

BEGRÜNDUNG

ZUR AUFSTELLUNG EINES B-PLANES FÜR DAS PLANGEBIET „ALTES STRAßENBAHNDEPOT“ IM STADTTTEIL STRÖBITZ, COTTBUS

erstellt im Auftrag der

Stadtverwaltung Cottbus
Fachbereich Stadtentwicklung

durch die

BBE Handelsberatung GmbH

Dr. Silvia Horn

Dr. Ulrich Kollatz

Leipzig im September 2010

1. Aufgabenstellung

Die Stadtverwaltung Cottbus hat mit Schreiben vom 05.08.2010 die BBE Handelsberatung GmbH, Niederlassung Leipzig, mit der Erarbeitung der Grundlagen und der Begründung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Standort „Altes Straßenbahndepot“ und darüber hinaus mit der rechtssicheren Formulierung der textlichen Festsetzungen beauftragt.

Aus dem aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus (Mai 2008) erwachsen Handlungsbedarfe zur planungsrechtlichen Absicherung von Einzelhandelsstandorten bzw. Standorten mit Ansiedlungsinteresse. Dazu gehört auch der Standort „Altes Straßenbahndepot“ in Ströbitz. Zur Absicherung des Standortes aber auch zentraler Versorgungsbereiche soll für den o.g. Standort ein einfacher B-Plan nach § 9 (2a) BauGB erstellt werden. Grundlage hierfür soll eine aktuelle Begutachtung des Standortes bilden.

Die Aufgabenstellung umfasst folgende Schwerpunkte:

1. Aktualisierung der Rahmenbedingungen für Stadtteil Ströbitz und Konsequenzen sowie Schlussfolgerungen für die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Karl-Liebke-Straße (Altes Straßenbahndepot),
2. Erarbeitung des Begründungstextes für den B-Plan,
3. rechtssichere Formulierung der textlichen Festsetzungen im B-Plan.

Unter Hinzuziehung juristischen Sachverständes wird vornehmlich Schwerpunkt 3 von Herrn RA Wolfram Müller-Wiesenhaken von der Kanzlei Götze Rechtsanwälte in Leipzig erarbeitet. Damit wird gewährleistet, dass rechtssichere Formulierungen, die auch im Hinblick auf die aktuelle Rechtsprechung geprüft sind, zur Anwendung kommen.

2. Angebots- und Nachfragestrukturen im Stadtteil Ströbitz

Der im Westen von Cottbus gelegene Stadtteil Ströbitz ist identisch mit dem Stadtgebiet West. Zum 31.12.2009 werden für den Stadtteil 14.034 Einwohner ausgewiesen. Ströbitz ist ein historisch gewachsener Stadtteil, der in seiner räumlichen Struktur nicht homogen ist. Neben verdichteten Wohnquartieren sind geringer besiedelte Teilräume, mit dem Brunschwig-Park auch Grünanlagen und eine fast dörfliche Struktur im Bereich der Kolkwitzer Straße / Ströbitzer Hauptstraße vorzufinden. Brachliegende Grundstücksflächen auf denen ehemals Industriebetriebe angesiedelt waren, prägen Teilbereiche des Stadtteils. Durch die Nähe zur Cottbuser Innenstadt verfügt der Stadtteil Ströbitz über eine herauszustellende Lagegunst, außerdem prägt die Brandenburgische Technische Universität, deren Campus im nordöstlichen Teilraum von Ströbitz an der Konrad-Wachsmann-Allee / Juri-Gagarin-Straße gelegen ist, maßgeblich die Gebietsqualität. Demgegenüber sind Defizite des Stadtteils teilweise im öffentlichen Raum und im Erhaltungszustand der Gebäude gegeben. Zu den Defiziten gehört sicherlich auch, dass Ströbitz über kein historisch gewachsenes Zentrum mit Einzelhandelsbestand, Gastronomiebetrieben und anderen Einrichtungen verfügt.

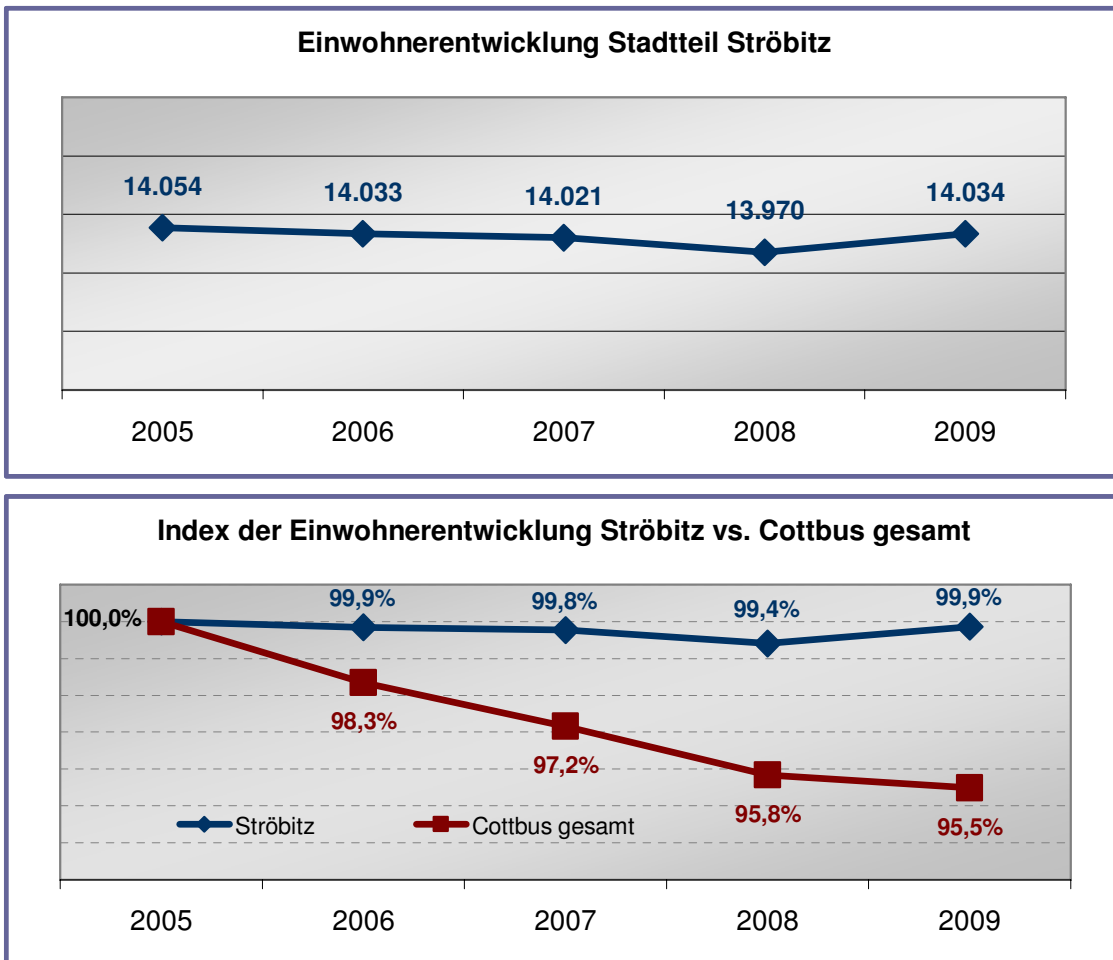
Perspektivisch soll der Stadtteil als Wohnstandort attraktiver gestaltet und damit gestärkt werden. Eine solche Zielstellung wird auch durch andere Faktoren, wie Verkehrsinfrastruktur und Versorgungsstrukturen beeinflusst.

In den letzten Jahren ist im Stadtteil Ströbitz eine relativ stabile Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen, auch zum 31.12.2009 konnte, nach zwischenzeitlich leichtem Rückgang in 2008, eine Einwohnerzahl oberhalb von 14.000 gehalten werden. Damit koppelt sich Ströbitz vom Trend der Gesamtstadt ab. In den letzten Jahren seit Ende 2005 ging die Einwohnerzahl in der Mehrheit der Cottbuser Stadtteile in unterschiedlich starkem Maße zurück, in der Gesamtstadt lag der Rückgang Ende 2009 gegenüber Ende 2005 bei 4,5%.

Gemäß der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Cottbus¹ kann diese stagnierende Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren nicht gehalten werden. Es wird ein leichter Rückgang erwartet, der jedoch geringer ausfällt, als zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes prognostiziert.

¹ vgl. Stadt Cottbus: Bevölkerungsvorausberechnung Cottbus bis zum Jahr 2025, vom Mai 2009

Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Cottbus-Ströbitz



Für den Zeitraum bis 2020 wird ein Bevölkerungsrückgang in Ströbitz auf 13.285 Einwohner erwartet, bis 2025 sinkt die Zahl voraussichtlich auf 12.685 Einwohner. Der aktuell erwartete geringere Bevölkerungsrückgang entspannt zugleich die Nachfragesituation für den insgesamt hohen Einzelhandelsbesatz des Stadtteiles Ströbitz, insbesondere im kurzfristigen Bedarf, unterstützt somit die mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept angestrebte Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche.

Aktuell errechnet sich für die 14.034 Einwohner des Stadtteiles eine einzelhandelsrelevante Nachfrage von ca. 73 Mio. €, dies entspricht einem Anteil von 14,6% der Cottbuser Einzelhandelsnachfrage. Auf den kurzfristigen Bedarfsbereich entfallen ca. 42,4 Mio. €, dies ist jener Bedarfsbereich, der vorrangig von den Angebotsstrukturen im Stadtteil Ströbitz angesprochen wird. Darüber hinaus entfallen ca. 16,3 Mio. € auf den mittelfristigen Bedarfsbereich und schließlich ca. 14,3 Mio. € auf den langfristigen Bedarfsbereich.

Einzelhandelsrelevante Nachfrage 2010: Stadtteil Ströbitz & Stadt Cottbus gesamt

Stadtteil	Ströbitz	Cottbus gesamt
Eiwohner	14.034	99.697
Kaufkraft	89,95	84,01
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2010 in 1.000 € zu EVP (incl. MwSt.)		
Nahrungs- und Genußmittel	23.676	162.957
Bäcker / Metzger	3.528	24.114
Blumen / Zoo- und Heimtierbedarf / Gartenbedarf	2.481	17.197
Drogerie / Parfümerie / pharmaz., mediz. und orthopäd. Artikel (freiverkäuflich)	10.224	71.515
PBS (privat) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	2.457	16.557
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	42.366	292.340
Bekleidung / Wäsche	5.577	37.443
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	1.413	9.520
Baumarkt-Sortiment i.e.S. (Tapeten / Farben / Lacke / Eisenwaren / Heimwerker / Autozubehör etc.)	6.023	41.871
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	852	5.700
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	1.387	9.346
Sportartikel / Fahrräder / Camping	1.023	6.868
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	16.275	110.747
Teppiche / Gardinen / Deko / Sonnenschutz / Bettwaren / Haus-, Tisch- u. Bettwäsche	1.458	9.918
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbelkäufe von Privatverbrauchern)	3.493	23.453
Elektro / Leuchten / sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	1.714	11.548
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	3.683	24.911
Foto / Optik / Akustik	1.331	8.900
Uhren / Schmuck	613	4.034
sonstiges	2.040	14.125
Überwiegend langfristiger Bedarf	14.332	96.889
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	72.973	499.977
Anteil am Einzelhandelsrelevanten Potenzial der Stadt Cottbus	14,6%	

Die nachfolgenden Berechnungen zur Nachfrageentwicklung bis 2020 bauen auf der aktuellen Bevölkerungsprognose auf und zeichnen die Kaufkraftentwicklung in zwei Szenarien. Das optimistische Szenario unterstellt einen geringen Anstieg der durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben, während das pessimistische Szenario von einer stagnierenden Kaufkraftentwicklung, auf dem Niveau 2010, ausgeht.

Die resultierenden Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst. Laut Modellrechnung zur Nachfrageentwicklung im Stadtteil Ströbitz liegt die Spannweite der Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage im Bereich von – 5,2% bis – 2,4%.

Entwicklung der Einzelhandelsrelevante Nachfrage im Stadtteil Ströbitz bis 2020

	Stadtteil Cottbus-Ströbitz		
	2010	2020 pessimistisch	2020 optimistisch
Einwohner	14.034	13.285	13.285
Kaufkraft	89,95	89,95	94,95
Nahrungs- und Genußmittel	23.676	22.412	23.002
Bäcker/Metzger	3.528	3.339	3.446
Blumen/Zoo- und Heimtierbedarf/Gartenbedarf	2.481	2.349	2.397
Drogerie/Parfümerie/pharmaz., mediz. und orthopäd. Artikel	10.224	9.678	9.804
PBS (privat)/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	2.457	2.326	2.427
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	42.366	40.105	41.076
Bekleidung/Wäsche	5.577	5.280	5.525
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	1.413	1.337	1.395
Baumarkt-Sortiment i.e.S. (Tapeten/Farben/Lacke/Eisenw./Heimwerker/Autozubehör etc.)	6.023	5.791	5.850
GPk/Hausrat/Geschenkartikel	852	807	847
Spielwaren/Hobby/Basteln/Musikinstrumente	1.387	1.313	1.370
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1.023	968	1.013
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	16.275	15.496	16.001
Teppiche/Gardinen/Deko/Bettwaren/Haus-, Tisch- u. Bettwäsche	1.458	1.380	1.430
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbelkäufe von Privatverbrauchern)	3.493	3.307	3.461
Elektro/Leuchten/sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	1.714	1.622	1.693
Unterhaltungselektronik/Musik/Video/PC/Drucker/Kommunikation	3.683	3.487	3.628
Foto/Optik/Akustik	1.331	1.260	1.322
Uhren/Schmuck	613	580	616
sonstiges	2.040	1.931	1.972
Überwiegend langfristiger Bedarf	14.332	13.567	14.121
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	72.973	69.167	71.198
Entwicklung des Einzelhandelsrelevanten Potenzials		-5,2%	-2,4%

Dieser Nachfrageentwicklung steht im Stadtteil Ströbitz bereits ein umfangreicher Einzelhandelsbesatz, besonders im kurzfristigen Bedarfsbereich, gegenüber. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus aus dem Jahr 2008 weist einen Verkaufsflächenbesatz von 9.871 m² aus, dies entspricht 0,7 m² je Einwohner, zwischenzeitlich sind keine Änderungen eingetreten. Zu berücksichtigen ist zusätzlich die geplante Entwicklung des Nahversorgungszentrums Lausitzer Straße mit bis zu 2.000 m² Einzelhandelsfläche.

Die Handelsstrukturen des Stadtteiles stehen zudem in enger Wechselbeziehung zur benachbarten Innenstadt. Außerdem liegt in der westlichen Nachbargemeinde Kolkwitz, unmittelbar an der Stadtgrenze zum Stadtteil Ströbitz eine Einzelhandelsagglomeration mit einem SB-Warenhaus (real) als Kernanbieter und einer Gesamtverkaufsfläche von 5.725 m², diese orientiert vordergründig auf das Nachfragepotenzial des Stadtteiles Ströbitz.

Den Schwerpunkt des Einzelhandelsbesatzes bilden insgesamt 6 Lebensmittelmärkte, die zusammen 44% der Ströbitzer Einzelhandelsflächen umfassen. Sie sind die Kernanbieter von 3 Nahversorgungszentren und 2 Nahversorgungslagen (vgl. nachfolgenden Abschnitt), zusätzlich befinden sich im nördlichen Teilbereich zwei weitere Standorte außerhalb der Zentrenstruktur.

Insgesamt ist der Besatz mit Lebensmittelmärkten gemessen am verfügbaren Bevölkerungspotenzial des Stadtteiles Ströbitz als ausgesprochen hoch zu bewerten. Bereits das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008 zeigte auf, dass Ströbitz innerhalb der Stadt Cottbus einen weit überdurchschnittlichen Flächenbesatz an Lebensmittelmärkten aufweist. An dieser Einschätzung ändert auch die aktuell leicht günstigere Bevölkerungsentwicklung wenig. Nachfolgende Tabelle bewertet den verfügbaren Flächenbesatz durch Lebensmittelmärkte sowohl im aktuellen Bestand als auch unter Berücksichtigung der nach wie vor bestehenden Planungen im Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße.

Allein die bestehenden 6 Supermärkte und Discounter repräsentieren einen Flächenbesatz von 128% des Bundesdurchschnittes, wird die Planung im Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße einberechnet, steigt dieser Wert bereits auf 158%.

Bewertung des Verkaufsflächenbesatzes durch Lebensmittelmärkte im Stadtteil Ströbitz (zzgl. Kolkwitz)

Region	Einwohner	Anzahl	Verkaufs- Fläche in qm	qm je Objekt	Einwohner je Objekt	qm je 1.000 Einwohner	DICHTE- INDEX in %
Discounter + Supermärkte							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	82.002.356	25.150	19.750.000	785	3.261	241	100
Stadtteil Ströbitz 2010	14.034	6	4.335	723	2.339	309	128
Stadtteil Ströbitz Plan incl. Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße		7	5.335	762	0	380	158
Große Supermärkte + SB-Warenhäuser							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	82.002.356	1.818	9.260.000	5.094	45.106	113	100
Stadtteil Ströbitz	14.034	1	4.450	4.450	14.034	317	281
	real (Kolkwitz)		4.450				
Lebensmittelbetriebsformen gesamt							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	82.002.356	26.968	29.010.000	1.076	3.041	354	100
Stadtteil Ströbitz 2010	14.034	7	8.785	1.255	2.005	626	177
Stadtteil Ströbitz Plan incl. Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße		8	9.785	1.223	0	697	197

¹⁾ Quelle: EHI Retail Institut

²⁾ Definition: Großer Supermarkt 2.500 bis 4.999 m²; SB-Warenhaus ab 5.000 m²; Supermarkt 400 - 2.500 m²; Discounter entsprechend Angebotsstrategie

Zusätzlich ist die vorrangige Ausrichtung des SB-Warenhausstandortes im benachbarten Kolkwitz auf das Ströbitzer Nachfragepotenzial zu beachten, in Relation zur Einwohnerzahl von Ströbitz errechnet sich ein hoher Überbesatz von 281%.

Werden alle Betriebsformen des Lebensmittelhandels zusammengefasst, entspricht der aktuelle Flächenbesatz etwa 177% des Bundesdurchschnittes, einschließlich der geplanten Entwicklung im Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße beträgt dieser Wert sogar 197%. Wie im folgenden Abschnitt erläutert, liegt die vorrangige Versorgungsfunktion dieser Anbieter jedoch in der qualifizierten Grundversorgung des Stadtgebietes.

Die Folge des sehr hohen Flächenbesatzes ist ein massiver Standortwettbewerb, der sich bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung weiter verschärfen wird. Ein gemäß der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung leicht geringerer Rückgang entspannt sicherlich leicht den Standortwettbewerb, dennoch muss auch zukünftig von einem Überbesatz im Verhältnis zum Nachfragepotenzial vor Ort gesprochen werden.

3. Festsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Stadtteil Ströbitz

Die Grundprämissen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus umfassen eine Konzentration des Einzelhandels auf städtebaulich relevante Standorte und den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen.

Die Sicherung und der Erhalt einer weitestgehend flächendeckenden Nahversorgung über die zentralen Versorgungsbereiche und integrierten Nahversorgungslagen als wesentliche Zielsetzung, resultiert aus der aktuellen und perspektivischen Angebots- und Nachfragesituation im Stadtgebiet von Cottbus.

Die Angebotsstrukturen des Stadtteiles Ströbitz dienen weitestgehend der Grundversorgung. Die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche orientiert sich an den Versorgungsfunktionen und konzentriert sich folglich auf die dominierende Nahversorgungsfunktion.

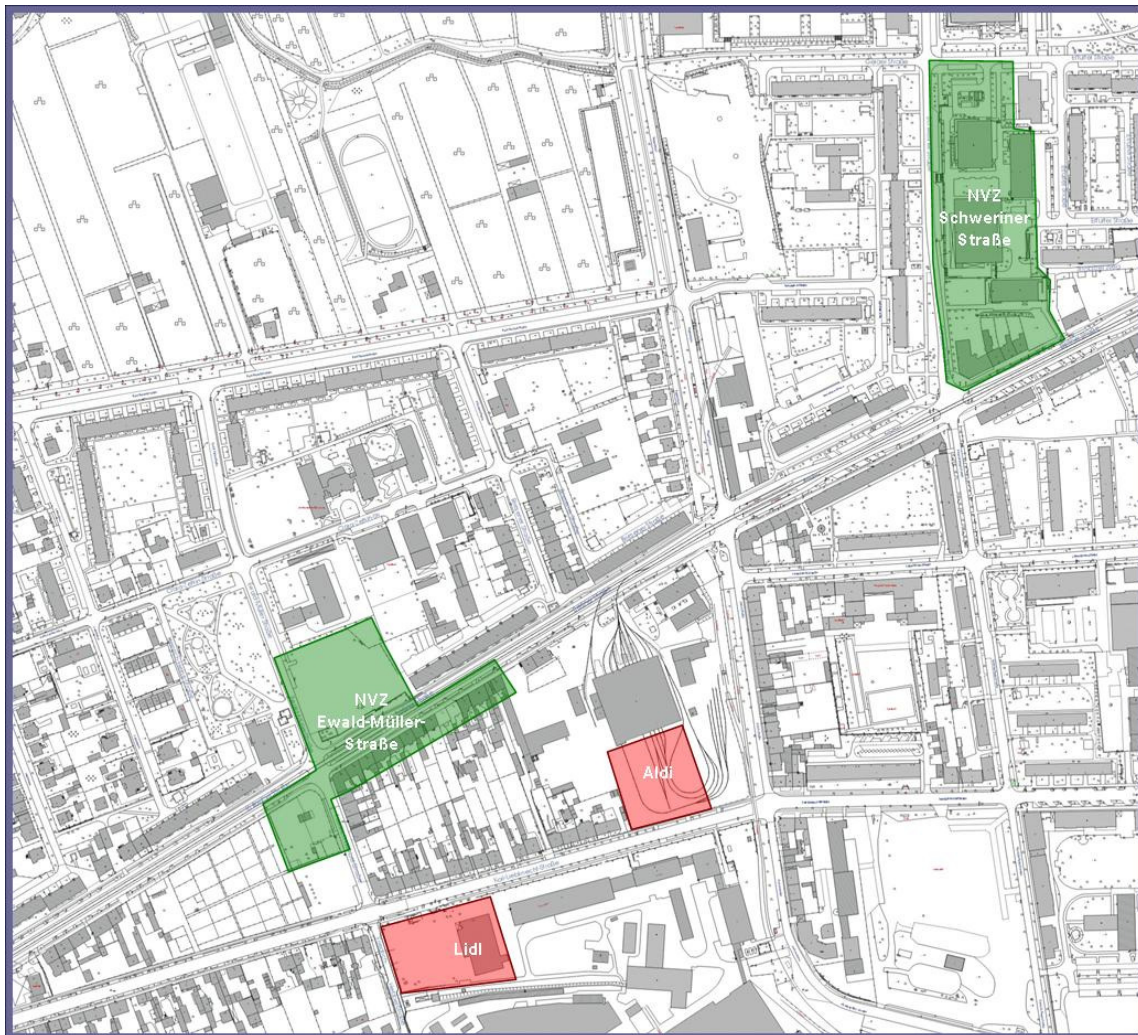
Für den Stadtteil Ströbitz werden im Einzelhandelskonzept drei Nahversorgungszentren und zwei Nahversorgungslagen ausgewiesen:

- die D-Zentren: Schweriner Straße, Ewald-Müller-Straße, Lausitzer Straße
- zwei Nahversorgungslagen an der Karl-Liebknecht-Straße, darin eingebunden ist auch der Bereich des Standorts „Altes Straßenbahndepot“.

Einen Überblick zur Lage und räumlichen Abgrenzung der Nahversorgungszentren- und -lagen im Ströbitz gibt die nachfolgende Abbildung. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes maßgeblich sind die Wechselwirkungen der Nahversorgungszentren Schweriner Straße und Ewald-Müller-Straße mit den beiden Nahversorgungslagen.

Das **Nahversorgungszentrum Schweriner Straße** liegt zentral zwischen verdichteten Wohnquartieren des Stadtteiles Ströbitz. Die Versorgungsfunktionen erstrecken sich über den gesamten Stadtteil Ströbitz, geprägt vor allem durch die Ausstrahlung des Supermarktes (Rewe) als einziger Vollsortimenter im Stadtteil Ströbitz.

Lage und Räumliche Abgrenzung der Nahversorgungszentren und Nahversorgungslagen im Stadtteil Ströbitz



Das **Nahversorgungszentrum Ewald-Müller-Straße** übernimmt Versorgungsfunktionen für den westlichen Teilbereich von Ströbitz. Zum Einzugsgebiet gehören die Wohngebiete

westlich des Verkehrsrings (Verlauf Pappelallee – Waisenstraße) und nördlich der Karl-Liebnecht-Straße. Das D-Zentrum strahlt bis nach Alt-Ströbitz aus und bildet für die urban gewachsene traditionelle Dorflage den wichtigsten Nahversorgungsstandort. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden dem D-Zentrum Ewald-Müller-Straße Entwicklungschancen eingeräumt, die dessen Stabilisierung und qualitativen Ausbau bewirken sollen.

Der zentrale Versorgungsbereich Ewald-Müller-Straße steht, aufgrund der Nähe, in enger Wettbewerbsverflechtung mit den beiden Nahversorgungslagen an der Karl-Liebnecht-Straße. Damit sind intensive Wechselwirkungen bereits gegeben. Deshalb wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Empfehlung ausgesprochen, einen weiteren Funktionsausbau der beiden Nahversorgungslagen bzw. auch nur eines Standortes zum Schutz des D-Zentrums zu vermeiden. Eine Verkaufsflächenentwicklung der Standorte an der Karl-Liebnecht-Straße lässt nachhaltige negative Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Ewald-Müller-Straße erwarten.

4. Planungsziele für den Standort „Altes Straßenbahndepot“ im Stadtteil Ströbitz

Vor dem Hintergrund des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche besteht ein Planungserfordernis zur Steuerung der städtebaulichen Verträglichkeit weiterer Einzelhandelsentwicklungen in Ströbitz.

Die Standorte der Lebensmittelmärkte üben einen Struktur bestimmenden Einfluss aus, dies gilt sowohl für die zentralen Versorgungsbereiche (Nahversorgungszentren) als auch für die Nahversorgungslagen. Die Nahversorgungslagen an der Karl-Liebnecht-Straße stehen aufgrund ihrer räumlichen Nähe in einem sehr engen Standortwettbewerb mit dem Nahversorgungszentrum Ewald-Müller-Straße, geringere Wechselbeziehungen bestehen mit dem Nahversorgungszentrum Schweriner Straße. Beide Nahversorgungslagen können jedoch nicht die umfassenden Funktionen integrierter, zentraler Versorgungsbereiche übernehmen.

Zur Abgrenzung von Nahversorgungszentren ist folgendes festzuhalten:

- Das Begriffsverständnis städtebaulich integrierter Standorte stützt sich auf eine räumliche und funktionale Einbindung eines Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes in-

nerhalb eines umliegenden Lebens- und Erlebnisraumes (Innenstadt, Stadtteile, Wohngebiete). "Zentrale Versorgungsbereiche" sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt.¹ Die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtteil Ströbitz übernehmen jeweils die Funktion von Nahversorgungszentren.

► Bei der Bestimmung von Nahversorgungszentren sind folgende Kriterien anzulegen:

- Zentrallage in einem größeren Stadtquartier mit mindestens 4.000 Einwohnern.
- Integrierte Lage innerhalb der Siedlungsbereiche mit fußläufiger Erreichbarkeit aber auch mittels ÖPNV und PKW.
- Lebensmittel-Supermarkt oder Discounter sind vorhanden oder gewünscht. Im Umfeld mindestens eines innerhalb des Nahversorgungszentrums ansässigen strukturbildenden Betriebes sind in der Regel zusätzlich vorhanden: mehrere Einzelhandelsbetriebe für die Grundversorgung (z.B. Bäcker, Metzger, Obst- und Gemüsegeschäft, Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Blumengeschäft) und/oder haushaltsorientierte Dienstleistungsbetriebe (z.B. Post, Friseur, Servicestelle einer Bank) und/ oder Gesundheitsdienstleistungen (z.B. Ärzte, Krankengymnastik) und/oder Gastronomiebetriebe.
- Die maximale Verkaufsflächendimensionierung sollte 2.000 m² nicht überschreiten, vorrangig auf den kurzfristigen Bedarfsbereich ausgerichtet. Weiterführende Angebote im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich sind auf Fachgeschäftsstrukturen (maximal 250 m² je Einzelanbieter) zu begrenzen und dürfen 1/3 der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Vorrangiges Ziel ist die Erhaltung und Weiterentwicklung der Nahversorgungszentren, daraus leitet sich das Planungserfordernis einer Regelung für die beiden Nahversorgungslagen an der Karl-Liebke-Straße ab.

Die Sicherung des Nahversorgungszentrums Ewald-Müller-Straße ist eine veritable städtebauliche Zielstellung. Dieser Standort repräsentiert im besten Sinne ein Nahversorgungszentrum für den westlichen Teilbereich des Stadtteiles Ströbitz, er ist wohngebietsintegriert, erfüllt die Erreichbarkeitsanforderungen auch fußläufig und per ÖPNV und bietet Entwicklungspotenziale in seiner Angebotsstruktur. Nur das Nahversorgungszentrum

¹ Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 Abs. 3 BauGB, Urteil vom 11.10.2007 (BVerwG 4 C 7.07)

Ewald-Müller-Straße hat eine fußläufige Ausstrahlung bis in die traditionellen Dorfstrukturen von Ströbitz. Dessen Stärkung lässt mit der Kaufkraftbindung im westlichen Bereich von Ströbitz zugleich positive Wechselwirkungen mit dem kleinteiligen Fachgeschäftsbesatz am nahegelegenen Kreuzungsbereich Kolkwitzer Straße / Ströbitzer Hauptstraße erwarten.

Dagegen sind beide Nahversorgungslagen an der Karl-Liebknecht-Straße als stärker autoorientierte Standorte einzustufen, die jedoch eine legitime Eigenbindung der Nachfrage im Stadtteil übernehmen und Kaufkraftabflüssen in Richtung Kolkwitz entgegenwirken.

Folglich sind zukünftig verbleibende Entwicklungspotenziale auf die Nahversorgungszentren zu lenken, bei Sicherung der Nahversorgungslagen in ihrer aktuellen Funktion.

Der Geltungsbereich sollte beide Nahversorgungslagen an der Karl-Liebknecht-Straße einbinden, um umfassend den Schutz der beiden zentralen Versorgungsbereiche Ewald-Müller-Straße und Schweriner Straße zu gewährleisten.

Das Planungserfordernis ist aus der Gesamtsicht aller städtebaulich relevanten Umstände abzuleiten. Hierzu zählen neben dem Angebotsbesatz und der Nachfrageentwicklung im Stadtteil Ströbitz insgesamt, die Nachbarschaftslage der beiden Nahversorgungslagen zu zentralen Versorgungsbereichen, die Angebotsausrichtung der Nahversorgungslagen auf den Sortimentsschwerpunkt der Nahversorgungszentren und schließlich die intensiven Wettbewerbsverflechtungen der Standorte untereinander.

Leipzig, den 10. September 2010

BBE Handelsberatung GmbH
i.V.



Dr. Silvia Horn

i.V.



Dr. Ulrich Kollatz