

- UHLIG, K. (1981): Stadtplanung - Zustand und Ausblick.  
In: *Rheinischer Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz* (Hg.): Glanz und Elend der Denkmalpflege und Stadtplanung. Köln, 7-13.
- WIKTORIN, D. (1992): Der Wiederaufbau der Kölner Geschäftsstadt 1945 bis 1960. Eine Untersuchung von

- Anspruch und Wirklichkeit der Wiederaufbauplanung in Köln. Unveröff. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität zu Köln, Köln.
- WOLFF, J. (1950): Planung durch das Volk. Über Grenzen und Möglichkeiten der Aufbaugemeinschaften (Bsp. Bremen-Hannover). In: *Baumeister* 8, 526-527.

## BERICHTE UND MITTEILUNGEN

### EINZELHANDELSSTANDORTE DES VERDICHTUNGSRAUMES LEIPZIG IM SPANNUNGSFELD ZWISCHEN KOMMUNALER ENTWICKLUNG UND RÄUMLICHER ORDNUNG

Mit 2 Abbildungen und 2 Tabellen

EVA DEN HARTOG-NIEMANN und KLAUS-ACHIM BOESLER

*Summary:* Retail locations of the Leipzig conurbation in the area of tension between communal development and spatial ordering

Some large cities in the new federal states of Germany are experiencing unexpected problems in the wake of the transformation process from a command economy system to one of a market economy. In what follows the interaction of retail location development, town development, state planning and regional planning will be presented through the chain of effects set off by the development of the retail trade in Leipzig after 1989.

With only 84,000 m<sup>2</sup> available for retailing, the centre of Leipzig is faced with building applications for a fifteen-fold increase in the retail area, most of which is in unintegrated locations in the outlying districts. This raises a multitude of problems: Shopping centres on „greenfield sites“ lead to a considerable loss of purchasing power. The town centre is increasingly losing its attractiveness; this in turn inhibits housing construction, as well as the urgently needed preparedness of commerce and gastronomy to invest in the redevelopment. In the prefabricated residential quarters the emerging social segregation of the population holds considerable potential for conflict. The infrastructure of transport is so far in no way able to cope with the changed shopping behaviour of the city's inhabitants.

The shopping centres are largely planned for, if not already built on, villages in outlying districts lacking any central function. This proves to be a particular impediment to the setting-up and implementation of a central place concept. In the first two years after „die Wende“ (the Change) the concerns of spatial planning were hardly taken into account at all, since relevant laws did not exist. This results in a lack of communal agreement, and thus in an extreme concentration of retail areas, especially along the radial routes from the city to the surrounding rural district of Leipzig.

In the early years after the „Wende“ facts were created which, going far beyond mere retail trade development, are bound to present considerable problems for the development of the Leipzig conurbation.

#### 1 Allgemeine Problemstellung

Die Region Leipzig gehört zu den Wirtschaftsgebieten in den neuen Bundesländern, in denen die sehr schnelle, aber räumlich unkoordinierte Entwicklung neuer Einzelhandelsstandorte seit 1990 zu einer Reihe von raumordnungs- sowie kommunalpolitisch problematischen und umstrittenen Ergebnissen geführt hat. In der suburbanen Zone Leipzigs sind seitdem großflächige Einzelhandelseinrichtungen<sup>1)</sup>, Supermärkte, SB-Warenhäuser und differenzierte Fachmärkte entstanden, die in der Dimension ihrer Verkaufsflächen die Ausmaße westdeutscher Vergleichsstandorte erheblich überschreiten. Dabei haben sich für die siedlungsräumliche Struktur zwei unerwünschte Folgen gezeigt:

- Die Standortkonkurrenz zwischen dem Einzelhandel in den Citylagen der Kernstädte und den neuen Standorten in der suburbanen Zone hat zu einem deutlichen Kaufkraftabfluß vom Zentrum an die Peripherie des Verdichtungsraumes geführt. Damit ist die Gefahr eines nicht unerheblichen Bedeutungsverlustes der Kernstadt gegeben.
- Die großflächigen Einzelhandelseinrichtungen entstanden überwiegend nicht in den zentralen Orten des Umlandes, sondern in Gemeinden, für die die derzeit im Aufbau befindliche zentralörtliche Planung keinerlei Zentrenfunktion vorsieht.

Die Ursachen für diese Entwicklung sind vielfältig. Sie liegen einmal in der unerläßlichen Transformation der Organisationsformen des Einzelhandels in marktwirtschaftliche Verhältnisse, aber auch in den Problemen der Umstrukturierung einer zentralistisch-

<sup>1)</sup> Mit einer Geschoßfläche von mind. 1200 qm laut § 11 (3) Baunutzungsverordnung.

sozialistischen zu einer dezentralen-demokratischen Staatsform begründet. Dies bedeutet konkret:

- Planungsrechtliche Unsicherheiten, besonders zwischen 1989 und 1991.
- Eine sich erst langsam entwickelnde Regionalplanung, deren wesentliche Aufgabe zunächst in der Anpassung der Siedlungs- und Territorialstruktur der ehemaligen DDR (v. KÄNEL 1986) an marktwirtschaftlich orientierte zentralörtliche Strukturen liegt.
- Neue Stadtplanungskonzepte mit dem Ziel der Sanierung, Attraktivitätssteigerung und Anpassung an das rapide gestiegene Verkehrsaufkommen.

Das Ziel der vorliegenden Studie liegt darin, die raumstrukturellen Konsequenzen des Transformationsprozesses des Einzelhandels aufzuzeigen. Neben der Darstellung des Umfangs der dezentralen Entwicklung des Einzelhandels an nicht integrierten Standorten steht die Ursachenanalyse im Vordergrund. Außerdem werden Beispiele für Lösungsstrategien der zuständigen Behörden aufgezeigt. Die Arbeit soll einen Beitrag zum Verständnis und zur Einschätzung der raumstrukturellen Entwicklungen in den neuen Bundesländern leisten.

## 2 Transformationsprobleme des Einzelhandels

Bis zum Ende der sozialistischen Zentralverwaltungswirtschaft war die organisatorische Struktur des Einzelhandels in der DDR durch drei Betriebstypen geprägt:

- staatliche Handelsorganisationen (volkseigene Handelsorganisationen (HO), Vereinigung volkseigener Warenhändler (VWV)),
- Konsumgesellschaften,
- genossenschaftliche Einrichtungen (z. B. Apotheken, Buchhandlungen).

Die staatlichen und genossenschaftlichen Betriebe waren 1987 mit fast 90 % des Gesamtumsatzes dominant. Der private Einzelhandel, der lediglich 10 % des Umsatzes erzielen konnte, wurde nur in Ausnahmefällen geduldet und hatte bei einem direkten Steuersatz von 93 % kaum Möglichkeiten zu Investitionen. 92 % aller Geschäfte hatten weniger als 400 m<sup>2</sup>, 70 % weniger als 100 m<sup>2</sup> und 35 % sogar weniger als 25 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Das bedeutete eine durchschnittliche Verkaufsfläche von 75 m<sup>2</sup> je Geschäft (in den alten Bundesländern dagegen 274 m<sup>2</sup>). Über mehr als 1000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verfügten weniger als 1 % der Verkaufsstellen (vgl. WACKERNAGEL 1991; JÜRGENS 1994).

Eine nahezu flächendeckende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (2,8 Verkaufsstellen je 1000 Einwohner) sicherte eine große Zahl von Geschäftsfilialen auch im suburbanen Raum. Diese Standortverteilung der Einzelhandelsbetriebe entsprach dem Ziel der sozialistischen Siedlungspolitik,

das auch in der suburbanen Zone eine Funktionsbündelung an den Verwaltungsstandorten forderte. Im Umland des Oberzentrums Leipzig war die Zentrenstruktur durch die sechs Mittelzentren Schkeuditz, Delitzsch, Eilenburg, Wurzen, Grimma und Borna im Rahmen der Territorialplanung festgelegt. Hierbei handelte es sich um Kreisstädte, die zum Teil durch die zentralistische Verwaltungsgliederung der DDR zu Mittelzentren bestimmt wurden. Dies gilt vor allem für Schkeuditz, das durch den benachbarten Flughafen Leipzig-Halle und die Lage am Autobahnkreuz der heutigen A9 und der A14 begünstigt ist.

Darüber hinaus befanden sich in der suburbanen Zone neben zahlreichen Unterzentren noch sogenannte Kleinzentren. Beispiele hierfür sind Taucha, Markranstädt und Markkleeberg. Aus ihnen hob sich Markkleeberg als Siedlungsschwerpunkt im Verdichtungsraum mit einer ganzen Reihe von Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen für das Oberzentrum Leipzig heraus. Weiter gehörten dazu die Unterzentren Zwenkau und Böhlen im Braunkohlengebiet südlich des Oberzentrums. Kleinzentren fanden sich insbesondere im Raum nördlich von Leipzig, z. B. Rackwitz, und östlich der Stadt, z. B. Mölkau oder Holzhausen.

In Leipzig selbst gab es vier Typen innerstädtischer Einzelhandelsstandorte:

- den historischen Stadtkern;
- die bandartig angeordneten Standorte im relativ dicht bebauten, funktional gemischten Innenstadtbereich entlang der Radialstraßen;
- die Nahversorgungszentren am Innenstadtrand und an der Stadtperipherie
- und die Großsiedlungen der Nachkriegszeit in Plattenbauweise.

## 3 Die Entwicklung des Einzelhandels nach 1989

Die Neugestaltung des Einzelhandels nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten führte an den vorgegebenen Standorten und angesichts der den modernen Einzelhandelsformen kaum entsprechenden baulichen Voraussetzungen zu erheblichen Schwierigkeiten:

- Ungeklärte Eigentumsverhältnisse verunsicherten potentielle Investoren.
- Einheimische Unternehmer scheuten vielfach angesichts relativ hoher Mieten und i. d. R. kurzfristiger Mietverträge das unternehmerische Risiko.
- Die Läden der ehemaligen HO fanden häufig keine neuen Mieter oder Käufer, da sie mit Verkaufsflächen von 25–100 m<sup>2</sup> für die Einzelhandelsketten zu klein waren.
- Die Geschäftslagen an den Radialstraßen entsprachen nicht den heutigen Anforderungen – z. B. nach Parkmöglichkeiten.

- In den bevorzugten Lagen der City entsprachen die Mietpreise in keiner Weise den zu erwartenden Gewinnen, so daß ausschließlich „Prestige-Standorte“ von Filialunternehmen, überwiegend aus den alten Bundesländern, Überlebenschancen hatten. Markantestes Beispiel ist die Mädler-Passage mit einem Mietpreis von mehr als 200,- DM/m<sup>2</sup>. Das macht die Wahl dieses Standortes für den einheimischen Mittelstand unakzeptabel.

Die Folge dieser Schwierigkeiten war eine Neuorientierung der Standortstruktur des Einzelhandels im Raum Leipzig. Im inneren Cityring mit seinen an sich optimalen Lagevoraussetzungen waren schnell Leerstände zu verzeichnen. Dort konnte sich der Einzelhandel nur schwach entwickeln.

Im Gegensatz dazu wurden unmittelbar nach dem Ende der DDR-Ära zahlreiche Neugründungen am Stadtrand beantragt (vgl. Regierungspräsidium Leipzig 1993 a). Bis 1993 lagen 146 Anträge (= 72 Vorhaben) auf Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben vor (davon 63 großflächige Vorhaben mit mehr als 1800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Bis Ende 1993 waren insgesamt 1 240 337 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen beantragt worden (vgl. Tab. 1).

Lediglich etwa ein Drittel der insgesamt beantragten Fläche wurde von der Höheren Raumordnungsbehörde befürwortet. Nur 7% der bereits bestehenden Einkaufszentren befinden sich an raumordnerisch zu befürwortenden Standorten. Der Ausstattungsgrad<sup>2)</sup> erhöhte sich in der Stadt Leipzig von 0,3 auf 0,7 und im Umland auf 2,5. Ein Oberzentrum sollte über einen Ausstattungsgrad von etwa 1,2 verfügen (BORCHARDT 1987, 587). Die Nettoverkaufsfläche im Landkreis stieg von 37 130 m<sup>2</sup> auf 382 547 m<sup>2</sup>. Stadt und Umland zusammen verfügten damit bereits 1993 über eine Nettoverkaufsfläche von 550 506 m<sup>2</sup>. Das Angebot liegt somit bereits jetzt wesentlich über den z. B. 1987 von BORCHARDT empfohlenen Werten, so daß die Standortkonkurrenz schon bald zu erheblichen Fluktuationen führen dürfte. Der Wandel in der Standortstruktur des westsächsischen Einzelhandels kann also keineswegs als abgeschlossen angesehen werden.

#### 4 Die Bedeutung des großflächigen Einzelhandels für die Stadtentwicklung

Die Neugründungen von Einzelhandels-Großeinrichtungen an der Peripherie Leipzigs erschweren oder verhindern eine erfolgreiche Entwicklung der City und der innerstädtischen Achsen. Es ergeben sich folgende kumulierende Wirkungen:

- ein Kaufkraftverlust des Zentrums gegenüber der Peripherie;

<sup>2)</sup> D. h. die Relation von Verkaufsfläche zur Einwohnerzahl.

Tabelle 1: Beantragte Verkaufsflächen in Stadt und Landkreis Leipzig (bis Dezember 1993)

Quelle: Regierungspräsidium Leipzig 1994

Retail areas in the city and surrounding rural district of Leipzig (up to December 1993) for which planning applications have been received

SB-Läden	284 697 m <sup>2</sup>
Möbel/Einrichtungshäuser	275 750 m <sup>2</sup>
Bau/Gartencenter	70 800 m <sup>2</sup>
Baumärkte	188 196 m <sup>2</sup>
Gartencenter	7 200 m <sup>2</sup>
Fachmärkte	117 097 m <sup>2</sup>
Shops	61 542 m <sup>2</sup>
Kaufhäuser	24 000 m <sup>2</sup>
Textilien	22 600 m <sup>2</sup>
Elektrofachgeschäfte	14 550 m <sup>2</sup>
Discounter	6 190 m <sup>2</sup>
Sonstige (nicht näher bestimmt)	167 715 m <sup>2</sup>

Quelle: Regierungspräsidium Leipzig 1993

- eine Abnahme der Investitionsbereitschaft des Handels im Zentrum;
- eine Erschwerung der baulichen Sanierung von Einzelhandelsstandorten durch Zentralitätsverlust der Stadt<sup>3)</sup>;
- Neuansiedlungen von Einzelhandelsunternehmen innerhalb der Stadt werden verhindert;
- ein Beitrag des Einzelhandels zur Attraktivitätssteigerung der Stadt bleibt aus
- und die geringe Attraktivität der Innenstadt führt zu weiteren Kaufkraftverlusten.

Nach Berechnungen des Regierungspräsidiums Leipzig sind für eine wirtschaftliche Auslastung der neu entstandenen Einzelhandelseinrichtungen an der Peripherie des Verdichtungsraumes Leipzig Umsätze von mindestens 2,8 Mrd. DM erforderlich. Das bedeutet, daß der Stadt mindestens 60% der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft entzogen wird. Allein durch die beiden Einkaufszentren „Saalepark“ und „Sachsenpark“ gehen der Stadt schon jetzt 470 Mio. DM Umsatz verloren (JÜRGENS 1994; Unternehmensplanung Karstadt 1993, 14). Solche Prognosen verhindern oder verzögern Investitionen und Risikobereitschaft der Einzelhandelskonzerne, vor allem aber des mittelständischen Einzelhandels. Während 1991 in der Stadt Leipzig noch 4767 Gewerbeanmeldungen im Handel zu verzeichnen waren (Statisti-

<sup>3)</sup> „Zentralität“ wird in der betriebswirtschaftlichen Einzelhandelsforschung häufig definiert als das Verhältnis des Einzelhandelsumsatzes einer Stadt zu deren Kaufkraftpotential. Der sinkende Einzelhandelsumsatz in der Stadt impliziert ein Abschwächen der Zentralität; der damit verbundene Imageverlust hemmt die Motivation zur baulichen Sanierung bestehender Einzelhandelsstandorte.



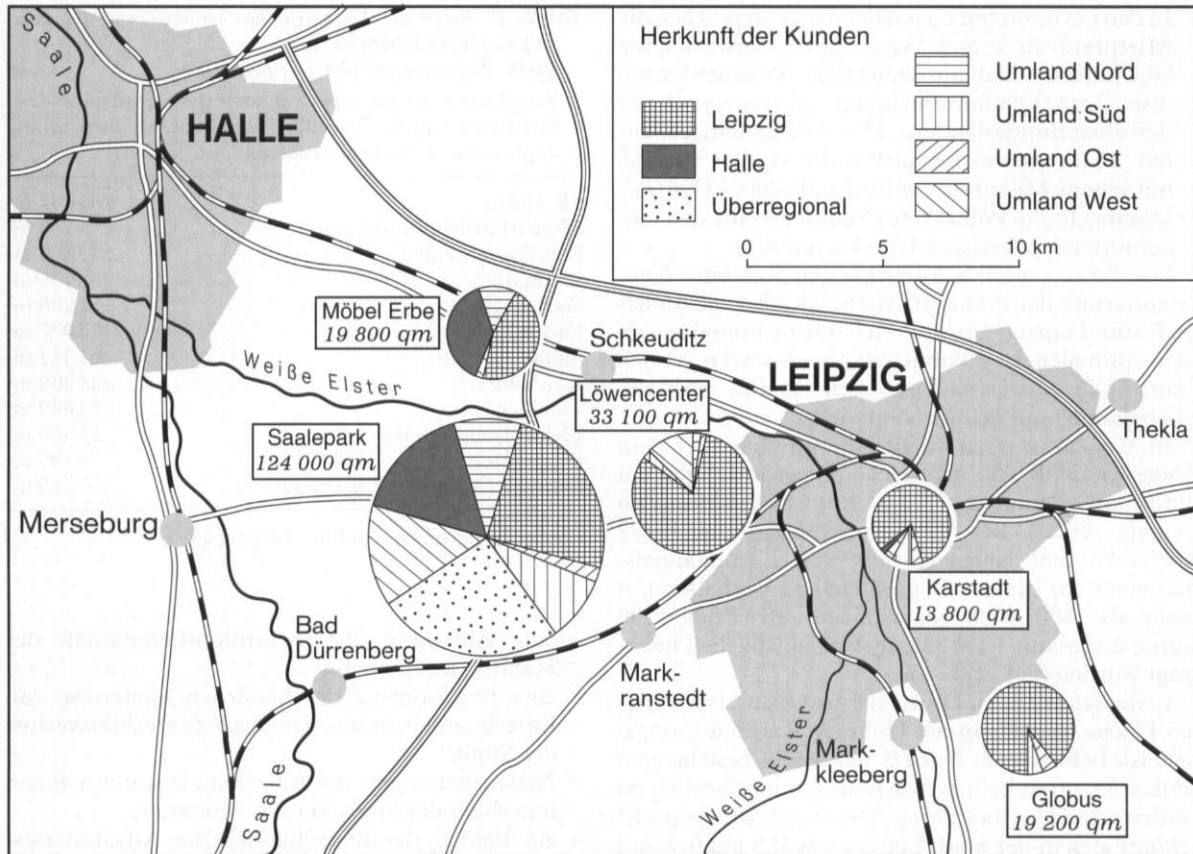


Abb. 1: Kundeneinzugsbereiche ausgewählter Einkaufszentren (Umland Nord: Gemeinden zwischen B6 und B87; Umland West: Gemeinden zwischen B7 und der Linie Markranstädt/Plagwitz; Umland Süd: Gemeinden zwischen Markranstädt/Plagwitz und Stötteritz/Grimma; Umland Ost: Gemeinden zwischen Stötteritz/Grimma und B87)  
Quelle: Kundenbefragung; Praktikum 1993

Customer catchment areas of selected shopping centres

ches Jahrbuch Leipzig 1993, 115), ging deren Zahl 1992 um rd. 1/3 zurück. Gleichzeitig stieg die Zahl der Gewerbeabmeldungen von 1400 auf 2298. „Fialisierung“ und „Textilisierung“ der Innenstadt, Prozesse, die in westdeutschen Innenstädten nur selten zu nachhaltigen Attraktivitätsverlusten führten, behindern in Leipzig, wie in vielen ostdeutschen Städten, gegenwärtig die Entwicklung eines lebendigen und attraktiven Stadtzentrums.

Im Rahmen eines Praktikums der Geographischen Institute der Universität Bonn im Dezember 1993 wurden jeweils zwischen 100 und 120 Kunden in 4 Einkaufszentren (Globus in Wachau, Löwencenter in Burghausen, Saalepark in Günthersdorf und Möbel Erbe in Schkeuditz) sowie Kunden von Karstadt im Stadtzentrum befragt. Neben der „Bewertung“ der Einkaufsmöglichkeiten durch die Kunden<sup>4)</sup> wurden die Einzugsgebiete der einzelnen

Zentren ermittelt. Daraus wiederum werden die Dimensionen des Kaufkraftabflusses aus dem Oberzentrum ersichtlich. Abb. 1 stellt die ermittelten Kundeneinzugsbereiche der Einkaufszentren im Dezember 1993 dar.

Abb. 1 verdeutlicht die Dimensionen des Kaufkraftabflusses über die Herkunft der Kunden. Während das im Stadtzentrum gelegene Karstadt-Haus 4/5 seiner Kunden aus dem Stadtgebiet rekrutiert, stellt sich der Saalepark als überregionales Einkaufszentrum dar. Löwencenter und Globus ziehen ihr Kundenpotential zu einem überwiegenden Teil aus den jeweils nahegelegenen Stadtteilen im Westen bzw. Südosten der Stadt Leipzig. Damit geht der Innenstadt ein erhebliches Kaufkraftpotential verloren.

Folgt man den Berechnungen der Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg, so lag 1993 die durchschnittliche Kaufkraft in Leipzig mit DM 7506 weit über dem Durchschnitt der neuen Bundesländer (DM 6502). Im Vergleich dazu betrug die durchschnittliche Kaufkraft in den alten Bundesländern

<sup>4)</sup> Die Auswertungen dieses Teilaspektes decken sich im wesentlichen mit den Ergebnissen von JÜRGENS (1994).

DM 10 692. Die Werte für Leipzig liegen somit 12 % über dem Durchschnitt der neuen Bundesländer, aber 23 % unter dem der alten Bundesländer.

Aus dem Vergleich mit den Bevölkerungszahlen ergibt sich für den Verdichtungsraum Leipzig rechnerisch eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft (1993) von 4,68 Mrd. DM ( $7506 \times 623\,762$  Einwohner). Die Industrie- und Handelskammer zu Leipzig erwartet ein Angleichen der Kaufkraft zwischen den alten und neuen Bundesländern nicht vor dem Jahr 2010 (IHK 1993). Selbst wenn man Prognosen zugrundelegt, die von wieder ansteigenden Bevölkerungszahlen im Verdichtungsraum Leipzig bis zum Jahre 2000 ausgehen, so ist dennoch mit einem Kaufkraftvolumen zu rechnen, das weder die bestehenden noch die geplanten Verkaufsflächendimensionen rentabel machen könnte.

Bei Zugrundelegung eines Ausstattungsgrades von 1,0 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche/Einwohner für den Landkreis Leipzig ergibt sich hier ein Flächenbedarf von 125 115 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Höhere Raumordnungsbehörde geht davon aus, daß max. 28 % der Flächen auf der „grünen Wiese“ liegen dürfen (Regierungspräsidium Leipzig 1993, Anlage 4), um die Stadtentwicklung nicht zu gefährden. Statt der diesen Werten entsprechenden 35 000 m<sup>2</sup> waren am 30. 9. 93 bereits 322 000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entstanden. Die Prognose des Regierungspräsidiums Leipzig ergibt, daß hinsichtlich der derzeitigen Entwicklungen im Jahre 2010 die Stadt Leipzig lediglich über 55,3 % der erforderlichen Verkaufsfläche verfügen wird, der Landkreis Leipzig dagegen über eine Deckung von 250 % (Regierungspräsidium Leipzig 1993, Anlage 5).

Eine wesentliche Voraussetzung für eine sinnvolle Strukturentwicklung ist im Gleichgewicht zwischen der Deckung der Flächenbedarfe und dem erreichten Kaufkraftniveau zu sehen. Auch hier zeigen sich vehemente Diskrepanzen. Für 2010 prognostiziert die Höhere Raumordnungsbehörde für die Stadt Leipzig ein Kaufkraftniveau von 80–88 % (Flächendeckung 55,3 %) und für den Landkreis 72–80 % (Flächendeckung 250 %) (Regierungspräsidium Leipzig 1993, Anlage 6).

#### 4.1 Beispiel: Saalepark (Günthersdorf)

Ein typisches Beispiel für die Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen im Umland Leipzigs stellt der 1990 eröffnete „Saale-Park“ dar. Es handelt sich dabei um das derzeit größte deutsche Einkaufszentrum, das nach dem Vorbild des Bochumer „Ruhrparks“ geplant wurde. Der Gesamtumsatz des Saaleparks betrug 1993 850 Mio. DM. Standort ist die Gemeinde Günthersdorf, die zu Sachsen-Anhalt gehört, in unmittelbarer Nähe zur A9 und A14. Planung und Management liegen bei

der „Immobilienverwaltungs- und Centermanagement GmbH, Düsseldorf“ (ICM).

Erste Initiativen für die Errichtung des Saaleparks am jetzigen Standort gingen von der Firma „Möbel Höffner“ aus, deren Geschäftsräume bereits im August 1991 eröffnet wurden. Der Flächenerwerb war relativ problemlos möglich, da die Baugenehmigung vor dem 2. 10. 90 erfolgt war, d. h. nach DDR-Recht. Seit Februar 1992 besteht das komplette Zentrum mit einer Verkaufsfläche von 115 000 m<sup>2</sup> zuzüglich 50 000 m<sup>2</sup> Lagerfläche. Im Vergleich dazu verfügt die Innenstadt Leipzigs nur über 83 000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Erteilung der Baugenehmigung vor dem 2. 10. 1990 nach DDR-Recht gab den Raumordnungsbehörden – wie bei insgesamt 70 % der großflächigen Einzelhandelszentren – keine Eingriffsmöglichkeiten, um den Bau des Saaleparks zu verhindern.

Im Saalepark sind 79 Firmen tätig. Es handelt sich fast ausschließlich um Filialbetriebe von Unternehmen aus den alten Bundesländern, denn zur Gründungszeit lagen keine Nachfragen von Unternehmen aus der Region vor. Jeder Mieter ist Mitglied in einer Werbegemeinschaft, die verschiedene Dienstleistungen, z. B. Kommunikationsdienste, Rettungsdienste, Polizei, Kinderbetreuung etc. anbietet. Zumindest bis 1993 beurteilte die Mehrheit der Unternehmen die wirtschaftliche Entwicklung am neuen Standort positiv; lediglich ein Drittel der Unternehmen des Parks, meist aus dem Lebensmittel-Bereich, sah seine wirtschaftlichen Erwartungen nicht erfüllt<sup>5)</sup>. Bereits zu Beginn des Jahres 1994 machte sich der hohe Konkurrenzdruck der Einkaufszentren im Verdichtungsraum Leipzig auch hier deutlich bemerkbar. Darauf deuten sowohl die erhöhte Fluktuation der Unternehmen als auch personelle Veränderungen im Centermanagement hin.

Der Saalepark wirbt in seinen Prospekten damit, daß er „eine eigene Stadt in der Stadt“ darstelle, deren Einzelhandelsbetriebe ein Vollsortiment anbieten, d. h. auch „innenstadtrelevante Produkte“ (im Sinne der BauNVO). Das kann bei einem Gesamtumsatz von DM 850 Mio. nicht ohne Konsequenzen für die Stadtentwicklung Leipzigs bleiben. Das Einzugsgebiet des Zentrums wird auf 1,8–2 Mio. Einwohner geschätzt und umfaßt neben dem ländlichen Raum vor allem auch die Oberzentren Halle und Leipzig. Die Betreibergesellschaft des Saaleparks ist sich der Konkurrenzsituation zur Stadt Leipzig durchaus bewußt, sieht aber in der Umsatzentwicklung der Einzelhandelsstandorte in den Innenstädten von Leipzig und Halle kurz- und mittelfristig keine bedrohliche Konkurrenz. Aus der Sicht von Stadt und Landkreis Leipzig ist allerdings die Tatsache, daß der Saalepark nicht auf sächsischem Gebiet, sondern in Sachsen-Anhalt liegt, von großem Nachteil.

<sup>5)</sup> Quelle: Gespräch mit dem Center-Manager am 2. 12. 1993.

Tabelle 2: Gliederung der beantragten Verkaufsflächen sowie Anteil der Befürwortung entsprechend der zentralörtlichen Bedeutung ihrer Standortgemeinden

Quelle: Regierungspräsidium Leipzig 1993

Classification of the planned retail areas according to the central place significance of their communal location, together with the proportion of approvals

Zentralörtlichkeit	Verkaufsfl.	Zahl der Anträge	raumordnerisch befürwortet (%)
ohne zentrale Funktion:	287 580 m <sup>2</sup>	35	49,7
Kleinzentren	317 760 m <sup>2</sup>	23	4,3
Untertzentren	119 409 m <sup>2</sup>	24	36,8
Stadt Leipzig	361 688 m <sup>2</sup>	55	54,5
Mittelzentrum (Schkeuditz)	153 900 m <sup>2</sup>	1	0,0

Quelle: Regierungspräsidium Leipzig 1993

Das durch den Saalepark hervorgerufene hohe Verkehrsaufkommen bei noch unzureichendem Ausbau des Straßennetzes sowie der nicht unerhebliche Kaufkraftabfluß gehen zu Lasten von Stadt und Freistaat, während die Gewerbesteuer dem Land Sachsen-Anhalt und seinen Gemeinden zugute kommt. Der Saalepark bietet wie die anderen Einkaufszentren ein breites Waren- und Dienstleistungsangebot auf relativ kleinem Raum und besitzt gegenüber der Innenstadt für die Kunden eine hohe Attraktivität. Die bis zu 80 000 Kunden/Tag kommen fast ausschließlich mit dem PKW.

##### 5 Die Entwicklung der Einkaufszentren aus Sicht der Raumordnung

Die großflächigen Einzelhandelseinrichtungen haben sich in der suburbanen Zone Leipzigs unabhängig von jeglichen Raumordnungskonzepten für Zentrenfunktionen angesiedelt. Von den derzeit vorhandenen 15 großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sind allein 10 in Orten ohne jegliche Zentrenfunktion entstanden. Die bis Ende 1993 vorliegenden Anträge auf Errichtung eines Einkaufszentrums (vgl. Tab. 2) zeigen die räumliche Problematik der Standortwahl. Setzt man die bis Ende 1993 beantragten Verkaufsflächen (vgl. Abb. 2) mit der Einwohnerzahl von Stadt und Landkreis Leipzig in Beziehung, so ergibt sich für die gesamte Region eine Einwohner/Verkaufsflächenzahl von 1:2. Die den Anträgen zugrundegelegten Einzugsbereiche der Einkaufszentren gehen von einer Kundenzahl von mindestens 1,7 Mio. Kunden aus. Die erforderliche Kundenzahl liegt damit viermal über der Bevölkerungszahl des Verdichtungsraumes Leipzig.

Die Summe der Anträge bei der Höheren Raumordnungsbehörde ergibt einen Gesamtflächenbedarf von mindestens 433 ha. Die sich daraus ergebenden Folgen für die Raumnutzung und -struktur bedürfen keines Kommentars. Eine Fortsetzung dieser Ent-

wicklung widerspricht allen Grundsätzen und Zielen sowohl der Landesplanung als auch der Stadtentwicklungs politik.

##### 6 Ursachen der unerwünschten räumlichen Entwicklung

Neben den beschriebenen strukturellen Anpassungsproblemen des Einzelhandels haben vor allem Verzögerungen bei der Anwendung des Planungsrechtes erheblich zu dieser Entwicklung beigetragen. Obwohl das Bundesraumordnungsgesetz (ROG) am 3. Juli 1990 auch in den neuen Bundesländern gültiges Recht wurde, konnten seine Grundsätze, die derartig unerwünschte Entwicklungen verhindern sollen, („die Ordnung der Teilräume ‚soll‘ sich in die Ordnung des Gesamttraumes einfügen“ – § 1 Abs. 4), in einem Übergangszeitraum noch nicht wirksam werden. Dies war schon allein deshalb nicht möglich, weil ein Landesentwicklungsplan für den Freistaat Sachsen zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorlag. Die Umsetzung der raumordnungspolitischen Grundsätze der Bundesrepublik Deutschland in die konkrete Landesplanung erfolgte erst später durch:

1. das „Gesetz über die vorläufigen Grundsätze und Ziele zur Siedlungsentwicklung und Landschaftsordnung im Freistaat Sachsen vom 20. 6. 91“ und
2. das „Sächsische Landesplanungsgesetz vom 24. 6. 92“.

Diese Zeitverzögerung führte zu Übergangsregelungen, aus denen sich zum größten Teil die heute existierenden Probleme ergeben haben. In der Übergangszeit entstanden provisorische Einzelhandelsstandorte, z. T. in Zeltbauweise, für die später die Grundsätze des Bestandsschutzes zu gelten hatten. Landesentwicklungspläne und Regionalpläne, die die Ziele der Raumordnung verbindlich festlegten, waren Anfang 1992 noch nicht verabschiedet. Sie hätten den Planungsbehörden eine gesetzliche Grundlage beim Vorgehen gegen raumordnungspolitisch unpassende Standorte bieten können. Auch wenn



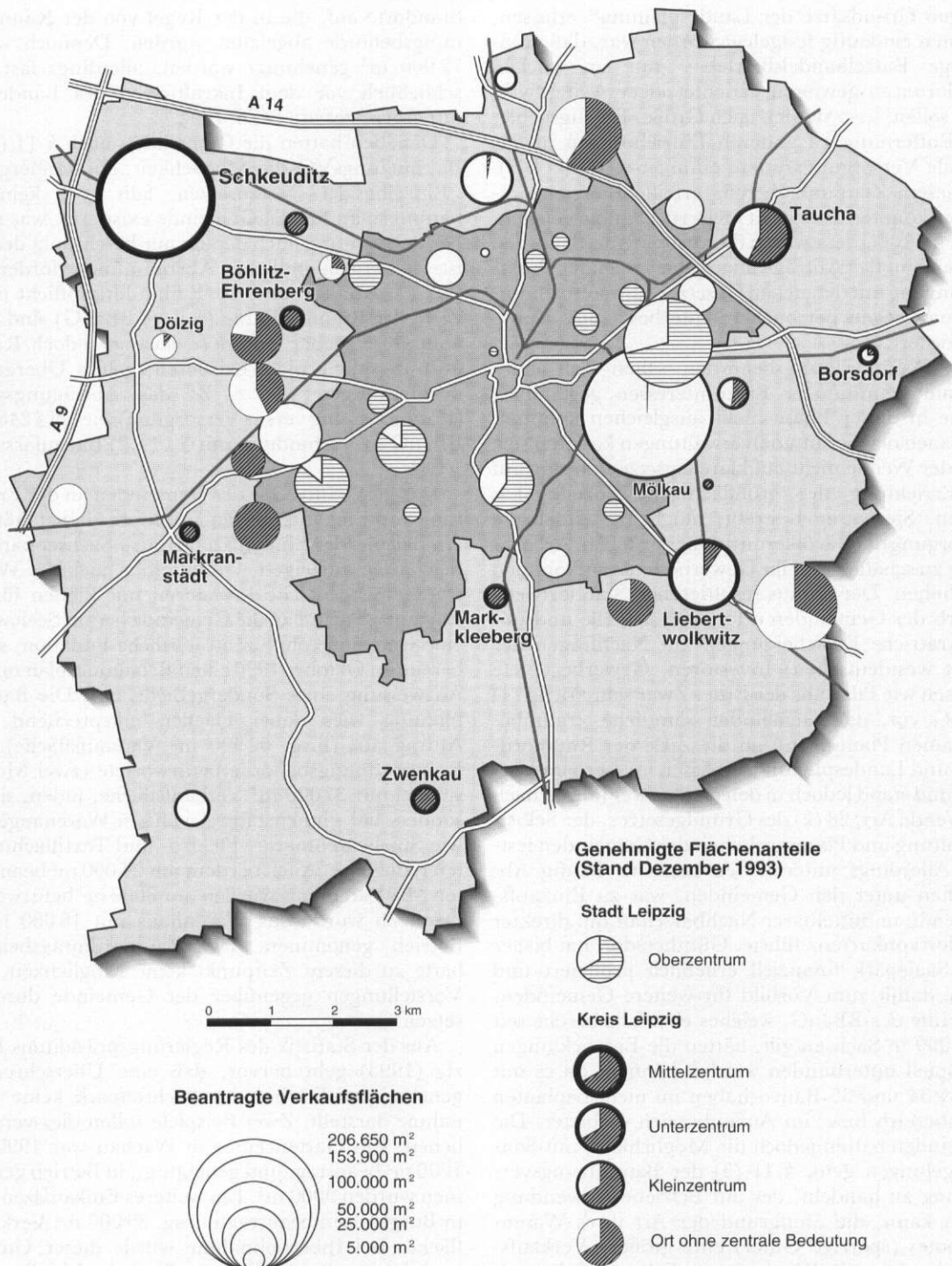


Abb. 2: Räumliche Verteilung der Einkaufszentren in Stadt und Landkreis Leipzig mit zentralörtlicher Einordnung

Quelle: Regionale Planungsstelle Westsachsen 1993; Regierungspräsidium Leipzig 1993

Spatial distribution of shopping centres in the city and rural district of Leipzig, including central place classification

nach 1992 derartige Standorte in der Regel verhindert werden konnten, so waren zu diesem Zeitpunkt bereits für Raum- und Stadtentwicklung kaum rever-

sible Tatbestände geschaffen worden. Die Landesregierung hatte zwar verhältnismäßig früh diese Gefahr erkannt und bereits am 20. 6. 91 die „Vor-

läufigen Grundsätze der Landesplanung“ erlassen, in denen eindeutig festgelegt worden war, daß großflächige Einzelhandelsbetriebe „nur an solchen Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden“ sollen, „wo sie sich nach Größe, Einzugsgebiet und Entfernung zu anderen Einrichtungen in das zentrale Versorgungssystem einfügen“ (Punkt 6.3). Zu diesem Zeitpunkt bereits erteilte Baugenehmigungen konnten aber nicht mehr rückgängig gemacht werden. Außerdem waren die zuständigen Behörden mit der Flut der Anträge angesichts fehlender Praxis im Umgang mit den neuen Gesetzen und Verordnungen und wegen personeller Unterbesetzung häufig überfordert.

Die Raumordnungsbehörden sahen sich einer Vielzahl kommunaler Eigeninteressen gegenüber, die sie in dieser Phase nicht ausgleichen konnten, denn auch die Kommunalverwaltungen konnten sich nach der Wende nicht auf klare Gesetze in bezug auf die Errichtung des großflächigen Einzelhandels stützen. Sie waren bestrebt, möglichst schnell die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen, Arbeitsplätze zu schaffen und ihr Gewerbesteueraufkommen zu erhöhen. Der daraus resultierende Standortwettbewerb der Gemeinden erforderte schnelle und unbürokratische Entscheidungen auf Nachfragen der (meist westdeutschen) Investoren. Gewerbegebiete schossen wie Pilze aus der Erde. Zwar schreibt § 1 (4) BBauG vor, daß Gemeinden sämtliche „raumbedeutsamen Planungen“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anpassen müssen, im Vordergrund stand jedoch in den ersten zwei Jahren nach der Wende Art. 28 (2) des Grundgesetzes, der Selbstverwaltung und Planungshoheit der Gemeinden festlegt. Allerdings unterblieben zunächst häufig Absprachen unter den Gemeinden, was zu Einkaufszentren in unmittelbarer Nachbarschaft mit direkter Standortkonkurrenz führte. Günthersdorf hat bisher vom Saalepark finanziell erheblich profitiert und wurde damit zum Vorbild für weitere Gemeinden. Mit Hilfe des BBauG, welches ebenfalls bereits seit Juli 1990 in Sachsen gilt, hätten die Entwicklungen prinzipiell unterbunden werden können, da es mit den §§ 34 und 35 Bauvorhaben im nicht beplanten Innenbereich bzw. im Außenbereich verbietet. Die Gemeinden hatten jedoch die Möglichkeit, mit Sonderregelungen gem. § 11 (3) der Baunutzungsverordnung zu handeln, der auf Betriebe Anwendung finden kann, die „aufgrund der Art ihres Warenangebotes (sperrige Güter) eine größere Verkaufsfläche benötigen“. Dies hatte zur Folge, daß die meisten großflächigen Ansiedlungen in Gemeinschaft mit Bau- und Möbelmärkten entstanden, z. B. Möbel Höffner im Saalepark oder Möbel Erbe, wo bisher nur das Einrichtungshaus besteht, aber ein Einkaufszentrum mit 153 500 m<sup>2</sup> beantragt wurde. Die Analyse der 16 beantragten Möbel- und Einrichtungshäuser weist eine Konzentration auf nicht integrierte

Standorte auf, die in der Regel von der Raumordnungsbehörde abgelehnt wurden. Dennoch waren 72 000 m<sup>2</sup> genehmigt worden, allerdings fast ausschließlich vor dem Inkrafttreten des Landesplanungsgesetzes am 24. 6. 1992.

Daneben hatten die Gemeinden nach § 11 (1, 2) BaunutzungsVO die Möglichkeit, ein Sondergebiet „Einzelhandel“ festzusetzen, falls noch kein Bebauungsplan für die Gemeinde existierte, was meist der Fall war und auch derzeit nur beschränkt der Fall ist. Übergemeindliche Abstimmungserfordernisse (§ 2 (2) BBauG) und die Einbindungspflicht in die Ziele der Raumordnung (§ 1 (4) BBauG) sind zwar vom Gesetzgeber gefordert, solange jedoch Raumordnungspläne nicht existieren, galten Übergangsbestimmungen wie z. B. das Abwägungsgebot (Raumordnung versus Versorgung) wie bei § 246 a (1) BBauG in Verbindung mit § 1 (4,2) BauzulassungsVO<sup>6)</sup>.

Das große Interesse der Gemeinden an der Errichtung von Einkaufszentren auf ihrem Gebiet läßt sich am Beispiel des Einkaufszentrums „Sachsenpark“ in Seehausen aufzeigen. Unmittelbar nach der Wende traten westdeutsche Investoren mit Plänen für ein Einkaufszentrum an die Gemeinde heran. Seehausen, eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion, stellte bereits im Oktober 1990 einen Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Sondergebietes auf. Die Bauleitplanung wies dabei Flächen entsprechend dem Antrag aus (insg. 62 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Die Raumordnungsbehörde befürwortete (zwei Monate später) nur 37 000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, indem sie besonders bei „innenstadtrelevantem Warenangebot“ wie Spielwarenmarkt, Elektro- und Textilfachmärkten reduzierte. Auch bei dem mit 24 000 m<sup>2</sup> beantragten SB-Warenhaus wurden nur 8000 m<sup>2</sup> befürwortet. Dennoch wurde das Warenhaus mit 16 000 m<sup>2</sup> in Betrieb genommen. Die Raumordnungsbehörde hatte zu diesem Zeitpunkt keine Möglichkeit, ihre Vorstellungen gegenüber der Gemeinde durchzusetzen.

Aus der Statistik des Regierungspräsidiums Leipzig (1993) geht hervor, daß eine Überschreitung genehmigter Flächen im Sachsenpark keine Ausnahme darstellt. Zwei Beispiele sollen dies verdeutlichen. Ein Gartencenter in Wachau war 1990 mit 1200 m<sup>2</sup> beantragt und genehmigt; in Betrieb genommen wurden 9000 m<sup>2</sup>. Ein weiteres Einkaufszentrum in Burghausen beantragte insg. 29 000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Bei Inbetriebnahme wurde dieser Umfang auch kaum überschritten, es änderte sich allerdings die Flächenaufteilung erheblich. Während die qm-Zahl des geplanten Baumarktes stark reduziert wurde, ging ein weder von der Raumordnungsbe-

<sup>6)</sup> Die Bauzulassungsverordnung regelte in der Übergangszeit die Zulassung von Bauvorhaben in den neuen Bundesländern.



hörde genehmigter noch in der Bauleitplanung vorgesehener Textilmarkt mit einer Verkaufsfläche in Betrieb, die die für dieses Vorhaben beantragte (und abgelehnte!) Verkaufsfläche sogar noch überschritt. Dies gilt ebenso für den dort in Betrieb genommenen Elektromarkt. Außerdem ist nicht selten zu beobachten, daß sich „nicht innenstadtrelevante“ Sortimente nach kurzer Zeit wandeln. Der Baumarkt bietet das komplette Sortiment an Haushaltswaren und Schreibwaren an, und der Möbelmarkt wird zum Einrichtungshaus mit z. T. mehr als 30% Beisortiment (Geschenkartikel, Geschirr, Tischwäsche etc.).

Derartige Schwierigkeiten basieren auch auf einer Reihe von Übergangsregelungen, wie z. B. den „Hinweisen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nach der Baugesetzgebung und der Baunutzungsverordnung“ des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom Januar 1991. Hier handelte es sich fast ausschließlich um Empfehlungen: „... wobei Einzelhandelsbetriebe ausschließlich an integrierten Standorten errichtet werden sollen“ ohne rechtsverbindlichen Charakter, welche den Gemeinden weiterhin umfangreiche Planungsfreiheiten ließ. Erst zwei Jahre nach der Wende besaß die Höhere Raumordnungsbehörde die Möglichkeiten, weitere Einzelhandelsstandorte auf der „grünen Wiese“ zu verhindern.

Neben den dargelegten Problemen bei der Umsetzung des Planungsrechts und der Standortpolitik einiger Unternehmen kritisiert die IHK Leipzig in besonderem Maße auch die Einstellung sächsischer Entscheidungsträger. In einer Informationsschrift für die Mitglieder der IHK Leipzig (Leipziger Wirtschaft, 10/93, 56) wird festgestellt, daß „Behörden und sonstige Entscheidungsträger sich innerlich gegen die Anwendung der entsprechenden Gesetze und Verordnungen sperren“. Als Gründe werden genannt:

- Grundsätzliche Ablehnung staatlicher Interventionen. Probleme würden vom Markt selbst geregelt.
- Die Andersartigkeit der Verhältnisse mache eine Übernahme des Planungsrechts der alten auf die neuen Bundesländer unmöglich.
- Richtwerte aus den alten Bundesländern (z. B. Verkaufsflächenzahlen) werden in Frage gestellt.
- „Wichtiger als sogenannte Nebenkriegsschauplätze für Standorte seien Arbeitsplätze; und da sei jeder Investor herzlich willkommen“.

Die IHK stellt in diesem Zusammenhang fest, daß „die lange Zeit dominierende Aufschwung-Ost-Parole der Wirtschaftsförderung um jeden Preis auch heute noch ihre Standortopfer fordere“.

### 7.1 Veränderte Standortstrategien der Großunternehmen

Die harte Konkurrenz um die betriebswirtschaftlich rentabelsten Standorte im Umland von Leipzig veranlaßte insbesondere größere Handelsketten,

„Standortsicherheit“ zu erreichen. Zunehmend verfolgen diese Firmen die sogenannte „Duale Standortstrategie“. Die Unternehmenspolitik orientiert sich wieder stärker auf City-Standorte, nachdem zunächst die Standortpräsenz im Raum Leipzig auf der grünen Wiese geschaffen wurde (z. B. P & C, Sinn, Woolworth). Daraus ergeben sich Ansätze für eine positive Entwicklung in der Kernstadt. Sie werden daher von den Raumordnungsbehörden begrüßt; bisher ist die Realisierung dieser Strategie allerdings häufig noch an ungeklärten Eigentumsverhältnissen in der Innenstadt sowie mangelnder Infrastruktur gescheitert.

Auch das Bundeswirtschaftsministerium hat sich darum bemüht, die Entwicklung der Standortstruktur ostdeutscher Städte im Stadt-Umland-Bereich zu verbessern. Zur Revitalisierung der Innenstädte wurde das „Deutsche Seminar für Städtebau und Wirtschaft“ gegründet, das in einem aufwendigen Informations- und Werbeprogramm Behörden und Unternehmen die unerwünschten räumlichen Wirkungen ihrer Planungen vor Augen führen soll.

### 7.2 Stadtteilzentren als Lösungskonzept der Stadt Leipzig

Das Stadtplanungsamt Leipzigs steht aufgrund der beschriebenen Entwicklungen einer Vielzahl von Problemen gegenüber. Neben dem umfangreichen Sanierungsbedarf sieht es sich zunehmend mit einem gesteigerten Verkehrsaufkommen auf den Radialstraßen in Richtung auf die Einkaufszentren im suburbanen Raum konfrontiert. Die Zahl der zugelassenen Kraftfahrzeuge stieg allein im Zeitraum 1991/92 von 84 629 auf 161 688 an. Die Zahl der im ÖPNV beförderten Personen sank dagegen um mehr als 50% (Statistisches Jahrbuch Leipzig 1993, 141f). Qualität und Quantität des Straßennetzes der Stadt Leipzig konnten bisher nicht an die neuen Ansprüche angepaßt werden. Die Parkmöglichkeiten in der Innenstadt sind völlig unzureichend. Der erhöhte Bedarf nach persönlicher Mobilität und das fehlende Parkplatzangebot unterstützen den Kaufkraftabfluß in die Außenbereiche des Verdichtungsraumes.

Daneben zeichnet sich für die Stadtentwicklung mit zunehmender sozialer Segregation der Bevölkerung ein weiteres Problem ab. Es ist festzustellen, daß, insbesondere in den Plattenbausiedlungen im Stadtbereich, soziale Umbrüche stattfinden, die dazu führen, daß in kurzer Zeit umfangreiche Wohnanlagen fast ausschließlich von Bevölkerungsgruppen bewohnt werden, die sozialen Randgruppen zuzurechnen sind. Dieser Prozeß wird dadurch beschleunigt, daß die kleinen Gemeinden am Stadtrand finanziell durch Steuereinnahmen aus den errichteten Einkaufszentren erheblich profitieren. Damit waren Grundstückskäufe und die Ausweisung neuer Wohngebiete möglich – meist für 1-2 Familienhäuser. Die Gemeinde Günthersdorf hat z. B. in unmittelbarer Nähe des Saaleparks derartige Wohngebiete ausge-

wiesen. Dies wiederum führt zu einer verstärkten Bevölkerungsabwanderung an den Stadtrand, so daß es besonders in den Großwohnsiedlungen in Plattenbauweise aus den 70er Jahren zu Prozessen eines „social blight“ kommen wird, falls keine Gegenmaßnahmen getroffen werden.

Um dem entgegenzuwirken, entwickelte die Stadt Leipzig das sog. „Stadtteilzentrenkonzept“. Mit diesem Konzept soll vor allem „das bestehende räumliche und funktionelle, soziale und ökologische Gefüge der Stadt“ (Stadt Leipzig 1993) erhalten und gestärkt werden. Das bedeutet im einzelnen, daß an Standorten mit historischer Tradition und in städtebaulich sinnvoller Lage integrierte Standorte mit Zentralität entstehen sollen. Die Stadt sieht darin ein „Konzept der innenorientierten Entwicklung und Gegenkraft zur ungesteuerten Außenentwicklung, der Wirtschaftsförderung und der Stadterneuerung“. Auf diese Weise soll erreicht werden, daß

- „- die Leipziger City entlastet wird,
- vorhandene Ansätze in den Stadtquartieren gestärkt werden,
- der ansässige Mittelstand gefördert,
- die Stadtbevölkerung wohnungsnah versorgt,
- Verkehr verhindert und die Stadt der „kurzen Wege“ gestärkt,
- die städtebaulich räumliche Qualität der zentralen Orte verbessert wird
- und Stadterneuerungsimpulse für die umliegenden, zumeist sanierungsbedürftigen Stadtteile ausgesandt werden“ (Stadt Leipzig 1993, 4).

Durch die damit entstandene „neue Urbanität“ soll eine neue Identifikation der Bevölkerung mit „ihrem“ Stadtteil geschaffen werden. Die Anknüpfung an historische Traditionen bedeutet für die Auswahl der Standorte dieser Stadtteilzentren die Bevorzugung von Gemengelagen der kaiserzeitlichen Stadtgebiete und entlang der Radialstraßen. Auch in Stadtteilen, die während der DDR-Zeit in sozialistischer Plattenbauweise errichtet wurden, findet dieses Konzept Anwendung.

#### 7.2.1 Beispiel: Das Stadtteilzentrum Grünau

Grünau stellt den Typus einer industriell gefertigten Großsiedlung nach sozialistischer Plattenbauweise dar. Mit rd. 36 300 Wohnungen – ursprünglich geplant für 100 000 Einwohner – gehört Leipzig-Grünau zu den größten Wohnbausiedlungen in den neuen Bundesländern. Die tatsächliche Einwohnerzahl liegt heute bei etwa 83 000 Einwohner; damit wohnen fast 16 % der Leipziger im Stadtteil Grünau. Das zwischen 1976 und 1987 errichtete Wohngebiet diente ausschließlich der Wohnversorgung der Bevölkerung. Die Pläne für Freizeit-, Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen konnten aus finanziellen Gründen nicht fertiggestellt werden. In Grünau befinden sich 153 Einzelhandelsbetriebe mit insg.

35 480 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Gesellschaft für Konsumforschung 1993). Mehr als 70 % des Umsatzes wird mit Gütern des täglichen Bedarfs erzielt. Die Kaufkraftbindungsquote liegt bei nur 46 %, d. h. daß mehr als die Hälfte der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner in andere Regionen abfließt. Besonders hohe Anteile haben hier das Massa-Löwencentrum in Burghausen und der Saalepark; nur ein kleiner Teil der Bewohner fährt in die Innenstadt zum Einkauf (vgl. Abb. 1).

Die Bewohner des in der Zeit des Sozialismus begehrten Wohnstandortes empfinden nach der Wende den unterlassenen infrastrukturellen Ausbau zunehmend als substantiellen Mangel, was verstärkt zu einer kritischen Bewertung des Wohnstandortes führt. Durch den Fortzug einzelner Bevölkerungsgruppen ist die Gefahr einer Destabilisierung der derzeit noch sozial heterogenen Bevölkerungsstrukturen gegeben, dem lediglich durch Erhöhung der Attraktivität entgegengewirkt werden kann. Dazu soll das geplante Stadtteilzentrum beitragen. Planung und Ausführung des Projektes wurden in die Hand eines Investors gegeben, der 1990 über einen Investorenwettbewerb ermittelt wurde.

Im südlichen Teil des Stadtteilzentrums ist ein Einkaufszentrum mit insg. 22 000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant, mit SB-Warenhaus sowie 90 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Außerdem sind Büroflächen, ein Restaurant und Café, Sauna, Kinocenter und schließlich auch Versammlungsräume mit einer Nutzfläche von über 2000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Daneben sollen Flächen, die nicht mehr als Wohnraum geeignet sind, anderen Nutzungen zugeführt werden; so z. B. für Praxen oder soziale und kulturelle Einrichtungen. Weitere Elemente, die die Attraktivität der Siedlung steigern sollten, wie die Stadtteilbibliothek oder auch das Freizeitbad, mußten allerdings aus finanziellen Gründen gestrichen werden. Die Planung sieht eine Regelung für den ruhenden Verkehr vor, was dringend erforderlich ist, nachdem sich die Zahl der PKW in diesem Stadtteil mehr als verdoppelt hat. Besonderer Wert wird auf eine gelungene Grünraumgestaltung gelegt, um die Attraktivität dieses Stadtteils zu erhöhen. Der Einkaufszone soll ein „städtisches Flair“ gegeben werden, um damit eine stärkere Bindung der Bevölkerung an „ihren“ Stadtteil zu erreichen. Nach Berechnungen der Karstadt-Unternehmensplanung könnte damit eine Kaufkraftbindung im Stadtteil von 65–70 % erreicht werden (Unternehmensplanung Karstadt 1993, 22).

#### 8 Fazit

Die beschriebenen Entwicklungen im Verdichtungsraum Leipzig sind keine Einzelfälle, sie spiegeln vielmehr Tendenzen wider, die auch in anderen Großstädten in den neuen Bundesländern zu beob-



achten sind, z. B. in Berlin und Dresden. Die Transformation sozialistisch geprägter, zentralistisch ausgerichteter Strukturen in dezentrale, auf Marktwirtschaft ausgerichtete Formen stößt unausweichlich auf Probleme, wenn die erforderlichen Rahmenbedingungen nicht gegeben sind. Zu diesen Rahmenbedingungen zählt neben entsprechenden Gesetzen auch Praxis der Umsetzung, welche unmittelbar nach der Wende erst erworben werden mußte. Statt Strukturwandel voranzutreiben, haben die rasanten Entwicklungen, so paradox es klingen mag, vermutlich eher hemmende Wirkung gezeigt. Die Entwicklung der Innenstadt verläuft nur verhalten; es bilden sich einseitige Handelsstrukturen, die dem mittelständischen Einzelhandel kaum Chancen lassen. Ein zentralörtliches Versorgungsnetz ist mit den nunmehr vorzufindenden Einzelhandelsstrukturen nur schwer aufzubauen. Auch die mit dieser Entwicklung verbundenen siedlungsstrukturellen Tendenzen entsprechen keineswegs den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung. Nun ist vor allem das Verantwortungsbewußtsein der Kommunalpolitiker gefragt. Solange jede Gemeinde Gewerbestandorte ausschließlich unter dem Aspekt von Gewerbesteuer und Arbeitsplatzbeschaffung sieht und der Ruf nach staatlichen Interventionen als „Perversion“ angesehen wird (IHK 10/93, 56), ist kaum damit zu rechnen, daß bestehendes Recht auch konsequent Anwendung findet. Ein Zentrale-Orte-Konzept wird dann nur Konzept bleiben. Ostdeutsche Städte würden dann eine Verödung erfahren, die weit über die Resultate der Planungssünden der 80er Jahre in westdeutschen Städten hinausginge.

Zukünftige Probleme werfen bereits jetzt ihre Schatten voraus. Es ist zu erwarten, daß die Gesetze des Marktes bereits bald zu einer erheblichen Reduzierung des Überangebotes an Verkaufsfläche führen werden. Im Ergebnis werden die Standortgemeinden, aber auch die Stadt Leipzig und der Freistaat Sachsen die Konsequenzen zu tragen haben.

#### Literatur

- BORCHARD, K. (1987): Flächen- und Kostenwerte im Städtebau. In: Deutsche Bauzeitung 41, 585-590.
- BRENDEL, M. (1993): Kleine Gemeinden mit großen Perspektiven, In: Leipziger Wirtschaft 10/93, 24-30.
- Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (1991): Hinweise zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nach dem Baugesetzbuch und der Bau-nutzungsverordnung. Bonn.
- Deutscher Industrie- und Handelstag (Hg.) (1992): Neue Bundesländer: Handelsstandort Stadt in akuter Gefahr - notwendige nichtfinanzielle Maßnahmen. Positionspapier des DIHT, Bonn.
- Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (Hg.) (1993): Begegnungsforum. Revitalisierung der Städte in Sachsen. Bonn.
- ECKART, K. u. ROCH, I. (1993): Raumordnung und Landesplanung in Deutschland. Schriftenreihe der Gesellschaft für Deutschlandforschung 40, Berlin.
- Gesellschaft für Konsumforschung (Hg.) (1993): Standort- und Marktgutachten zu den möglichen raumordnerischen, siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen eines geplanten SB-Warenhauses in Markranstädt. Nürnberg.
- ICM-GmbH (1993): Informationsmaterial zum Saalepark. Bochum.
- IHK Leipzig (Hg.) (1993): Einzelhandel: Den Innenstädten droht die Ausdünnung. In: Leipziger Wirtschaft 10/93, 46-57.
- JÜRGENS, U. (1994): Saalepark und Sachsenpark. Großflächige Einkaufszentren im Raum Leipzig-Halle. In: Geographische Rundschau 46, 516-523.
- KÄNEL, A. v. (1986): Die territoriale Siedlungsstruktur. In: WEBER, E., BENTHIE, B. u. v. KÄNEL, A.: Einführung in die Bevölkerungs- und Siedlungsgeographie. Gotha, 148-157.
- LZ-Journal: Einzelhandel im Osten. Heft 43 vom 25. 10. 1991, J 22-J 24.
- Regierungspräsidium Leipzig - Abt. 6 (Hg.) (1993 a): Umwelt und Raumordnung: Materialien, hier: Raumordnerisch befürwortete und bauplanungsrechtlich genehmigte Nettoverkaufsfläche für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe. Stand 30. 9. 1993.
- Regierungspräsidium Leipzig - Abt. 6 (Hg.) (1993 b): Umwelt und Raumordnung: Vorliegende Anträge zur Errichtung von Einkaufszentren. Stadt und Landkreis Leipzig. Bearbeitungsstand 30. 9. 1993.
- Regionale Planungsstelle Westsachsen (Hg.) (1993): Region Westsachsen. Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche. Entwurf. Stand: August 1993.
- Sächsische Staatskanzlei (Hg.) (1991): Gesetz über die vorläufigen Ziele der Siedlungsentwicklung und Landschaftsordnung im Freistaat Sachsen vom 20. 6. 1991. In: Sächsisches Verordnungsblatt 12/91, 164-166.
- Stadt Leipzig - Dezernat Stadtentwicklung und Raumplanung (Hg.) (1992): Stadtteilzentrum Leipzig-Grünau. Investorenwettbewerb/Bericht der Vorprüfung. Leipzig.
- Stadt Leipzig - Dezernat Stadtentwicklung und Raumplanung (Hg.) (1993): Stadtentwicklung Leipzig: Stadtteilzentren.
- Stadt Leipzig - Amt für Wahlen und Statistik (Hg.) (1994): Statistisches Jahrbuch 1993.
- Stadt Leipzig - Stadtplanungsamt - (Hg.) (1993): Stadtentwicklung Leipzig. Stadtteilzentren. - unveröffentlichtes Manuskript - Leipzig.
- Unternehmensplanung Karstadt (Hg.) (1993): Die Einzelhandelsentwicklung im Marktgebiet Leipzig (Manuskript). Essen.
- VOGELS, P. (1991): Entwicklung im Zeitraffertempo. In: Lebensmittelzeitung 40 vom 4. 10. 91, 162-166.
- WACKERNAGEL, P. (1991): Verkaufsnetzflächenplanung in der ehemaligen DDR. In: Deutsches Handelsinstitut Köln e. V.: Standortpolitik des Einzelhandels. Köln, 60-67.
- ZINKAHN, W. (1987): Baugesetzbuch. München.