware“ ergänzt wird. Die Verkaufsfläche neuer Discounter liegt in der Regel an der Grenze zur Großflächigkeit (800 m²). Bei SB-Warenhäusern (z.B. real, Kaufland) ist die Verkaufsfläche meist größer als 4.000 m². Das Lebensmittelangebot wird durch ein umfangreiches Angebot im Nicht-Lebensmittelsektor ergänzt.

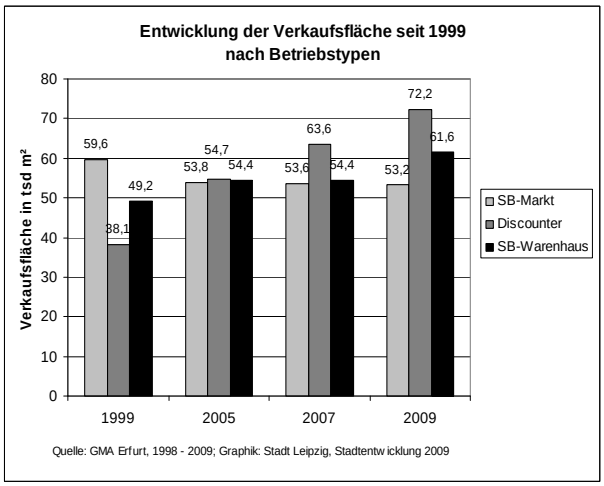


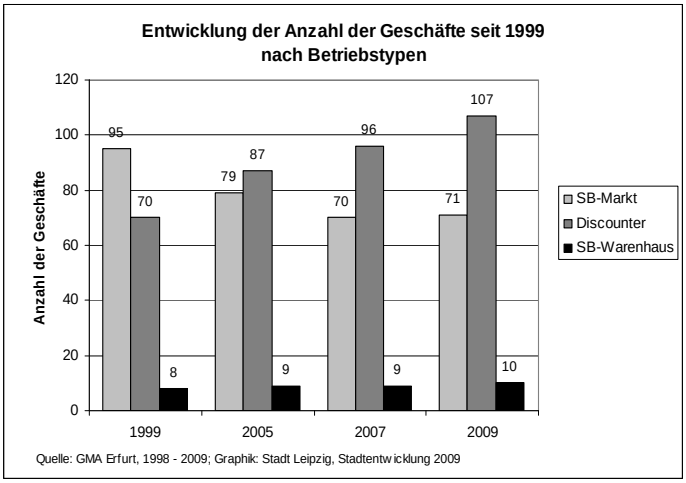
Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel ist auch an Leipzig nicht spurlos vorbei gegangen. Seit 1999 hat sich die Verkaufsfläche der drei wesentlichen Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel Discounter, SB-Markt und SB-Warenhaus um 27 % auf insgesamt 187 000 m² Verkaufsfläche erhöht. Während sich die Verkaufsfläche bei den Discountern in diesem Zeitraum nahezu verdoppelte, steigerte sich die Verkaufsfläche der SB-Warenhäuser um cirka 25 %. Einzig bei den SB-Märkten ging die Fläche um knapp 11 % zurück. Auch die Anzahl der Discounter erhöhte sich in diesem Zeitraum von allen drei Betriebstypen von 70 auf 107 (+52 %) am stärksten.



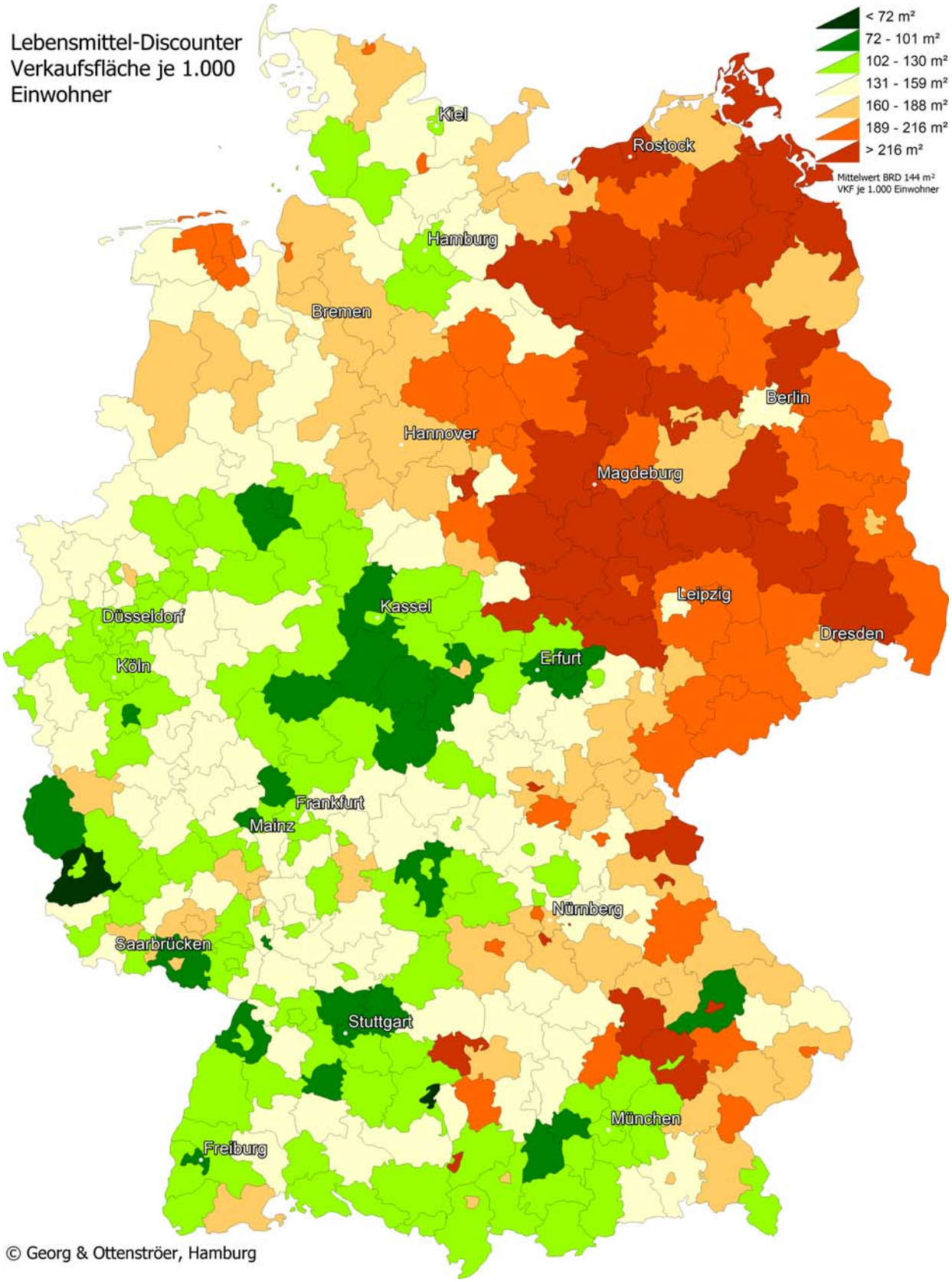


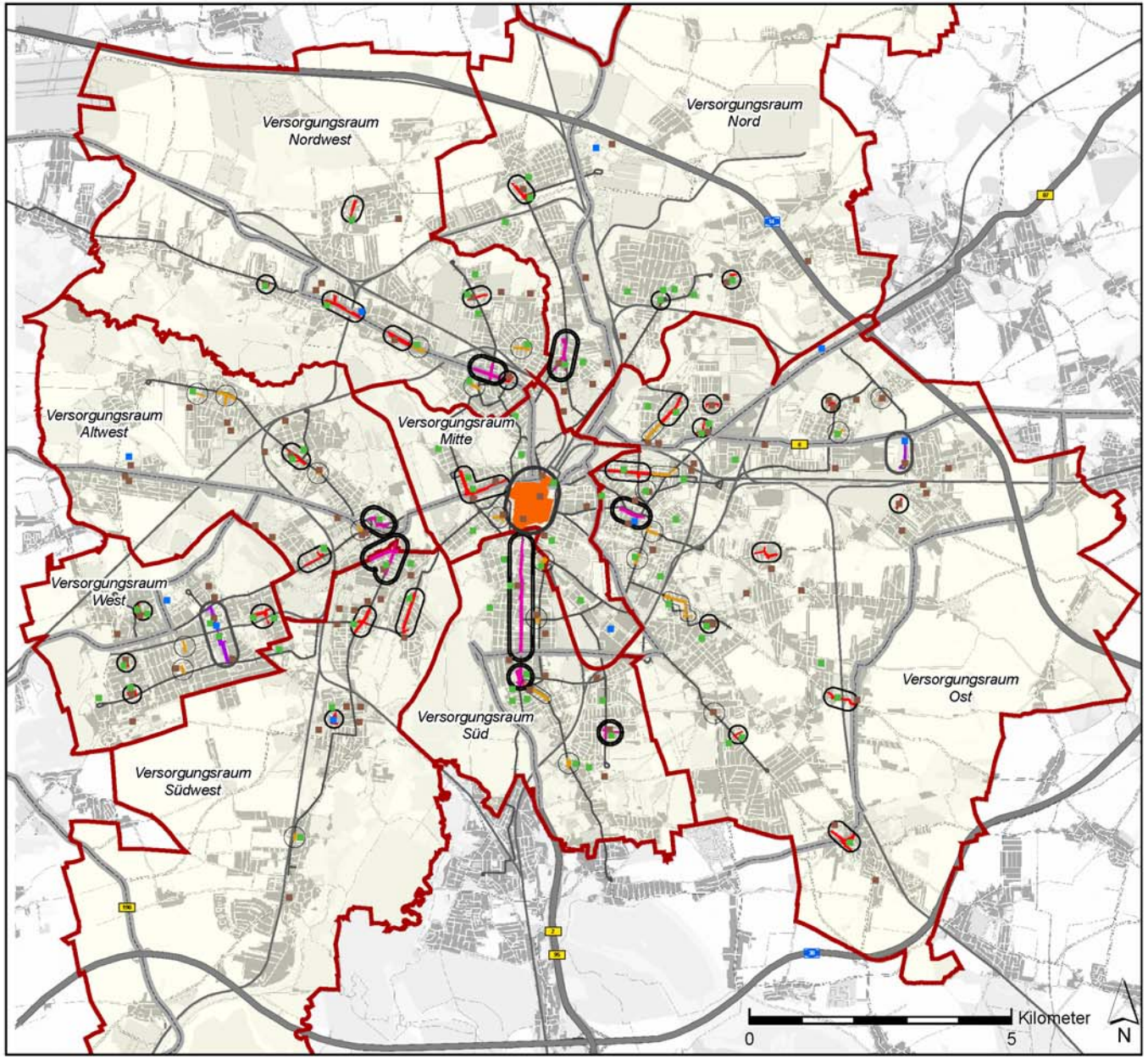
Die Discounterwelle scheint insgesamt ungebrochen, denn allein in den letzten zwei Jahren sind insgesamt 11 neue Discounter entstanden. Gleichzeitig wurden aber auch vier Standorte geschlossen und drei Betreiberwechsel an Bestandsstandorten fanden statt. Das belegt sehr deutlich, dass sich neben der Expansion auch ein Umverteilungswettbewerb bemerkbar macht. Neun der neuen Discounter wurden in Stadtteil- oder Nahversorgungszentren errichtet. Dies zeigt offensichtlich, dass die Steuerung von Einzelhandelsvorhaben zunehmend greift. Auch konnten vier neue SB-Märkte (im Gegenzug wurden drei geschlossen) und ein SB-Warenhaus angesiedelt werden.





Vergleicht man die Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche der Leipziger Discounter in den letzten zwei Jahren, so lässt sich feststellen, dass sich durch die Neueröffnungen die durchschnittliche Fläche um knapp 25 m² auf fast 670 m² erhöht hat. Dies entspricht auch dem bundesdeutschen Trend zu größeren Betriebsformen im Discountbereich. In Leipzig entfallen etwa knapp 140 m² Discounterverkaufsfläche auf 1.000 Einwohner. Dass die Stadt Leipzig im deutschlandweiten Vergleich dabei aber im Durchschnitt liegt und somit bei der Steuerung von Discountern erfolgreich ist, zeigt die nachfolgende Graphik der Firma Georg & Öttenströer:


Lebensmittel-Discounter
Verkaufsfläche je 1.000
Einwohner
< 72 m²
72 - 101 m²
102 - 130 m²
131 - 159 m²
160 - 188 m²
189 - 216 m²
> 216 m²
Mittelwert BRD 144 m²
VKF je 1.000 Einwohner
Kiel
Rostock
Hamburg
Bremen
Berlin
Hannover
Magdeburg
Leipzig
Dresden
Kassel
Düsseldorf
Köln
Erfurt
Frankfurt
Mainz
Nürnberg
Saarbrücken
Stuttgart
München
Freiburg
© Georg & Ottenströer, Hamburg



Karte 1:
Standorte Lebensmittelmärkte 2009 nach Betriebstypen

Betriebstypen

- Supermarkt
- Discounter
- SB-Warenhaus

Stadtteilzentren

- **A-Zentrum** City mit Hauptbahnhof Promenaden
- **B-Zentrum** Stuttgarter Allee / Allee Center Paunsdorf Center
- **C-Zentrum** (Stadtteilzentrum)
- **D-Zentrum** (Nahversorgungszentrum)
- **Nahversorgungslage**

- Autobahn
- Bundesstraße
- Eisenbahn
- Straßenbahn
- Versorgungsraum

GMA mbH, Büro Erfurt
Stadt Leipzig - Stadtplanungsamt
Stadtentwicklungsplanung Stand: 1/2009

3.4 NACHFRAGEANALYSE - BEVÖLKERUNG, KAUFKRAFT - UND EINZELHANDELSUMSATZ

Zwischen dem 31.12.2000 und 31.12.2008 ist die Bevölkerung Leipzigs (Einwohner mit Hauptwohnsitz) um 4,5 % angewachsen auf 515.500 Einwohner angewachsen. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial ist im gleichen Zeitraum nur um 1,3 % angestiegen und betrug 2008 laut GMA 2.177,6 Mio. €.

Demgegenüber wurden 2008 Verbrauchsausgaben im gesamten Einzelhandel für die Stadt Leipzig von 2.251 Mio. € errechnet, von denen ca. 1.919 Mio. € von Kunden aus Leipzig und ca. 331 Mio. € von auswärtigen Kunden getätigt wurden. Hieraus ermittelt sich eine Kaufkraftbindungsquote von ca. 88 %. Von dem zur Verfügung stehendenden Kaufkraftpotenzial wurden demnach ca. 258 Mio. € nicht durch den ortsansässigen Einzelhandel bzw. das Ladenhandwerk abgeschöpft. Diese Kaufkraftbindungsquote wird von der GMA als etwas zu niedrig für ein Oberzentrum eingestuft. In vergleichbaren Oberzentren in Deutschland werden meist Quoten von über 90 % erzielt.

Mit Blick auf die einzelnen Bedarfssegmente ergibt sich allerdings ein differenziertes Bild. So lieg die Kaufkraftbindungsquote im kurz- und mittelfristigen Bedarfssegment hoch; beim Lebensmitteleinzelhandel sogar mit 94 % sehr hoch. Unterdurchschnittlich ist dagegen der Wert im langfristigen Bedarfssegment mit 79 % einzustufen. Dies ist auf ein Angebotsdefizit in einzelnen Teilsegmenten, insbesondere jedoch im Möbelbereich zurückzuführen.

Die Umsätze des Leipziger Einzelhandels stagnierten in den letzten Jahren (-0,2 % seit 2002). Die Kaufkraft fließt nach wie vor in beachtlichem Umfang an außerstädtische Standorte ab. Bei gleichzeitiger expansiver Verkaufsflächenentwicklung resultiert daraus ein Rückgang der Verkaufsflächenproduktivität (Umsatz je m² VK und Geschäftsjahr). Die vom Einzelhandel über alle Warengruppen hinweg aktuell erzielte Verkaufsflächenproduktivität von ca. 2.860 € je m² VK ist gegenüber 2002 (ca. 3.000 €) um 4,7 % gesunken. Die Flächenproduktivität liegt deutlich unter dem Niveau westdeutscher Städte, welche i.d.R. mehr als 3.500 € erreichen. Ihr Rückgang ist höher als der im Bundesdurchschnitt (-2,8%). Nach Auffassung der GMA dürfte der Rückgang der Verkaufsflächenproduktivität die Rentabilität des ansässigen Einzelhandels beeinflusst haben. Stagnierende bzw. rückläufige Umsätze bei zunehmenden Flächen führen zu Veränderungen auf dem Anbietermarkt.

Der von der GMA ermittelte, mit 14,7 % relativ niedrige Umsatzanteil der Kunden aus dem Umland ist mit der geringeren Kaufkraftbindung im langfristigen Bedarfssegment, insbesondere bei der Möbelbranche, begründet. Dies steht vor allem im Zusammenhang mit dem Vorhandensein großflächiger Einkaufszentren (EKZ) und Möbelhäuser im Einzugsgebiet der Stadt Leipzig (17 EKZ und Möbelhäuser mit 330.080 m² VK, davon "Nova Eventis" mit 120.770 m² VK inkl. Möbel Höffner und Ikea)[2].

4 ENTWICKLUNG DER LEIPZIGER CITY

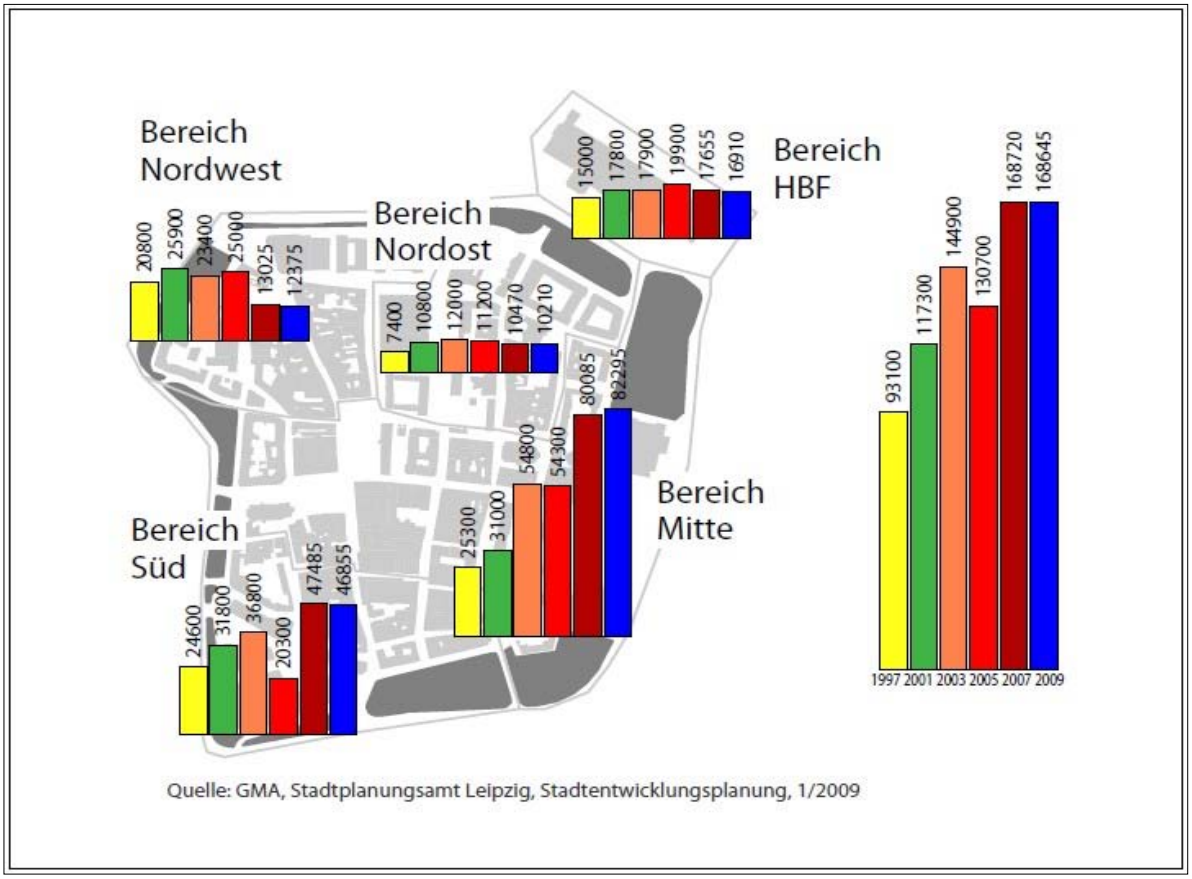
Die Leipziger Innenstadt ist im Unterschied zu anderen Innenstädten klar räumlich definiert durch den Stadtkern, der von einem Verkehrs- und Grünring, dem "Promenadenring" umschlossen ist. Die bebaute Fläche misst knapp einen halben Quadratkilometer. Die City durchzieht ein System von Blockdurchquerungen als Durchgänge, Passagen oder Lichthöfe, welches in seiner Komplexität einmalig in Deutschland ist. Dies bietet Fußgängern und Kunden vielfältige Möglichkeiten die City in kurzen Distanzen zu erleben. Diese städtebauliche Kompaktheit ermöglicht gleichzeitig eine besondere Überschaubarkeit, Vielfalt der Nutzungen und Inanspruchnahme in zunehmend städtebaulich anspruchsvollem Ambiente. Die City wurde 1997 durch das Handels- und Dienstleistungszentrums im Leipziger Hauptbahnhof "Promenaden Hauptbahnhof" ergänzt, welches nunmehr mit zur Leipziger Innenstadt zählt.

Die Einzelhandelsentwicklung in der Leipziger City war in den letzten Jahren durch ein enormes Wachstum gekennzeichnet. Insbesondere in den Jahren zwischen 1999 und 2004 sind durch große

[2] Quelle: Handelsatlas des Kammerbezirkes Leipzig, IHK zu Leipzig, 2006

Neueröffnungen und umfangreiche Sanierungsmaßnahmen Verkaufsflächen neu erschlossen worden. Nach einer kurzzeitigen, durch Umbauten (Karstadtneubau und Interimsnutzung, Umbau einiger Passagen) bedingten Reduzierung der Verkaufsfläche stieg diese zwischen 2005 und 2007 wieder an. Seit 2007 stagniert die Verkaufsfläche. Somit hat sich seit 1997 die Verkaufsfläche in der City um mehr als 80 % auf knapp 169.000 m^2 erhöht. Im Bereich Mitte hat sie sich sogar mehr als verdreifacht und im Bereich Süd fast verdoppelt, so dass in diesen beiden Verkaufslagen aktuell ca. 76 % der Verkaufsflächen konzentriert sind. Die eindeutige räumliche Schwerpunktsetzung der Einzelhandelsangebote in den Bereichen Mitte und Süd erfolgte erst in den letzten 4 Jahren mit den Eröffnungen vom „Petershof" (zwischenzeitlich allerdings leergefallen, momentan durch eine Textilkette in Erdgeschoss genutzt), der „Marktgalerie", dem „Messehof" in der Petersstraße, dem Kaufhaus der Fa. Karstadt sowie der „Grimmaischen Straße 10".

Verkaufsflächenentwicklung 1997- 2009
in der Leipziger City nach Teilräumen



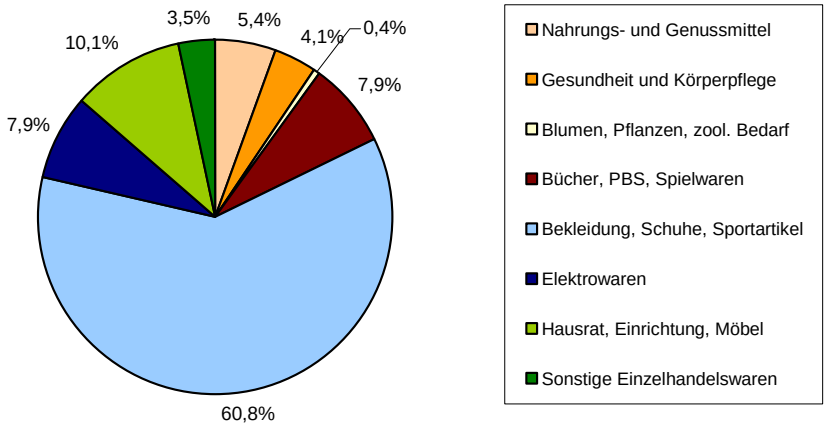
In den letzten zwei Jahren konnten trotz der Neueröffnungen im Universitätsneubau, der Wiedereröffnung des Handelshofes und des Neubaukomplexes des Motel One in der Nikolaistraße die Schließungen des Textilkaufhauses Sinn & Leffers (inzwischen teilweise nachgenutzt durch die Textilkette Kult) und die Schließung von Karstadt Sport sowie weiterer Flächen nicht kompensiert werden, so dass die Verkaufsflächenentwicklung seitdem stagnieren.

Gleichzeitig ist in einigen Lagen ein „Trading-Down-Effekt" festzustellen, der sich besonders in der preislichen Qualität der Geschäfte niederschlägt, in der Billiganbieter qualitativ hochwertige Geschäfte abgelöst haben. Der Aspekt der Angebotsqualität muss in Ansiedlungsfragen in den nächsten Jahren eine stärkere Berücksichtigung finden.

Erkennbare Verluste in der Innenstadt werden mit der Entwicklung der „Höfe am Brühl" mehr als kompensiert. Das geplante Einkaufszentrum soll den Branchenmix der Innenstadt ergänzen und insbesondere den Nordwest-Bereich neu stärken. In der gesamten Wettbewerbssituation wird es wichtig sein,

dass maßgeblich die eigentümergeführten Fachgeschäfte am Markt aktiv bleiben und sich profilieren können. Mehr als die Hälfte dieser Fachgeschäfte befindet sich in den 30 Leipziger Passagen und Höfen. Dies ist ein Grund dafür, dass das einzigartige Leipziger Passagensystem in seiner Entwicklung in den nächsten Jahren aktiv unterstützt und gefördert werden soll.

Verkaufsflächen in der City 2009 nach Hauptwarengruppen



Datenquelle: GMA mbh; Büro Erfurt, Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung, Stand: 1/2009

Die Einzelhandelsentwicklung wird – neben der Ausweitung der Verkaufsfläche – geprägt durch die Angebotsqualität des Branchen- und Betriebstypenmixes. Bestimmt wird dieser durch die beiden als Kundenmagnetbetriebe fungierenden Warenhäuser, durch Young-Fashion-Filialisten und durch Textilkaufhäuser, die ergänzt werden durch nicht-filialisierte Unternehmen.

Mit einem Verkaufsflächenanteil von ca. 60 % an der Gesamtverkaufsfläche der City bildet die Warengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport als die attraktivitätsbestimmende und typische Leitbranche des innerstädtischen Einzelhandels den Angebotsschwerpunkt. Sie hat auch seit 2003 mit ca. 1/3 Verkaufsflächenzuwachs den größten Zuwachs erreicht. Auch der Sortimentsbereich Lebensmittel erzielte einen Zuwachs von ca. 20 %.

Insgesamt ist eine Marktsättigung erreicht, die einerseits durch einen enormen Umsatzumverteilungswettbewerb und andererseits durch eine erhöhte Verkaufsflächenfluktuation dokumentiert wird.

5 UMSETZUNG – EINSATZ PLANERISCHER INSTRUMENTE

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche kann die Stadt Leipzig aktiv mit Hilfe der Bauleitplanung in die Steuerung von Einzelhandelsvorhaben eingreifen. Ziel ist es dabei, die zentralen Versorgungsbereiche durch konkrete Ansiedlung zu stabilisieren oder eine Schwächung dieser Bereiche durch Ansiedlungen außerhalb dieser Bereiche zu vermeiden. Im Stadtplanungsamt ist zur Umsetzung des Stadtentwicklungsplanes Zentren seid 2006 eine Arbeitsgruppe (AG) „Einzelhandel“ eingerichtet worden, die im Stadtplanungsamt bei Anfragen und Bauanträgen das weitere Vorgehen koordiniert.

Geprägt sind diese Anfragen überwiegend von einer Vielzahl von Bauanträgen zur Errichtung von Lebensmittelmärkten, überwiegend im Segment der Discounter mit einer Größe der Verkaufsfläche von 800 m², aber auch Anfragen von Drogerie,- Getränkemärkten und Textilketten, die durch ihr Warenangebot Zentrenrelevanz besitzen und die unterhalb von 800 m² Verkaufsfläche liegen. Neben der Bearbeitung von Bauanträgen beraten die Vertreter der AG Einzelhandel aber auch im Vorfeld potenzielle Investoren bei städtebaulichen Anfragen, so dass einige Planungen gar nicht mehr den Status eines Bauantrages erreichen.

Bei der Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben hat in letzter Zeit die Anwendung des § 9 Abs. 2a Bau GB erheblich an Bedeutung gewonnen, über den es der Kommune ermöglicht wird, zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche Bebauungspläne aufzustellen. Ziel und Zweck der Einführung solcher Bebauungspläne war es, im Innenbereich auf einfachem Wege eine Sicherung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung zu eröffnen. Dieses Instrument löste die Eingriffsmöglichkeit des § 34 Abs. 3 BauGB ab, über den nachgewiesen werden sollte, dass durch das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sein dürften. Wegen erheblicher Unsicherhei-

ten in der praktischen Anwendung wird diese Steuerungsmöglichkeit kaum mehr angewendet und eher von der Möglichkeit der Aufstellung von einfachen Bebauungsplänen (Nutzungsarten) Gebrauch gemacht.

Zwischen 2007 und 2009 konnten **14 Bauanträge**, die den Neubau eines Lebensmittel-Einzelhandelsmarktes außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zum Inhalt hatten, zum Anlass genommen, die Aufstellung eines Bebauungsplans einzuleiten.

Für 20 **Einzelhandelsvorhaben** konnten beantragte **Baugenehmigungen erteilt** werden, da entweder die Ansiedlung innerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche erfolgte (9 Vorhaben) oder kein zentrenrelevantes Sortiment vorgesehen war (8 Vorhaben). Weiterhin handelte es sich zum Teil um Erweiterungen oder Umbaumaßnahmen, die als nicht relevant für die Ziele des STEP Zentren eingestuft wurden (3 Vorhaben).

Häufig wird aus Kosten- und Zeitgründen zunächst keine Baugenehmigung oder ein Vorbescheid beantragt. Dem Verfahren wird eine Anfrage auf städtebauliche Auskunft, die das Stadtplanungsamt erteilt, vorgeschaltet. Diese Auskünfte sind mit Blick auf ihre Rechtswirkung nicht mit einem Bescheid gleichzusetzen. Dennoch nutzen viele Antragsteller diesen Weg zur Klärung der Übereinstimmung ihres Vorhabens mit den Stadtentwicklungszielen, auch um abzuschätzen, ob sich der Weg durch das Genehmigungsverfahren erfolgreich gestaltet oder von vorn herein Maßnahmen zur Sicherung der Planungsziele vorgesehen sind. Dies hat zur Folge, dass die Erteilung städtebaulicher Auskünfte die Zahl der Genehmigungsverfahren beeinflusst.

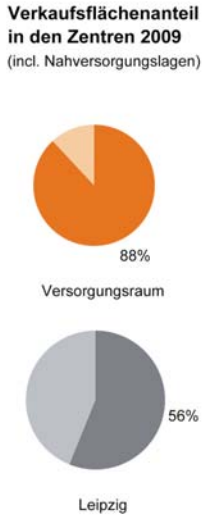
In der bereits erwähnten Arbeitsgruppe des Stadtplanungsamtes sind zwischen 2007 und 2009 allein **45 Anfragen** dieser Art bearbeitet worden. Diese Anzahl verdeutlicht den nach wie vor ungebrochenen Ansiedlungsdruck im Bereich des Lebensmittel-Einzelhandels. Tendenziell wird erkennbar, dass bei negativer Stellungnahme und damit zu erwartender Nichtgenehmigung eines Vorhabens von der förmlichen Beantragung einer Baugenehmigung abgesehen wird. Der städtebaulichen Auskunft kommt daher zur Umsetzung der Entwicklungsziele eine steuernde Wirkung zu.

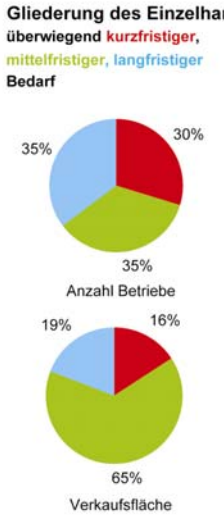
6 ENTWICKLUNGSTENDENZEN IN DEN VERSORGUNGSRÄUMEN

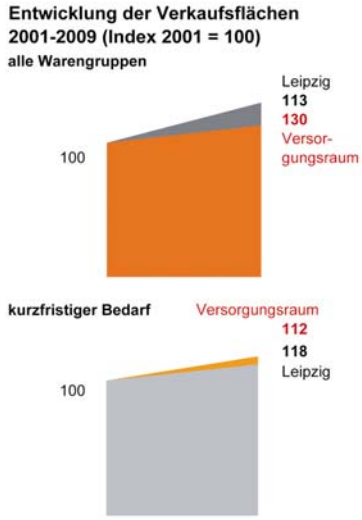
Mit der Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes Zentren ist die Zentrenstruktur in den Versorgungsbereichen verändert worden. Die aktuellen Daten sind im Stadtentwicklungsplan Zentren für das Jahr 2009 zusammengefasst. Aus diesem Grund wird in diesem Monitoringbericht auf eine detaillierte Beschreibung der Versorgungsräume und die Aufbereitung der Daten mit Verweis auf den STEP Zentren verzichtet.

Es werden lediglich die Veränderung der Zentrenstruktur in den Versorgungsräumen sowie die wesentlichen Ansiedlungen und die zukünftigen Planvorhaben zusammengefasst dargestellt.

6.1 VERSORGUNGSRAUM MITTE





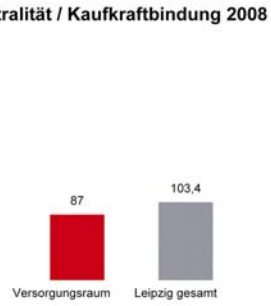


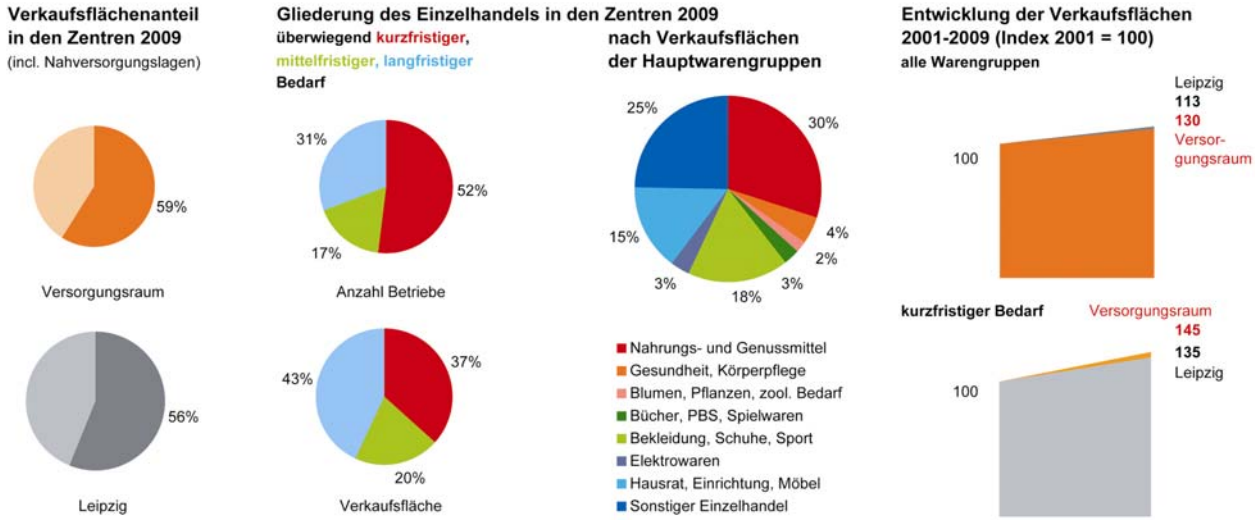
Veränderte Zentrenstruktur 2009: Die straßenbegleitende Einkaufslage Ranstädter Steinweg/Jahnallee/Waldstraße wurde zum D-Zentrum mit erweiterter Abgrenzung heraufgestuft. Die ehemals straßenbegleitende Einkaufslage Kolonnadenstraße wurde als Nahversorgungslage ausgewiesen. Der bisher als D-Zentrum eingestufte Standort der Alten Messe wird nicht mehr als Teil des Zentrensystems bestätigt.

Neue strukturprägende Einrichtungen: Uni-Neubau – Grimmaische Straße; 1 Discounter, 1 Supermarkt

Planvorhaben: „Höfe am Brühl"; Randbebauung Bildermuseum

6.2 VERSORGUNGSRAUM OST





Veränderte Zentrenstruktur 2009: Die ehemaligen straßenbegleitenden Einkaufslagen Gorkistraße-Süd, Eisenbahnstraße-Ost sowie Papiermühlstraße/ Arnoldstraße/ Weißeplatz wurden als Nahversorgungslage heraufgestuft. Weiterhin wurden die Dornberger Straße, die Hermelinstraße, die Riebeckstraße sowie die Bockstraße als Nahversorgungslage ausgewiesen. Die ehemaligen D-Zentren Zweinaundorfer Straße und Heiterblickallee wurden zur Nahversorgungslage herabgestuft. Die ehemals kleinteilige Versorgungslage Stötteritzer Landstraße wurde als D-Zentrum heraufgestuft. Die Hans-Weigel-Staße in Engelsdorf wurde als neues D-Zentrum ausgewiesen.

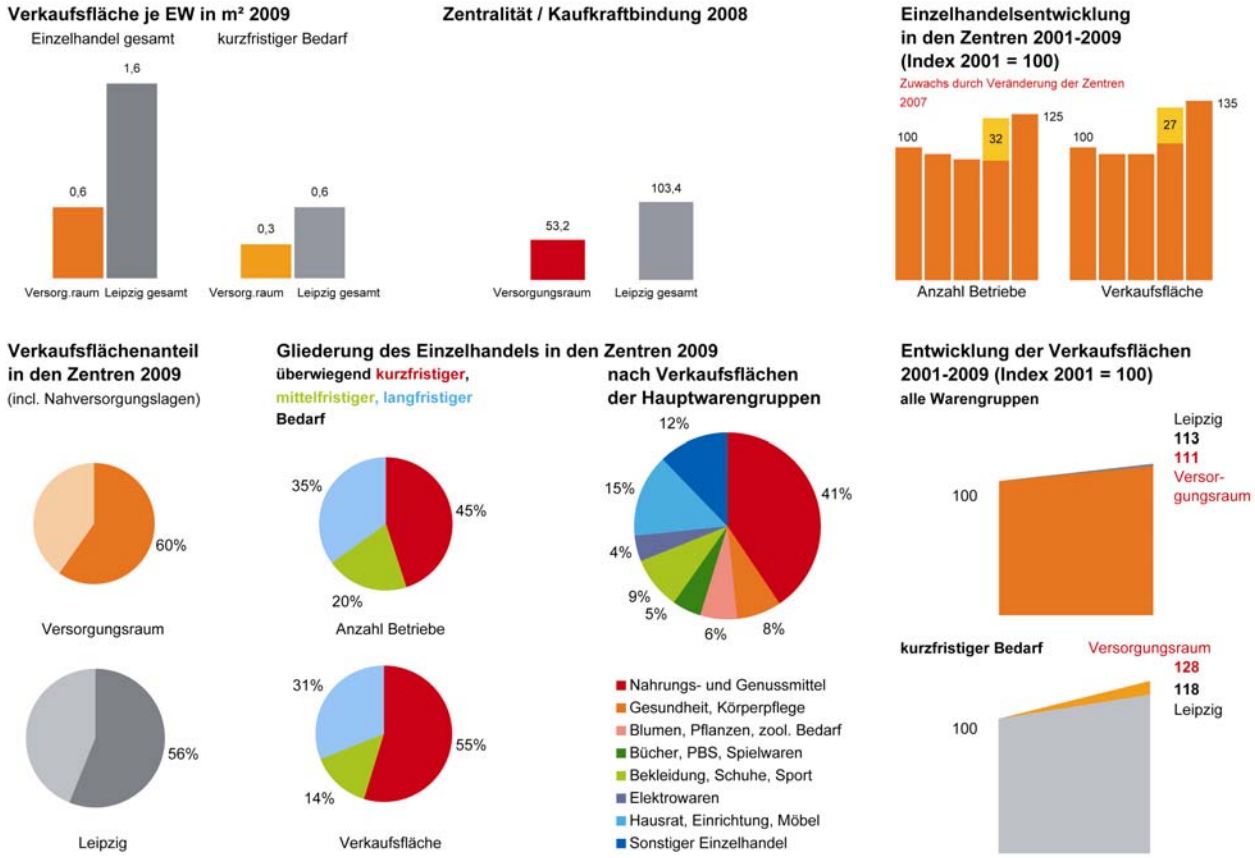
Entwicklung einzelner Zentren: Der Versorgungsraum Ost wird sowohl in seiner räumliche Ausdehnung als auch in seiner Versorgungsstruktur durch das B-Zentrum „Paunsdorf-Center“ (PC) bestimmt. Der Anteil an großflächigen Betriebstypen ist mit fast 50 % sehr hoch und resultiert aus dem Besatz im „PC“, aus Solitärstandorten in den Ortsteilen Heiterblick (Fachmärkte an der Torgauer Straße) und Engelsdorf sowie im Südosten in Probstheida (u.a. Baumarkt).

Die Entwicklung der übrigen Zentren ist sehr unterschiedlich verlaufen. Während einige D-Zentren (z.B. Goldsternstraße in Paunsdorf, Holzhäuser Straße/Kolmstraße in Stötteritz, Eisenbahnstraße) durch Ansiedlung eines Magnetbetriebes bzw. weiterer Verkaufsflächen gestärkt wurden, zeigen andere D-Zentren (z.B. Liebertwolkwitzer Zentrum) Leerstände und auch Abschmelzungstendenzen.

Zu den Kernprojekten des Stadtumbaus im Osten von Leipzig zählt die Stabilisierung und Stärkung der Eisenbahnstraße. Wesentliche Maßnahmen wie der Bau der Nordtangente, der Straßenausbau und der Stadtteilpark "Rabet", die auf eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität zielen, sind abgeschlossen. Darüber hinaus soll das über das Programm „Soziale Stadt“ etablierte Geschäftsstraßenmanagement zu einer neuen Stabilisierung der Eisenbahnstraße beitragen. Neben diesen öffentlichen Investitionen spieltenvor allem das Engagement der Händler und Gewerbetreibenden, die sich in der IG "Lockmeile" organisiert haben sowie privatwirtschaftliche Investitionen, insbesondere die zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Marktes als Frequenzbringer eine entscheidende Rolle.

Neue strukturprägende Einrichtungen: Reudnitz-Center, 5 neue Discounter, davon 3 innerhalb der Zentren

6.3 VERSORGUNGSRAUM SÜD



Veränderte Zentrenstruktur 2009: Im Versorgungsraum wurden die Bernhard-Göring-Straße und der Bayrische Platz als neue Nahversorgungslagen ausgewiesen. Die ehemals straßenbegleitende Einkaufslage Bornaische Straße wurde zur Nahversorgungslage hochgestuft, das D-Zentrum Bornaische Straße/Siegfriedstraße zur Nahversorgungslage herabgestuft. Das bisherige D-Zentrum Karl-Liebknecht-Straße wurde zu einem C-Zentrum mit erweiterter Abgrenzung ausgewiesen.

Entwicklung einzelner Zentren: Insgesamt haben die Zentren im Versorgungsraum eine stabile Entwicklung genommen. Jedoch weisen die Versorgungslagen Karl-Liebknecht-Straße und Connewitzer Kreuz Defizite in der Nahversorgungsfunktion auf (von den ca. 11.000 m² Handelsfläche, die entlang des Petersteinweges/der Karl-Liebknecht-Straße angesiedelt sind, können ca.1/3 dem kurzfristigen Bedarf) zugeordnet werden. Dieses nahversorgungsrelevante Angebot ist seit 2007 leicht angestiegen. Die Entwicklung im gastronomischen Bereich hat dazu geführt, das die Karl-Liebknecht-Straße vor allem am Abend ein besonderes urbanes Flair und über den Stadtteil hinaus ausstrahlt.

Neue strukturprägende Einrichtungen: 2 Discounter. Allerdings befinden sich immer noch ca. 2/3 der Supermärkte und Discounter außerhalb der Zentren.

Planvorhaben: Für die Karl-Liebknecht-Straße stellt die Entwicklung des "Feinkost"-Geländes" ein wesentliches Schlüsselprojekt dar. Auch für das als C-Zentrum eingestufte Connewitzer Kreuz bestehen Entwicklungsoptionen, die sich in einem Diskussionsprozess befinden.

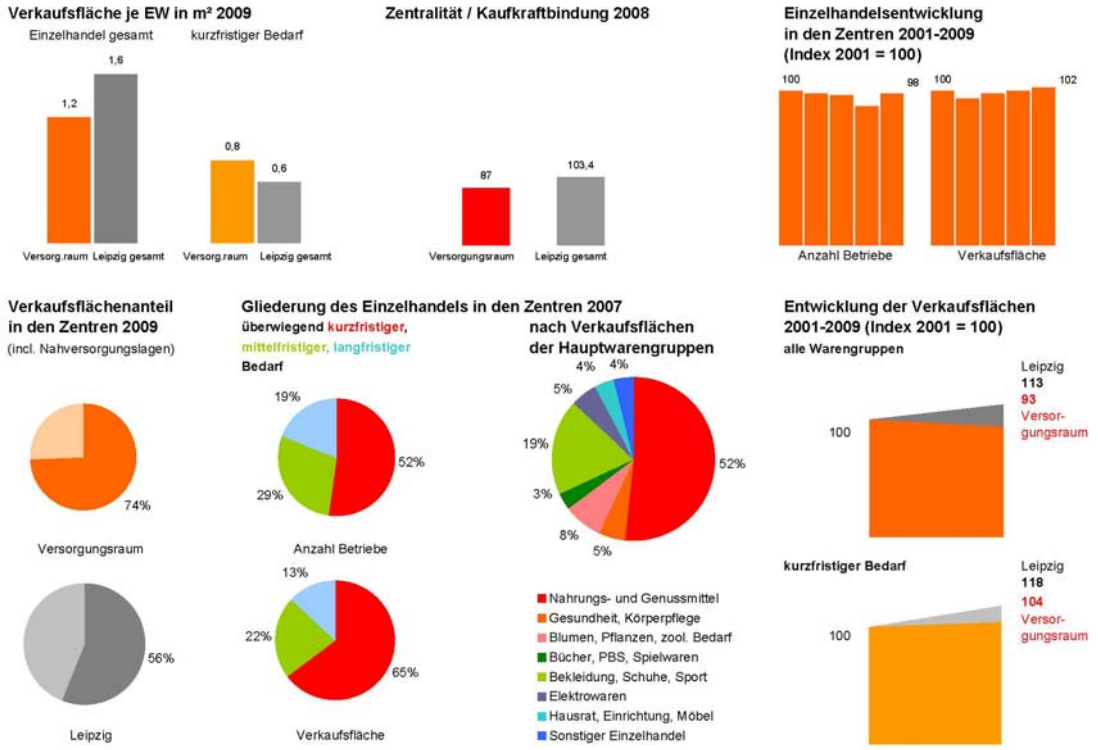
6.4 VERSORGUNGSRAUM SÜDWEST

Veränderte Zentrenstruktur 2009: Das ehemalige D-Zentrum Knautkleeberg wurde zur Nahversorgungslage, das Südwestzentrum vom C-Zentrum zum D-Zentrum herabgestuft.

Entwicklung einzelner Zentren: Der Einzelhandelsbestand im D-Zentrum Könneritzstraße konnte durch die Ansiedlung eines SB-Marktes wesentlich stabilisiert werden.

Neue strukturprägende Einrichtungen: 4 neue Lebensmittelmärkte (davon 2 Discounter außerhalb der Zentren, 1 Discounter und 1 Supermarkt innerhalb der Zentren). Weiterhin entstand ein Baumarkt.

6.5 VERSORGUNGSRAUM WEST



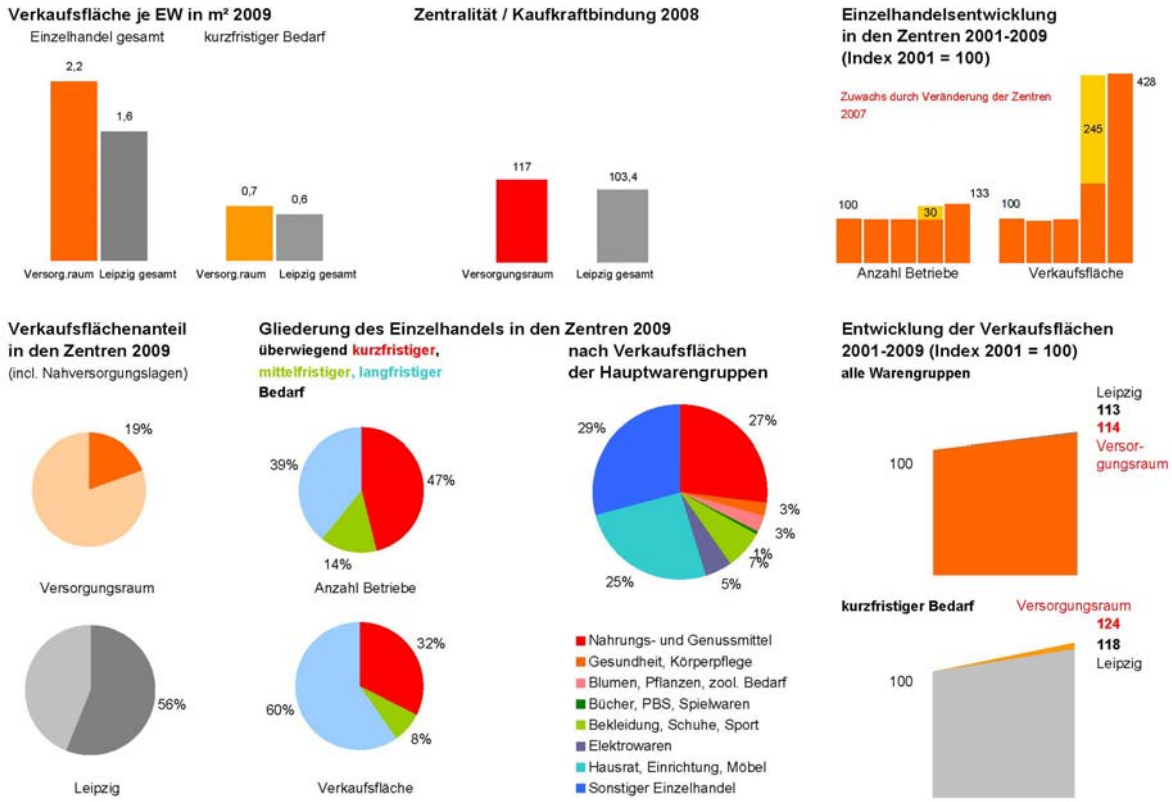
Veränderte Zentrenstruktur 2009: Die beiden ehemaligen D-Zentren Karlsruher Straße und Ratzelbogen wurden als Nahversorgungslage herabgestuft. Das ehemalige C-Zentrum Jupiterstraße wurde als D-Zentrum ausgewiesen.

Entwicklung einzelner Zentren: Das Zentrennetz des VR wird mit ca. 50 % der Verkaufsflächen und der Betriebe vom B-Zentrum Stuttgarter Allee geprägt. In den übrigen Zentren treten verstärkt Fluktuation von Geschäften und Komplementärnutzungen sowie zunehmende Leerstände von Ladengeschäften auf, die auch zu Abschmelzungen im Lebensmittelbereich und kleinflächigem Bestand führten. Besonders relevant waren sie in den D-Zentren Grünauer Allee, Ratzelstraße und Miltitzer Allee.

Neue strukturprägende Einrichtungen: Im Zeitraum 2007 – 2009 wurden 2 Lebensmittelmärkte angesiedelt, davon befindet sich einer innerhalb, einer außerhalb der Zentren, Umbau und Erweiterung der Nahversorgungslage an der Karlsruher Straße

Planvorhaben: Umbau am Ratzelbogen, Neubauvorhaben im D-Zentrum Grünauer Allee

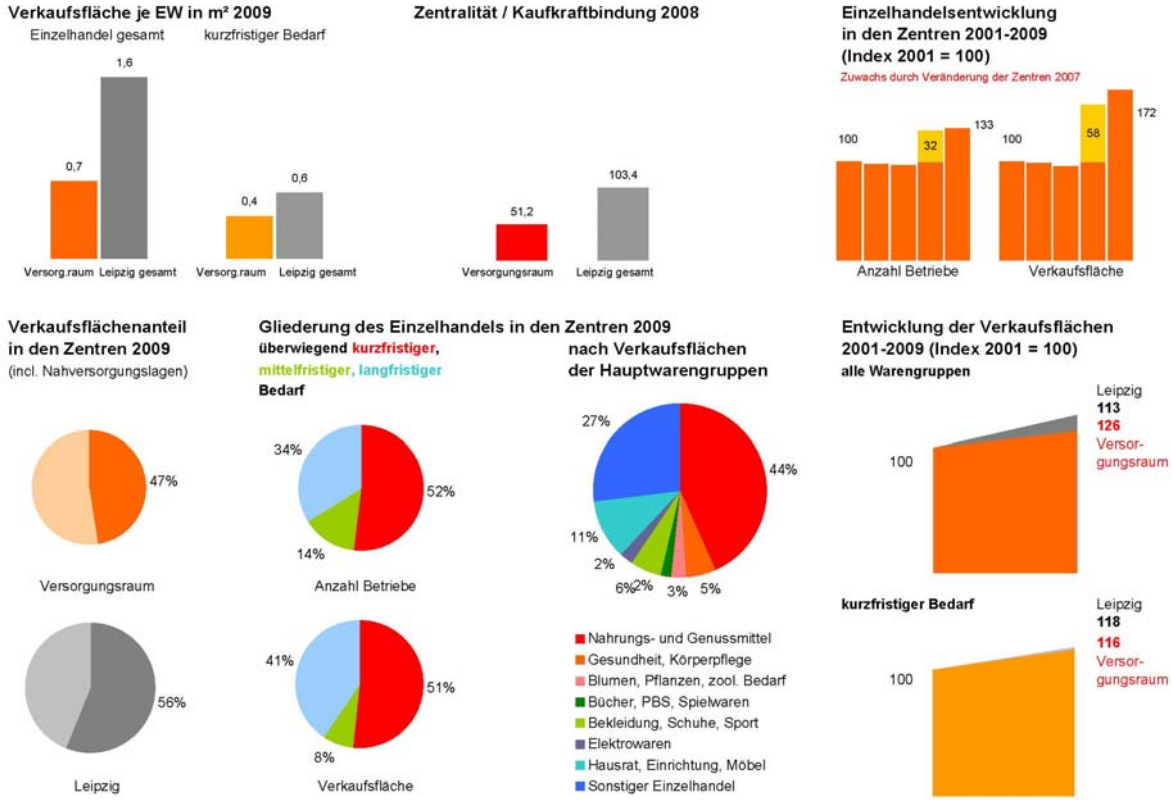
6.6 VERSORGUNGSRAUM ALTWEST



Veränderte Zentrenstruktur 2009: Die ehemals straßenbegleitende Einkaufslage Merseburger Straße sowie der Ellernweg wurden als Nahversorgungslage ausgewiesen. Die Leipziger Straße/Südstraße ist hingegen vom D-Zentrum zur Nahversorgungslage herabgestuft worden. Gleichzeitig wurde in Böhlitz-Ehrenberg die Pestalozzistraße als Nahversorgungslage in den Stadtentwicklungsplan neu aufgenommen.

Planvorhaben: Mit der Ansiedlung eines SB-Warenhauses am Lindenauer Markt soll die Geschäftslage zum C-Zentrum aufgewertet und die Geschäftsstruktur nachhaltig gestärkt werden. Wegen des hohen Besatzes an Discountmärkten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im VR können allerdings auch Umsatzumverteilungen gegen andere Standorte ausgelöst werden.

6.7 VERSORGUNGSRAUM NORDWEST

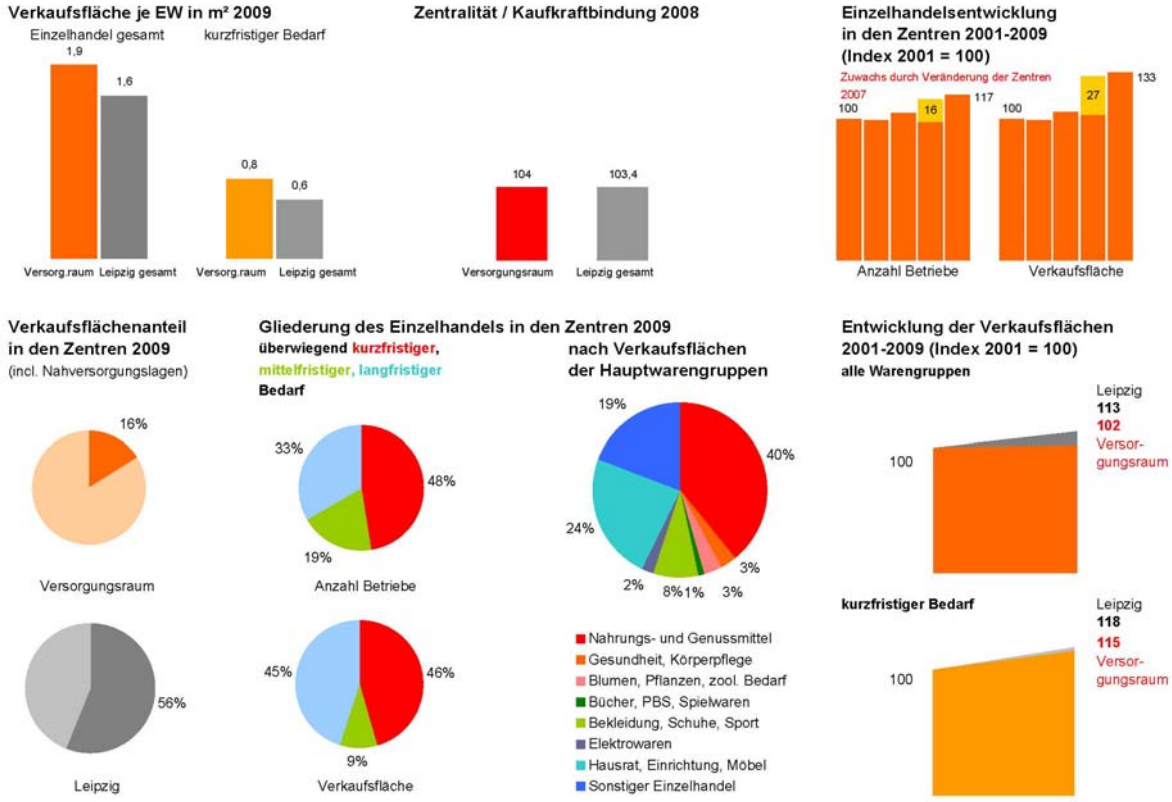


Veränderte Zentrenstruktur 2009: Als Nahversorgungslagen wurden die Dantestraße, die Möckernsche Straße sowie die Coppistraße ausgewiesen. Das ehemalige D-Zentrum Axispassage wird nicht mehr als Teil des Zentrensystems bestätigt.

Entwicklung einzelner Zentren: Im D-Zentrum Möckern konnt die Nahversorgungsfunktion aufgrund eines neuen Lebensmittelmarktes sowie weiterer kleinteiliger Ansiedelungen und einem Textildiscounter wieder stabilisiert werden. Der Neubau des Konsums an der Coppistraße in Gohlis-Mitte wertet die bestehende Nahversorgungslage auf.

Planvorhaben: Das ehemalige Brau- und Brunnen-Gelände in Gohlis-Süd stellt ein entscheidendes Entwicklungspotenzial für die Aufwertung der Versorgungslage an der Georg-Schumann-Straße zum C-Zentrum dar. Der Neubau des SB-Warenhauses wurde kurz vor Redaktionsschluss fertig gestellt, ist aber noch nicht in den Erhebungsdaten enthalten.

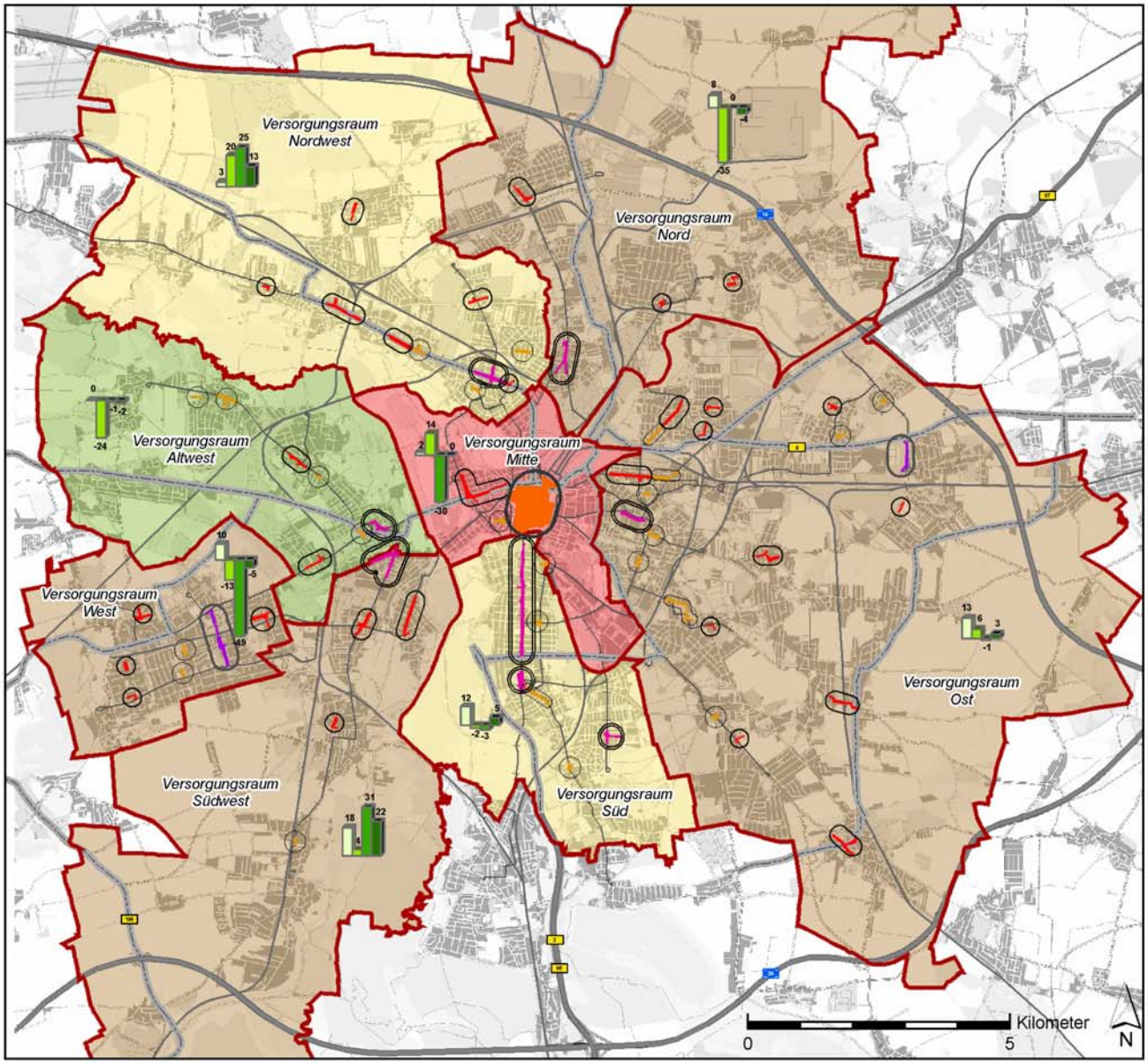
6.8 VERSORGUNGSRAUM NORD



Veränderte Zentrenstruktur 2009: Die kleinteilige Versorgungslage Wiederitzsch wurde zum D-Zentrum heraufgestuft.

Entwicklung einzelner Zentren: Die hohe Verkaufsflächenausstattung weist darauf hin, dass im Versorgungsraum eine besonders hohe Ausstattung an großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb der ausgewiesenen Zentren - in Eutritzsch im Gewerbegebiet Zschortauer Straße sowie in den Fachmarktzentren "Sachsenpark" und „Portitz-Treff“ in Plaußig-Portitz - vorzufinden ist. In Eutritzsch häufen sich z.B. im südlichen Bereich des Ortsteils sehr viele Discounter. In Anbetracht dieser Entwicklung wird ein Schwerpunkt der Zentrenentwicklung im VR sein, das C-Zentrum in Eutritzsch in seiner Funktion zu sichern.

Die folgende Karte zeigt die Entwicklung der Verkaufsflächen in den einzelnen Versorgungsräumen nach kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen.



Karte 2: Verkaufsflächenentwicklung nach Versorgungsräumen 2007-2009

Verkaufsfläche je Einwohner in m²

- < 1,0 m²
- 1,0 - 2,0 m²
- 2,0 - 3,0 m²
- > 3,0 m²

Verkaufsflächenentwicklung je Bedarfsbereich 2007 - 2009 nach Versorgungsräumen in Prozent

25

- kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Gesamt

Stadtteilzentren

- **A-Zentrum** City mit Hauptbahnhof Promenaden
- **B-Zentrum** Stuttgarter Allee / Allee Center Paunsdorf Center
- **C-Zentrum** (Stadtteilzentrum)
- **D-Zentrum** (Nahversorgungszentrum)
- **Nahversorgungslage**
- **Autobahn**
- **Bundesstraße**
- **Eisenbahn**
- **Straßenbahn**
- **Versorgungsraum**

GMA mbH, Büro Erfurt
Stadt Leipzig - Stadtplanungsamt
Stadtentwicklungsplanung Stand: 1/2009