

5.8 Mögliches C-Zentrum: Nahversorgungszentrum "Garten-Center-Leibl"

Abbildung 9: Karte des möglichen Nahversorgungszentrums "Garten-Center-Leibl"

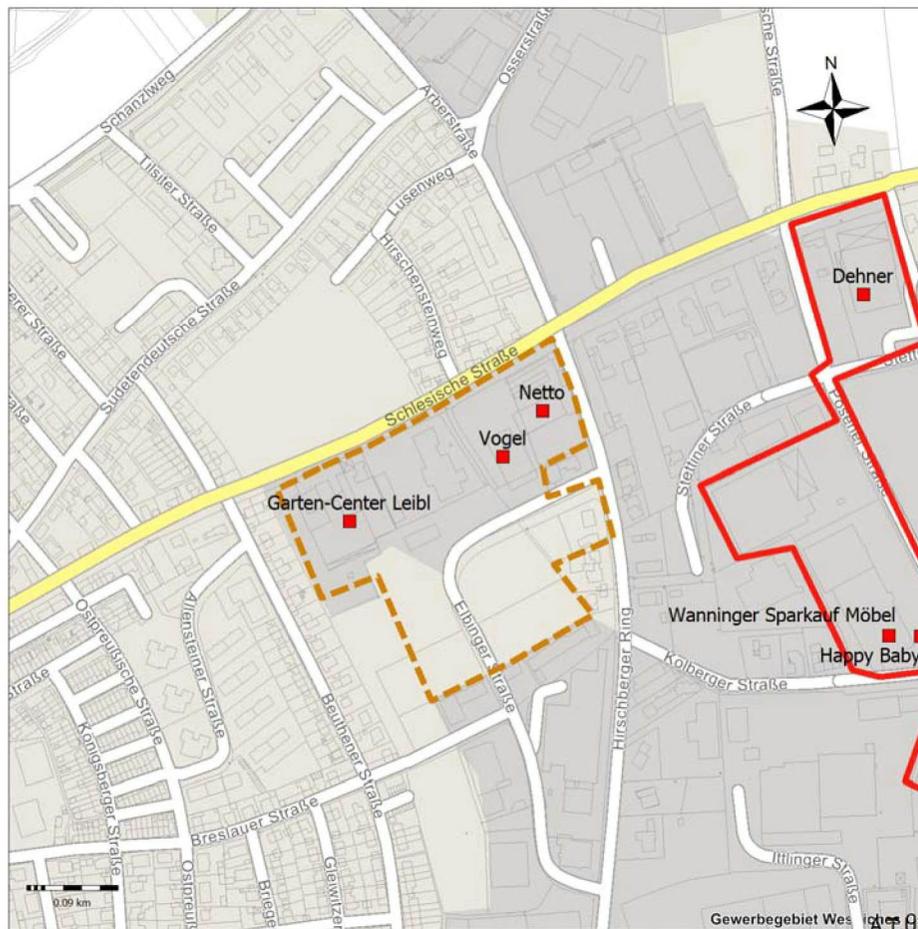


Tabelle 12: Zentrensteckbrief Nahversorgungszentrum "Garten-Center Leibl" (mögliches C-Zentrum)

Kategorie	Charakteristika
Lage im Stadtgebiet	Im Nordosten der Kernstadt an der Schlesischen Straße gelegen.
Leitbetriebe	Gartencenter Leibl, Netto Lebensmitteldiscounter (inkl. Bäcker) und Getränkemarkt.
Abgrenzung	Schlesische Straße (Norden), Hirschberger Ring (Osten), Breslauer Straße (Süden), Beuthener Straße (Westen)
Verkehrliche Erreichbarkeit	<p>PKW-Erreichbarkeit Gute PKW-Erreichbarkeit aus östlichen, westlichen und südlichen Richtungen gegeben. Anfahrt aus nördlichen Richtungen nur über Umwege möglich.</p> <p>Stellplatzsituation Ausreichende Stellplatzanzahl im direkten Umfeld des Leitbetriebs Leibl vorhanden.</p> <p>ÖPNV-Anschluss Gute ÖPNV-Anbindung über nahegelegene Haltestelle 'Hirschenstein Weg' gegeben.</p> <p>Fußgänger, Radfahrer Fußläufige Erschließung des möglichen Zentrums ist über beidseitig entlang der Schlesischen Straße verlaufende Fuß- und Radwege gewährleistet; eine gesicherte Überquerungsmöglichkeit der Schlesischen Straße auf Höhe des Standortbereichs ist derzeit jedoch nicht gegeben.</p>
Planungen	Investorenwunsch: Entwicklung eines Fachmarktstandortes mit Baumarkt und Elektro-Fachmarkt.
Sonstige Strukturen	Umfassendes Nahpotenzial (Wohngebiete) im nördlichen und westlichen Standortumfeld; Gewerbenutzungen prägen das südliche und östliche Standortumfeld.

Fazit/Empfehlungen:

Der Standortbereich wird derzeit maßgeblich durch das attraktive und ausstrahlungsstarke Garten-Center Leibl geprägt, verfügt mit dem Netto Lebensmitteldiscounter (mit Getränkemarkt) jedoch auch über nahversorgungsorientierte Angebotsformen. In Anbetracht der im nördlichen und westlichen Standortumfeld situierten Wohngebiete sowie der nördlich benachbarten, als Wohngebiet ausgewiesenen Fläche würde daher eine Stärkung der Nahversorgungsfunktion des Standortbereichs im Sinne eines möglichen C-Zentrums eine aus gutachterlicher Sicht sinnvolle Entwicklungsoption darstellen. Denkbar wäre in diesem Zusammenhang die Etablierung eines weiteren Nahversorgers (Vollsortimenter) zur Erhöhung der aktuell überwiegend discountorientierten Versorgungsqualität.

Die Ansiedlung des vom Eigentümer des Areals gewünschten **Bau- und Gartenmarktes** würde mit Blick auf die einzelhandelsspezifische Vorprägung des Standortbereichs zwar eine durchaus mögliche Nutzungsoption darstellen. Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden starken räumlichen Konzentration von Bau- und Gartenmärkten im östlichen Stadtgebiet sollte der Ansiedlung eines weiteren Bau- und Gartenfachmarktes in der zu stärkenden Fachmarkttagglomeration Stadtfeld im westlichen Stadtgebiet jedoch Vorrang eingeräumt werden. Gleichwohl wäre die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes auf dem Leibl-Areal nicht grundsätzlich auszuschließen.

Demgegenüber stellt der ebenfalls vorgesehene **Elektro-Fachmarkt** keine geeignete Entwicklungsoption an diesem Standort dar, zumal mit dem MediaMarkt am südöstlichen Stadtrand bereits ein Anbieter in dezentraler Lage agiert. Vor diesem Hintergrund sollte ein weiterer, leistungsfähiger Elektro-Fachmarkt daher möglichst innenstadtnah platziert werden, um zusätzliche Kundenströme gezielt in Richtung Innenstadt zu lenken und Kopplungskäufe mit dem innerstädtischen Einzelhandel überhaupt erst zu ermöglichen. Insofern sollten diese Entwicklungsspielräume im Bereich Elektro-Fachmarkt zugunsten innerstädtischer bzw. innenstadtnaher Standortalternativen unbedingt gewahrt bleiben.

Zusammenfassend kommen daher für die einzelhändlerische Weiterentwicklung des Standortbereichs Leibl aus gutachterlicher Sicht ausschließlich Neuan-siedlungen mit nahversorgungsrelevanten bzw. nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in Betracht. Ansiedlungsvorhaben mit zentrenrelevanten Randsortimenten wären im Einzelfall auf ihre Auswirkungen zu überprüfen.