

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

2. Oktober 2012 / 27. November 2012

Stadt Luckenwalde  
Stadtplanungsamt  
Ekkehard Buß





## EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT FÜR DIE STADT LUCKENWALDE

erstellt im Auftrag der  
STADT LUCKENWALDE

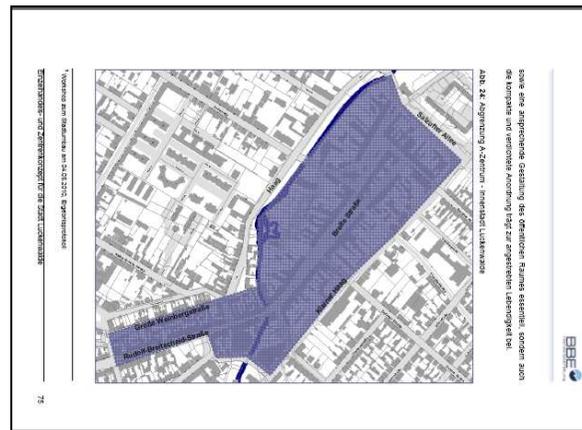
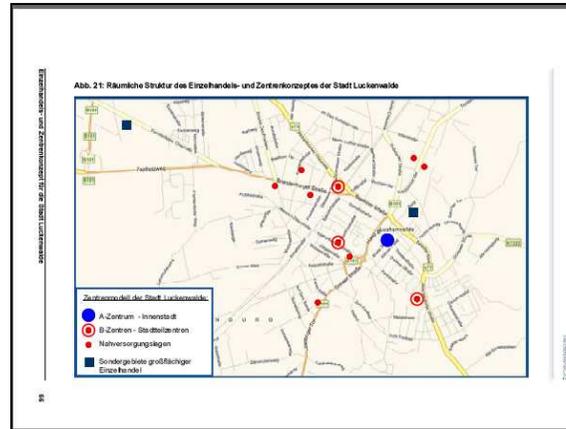
durch die  
BBE Handelsberatung GmbH  
Niederlassung Leipzig

Dr. Silvia Horn  
Dr. Ulrich Kollatz

Leipzig, November 2010

Kontaktstelle: BBE Verwaltungs GmbH  
Burkhard Hesseit Liquidator  
Stz der Gesellschaft: Köln/Registrierungsamt: HRB 42221

Telefax: +49(0)3521 33655-101  
info@bbe-retail-experts.de  
www.bbe-retail-experts.de



Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Luckenwalde  
Präsentiert im SWU-Ausschuss am 2. November 2010  
TöB-Beteiligung im Februar/März 2011

# Mehr Handel soll in die Innenstadt

PLANUNG Konzept für Luckenwalder Einkaufszentren vorgestellt

Die Luckenwalder Innenstadt soll künftig als Handelszentrum Nummer 1 gestärkt werden und sich als Erlebnisbereich abheben. Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde vorgestellt.

Von Elnor Wenke

**LUCKENWALDE** | 76 Prozent der Luckenwalder bevorzugen die Kreisstadt als Einkaufsstandort, zehn Prozent fahren am liebsten nach Berlin und acht Prozent nach Potsdam. Das ergab eine Befragung, die Silvia Horn und Ulrich Kollatz von der BBE Handelsberatung GmbH führten. Sie entwickelten im Auftrag der Stadt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept und stellten erste Ergebnisse am Dienstagabend im Stadtentwicklungsausschuss vor. Es soll nun in die Debatte gehen.

Beim Einkauf in der Stadt bevorzugen 60 Prozent der Luckenwalder den Standort Kaufland, 49 fahren zum Markkaufgelände und 38 favorisieren die Innenstadt. Kunden aus dem Umland fahren zu 43 Prozent auf den Frankfurter Berg, ein Drittel kauft bei Kaufland ein, 26 Prozent in der Innenstadt. Alle zusammen bewerten die Einkaufsmöglichkeiten hinsichtlich Freundlichkeit, Angebot, Öffnungszeiten, Service und Preise als durchschnittlich, wünschen sich aber generell ein besseres Angebot.

„Wir schätzen die aktuelle Kaufkraft-Nachfrage in diesem Jahr in Luckenwalde auf

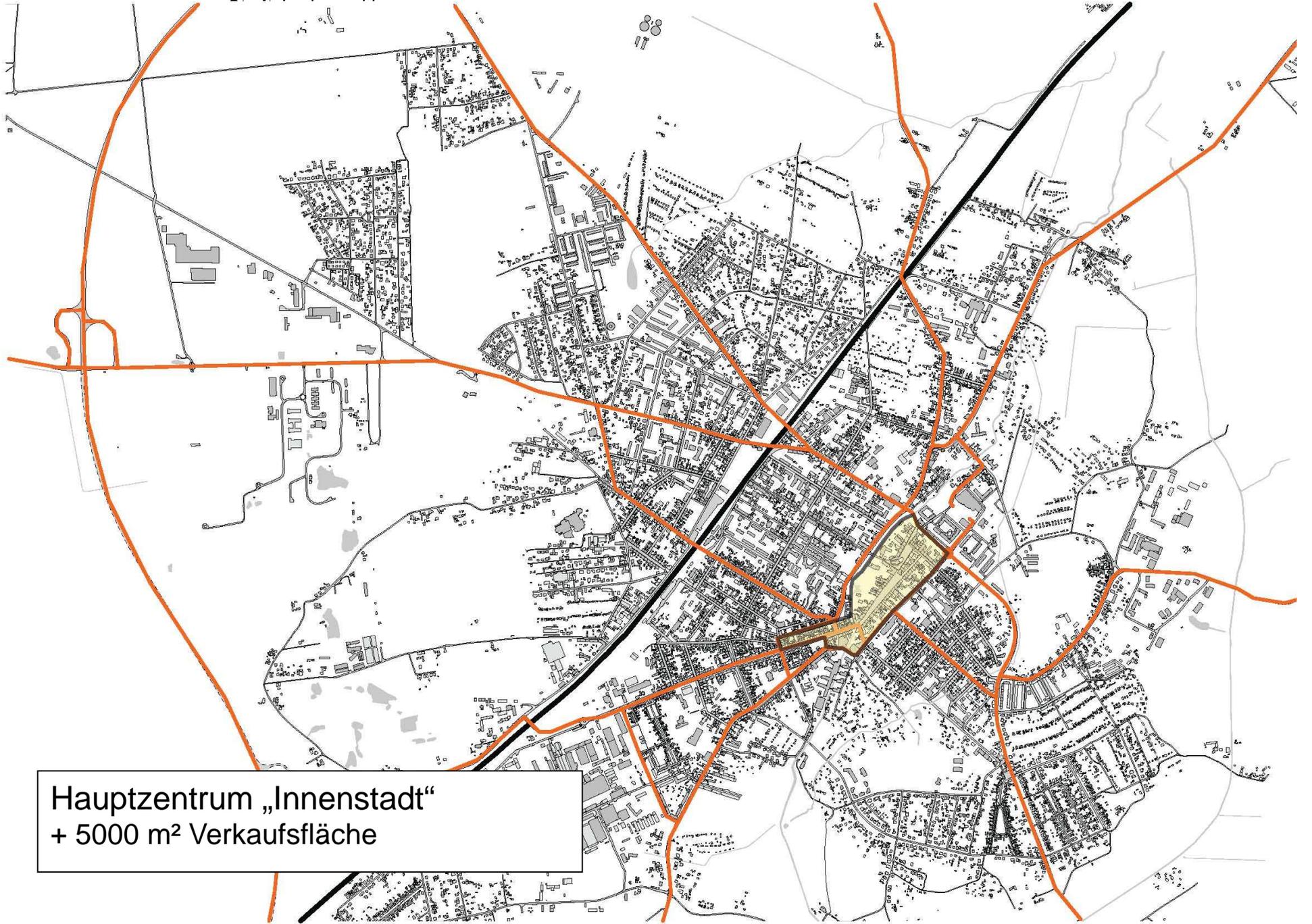
101 Millionen Euro“, sagte Silvia Horn und prognostizierte gleichzeitig bis zum Jahr 2020 einen Rückgang um zehn bis sieben Prozent, das entspricht rund zehn bis sieben Millionen Euro.

Um sowohl dem Bevölkerungs- und Kaufkraft-Rückgang als auch dem demografischen Wandel Rechnung zu tragen, sollen über ein entsprechendes Konzept vor allem vier Säulen gestärkt werden. Handelszentrum Nummer 1 mit baurechtlicher Bedeutung bildet das sogenannte A-Zentrum Innenstadt, das den Bereich zwischen Nuthé, Kleinem Haag, Salzflüßer Allee und Breitscheidstraße umfasst. Dort sollen schrittweise bis zu 5000 Quadratmeter Einkaufsfläche zusätzlich geschaffen werden. „Dorthin gehören Branchen, die die Stadt beleben wie Bekleidung, Schuhe und Lederwaren, davon profitieren auch andere Geschäfte“, sagte Silvia Horn.

Als zweitwichtigste B-Zentren gelten die Bereiche Neue Beeltzer Straße, Einkaufszentrum Elsthal und Käthe-Kollwitz-Straße. In der Kollwitzstraße sollen 1500 Quadratmeter Einkaufsfläche mehr entstehen, der Sanierungsbedarf

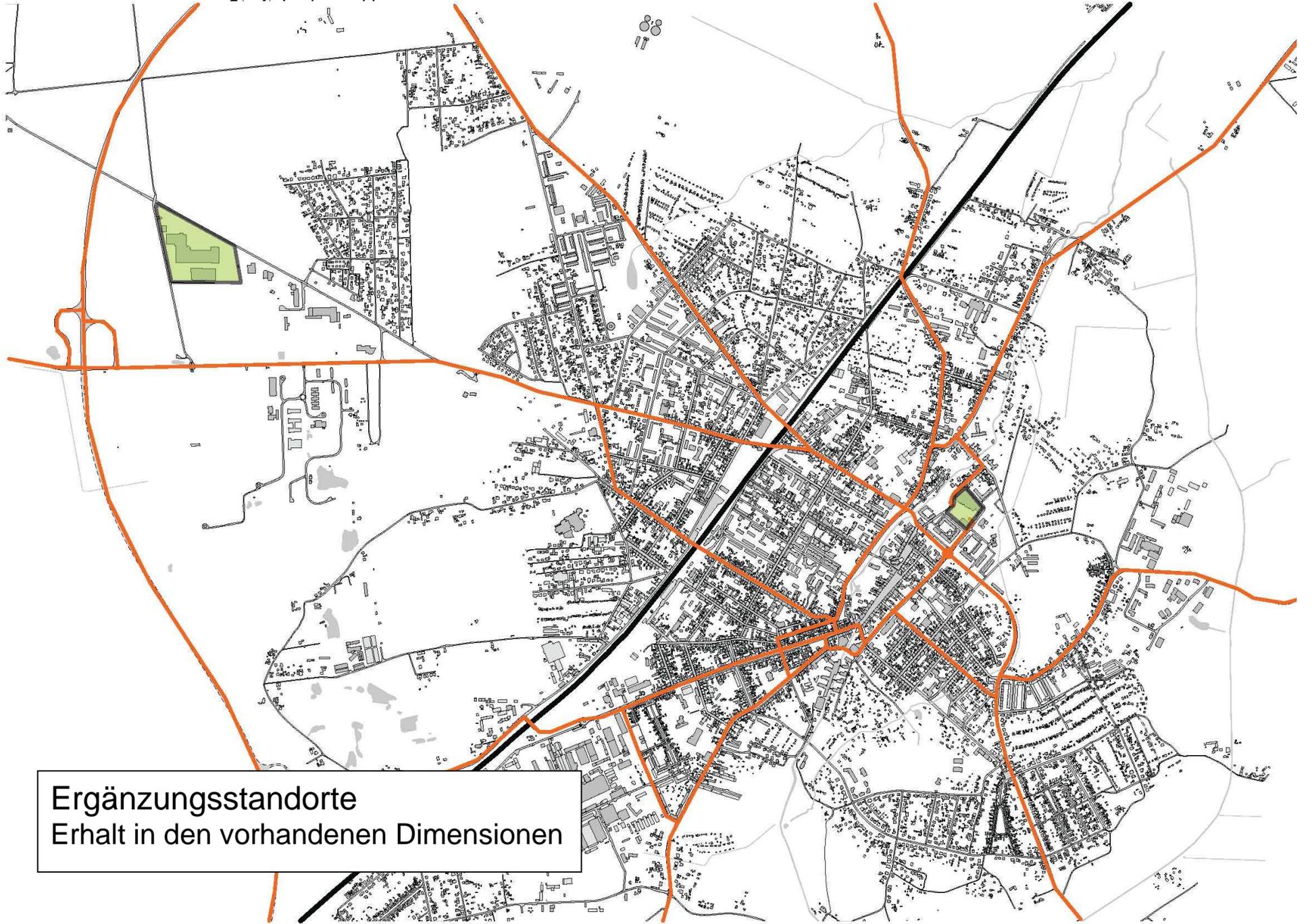
gilt als enorm hoch. Nebenzentren sind zum Beispiel Burg und Marktkauf. Als Nahversorgungsflächen sollen Bereiche wie Fontanestraße, Straße des Friedens oder Pestalozzistraße erhalten und entwickelt werden.

Jens Bärmann (CDU) plädierte dafür, bei der Stärkung der Innenstadt die Eigentümer der Immobilien mit einzubeziehen, beispielsweise in Fragen der Gewerbemieten und der Planungssicherheit.

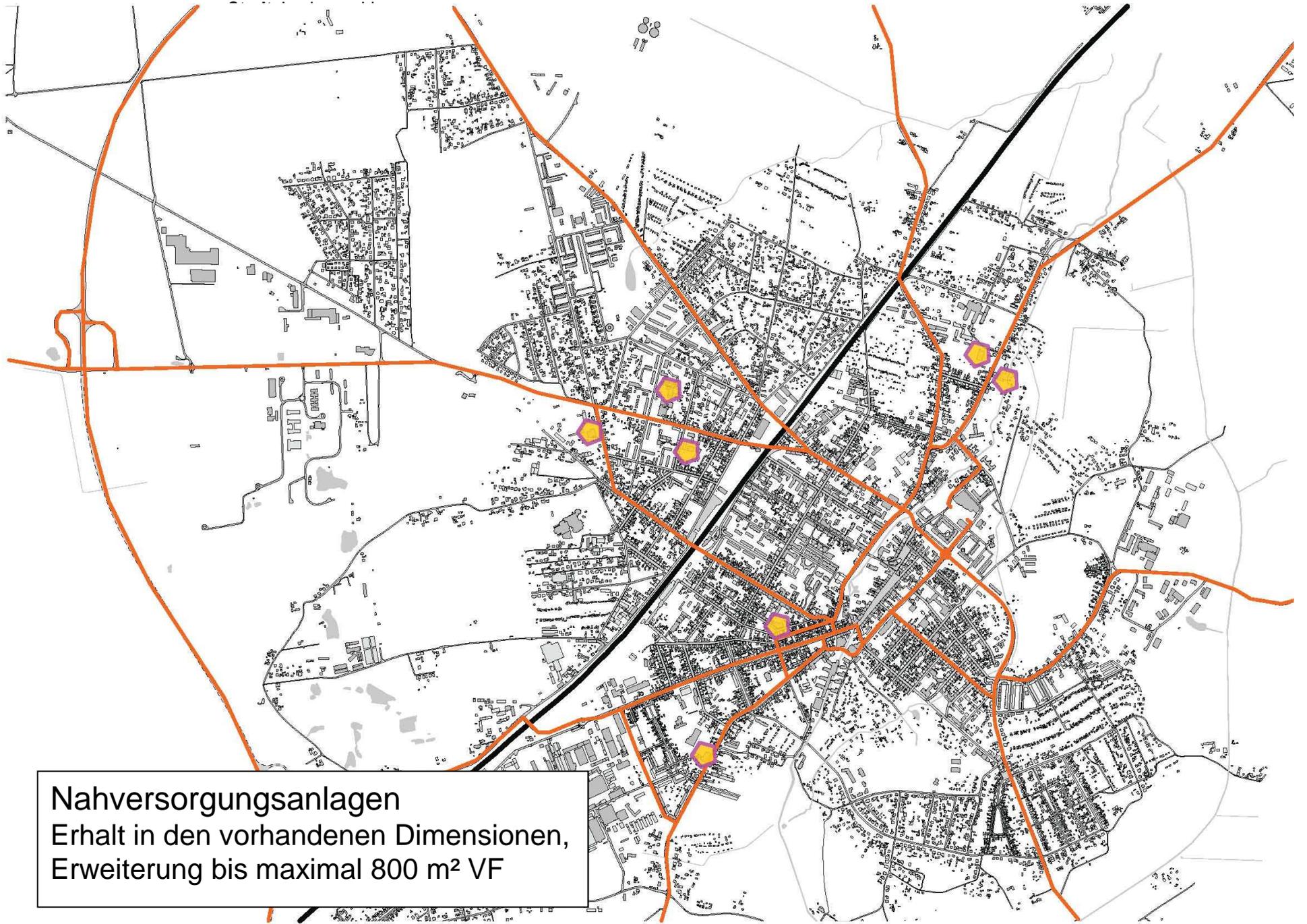


Hauptzentrum „Innenstadt“  
+ 5000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

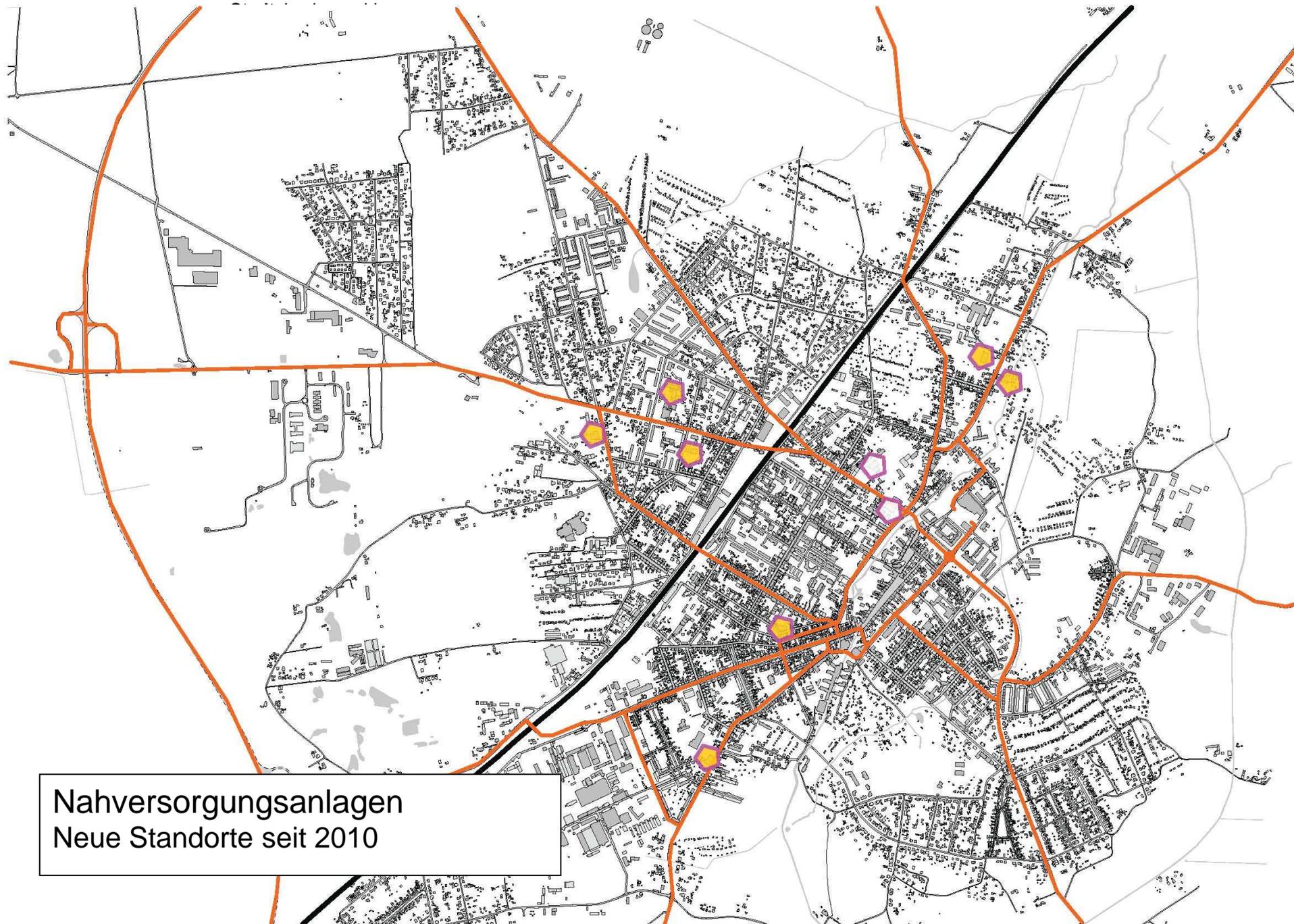




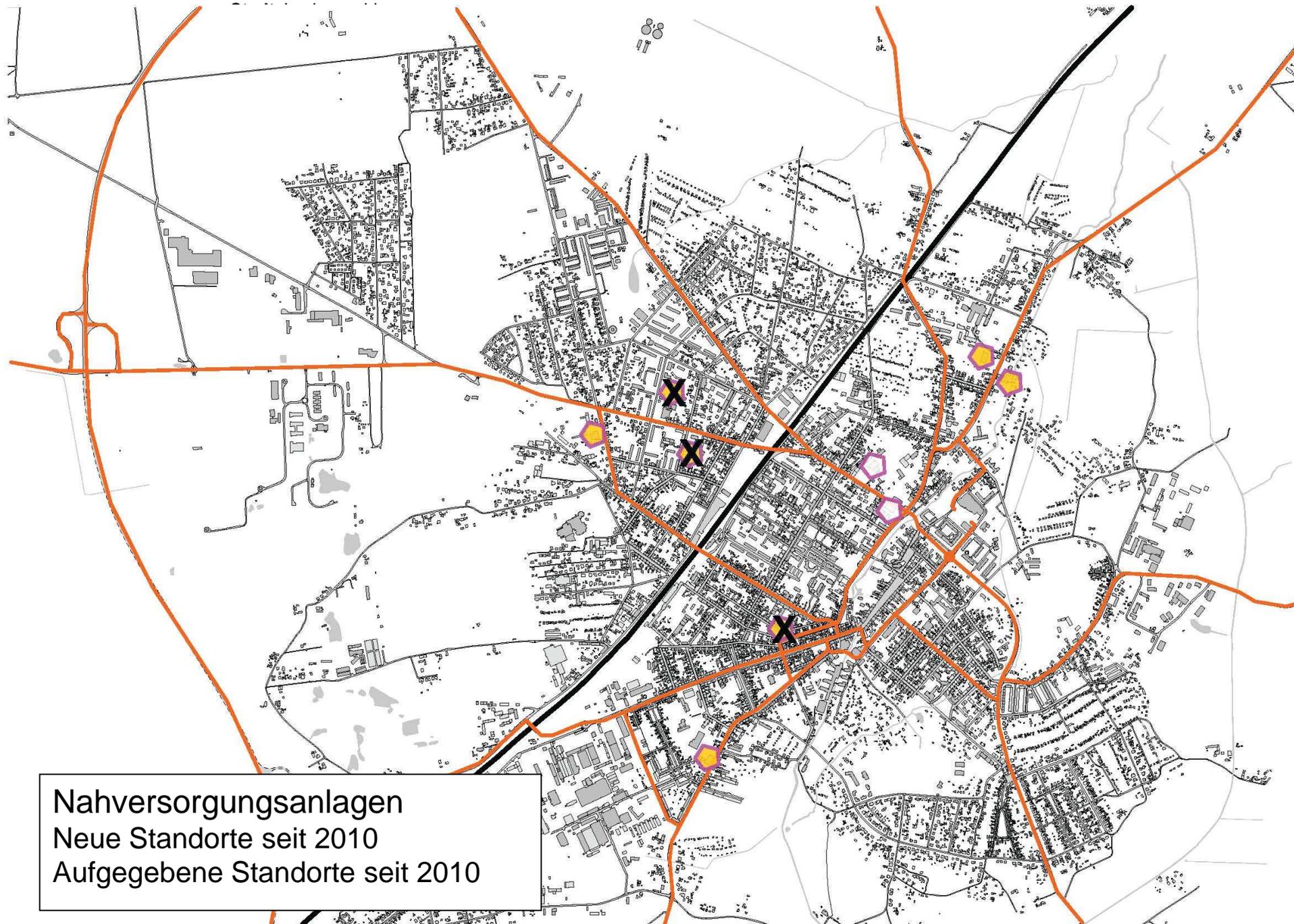
Ergänzungsstandorte  
Erhalt in den vorhandenen Dimensionen

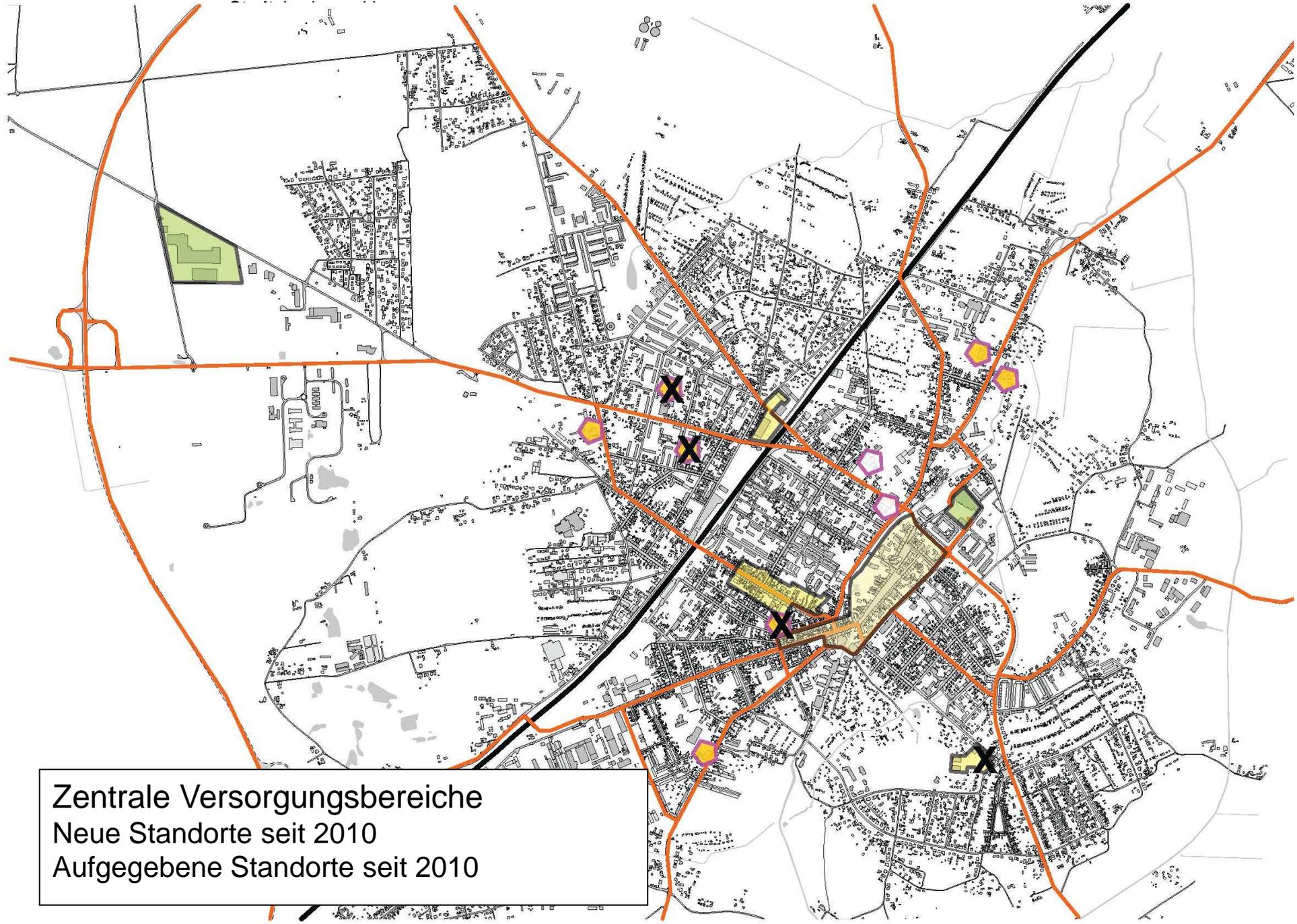


Nahversorgungsanlagen  
Erhalt in den vorhandenen Dimensionen,  
Erweiterung bis maximal 800 m<sup>2</sup> VF



Nahversorgungsanlagen  
Neue Standorte seit 2010





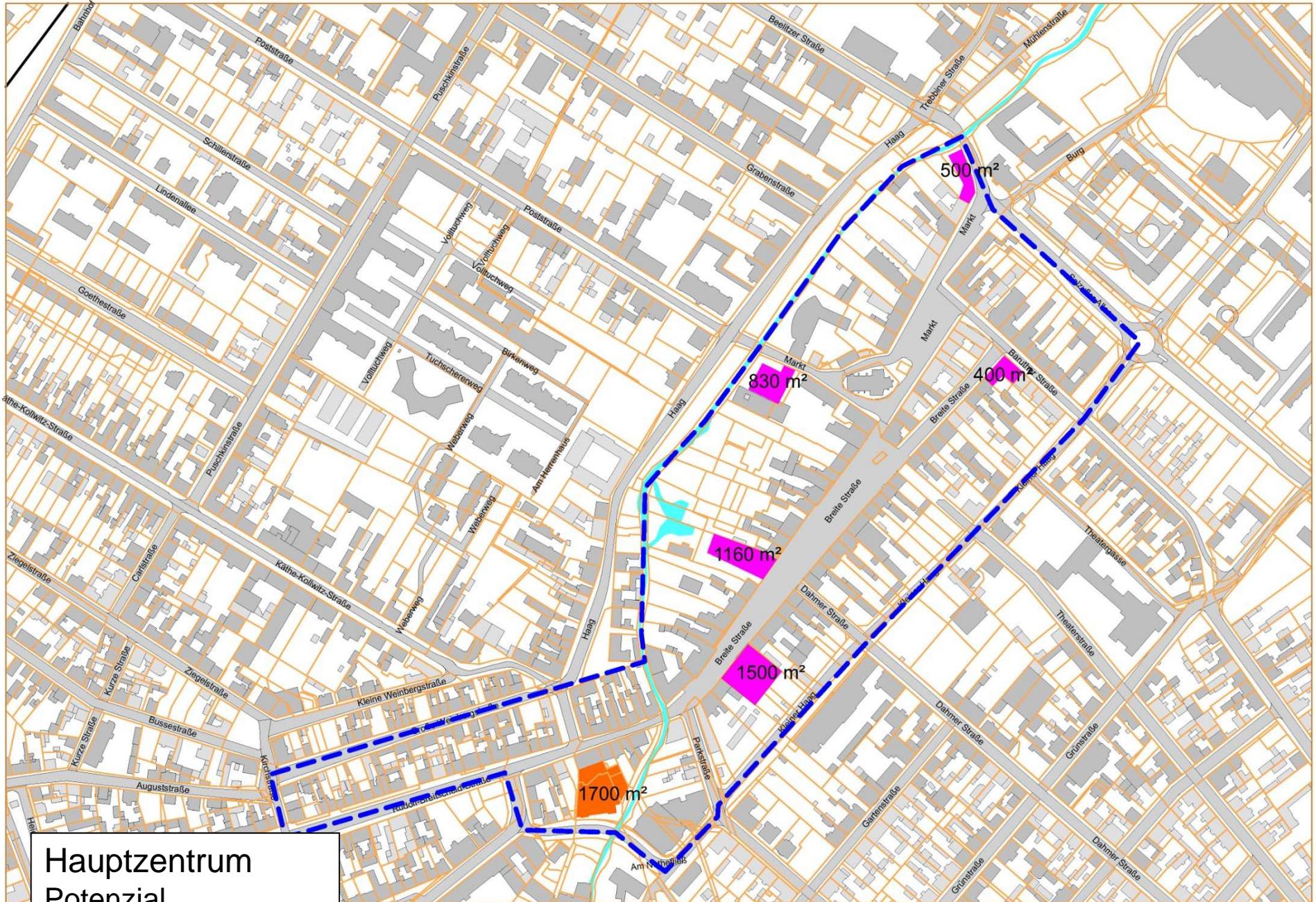
Zentrale Versorgungsbereiche  
Neue Standorte seit 2010  
Aufgegebene Standorte seit 2010

**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, Elektrohaushaltswaren	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)

**Sortimentsliste  
Luckenwalder Liste**

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



Hauptzentrum  
Potenzial



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

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

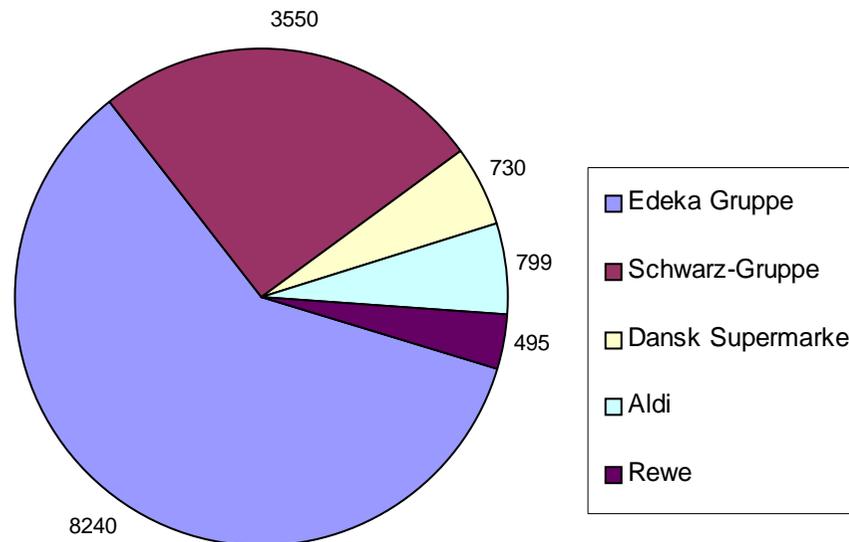
M 1:1000

↑  
 N 0 10 50 100 m

Stadt Luckenwalde, Stadtplanungsamt  
 Ekkehard Buß, 10.06.2011

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“)	

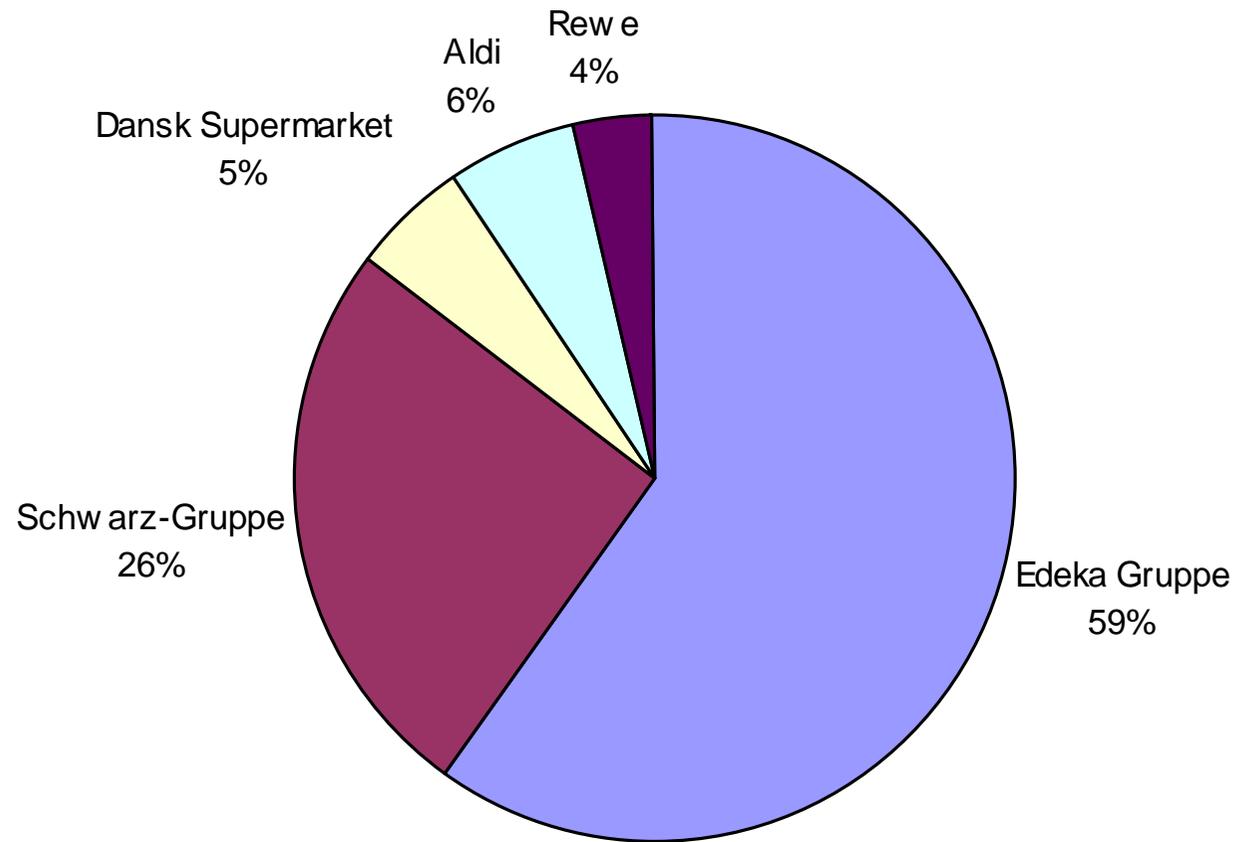
Verkaufsfläche der Lebensmittel-Einzelhandelsunternehmen in m<sup>2</sup> in Luckenwalde



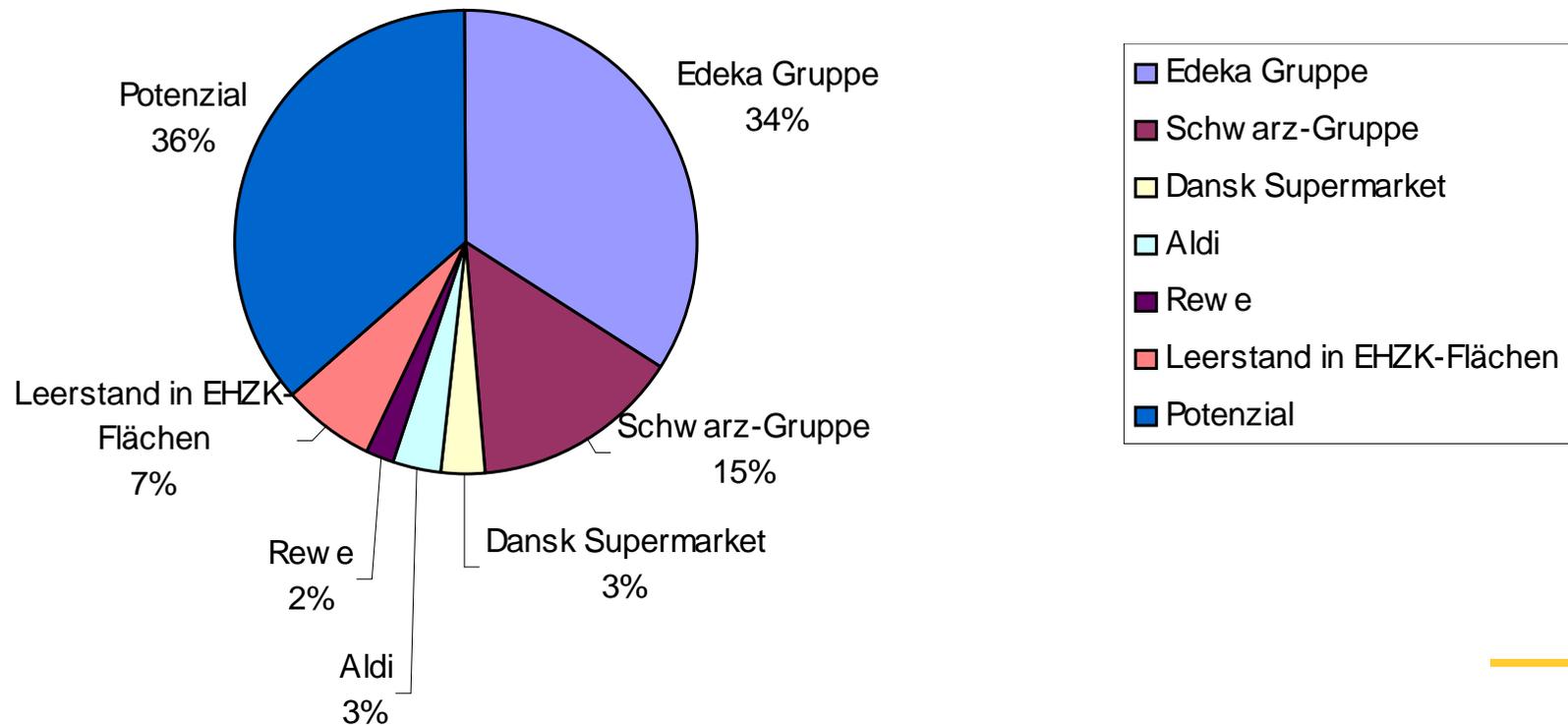
Wettbewerbseinschränkungen durch das Einzelhandelskonzept?

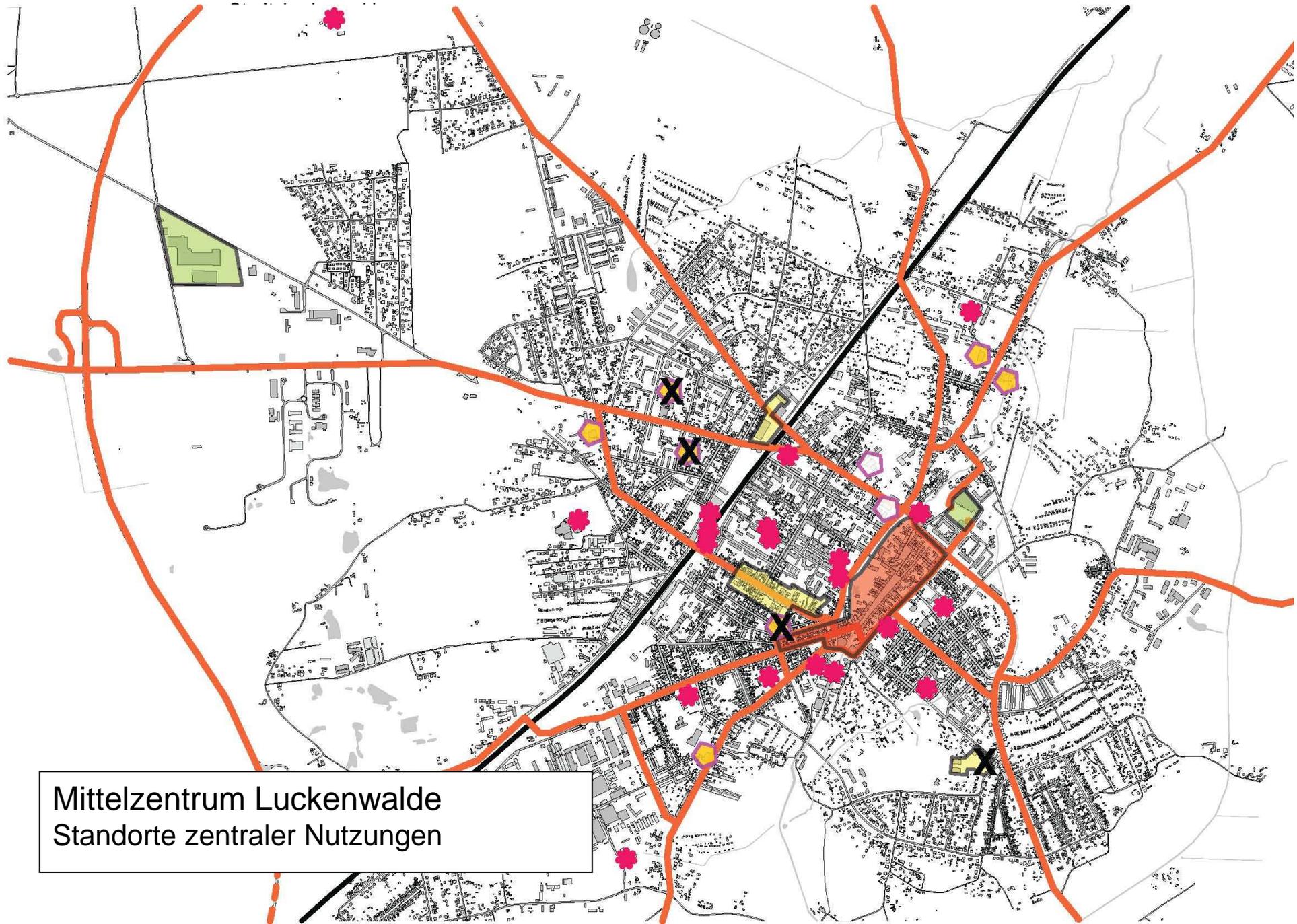


Anteil des Handelsunternehmens an der Verkaufsfläche in Luckenwalde

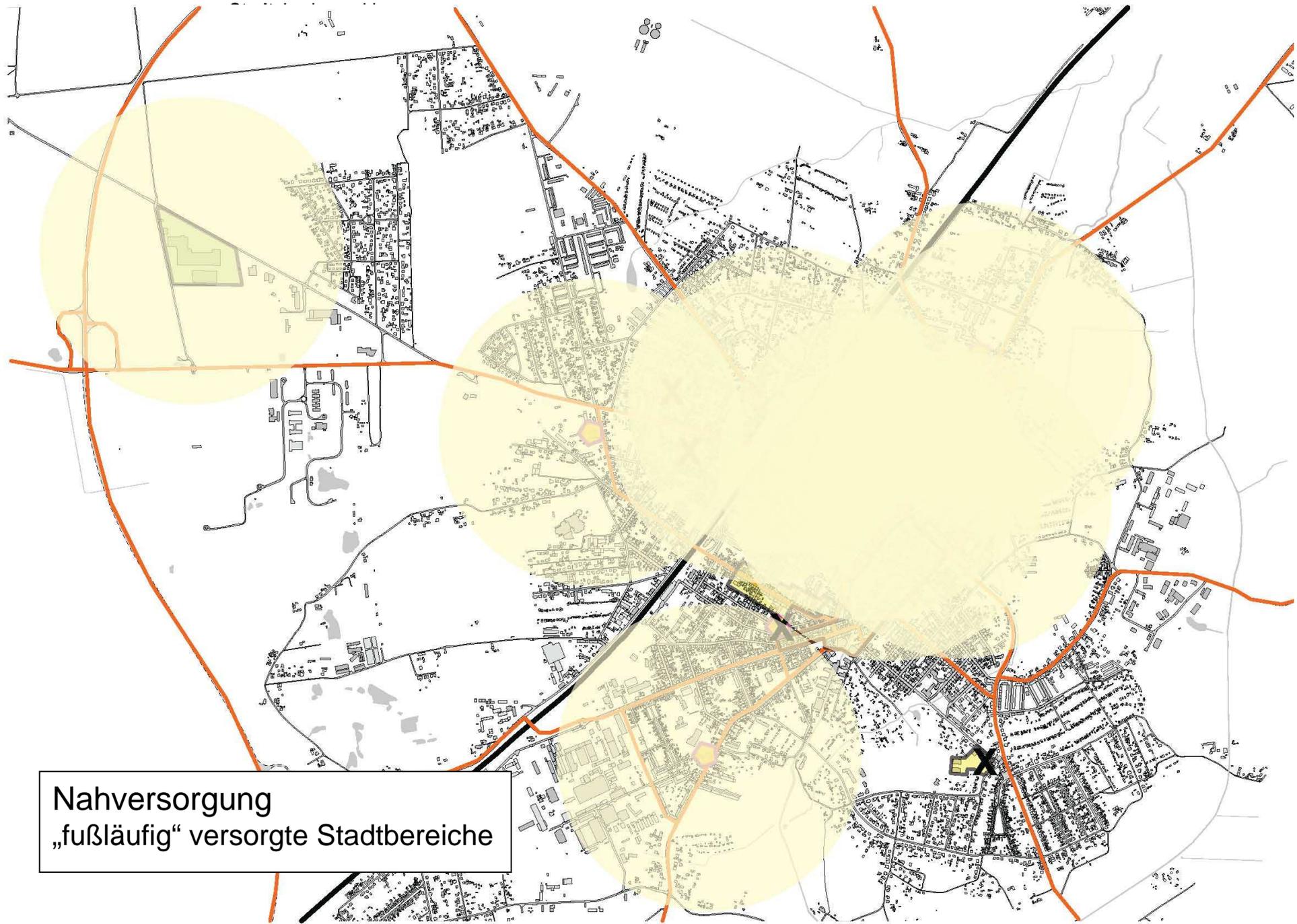


Anteil der Handelsunternehmen an der vorhandenen Verkaufsfläche  
und der laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept  
möglichen zusätzlichen Fläche in Luckenwalde





Mittelzentrum Luckenwalde  
Standorte zentraler Nutzungen



Nahversorgung  
„fußläufig“ versorgte Stadtbereiche

## 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

### 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)

### *§ 1 Abs. 6 BauGB:*

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:*

*...*

*11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung, ...*

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

### Beschlussvorlage 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. 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

## 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