



# Stadtstrukturelle Auswirkungen und städtebauliche Verträglichkeit des geplanten Einkaufszentrum „Brühl Arcaden“ in der Stadt

## LEIPZIG

Auftraggeber: Stadt Leipzig

Projektleitung: Dipl. Geogr. Oliver Behrens

Projektverantwortung: Dr. Manfred Bauer

Erfurt, im Januar 2007



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Ludwigsburg | Büros in Erfurt, Köln, München, Wien  
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl  
Tschaikowskistraße 19, 99096 Erfurt  
Telefon: 0361 - 347680 Telefax: 0361 - 3476819  
Email: [info@gma.biz](mailto:info@gma.biz) Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

## V Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse

Im Rahmen der Untersuchungen zu den stadtstrukturellen Auswirkungen und der städtebaulichen Verträglichkeit des geplanten Einkaufszentrums „Brühl Arcaden“ in der Stadt Leipzig wurden folgende wesentliche Erkenntnisse gewonnen:

### (a) Ergebnisse

- Der Standort für das geplante Einkaufszentrum „Brühl Arcaden“ weist **zur Zeit** folgende positive und negative Standortfaktoren auf:

#### positive Standortfaktoren

- + oberzentrale Funktion Leipzigs / großes Einzugsgebiet des innerstädtischen Einzelhandels
- + attraktive Einkaufsinnenstadt: Angebotsdichte, namhafte Anbieter, kurze Wege, touristisch interessante Passagen
- + Lage des Planstandortes im Innenstadtgebiet
- + gute verkehrliche Erreichbarkeit des Planstandortes mit allen Verkehrsmitteln
- + gute Einsehbarkeit und Werbewirksamkeit des Planstandortes vom Tröndlinring
- + fußläufige Anbindung des Planstandortes an die Hauptgeschäftslagen Petersstraße und Grimmaische Straße sowie an den Markt

#### negative Standortfaktoren

- Randlage des Planstandortes innerhalb des nordwestlichen Innenstadtgebietes / begrenzte Agglomerationseffekte durch Einzelhandel im unmittelbaren Umfeld
- Entfernung des Planstandortes zu den Hauptgeschäftslagen Petersstraße und Grimmaische Straße ca. 400-500 m
- hohe Wettbewerbsintensität durch den projektrelevanten Einzelhandelsbesatz der innerstädtischen Hauptgeschäftslagen, den Hauptbahnhof, die

Einkaufszentren Paunsdorf-Center und Allee-Center sowie Nova Eventis in Günthersdorf

- geringe Kundengrundfrequenz am Brühl.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist der Planstandort „Brühlsche Höfe“ für die Etablierung eines Einkaufszentrums geeignet.

- Die Leipziger Einkaufsinnenstadt hat sich seit 1996/97 positiv entwickelt. Die Verkaufsflächen haben sich seit 1997 um ca. 81 % vergrößert (Hinweis: Der Verkaufsflächenbesatz der Leipziger Innenstadt war Anfang der 90er Jahre extrem niedrig für eine Stadt dieser Größenordnung). Die Passantenfrequenz stieg seit 1996 um ca. 79 % an und die Umsatzausweitung betrug seit 1997 ca. 70 – 71 %. Im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung und die Passantenfrequenzen weist der Teilraum Nordwest (Standort des geplanten EKZ „Brühl Arcaden“) durchweg die schlechtesten Werte der Innenstadt auf, so dass der Gedanke einer Stärkung dieses Bereiches nahe liegt.
- Die Verkaufsflächenproduktivitäten (= Umsätze je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche / Jahr) sind im Leipziger Innenstadthandel seit 1997 von ca. 3.960 €/m<sup>2</sup> auf ca. 3.450 €/m<sup>2</sup> zurück gegangen.
- Für das geplante EKZ „Brühl Arcaden“ liegt noch kein konkretisiertes Nutzungskonzept vor. Die gutachterlichen Recherchen zur Verträglichkeit des Objektes wurden deshalb auf Basis folgender modellhafter Nutzungskonzeption vorgenommen:
 

|   |                              |
|---|------------------------------|
| – Nahrungs- und Genussmittel            | ca. 1.500 m <sup>2</sup> VK  |
| – Gesundheit und Körperpflege           | ca. 1.200 m <sup>2</sup> VK  |
| – Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf | ca. 200 m <sup>2</sup> VK    |
| – Bücher, PBS, Spielwaren               | ca. 1.600 m <sup>2</sup> VK  |
| – Bekleidung, Schuhe, Sport             | ca. 14.800 m <sup>2</sup> VK |
| – Elektrowaren                          | ca. 3.500 m <sup>2</sup> VK  |
| – Hausrat, Einrichtung, Möbel           | ca. 1.000 m <sup>2</sup> VK  |
| – Sonstiger Einzelhandel                | ca. 1.200 m <sup>2</sup> VK. |

Das geplante EKZ wird bei Zugrundelegung des o. g. Nutzungskonzeptes ein Einzugsgebiet mit ca. 1.058.600 Einwohnern erschließen. Sie repräsentieren ein Kaufkraftpotenzial von ca. 4.352,8 Mill. €. Bis zum Jahr 2015 wird das Kaufkraftvolumen – trotz Bevölkerungsrückgängen im Einzugsgebiet (2015 994.000 Einwohner) – aufgrund einer sukzessive ansteigenden Pro-Kopf-Kaufkraft nominal gegenüber 2005 fast unverändert bleiben.

- Das geplante EKZ „Brühl Arcaden“ muss folgende Soll-Umsätze zur Sicherstellung seiner wirtschaftlichen Rentabilität generieren:

|   |                  |
|---|------------------|
| – Nahrungs- und Genussmittel            | ca. 6,8 Mill. €  |
| – Gesundheit und Körperpflege           | ca. 5,4 Mill. €  |
| – Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf | ca. 0,5 Mill. €  |
| – Bücher, PBS, Spielwaren               | ca. 4,8 Mill. €  |
| – Bekleidung, Schuhe, Sport             | ca. 44,4 Mill. € |
| – Elektrowaren                          | ca. 19,3 Mill. € |
| – Hausrat, Einrichtung, Möbel           | ca. 2,5 Mill. €  |
| – Sonstiger Einzelhandel                | ca. 4,2 Mill. €. |

Insgesamt liegt der Soll-Umsatz bei ca. 87,9 Mill. €. Dieser Wert entspricht ca. 4 % des Umsatzes, der z. Z. vom Einzelhandel in Leipzig insg. erzielt wird. Mit Blick auf die Einkaufsinnenstadt liegt der Umsatzanteil rechnerisch bei ca. 15 %. Innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes müsste das geplante EKZ einen Marktanteil von ca. 2 % erreichen. Die höchste Marktbedeutung würden hierbei die Schwerpunkt-Angebote „Bekleidung/Schuhe/Sport“ und „Elektrowaren“ mit ca. 7,6 % bzw. ca. 5,2 % erreichen.

- Das geplante EKZ „Brühl Arcaden“ wird mit ca. 76,6 Mill. € den größten Teil seines Umsatzes in Form einer Umverteilung gegen den bestehenden Leipziger Einzelhandel erwirtschaften. Andererseits können ca. 13 % des Umsatzes durch eine Steigerung der Kaufkraftbindung im abgegrenzten Einzugsgebiet erzielt werden.

Mit ca. 32,7 Mill. € (43 %) ist die Leipziger Einkaufsinnenstadt von Umsatzumverteilungen durch das EKZ betroffen. Auf die Reststadt entfallen Umsatzumverteilungen von ca. 43,9 Mill. €.

Die einzelnen Teilräume der Einkaufsinnenstadt sind von Umsatzumverteilungen durch das geplante EKZ in Höhe von ca. 5,5 – 5,8 % der aktuell erzielten Umsätze betroffen. Relativ geringe Umsatzumverteilungen ergeben sich andererseits gegenüber den innenstadtnah gelegenen Leipziger C-Zentren. Hier ist von keiner Gefährdung der Einzelhandelsbestände bzw. der Einzelhandelsplanungen durch das EKZ „Brühl Arcaden“ auszugehen.

Bei der Interpretation der genannten Zahlenwerte zur Umsatzumverteilung durch das geplanten EKZ muss berücksichtigt werden, dass es sich bei der errechneten Umsatzumverteilung gegenüber der Einkaufsinnenstadt nicht um einen Umsatzabzug aus diesem städtischen Teilraum handelt, sondern lediglich um eine Umsatzverlagerung innerhalb des Teilraums, da das geplante EKZ selbst innerhalb der Einkaufsinnenstadt liegt. Aus diesem Grund wird die Versorgung der Verbraucher bei Ansiedlung des geplanten EKZ nicht eingeschränkt. Vielmehr ist durch die Verkaufsflächenausweitung und die Etablierung qualifizierter Anbieter prinzipiell sogar von einer Verbesserung der Versorgungsqualität auszugehen.

- Im Rahmen einer Steigerung der Kaufkraftbindung im abgegrenzten Einzugsgebiet bindet das geplante EKZ zum einen Kunden im Stadtgebiet, die bisher z. T. auswärts einkaufen und leitet zum anderen neue Besucher aus dem überörtlichen Einzugsgebiet nach Leipzig. Nach einer überschlägigen Berechnung kann davon ausgegangen werden, dass die Zahl neu gewonnener Besucher und Kunden pro Tag bei ca. 3.900 und pro Jahr bei knapp 1,2 Mill. liegt.

#### **(b) Empfehlungen**

- Zur Eindämmung evtl. städtebaulicher Auswirkungen des geprüften modellhaften Nutzungskonzeptes des geplanten EKZ wird empfohlen, die Verkaufsflächen in denjenigen Warenbereichen, die besonders hohe Umsatzumverteilungsquoten auslösen, zu reduzieren. Konkret wird vorgeschlagen, die Verkaufsfläche im Warenbereich „Bekleidung/Schuhe/Sport“ und „Elektro“ gegenüber der Modellannahme um mindestens ca. 1.000 m<sup>2</sup> bzw. 700 m<sup>2</sup> zu verkleinern und dies im Bauleitplanungsverfahren entsprechend zu verankern. In diesem Zusammenhang ist aber eine Belegung der betroffenen Verkaufsflächen durch Warengruppen, die keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwarten lassen, möglich. So könnte z. B. das Angebot bei „Nahrungs- und Genussmitteln“ um ca. 500 m<sup>2</sup> VK und bei

„Hausrat/Einrichtung/Möbel“ ebenfalls um ca. 500 m<sup>2</sup> VK ausgedehnt werden. Auch im Bereich des „Sonstigen Einzelhandels“ sind Verkaufsflächenvergrößerungen denkbar, z. B. in den Sortimentsbereichen Heimtex oder Küchen.

Selbstverständlich kann eine abschließende gutachterliche Aussage zur Verträglichkeit des geplanten EKZ und zu evtl. notwendigen Verkaufsflächenreduzierungen aber erst getroffen werden, wenn seitens des Vorhabenträgers ein konkretes und abgesichertes Nutzungskonzept zur Prüfung vorgelegt wird.

- Für eine angemessene Interpretation der gutachterlichen Ergebnisse bezüglich der Verträglichkeit des geplanten EKZ „Brühl Arcaden“ erscheint es wichtig hervorzuheben, dass sich alle getroffenen Aussagen auf die Neuansiedlung von Betrieben beziehen. Die Einschätzungen zur städtebaulichen Verträglichkeit decken also mögliche Verlagerungen bereits bestehender innerstädtischer Betriebe in das EKZ nicht ab. Um hierzu qualifizierte Aussagen treffen zu können, müssten Informationen von Einzelbetrieben über ihre wirtschaftliche Situation, die Standortzufriedenheit und die Mietvertragslaufzeit vorliegen, was nicht der Fall ist.