Stadt Luckenwalde
Die Bürgermeisterin

öffentlich

Stadtplanungsamt

Datum: 2012-10-25

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr.
B-5473/2012

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt Hauptausschuss Stadtverordnetenversammlung	06.11.2012 13.11.2012 27.11.2012

Titel:

Beschluss zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Luckenwalde

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

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. Dieses Konzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, das notwendige Verfahren zur planungsrechtlichen Sicherung der wesentlichen Ziele und Inhalte des Konzeptes unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungstendenzen durchzuführen. Dabei sind die Ziele und Inhalte des Konzeptes mit den weiteren Zielen der Stadtentwicklung abzuwägen.

Finanzielle Auswirkungen: nein

Gesamt			Produktkonto
-aufwendungen	**nein**	EUR	
-auszahlungen	**nein**	EUR	
Auswirkung Folgejahre:	**nein**	EUR	

Bestätigung Kämmerin/Abt.-Ltrn. Haushalts- und Geschäftsbuchhaltung:

Bürgermeisterin

Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter

Erläuterung/Begründung:

Im Jahr 2010 wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH Niederlassung Leipzig im Auftrag der Stadt Luckenwalde ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellt. Das Konzept wurde am 2.November 2010 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadtverordnetenversammlung durch die Gutachter vorgestellt.

Das Konzept enthält eine umfangreiche Analyse der Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Luckenwalde. Berücksichtigt werden dabei die regionale Lage und die zentralörtliche Bedeutung, das Einzugsgebiet und die Siedlungsstruktur. Aus der Bevölkerungsstruktur und deren voraussichtlicher Entwicklung wird eine Prognose der Nachfrageentwicklung bis zum Jahr 2020 abgeleitet.
Der Einzelhandelsbestand, die Angebotssituation im Stadtgebiet und die Kaufkraftbindung des Einzelhandels in der Stadt Luckenwalde werden analysiert.
Aus allgemeinen Konsumtrends und aus Befragungen in Luckenwalde werden die Rahmenbedingungen und Potenziale abgeleitet.

Anhand der Analyse wurde ein Zentrenkonzept für den Einzelhandel erstellt und Vorschläge für die planerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung erarbeitet.
Folgende Leitziele werden formuliert:

- Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Luckenwalde durch eine qualifizierte Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt als multifunktionales Zentrum für Einwohner und Touristen
- Urbanisierung statt Zergliederung
- Sicherung eines hierarchischen Zentrengefüges
- Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf
- Angebotsverdichtung und –ergänzung in den Zentren
- Orientierung an der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwickluing
- Erhalt und Schaffung von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufbereichen

Das Konzept schlägt eine Zentrenhierarchie vor, die aus dem Hauptzentrum Innenstadt Luckenwalde, aus drei Nebenzentren Einkaufszentrum Elsthal, Neue Beelitzer Straße und Käthe-Kollwitz-Straße, Nahversorgungslagen und kleinteiligen Nahversorgern sowie den Ergänzungsstandorten Burg und Frankenfelder Chaussee besteht.

Das Konzept empfiehlt die planungsrechtliche Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche durch einen einfachen Bebauungsplan. Wesentliche Punkte sind der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente gemäß der im Rahmen des Konzeptes erstellten „Luckenwalder Liste“ außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Das Konzept empfiehlt für das Hauptzentrum Innenstadt (+ 5000 m² Verkaufsfläche) und das Nebenzentrum Käthe-Kollwitz-Straße (+ 1500 m² Verkaufsfläche) einen deutlichen Zuwachs an Verkaufsfläche, für das Nebenzentrum Neue Beelitzer Straße wird ebenfalls ein geringer Zuwachs (+ 300 m² Verkaufsfläche) empfohlen. Für das Nebenzentrum Einkaufszentrum Elsthal, die Nahversorgungslagen und die Ergänzungsstandorte wird eine Bestandssicherung vorgeschlagen, wobei für kleinere Nahversorger durchaus eine Erweiterung auf 800 m² Verkaufsfläche zugelassen werden soll.
Bei der Erarbeitung der Luckenwalder Liste wurde die spezifische Situation des Einzelhandels in Luckenwalde berücksichtigt.

Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Februar / März 2011 wurde eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der

Behörden, deren Aufgabenbereich von dem Konzept berührt wird, durchgeführt.
Insgesamt wurden 23 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen sich die Nachfolgenden zum Konzept äußerten:

- Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. Regionalbereich Ostbrandenburg
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Dekmalpflege
- Industrie- und Handelskammer Potsdam
- Landkreis Teltow-Fläming
- Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming
- Südbrandenburgischer Abfallzweckverband
- Stadtmarketingverein Luckenwalde e.V.

Die Stellungnahmen bestätigten durchgehend die Analysen und Inhalte des Konzepts. Wesentliche Anmerkungen, die im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt werden sollten, kamen seitens der Industrie- und Handelskammer Potsdam:

- Der Einzugsbereich des Einzelhandelsstandorts Luckenwalde sollte überprüft werden, der Kaufkraftzufluss aus Trebbin wäre zu hoch angenommen.
- Eine Sicherung und Festschreibung der Nahversorgungsstandorte wird wegen der überdurchschnittlich hohen Ausstattung weder für erforderlich noch für zielführend gehalten. Auf die Überlagerung der Nahversorgungsbereiche wird hingewiesen. Die Nahversorgungsstruktur sollte überprüft werden.
- Die Umsetzbarkeit des vorgeschlagenen Verkaufsflächenzuwachses im Hauptzentrum Innenstadt und im Nebenzentrum sollte nachgewiesen werden.

Diese Anmerkungen sind im Rahmen der planungsrechtlichen Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu berücksichtigen und zu überprüfen. Tatsächlich wurde der Kaufkraftzufluss aus Trebbin etwas höher eingeschätzt, als tatsächlich vorhanden. Dies erfolgte im Rahmen einer etwas pauschalisierten Berechnung des Zuflusses aus den Nachbargemeinden. Als Ausgleich dafür wurde jedoch der Kaufkraftzufluss aus dem Mittelbereichen Jüterbog und Belzig vernachlässigt. Darüber hinaus wird sich die verbesserte Anbindung Trebbins durch den Ausbau der B101 positiv auf die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Luckenwalde auswirken.

Die vorgeschlagene Sicherung der Nahversorgungslagen ist mit dem Ziel begründet, angesichts der demographischen Entwicklung im Sinne einer seniorengerechten Stadt insbesondere auch die fußläufig erreichbaren Standorte in den Wohngebieten zu erhalten. Dies entspricht auch den klimaschutz- und energiepolitischen Zielen, den Modal Split der Verkehrsträger zu ändern und den Anteil des motorisierten Individualverkehrs gegenüber Fuß- und Radverkehr zu reduzieren.

Die Umsetzbarkeit des Verkaufsflächenzuwachses ist mittlerweile durch das Stadtplanungsamt Luckenwalde nachgewiesen worden (Siehe hierzu die Präsentation zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt vom 2.Oktober 2012).

<u>Planungsrechtliche Sicherung</u>

Für die planungsrechtliche Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes empfehlen die Gutachter die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 9 Abs. 2a BauGB. Im Rahmen dieses Verfahrens sind die Empfehlungen des Konzeptes zu überprüfen. Insbesondere sind neue Standortentwicklungen zu berücksichtigen, die nach der Fertigstellung des Konzeptes erfolgten. Durch den vorliegenden Beschluss werden die Ziele und Empfehlungen des Konzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu abwägungsrelevanten Belangen im Rahmen

der Bauleitplanung erhoben. Die Ziele des Konzeptes unterliegen aber weiterhin der Abwägung mit den übrigen in § 1 BauGB genannten Belangen.

Durch den Beschluss sind die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bei der Erteilung sanierungsrechtlicher Genehmigungen gemäß § 144 BauGB zu berücksichtigen.

Finanzielle Auswirkungen entstehen durch den Beschluss nicht.