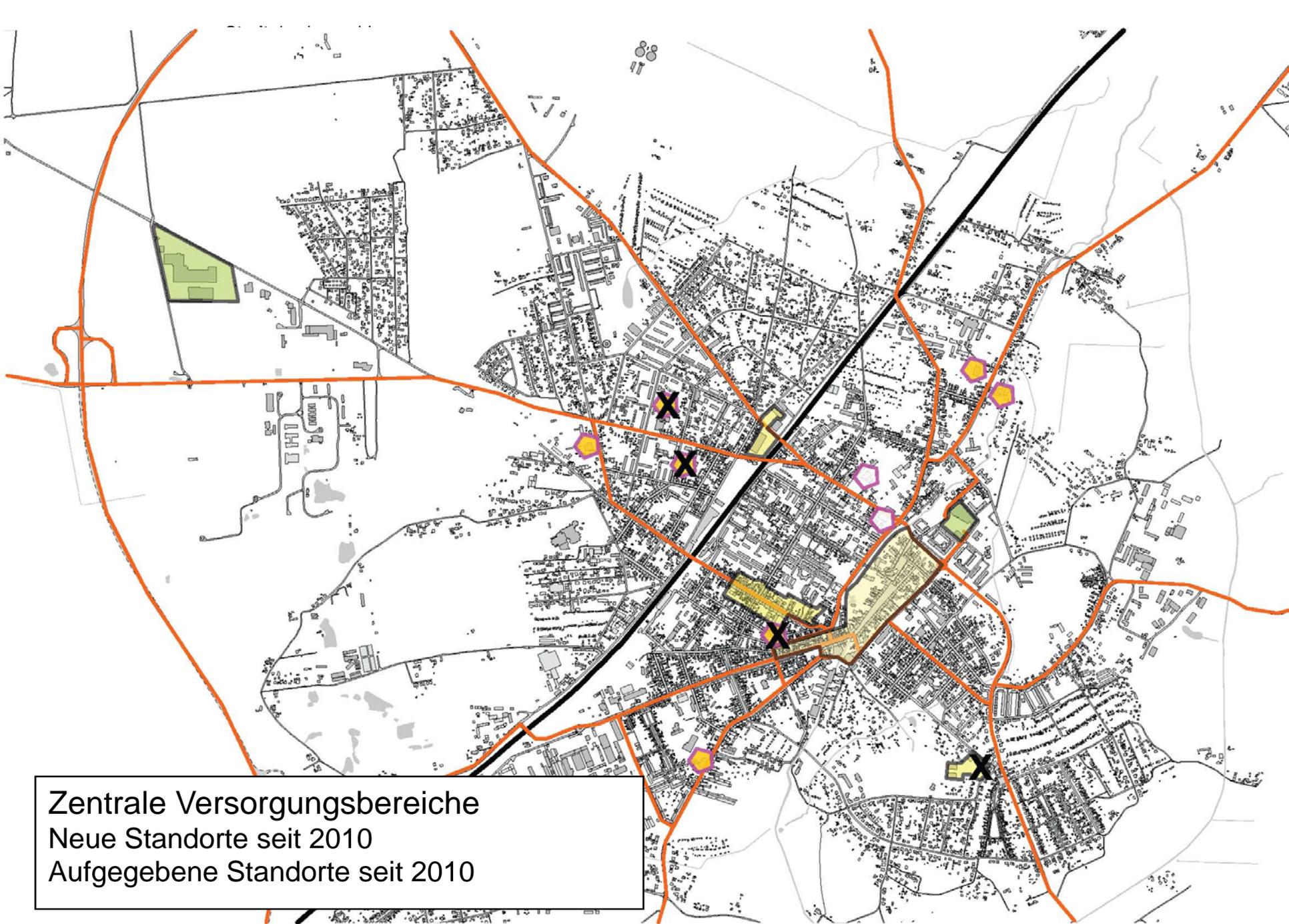


Einzelhandels- und Zentrenkonzept  
der Stadt Luckenwalde  
Vorschlag für eine planungsrechtliche Sicherung

2. Oktober 2012

Stadt Luckenwalde  
Stadtplanungsamt  
Ekkehard Buß



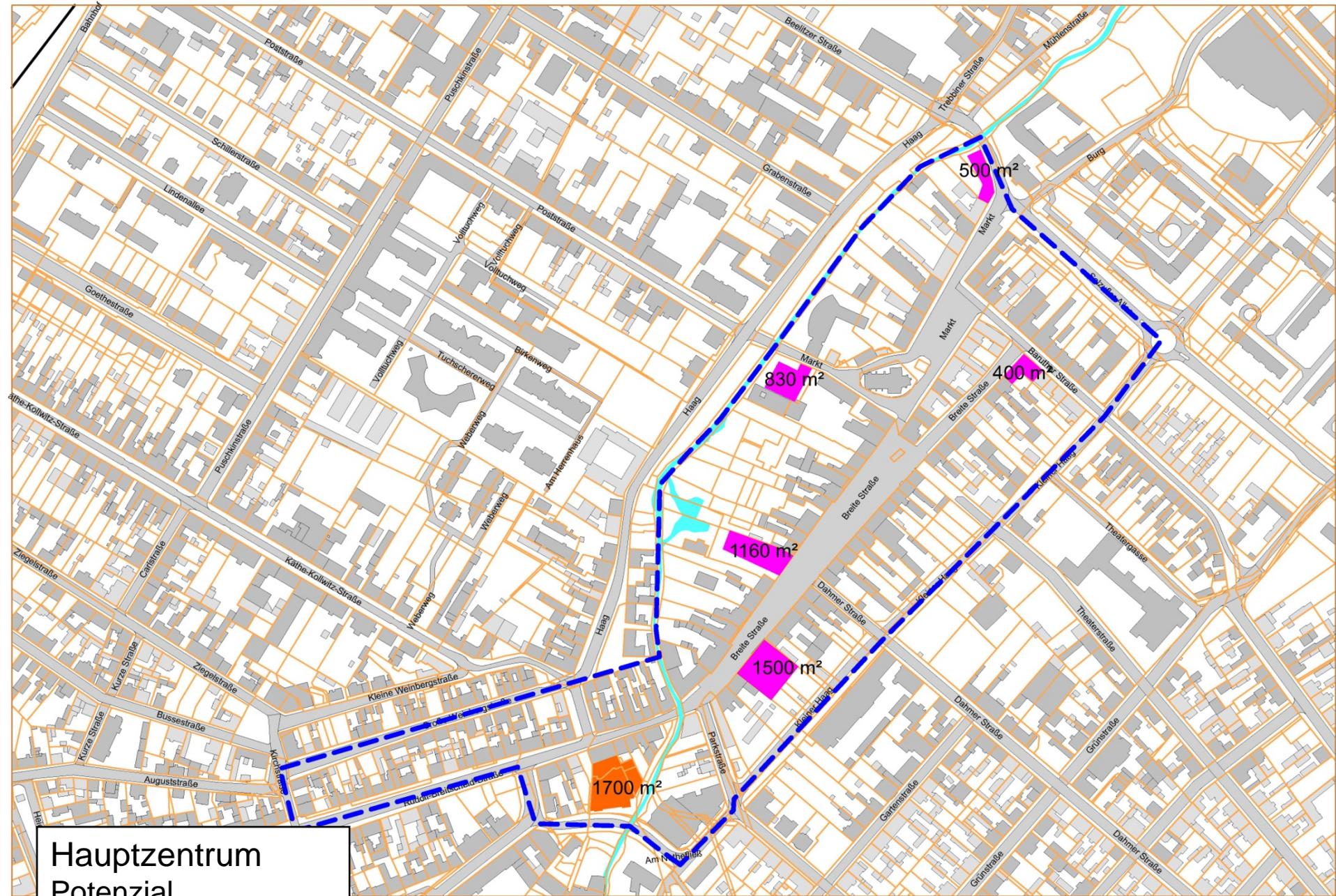
Zentrale Versorgungsbereiche  
Neue Standorte seit 2010  
Aufgegebene Standorte seit 2010

**Luckenwaldeer Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente**

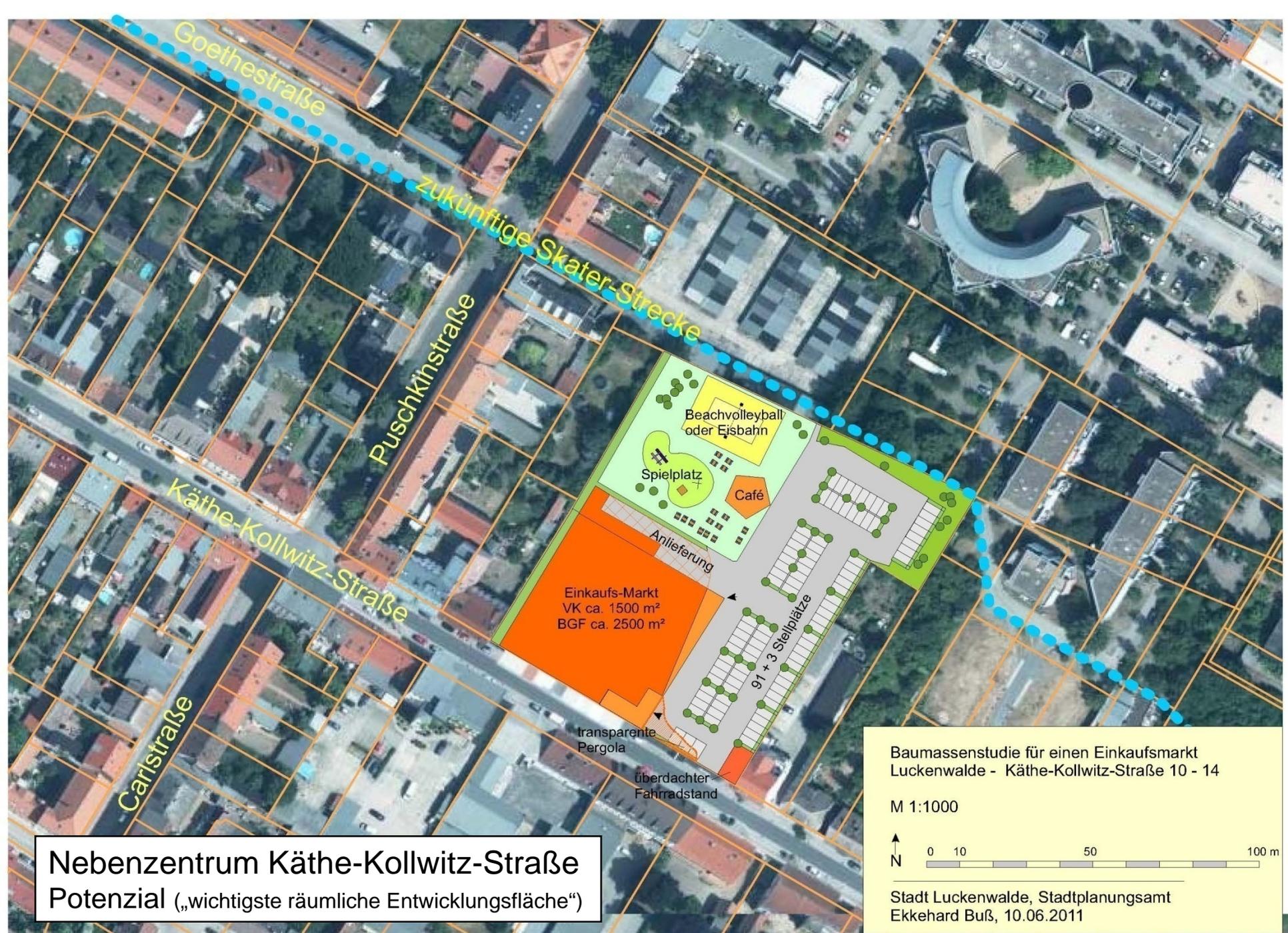
nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
zentrenrelevante Sortimente	
Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2)
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltwaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)

Quelle: eigene Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Sortimentsliste  
Luckenwalder Liste



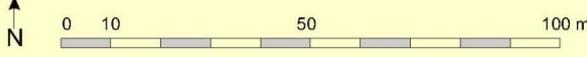
Hauptzentrum  
Potenzial



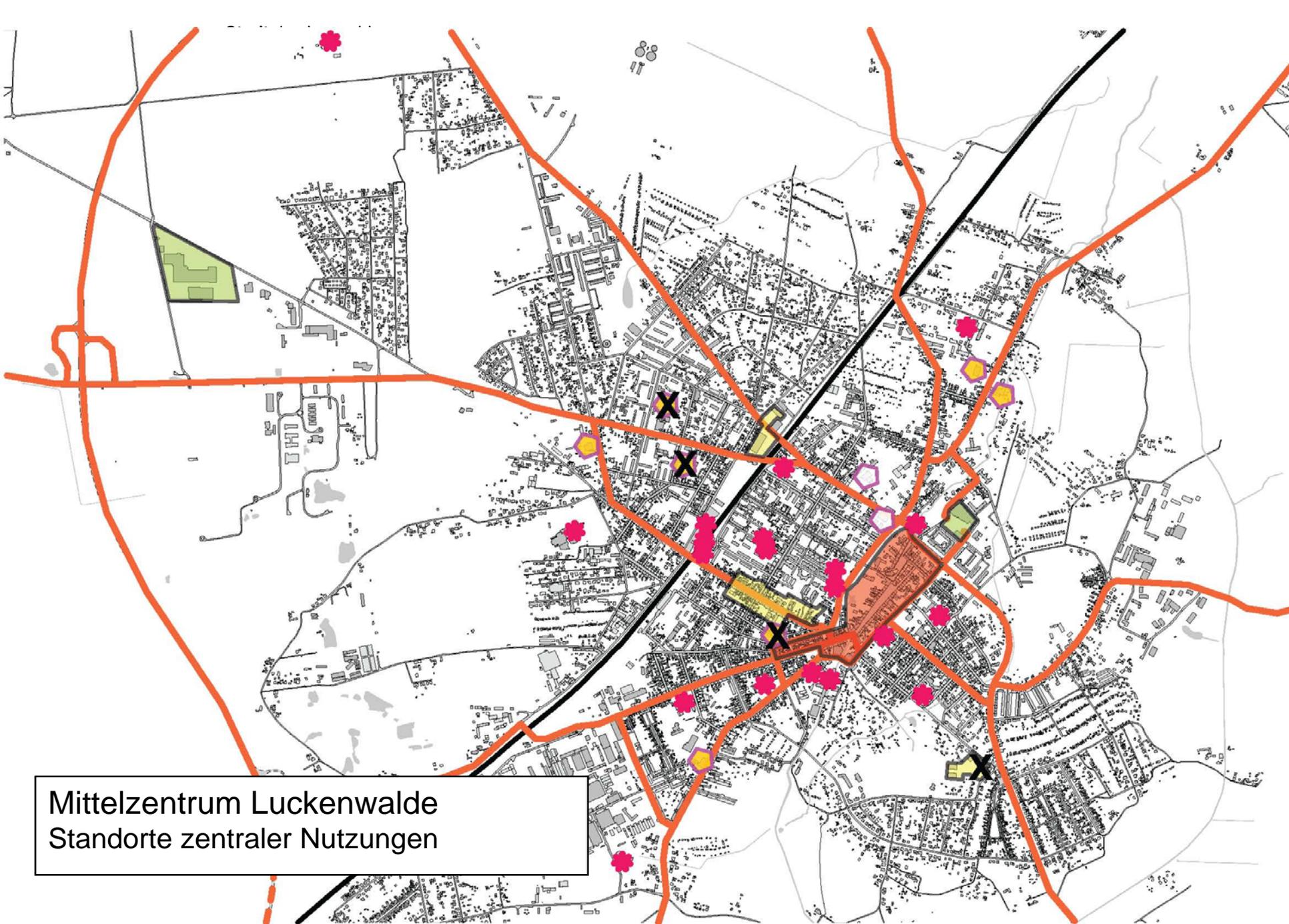
**Nebenzentrum Käthe-Kollwitz-Straße**  
Potenzial („wichtigste räumliche Entwicklungsfläche“)

Baumassenstudie für einen Einkaufsmarkt  
Luckenwalde - Käthe-Kollwitz-Straße 10 - 14

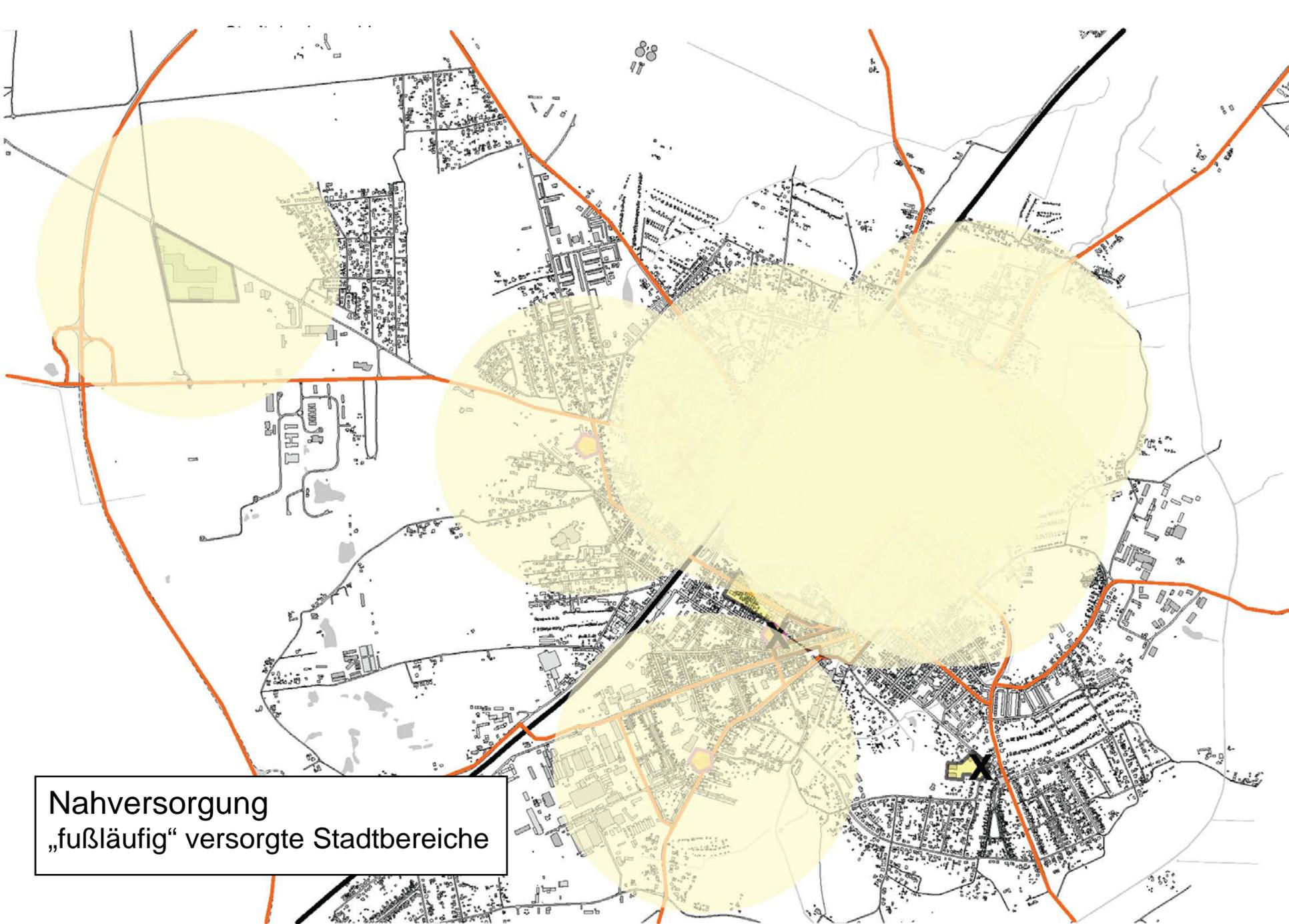
M 1:1000



Stadt Luckenwalde, Stadtplanungsamt  
Ekkehard Buß, 10.06.2011



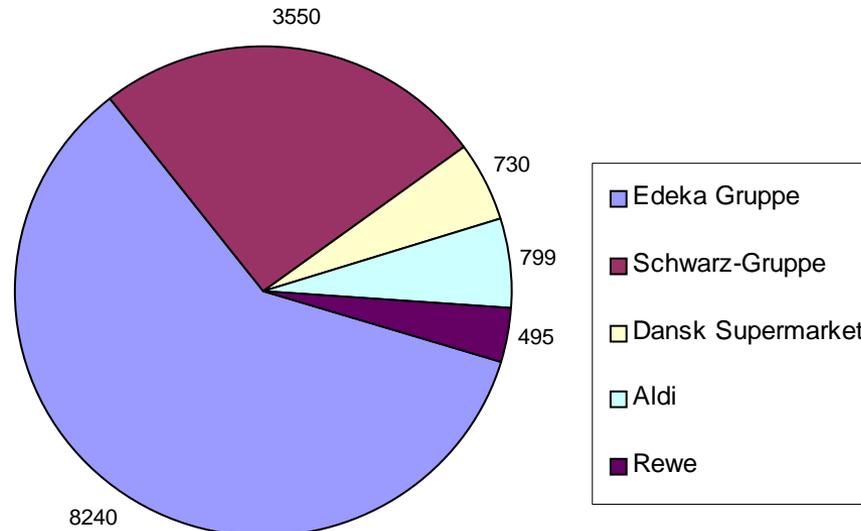
Mittelzentrum Luckenwalde  
Standorte zentraler Nutzungen



Nahversorgung  
„fußläufig“ versorgte Stadtbereiche

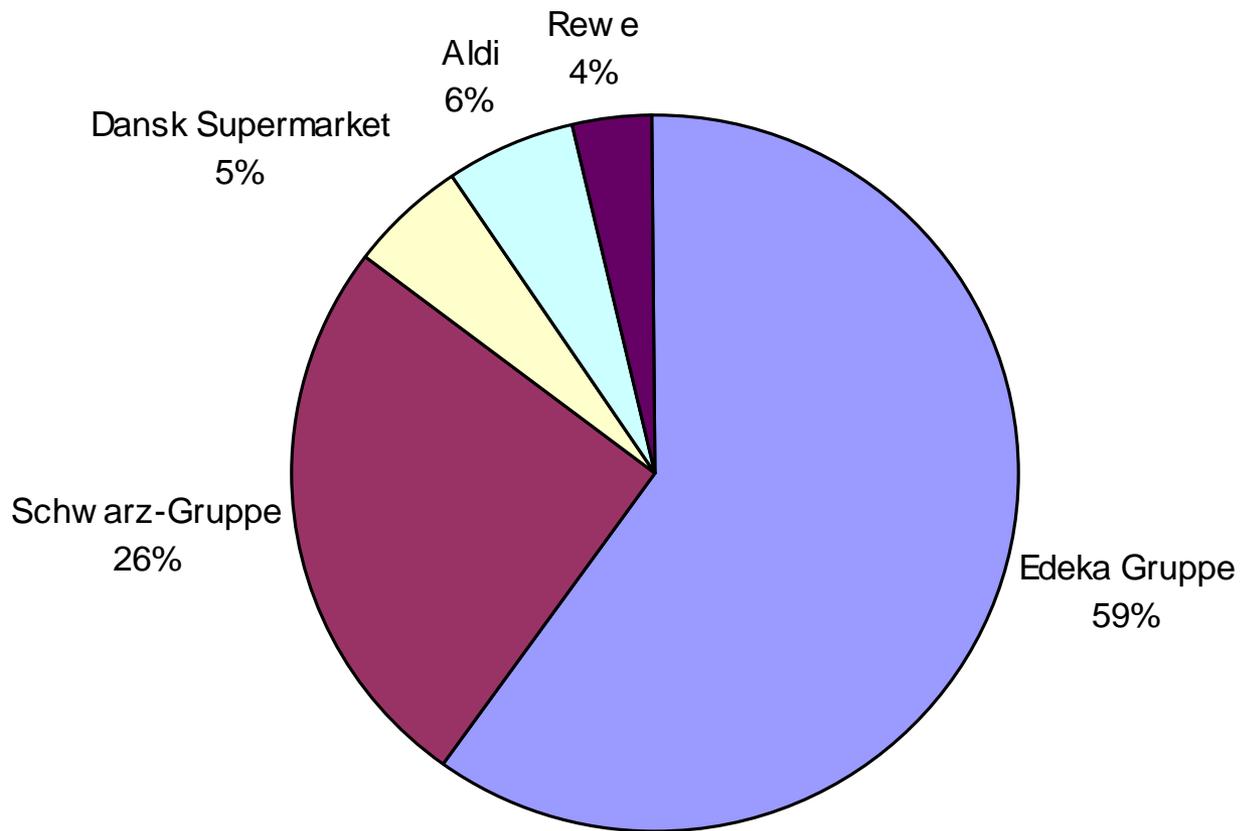
Konzern	Marken Food (z.T. Auswahl)	Marken Non Food (Auswahl)
Edeka Gruppe	Edeka Marktkauf Netto-Marken-Discount („rot“) NP Niedrig-Preis 25 % Anteil an Netto („schwarz“)	
Schwarz Gruppe	Kaufland Lidl	
Aldi (Nord/Süd)	Aldi	
Metro	Real	Media Markt, Saturn
Rewe	Rewe Penny	Toom Baumarkt
Tengelmann	15 %-Anteil an Netto-Marken-Discount („rot“)	OBI, KiK, TEDi
Norma	Norma	
Dansk Supermarket	Netto („schwarz“)	

Verkaufsfläche der Lebensmittel-Einzelhandelsunternehmen in m<sup>2</sup> in Luckenwalde

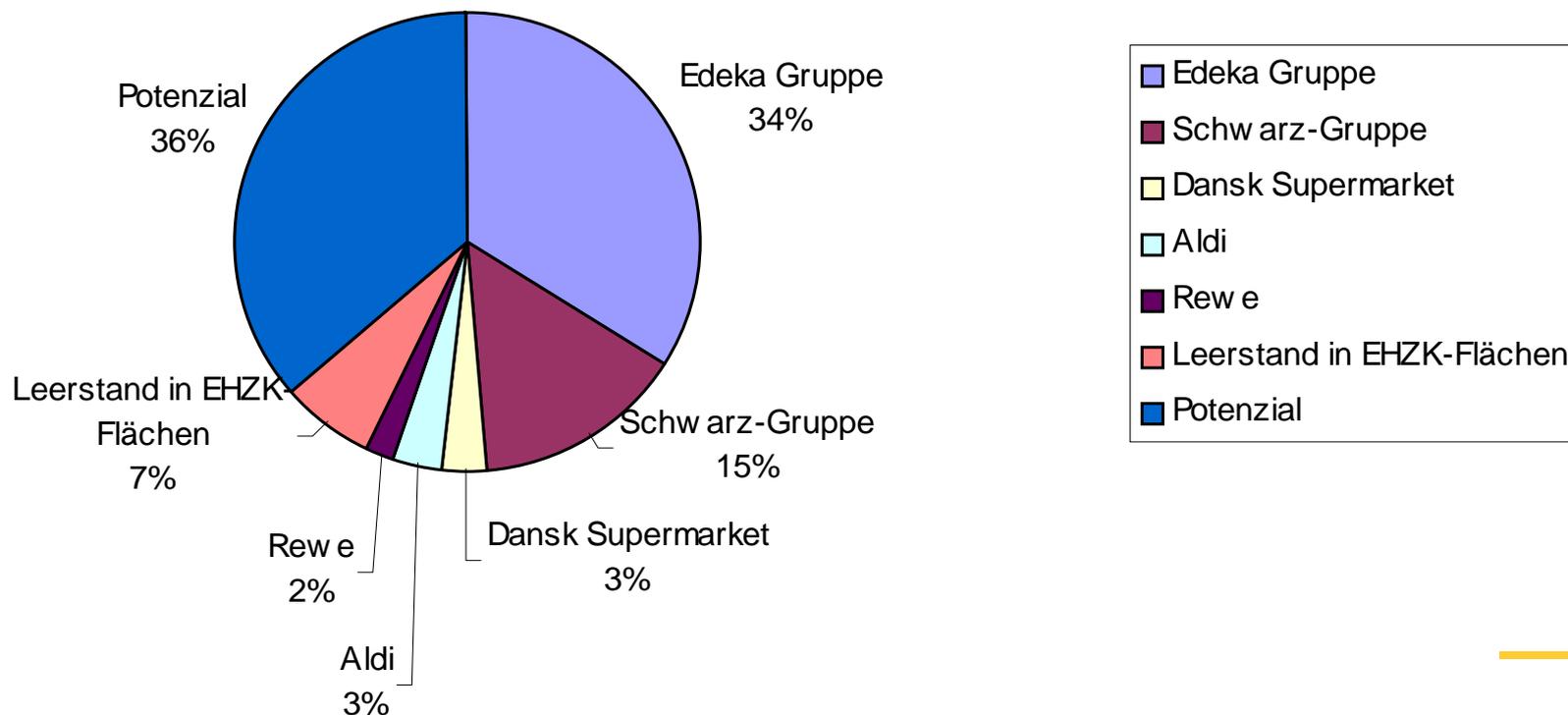


Wettbewerbseinschränkungen durch das Einzelhandelskonzept?

Anteil des Handelsunternehmens an der Verkaufsfläche in Luckenwalde



Anteil der Handelsunternehmen an der vorhandenen Verkaufsfläche und der laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept möglichen zusätzlichen Fläche in Luckenwalde



## Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Planungsrechtliche Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche

### § 9 Abs. 2 BauGB

(2a) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.

### 1. Beschluss:

Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird in den Rang eines städtebaulichen Konzepts im Sinne von § 1 Abs. 11 BauGB als Grundlage für die weitere Planung beschlossen

(gleichzeitig Beschluss über die Auswertung der Träger öffentlicher Belange)

# Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Planungsrechtliche Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche

## Beschlussvorschlag zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept

1. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Luckenwalde, erstellt im Auftrag der Stadt Luckenwalde durch die BBE Handelsberatung GmbH Niederlassung Leipzig, in der Fassung vom November 2010, soll die Grundlage der städtischen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung bis zum Jahr 2030 werden.
- 2.. Die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird zur Kenntnis genommen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, dieses Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB mit den Mitteln des Bauplanungsrechtes umzusetzen.

# Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

## Planungsrechtliche Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche

### 2. Beschluss:

Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan als Textbebauungsplan für das gesamte Stadtgebiet einschließlich der Ortsteile und aller Bebauungsplangebiete

- Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für den unbeplanten Innenbereich
- Anpassung bestehender Bebauungspläne an das Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche, der Nahversorgung und der Sonderstandorte des Einzelhandels in der Stadt Luckenwalde
- Stärkung des Stadtzentrums
- Stärkung Luckenwaldes als Wohnstandort

*Grundlagen:*

*§ 9 Abs. 2a BauGB für den unbeplanten Innenbereich*

*§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ff. i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO („Gliederungsermächtigung“) für die Bebauungsplangebiete*

## Inhalte des Textbebauungsplanes T1 „zentrale Versorgungsbereiche“ I

Festsetzung des gesamten Gebiets der Stadt Luckenwalde einschließlich der Ortsteile als Geltungsbereich

Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche in der Übersichtskarte:

A – Zentrum

B – Zentren (Käthe-Kollwitz-Straße, Neue Beelitzer Straße, Elsthal)

Nahversorgungsanlagen

Ergänzungsstandorte

„Die Flächen A, B1, B2, B3, N1, N2, N3, N4, N5, N6, E1 und E2 bilden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Luckenwalde“

Innerhalb des A-Zentrums: Alle planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben gültig (qualifizierte Bebauungspläne erforderlich)

Innerhalb der B-Zentren: Planungsrechtliche Festsetzungen bleiben unberührt. (qualifizierte Bebauungspläne erforderlich)

## Inhalte des Textbebauungsplanes T1 „zentrale Versorgungsbereiche“ II

Nahversorgungsanlagen: Zulässigkeitsmaßstab bleibt erhalten, Maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Ergänzungsstandorte: Keine bzw. moderate Änderungen / Ergänzungen zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen

Ausschluss von größeren Einzelhandelsnutzungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche:

*Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind Einzelhandelsnutzungen, deren Hauptsortiment aus zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Luckenwalder Liste“ besteht, nur bis zu einer Verkaufsfläche vom maximal 100 m<sup>2</sup> zulässig.*

## Inhalte des Textbebauungsplanes T1 „zentrale Versorgungsbereiche“ III

Ausnahme zur Sicherung der fußläufig erreichbaren Nahversorgung:  
*Ausnahmsweise können Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und einer Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> zugelassen werden, wenn sich im Umkreis von 700 m um das Vorhaben kein weiteres Einzelhandelsunternehmen mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten und einer Verkaufsfläche größer 600 m<sup>2</sup> befindet.*

Zulässigkeit von Direktverkauf in Gewerbegebieten:  
*Einzelhandelsnutzungen, die dem Direktverkauf von im Plangebiet liegenden Produktionsbetrieben dienen und in ihrer Verkaufsflächengröße der Betriebsfläche des zugeordneten Betriebs untergeordnet sind, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes allgemein zulässig.*

## Inhalte des Textbebauungsplanes T1 „zentrale Versorgungsbereiche“ IV

### Stellplatzbegrünung

*Bei der Herstellung von Stellplatzanlagen mit mindestens 12 Stellplätzen sind je 4 Stellplätze ein Baum (der Artenliste ...) zu pflanzen.*

### Werbung

*Zulässigkeit von Werbung nur an der Stätte der Leistung*

*Größenbegrenzung der Werbung*

*Einzelbuchstaben / Beleuchtung (nur in bestimmten Gebieten)*

*-In Teilen der Stadt unterschiedlich –*

*-Kann diese Festsetzung nur auf Einzelhandel bezogen werden??*

### Gestaltung

*Gestaltungsfestsetzungen mindestens in den Sanierungsgebieten*

## Inhalte des Textbebauungsplanes T1 „zentrale Versorgungsbereiche“ V

### Fußgänger und Radverkehr

Festsetzung einer separaten Erschließung für Fußgänger und Radfahrer.

Anforderungen an Fahrradabstellplätze



### Überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung einer GRZ (für Einzelhandelsnutzungen) soweit, dass eine Regenwasserversickerung auf dem Grundstück gewährleistet werden kann.

### Spielhallen?

## Inhalte des Textbebauungsplanes T1 „zentrale Versorgungsbereiche“ VI

### Verhältnis zu rechtskräftigen Bebauungsplänen und sonstigen städtebaulichen Satzungen

*Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bleiben alle planungsrechtlichen Festsetzungen erhalten, soweit sie nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen.*

Problem: (Ziel und Zweck der Bebauungspläne dürfen nicht beeinträchtigt werden)

Besondere Problemlagen / Fragestellungen:

6/92 Berkenbrücker Chaussee I

10/92 Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Elsthal

16/95 VEP Park- und Geschäftshaus Theaterstraße

## Wirkung des Textbebauungsplanes T1 „zentrale Versorgungsbereiche“

In „34er Gebieten“:

Vorhaben sind zulässig gemäß Textbebauungsplan in Verbindung mit § 34 BauGB

In rechtskräftigen Bebauungsplänen:

Vorhaben sind zulässig gemäß Textbebauungsplan in Verbindung mit qualifizierten Bebauungsplan

Während des Verfahrens:

Veränderungssperre (§ 14 BauGB): nicht möglich

Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB): nicht möglich

Versagung der Genehmigung gemäß § 144 BauGB: im Einzelfall

## Verfahren des Textbebauungsplanes T1 „zentrale Versorgungsbereiche“

1. Beschluss Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Grundlage der bauleitplanerischen Abwägung
2. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan (gleichzeitig)
3. Ausschreibung / Vergabe Planungsleistungen ??
4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung und frühzeitige Information der Träger öffentlicher Belange, Einbeziehung der Handelsunternehmen und –verbände
5. Fortschreibung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, Erarbeitung eines Entwurfs
6. Beteiligung und Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung des Entwurfs
7. Satzungsbeschluss