

Geschäftsbereich Standortpolitik

IHK zu Leipzig | Postanschrift: 04091 Leipzig

Stadt Leipzig
Stadtplanungsamt
Abteilungsleiter
Herrn Hanke
04092 Leipzig

Ihr Zeichen: 61.61.03-ze
Ihre Nachricht vom: 01.08.2007
Unser Zeichen: SOP-RSP-Schö
Unsere Nachricht vom:

IHK Ident-Nr.:
(Bei Schriftwechsel bitte angeben!)

Bearbeiterin: Andrea Schötter
Telefon: 0341 1267-1236
Telefax: 0341 1267-1423
E-Mail: schoetter@leipzig.ihk.de

Datum: 07.09.2007

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 317 „Stadtteilzentrum Connewitz“

Stadtbezirk Süd, Ortsteil Connewitz
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Hanke,

die Stadt Leipzig beabsichtigt auf dem Gelände einer Gewerbebrache am Standort Kochstraße/Scheffelstraße die Etablierung eines Stadtteilzentrums mit einer maximalen Verkaufsfläche von 4.350 m². Als Magnetbetrieb ist ein REWE-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.650 m² vorgesehen. Ergänzt werden soll das Angebot durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe (z. B. Textilien, Schuhe).

Im Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren der Stadt Leipzig ist dieser Standort sowie das Areal des in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Bebauungsplans Nr. 370 „Verbrauchermarkt am Connewitzer Kreuz“ als C-Zentrum „Connewitzer Kreuz“ ausgewiesen. Laut Zielkatalog des STEP Zentren soll das Stadtteilzentrum neben dem Schwerpunkt im kurz- und mittelfristigen Bedarf v. a. im Bereich der Komplementärnutzungen gestärkt werden, um damit seiner eigentlichen Funktionsvielfalt (Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Freizeit) gerecht zu werden. Insbesondere angesprochen sind hier z. B. Bürgerbüro, Post, Bankfiliale, Arztpraxen sowie Restaurants oder Cafés. Angestrebt wird eine vielseitige Strukturierung in Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiche, jedoch nicht eine Dominanz von Großflächen.

Entgegen den selbst gesetzten Zielen der Stadt Leipzig, soll nunmehr am Standort Connewitzer Kreuz ein reines Einkaufszentrum ohne weitere Funktionsuntersetzung (Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Freizeit) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 4.350 m² entstehen, dass die Zielvorgaben des STEP Zentren in nur ungenügender Weise erfüllt.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (1.1 Art der baulichen Nutzung) ist die Errichtung eines Stadtteilzentrums mit einer maximalen Verkaufsfläche von 4.350 m² definiert. Diese ist folgendermaßen zu untersetzen: Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.650 m² sowie kleinteilige Einzelhandelsbetriebe.

Einzelhandelsituation

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Standort befindet sich das im STEP Zentren ausgewiesene C-Zentrum „Karl-Liebnecht-Straße“ (KarLi) und das Nahversorgungszentrum „Bornaische Straße“. Beide sind durch eine bandartige, straßenbegleitende Einkaufslage gekennzeichnet.

Entlang der KarLi haben sich z. T. hoch spezialisierte Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, die der Einkaufslage, verbunden mit den vertretenen Komplementärnutzungen im Bereich der Gastronomie und der Freizeiteinrichtungen, ein besonderes Flair geben. Damit ist die KarLi als funktionierende Geschäftsstraße anzusehen und sollte dementsprechend auch weiter aufgewertet und entwickelt werden.

Auch die nördliche Bornaische Straße konnte sich in den vergangenen Jahren – besonders durch die noch nicht erfolgte Etablierung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen am Standort Connewitzer Kreuz – durchaus positiv entwickeln und damit ihrer eigentlichen Funktion als Nahversorgungszentrum gerecht werden.

Die in der Fortschreibung des STEP Zentren erfolgte Hochstufung der KarLi als C-Zentrum sowie der nördlichen Bornaischen Straße als Nahversorgungszentrum wirft für uns die Frage der Aufrechterhaltung weiterer Einzelhandelsentwicklungen am Standort Connewitzer Kreuz auf. Mit der geplanten REWE-Erweiterung am Standort Connewitzer Kreuz/Ost und der in der näheren Umgebung erfolgten Etablierung weiterer Lebensmitteldiscounter und damit zusätzlicher 3.200 m² Verkaufsfläche bezweifelt die Industrie- und Handelskammer zu Leipzig eine Notwendigkeit weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe zur Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Connewitz.

Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) untersuchte das geplante Vorhaben mit einer Tragfähigkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie. In dessen Ergebnis wird festgestellt, dass mit der geplanten Etablierung des Stadtteilzentrums am Connewitzer Kreuz keine negativen städtebaulichen Auswirkungen hervorgerufen werden.

Insbesondere wird die Versorgung im Lebensmittelbereich als leicht unterdurchschnittlich eingestuft. Unberücksichtigt bleiben dabei die in Planung befindlichen Einzelhandelsbetriebe (Neubau: Plus und Lidl sowie Erweiterung: REWE), die in Summe zusätzliche 3.200 m² Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich für das Kerneinzugsgebiet bedeuten.

Die lt. Gutachten nicht nachweisbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen werden v. a. damit begründet, dass die geplanten Einzelhandelsnutzungen einen Umverteilungswettbewerb von deutlich weniger als 10 % gegenüber den Einzelhandelsbetrieben im Kerneinzugsgebiet auslösen. Beim geplanten Lebensmittelmarkt wird lt. Gutachten eine Umverteilungsquote von ca. 5 % in diesem Marktsegment ausgelöst.

Lt. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Nordrhein-Westfalen vom 11.12.2006 „ist ein ausschlaggebendes Kriterium, ob Funktionsstörungen der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind, welche Verkaufsfläche der jeweilige in Rede stehende Betrieb im Vergleich zu der gesamten Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich hat. Insoweit lässt sich kein generell maßgeblicher Prozentsatz feststellen, bei dessen Unterschreiten stets von nicht schädlichen Auswirkungen auszugehen ist und dessen Überschreiten stets zur Folge hat, dass solche Auswirkungen zu verneinen sind. Welcher Prozentsatz im genannten Sinne beachtliche Funktionsstörungen erwarten lässt, hängt auch von verschiedenen weiteren objektiv feststellbaren Faktoren ab. Hierzu zählt namentlich der Abstand zwischen dem betrachteten Vorhaben und dem zentralen Versorgungsbereich.“

Im Einzelfall kann auch die konkrete städtebauliche Situation des betreffenden Versorgungsbereiches von Belang sein, etwa wenn er wegen bereits bestehender Leerstände in besonderem Maße empfindlich ist gegenüber Kaufkraftabflüssen oder wenn der außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches anzusiedelnde Einzelhandelsbetrieb gerade auf solche Sortimente abzielt, die im zentralen Versorgungsbereich von einem „Magnetbetrieb“ angeboten werden, dessen unbeeinträchtigt Fortbestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit eben dieses zentralen Versorgungsbereiches hat.“

Insbesondere für den geplanten Fachmarkt im Bereich Textilien werden lt. Gutachten keine Umverteilungswirkungen erwartet, da keine nennenswerten Wettbewerbsstrukturen im Kerneinzugsgebiet vorhanden sein sollen. Bei einer Vor-Ort-Begehung der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig wurden allein fünf Textilfachgeschäfte im Bereich der südlichen Karl-Liebnecht-Straße, der nördlichen Bornaischen Straße sowie der Wolfgang-Heinze-Straße erfasst.

Damit stellt die Industrie- und Handelskammer zu Leipzig die Qualität und Eignung des Gutachtens der GMA zur Abschätzung städtebaulicher Folgewirkungen in Frage. Insbesondere die Prüfung der von uns befürchteten Verlagerung der Kundenströme im Bereich des Connewitzer Kreuzes und die damit drohenden Leerstände sowie der Verlust der kleinteiligen Handelsstrukturen in diesem Bereich müssen unserer Auffassung nach immanenter Bestandteil des Gutachtens sein.

Architektur

Zur Integration und Identifikation des geplanten Stadtteilzentrums ist eine Öffnung des Objekts nach außen erforderlich, um die Möglichkeit zu schaffen, den umgebenden Bereich zu stärken und die vorhandene Frequenz aufzunehmen. Diese Forderung erhebt auch die Stadt Leipzig in dem Zentrenpass zum C-Zentrum „Connewitzer Kreuz“.

Dementgegen sieht der uns vorliegende Gestaltungsplan einen in sich geschlossenen Baukörper mit einem Malleingang entlang der Kochstraße und einem Parkplatzbereich entlang der Scheffelstraße vor. Von einer Integration des Baukörpers in die umgebende Stadtstruktur kann damit nicht gesprochen werden (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB). Insbesondere für die Bewohner der Scheffelstraße wird der Zu- und Anlieferverkehr sowie der Parkverkehr mit einem deutlichen Verlust an Wohnqualität verbunden sein.

Verkehrssituation

Die Scheffel- und die Kochstraße sind im Umfeld des Plangebiets – nicht zuletzt aufgrund des vorhandenen Kopfsteinpflasterbelags sowie der Wohnbevölkerung – als „Zone 30“ ausgewiesen. Über Scheffelstraße – Windscheidstraße bzw. Kochstraße – Richard-Lehmann-Straße ist die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gegeben. Neben dem motorisierten Individualverkehr wird die Scheffelstraße von mehreren Buslinien aus Richtung der Windscheidstraße genutzt. Zudem benutzen insbesondere die Anwohner die Koch- und die Scheffelstraße zum Parken.

Für das geplante Vorhaben ist die Anlieferung per Lkw über eine Gebäudeeinfahrt in der Kochstraße sowie die Abfahrt über die Scheffelstraße vorgesehen. Aufgrund der vielfältigen Straßennutzung durch Parken, Pkw- und Busverkehr, Radfahrer sowie künftig auch verstärkt Lastkraftwagen sind Konflikte nicht auszuschließen. Die Schaffung von Parkmöglichkeiten (ca. 50 Stellplätze auf dem Parkplatz und ca. 100 Stellplätze in der Tiefgarage) wird die Parksituation für die Anwohner nicht verbessern, sondern nicht zuletzt durch das steigende Verkehrsaufkommen eher verschlechtern. Zu berücksichtigen sind auch die notwendigen Parkmöglichkeiten der HTWK sowie der Besucher des Werks II.

Das bestehende Parksystem kann durch die entsprechenden Platzbedürfnisse der Verkehrsträger kaum aufrechterhalten werden. So muss beispielsweise ausreichend Raum für die geplante Lkw-Zu- und Ausfahrt vorhanden sein. Der Begegnungsfall Bus/Lkw wäre künftig auch nicht auszuschließen. Der Wegfall des bestehenden Buswarteplatzes am Knoten Kochstraße/Scheffelstraße bedeutet eine Verlagerung zu einem Standort in der Umgebung mit ähnlichem Platzbedarf und somit wiederum einen Verlust anderweitig nutzbarer Verkehrsfläche. Zudem benötigen die Anwohner weiterhin Stellflächen für ihre Pkw in wohnnaher Umgebung. Um mögliche Parkkonflikte zwischen den Anwohnern und den Nutzern der geplanten Einkaufsmall auszuschließen, bietet sich die Ausweisung von Anwohnerparkflächen an.

Aufgrund der Lage des Plangebiets sind teilweise größere Höhenunterschiede vorhanden. Bei den Verkehrsflächen sind deshalb Rampen ausgewiesen. Eine gefahrlose Befahrbarkeit dieser Rampen unter allen Witterungsbedingungen ist zu sichern.

Mit der Entwicklung des Bereiches am Connewitzer Kreuz (Ost- und Westseite) als Stadtteilzentrum sowie den beiden im Bau bzw. in Planung befindlichen Lebensmittel-Discountern Plus an der Bornaischen Straße sowie Lidl an der Windscheidstraße werden insgesamt ca. 7.500 m² Verkaufsfläche neu entstehen. In dessen Folge befürchtet die Industrie- und Handelskammer zu Leipzig eine Umlenkung der Kundenströme, die die in den vergangenen Jahren positiven Entwicklungen der Handelsstrukturen im Bereich der Karl-Liebnecht-Straße, der Bornaischen Straße und der Wolfgang-Heinze-Straße konterkarieren und in Folge einen Qualitätsverlust für die Stadtteilkultur in Connewitz bedeuten. Dies bestätigte uns auch eine Befragung der Einzelhändler vor Ort, bei der 19 von 28 befragten Einzelhändlern dem Vorhaben negativ gegenüberstehen.

Zur weiteren Zusammenarbeit stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Rita Fleischer
Stellv. Hauptgeschäftsführerin