

Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde
Aufstellung des Bebauungsplanes 44/2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung nach § 13a Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB
Aushang ab 03. April 2019, Fristende: 18. April 2019

Inhalt der Stellungnahmen	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag
01 Bürger 01		17.04.2019
<p>Die Nahversorgung wird nicht bedeutend verbessert, es kommt weitgehend lediglich zu einer Wettbewerbsverdrängung zwischen den bestehenden Anbietern. Gleichzeitig gehen aber wertvolle Flächen für den stark unter Druck stehenden Grundstücks- und Wohnungsmarkt verloren.</p>	<p>Der Standort des Planvorhabens ist Bestandteil des Nahversorgungskonzeptes gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 (EHZK). Nach den Zielen des EHZK ist die Nahversorgungslage in ihrer Versorgungsfunktion dauerhaft zu erhalten. Um diesem Ziel dauerhaft nachkommen zu können, ist mittlerweile die marktgerechte Erweiterung des Lebensmittelmarktes erforderlich. Der in der Nahversorgungslage seinerzeit ansässige Drogeriemarkt soll mit dem Planvorhaben ebenfalls wieder marktgerecht realisiert werden. In der Zusammenschau dient das Planvorhaben der Sicherung der ihm zugewiesenen Nahversorgungsfunktion.</p> <p>Eine Verdrängung von bestehenden Anbietern ist nach den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse für die zentralen Versorgungsbereiche, Nahversorgungslagen und Ergänzungsstandorte der Stadt Luckenwalde und im Umland ausgeschlossen.</p> <p>Die Stadt Luckenwalde verfügt nach den Analysen des INSEK etc. über ausreichend Nachverdichtungspotenziale für Wohnen und Gewerbe.</p>	<p>Wird nicht gefolgt.</p>
<p>Die Vergrößerung der Parkfläche ist inhaltlich in diesem Maße nicht nachvollziehbar bei einem durchschnittlich angegebenen Bedarf von ca. 70 Plätzen. Selbst in Spitzenzeiten werden nicht alle Plätze benötigt. Damit wird eine unattraktive Flächennutzung festgeschrieben, die zu einem großen</p>	<p>Zu Spitzenzeiten ist für den Lidl- und Drogeriemarkt von einem Bedarf an 113 Pkw-Stellplätze auszugehen (Kundenverkehr und Mitarbeiter). Die Stellplatzanlage nimmt neben dem Kundenverkehr der drei Einzelhandelsbetriebe zusätzlich Stellplätze für die Mitarbeiter des benachbarten</p>	<p>Wird nicht gefolgt.</p>

<p>Teil bzw. zur meisten Zeit nicht genutzt wird. Beispiele für eine dermaßen festgeschriebene, unattraktive Fläche finden Sie u.a. in der Beelitzer Straße.</p>	<p>Krankenhauses und Medizinischen Zentrums auf (50 Stellplätze; Mitarbeiter im 3-Schichtbetrieb). Insgesamt ist von einem Bedarf an 163 Pkw-Stellplätzen auszugehen. Der Bedarf ergibt sich daraus, dass die derzeitigen Stellplatzanlagen in der Saarstraße zu Besuchszeiten des Krankenhauses und zu Sprechzeiten der Ärzte im Medizinischen Versorgungszentrum bis zu 90% ausgelastet sind. Mit dem Parkplatz des Planvorhabens eröffnet sich die Möglichkeit, die Stellplatzsituation für die zentralen medizinischen Einrichtungen deutlich zu entlasten und eine Entspannung des Stellplatzsuchverkehrs in der Saarstraße herbeigeführt.</p> <p>Ein Defizit in der Stellplatzversorgung für den Bereich rund um das Krankenhaus wird ebenfalls in dem Parkraumkonzept Luckenwalde attestiert. In dem Konzept wird für die Behebung des Konfliktes ein gemeinsames Nutzungskonzept für den Lidl-Parkplatz zusammen mit einem Mobilitätskonzept für die Krankenhausmitarbeiter empfohlen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich um Einrichtungen der mittelzentralen Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Luckenwalde handelt.</p>	
<p>Nicht einbezogen ist die geplante Verlagerung und Vergrößerung des Netto-Marktes Jüterboger Straße, die zusammen mit der geplanten Vergrößerung des Lidl-Marktes die schon bestehende Landesdurchschnittliche Versorgung mit Discountern in Luckenwalde weiter unnötig vergrößert.</p>	<p>Mit der Weiterentwicklung der NVL Jüterboger Straße sowie Schützenstraße-West wird weiterhin der vornehmlichen Nahversorgungsfunktion entsprochen.</p> <p>Die Stadt Luckenwalde ist im LEP HR als Mittelzentrum ausgewiesen. Entsprechend dem Ziel 3.6 sind in den Mittelzentren die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren. Dem Mittelbereich sind neben der Stadt Luckenwalde auch die Gemeinden Trebbin und Nuthe-Urstromtal zugehörig. Die Gemeinde Nuthe-Urstromtal verfügt über keinen Lebensmittelmarkt. Ein Drogeriefachhandel ist weder in Trebbin</p>	<p>Wird nicht gefolgt.</p>

	noch in Nuthe-Urstromtal vorhanden. Demnach übernimmt die Stadt Luckenwalde zum Teil die Einzelhandelsfunktion im Mittelbereich, woraus sich die überdurchschnittliche Ausstattung Luckenwaldes mit Lebensmittelmärkten begründen lässt.	
--	--	--

02 Bürger 02		18.04.2019
<p>Die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 44/2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“ widersprechen dem Entwicklungsziel der Innenstadtentwicklung und -vitalisierung des rechtskräftigen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) der Stadt Luckenwalde.</p> <p>Begründung: Der Bebauungsplan gehört nicht zum Innenstadt- und nicht zum Zentrumsbereich von Luckenwalde. Das geplante großflächige Einzelhandelsvorhaben mit einem über Luckenwalde hinausreichendem Einzugsgebiet (Auswirkungsanalyse, S. 29) würde weitere Kaufkraft- sowie Besucherabfluss verursachende Konkurrenz zu Innenstadt und Zentrum schaffen.</p>	Das Planvorhaben übernimmt vorrangig eine Nahversorgungsfunktion. Mit der Auswirkungsanalyse wurde dargelegt, dass mit dem Planvorhaben für das Innenstadtzentrum nur sehr geringe Kaufkraftabflüsse und keine Betriebsaufgaben verbunden und damit auch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu befürchten sind.	Wird nicht gefolgt.
<p>Die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 44/2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“ widersprechen dem Entwicklungsziel der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche Boulevard, Markt, Rudolf-Breitscheid-Straße des rechtskräftigen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) der Stadt Luckenwalde.</p> <p>Begründung: Der Bebauungsplan gehört nicht zum Innenstadt- und nicht zum Zentrumsbereich von Luckenwalde. Das geplante großflächige Einzelhandelsvorhaben mit einem über Luckenwalde hinausreichendem Einzugsgebiet (Auswirkungsanalyse, S. 29) lässt eine weitere Schwächung durch Attraktivitäts- und Kaufkraftverlust sowie Besucherabfluss für die zentralen Versorgungsbereiche Boulevard, Markt, Rudolf-Breitscheid-Straße befürchten.</p>	Das Planvorhaben übernimmt vorrangig eine Nahversorgungsfunktion. Mit der Auswirkungsanalyse wurde dargelegt, dass mit dem Planvorhaben für das Innenstadtzentrum nur sehr geringe Kaufkraftabflüsse und keine Betriebsaufgaben verbunden und damit auch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu befürchten sind.	Wird nicht gefolgt.

<p>Die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 44/2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“ widersprechen dem Entwicklungsziel Nahversorgungslage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (EHZK) der Stadt Luckenwalde. Das geplante großflächige Einzelhandelsvorhaben würde aufgrund Verkaufsflächendimensionierung und Warenangebot über eine reine Nahversorgungslage hinausreichen.</p> <p>Begründung: Das durch Stadtverordnetenbeschluss rechtskräftig gewordene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Luckenwalde (EHZK, S. 67) weist den Einzelhandelsstandort Schützenstraße als Nahversorgungslage mit nachrangiger Verkaufsflächenausstattung zur fußläufigen Versorgung mit Lebensmittel aus. Zulässig sind nur Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten mit einer Verkaufsflächendimensionierung unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit kleiner 800 m² und ergänzendes Lebensmittelhandwerk im Eingangsbereich (Bäcker/Fleischer).</p>	<p>Die Angebotsstrukturen des Projektvorhabens sind weiterhin vorrangig auf nahversorgungsrelevante Sortimente ausgerichtet. Der Verkaufsflächenanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente Food und Drogeriewaren beträgt rd. 83%.</p> <p>Bis zur Schließung des ehemals gegenüberliegenden Penny-Marktes im Jahr 2013 (NVL Schützenstraße-Ost) wurden die Versorgungsfunktionen in Wechselwirkung wahrgenommen. Auch war in der NVL Schützenstraße-Ost ein Schlecker-Drogeriemarkt ansässig. Mit der geplanten Entwicklung an der Nahversorgungslage Schützenstraße-West wird somit die Funktion beider Nahversorgungslagen zukünftig an einem Standort gebündelt.</p> <p>Zudem hält das EHZK, mit der Erfüllung bestimmter Kriterien, eine Weiterentwicklung sowie Ergänzung und Neuausweisung zentraler Nahversorgungslagen als Option offen.</p> <p>Der Standort soll nach den Zielen des EHZK eine Nahversorgungsfunktion dauerhaft wahrnehmen. Die Entwicklungsfähigkeit des bestehenden Lebensmittelmarktes und des seinerzeit bestehenden Drogeriemarktes ist im EHZK explizit eingeräumt worden - sofern eine Beeinträchtigung anderer Nahversorgungslagen und der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind. Mit der Auswirkungsanalyse werden die Auswirkungen auf diese Standorte untersucht und bewertet. Im Ergebnis sind keine negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und Standorte der verbrauchernahen Versorgung in Luckenwalde und Umland zu erwarten. Das Planvorhaben ist danach mit den Zielen des EHZK vereinbar.</p>	<p>Wird nicht gefolgt.</p>
<p>Die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 44/2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“ lassen eine weitere Überversorgung an Gesamtverkaufsfläche von Supermärkten und Discounter in der Stadt Luckenwalde befürchten. Das geplante</p>	<p>Mit dem EHZK wurden neben den zentralen Versorgungsbereichen auch die Standorte der künftigen Nahversorgung bestimmt, zu denen auch die Schützenstraße zählt. Andere Lebensmittelstandorte wiederum wurden hiervon</p>	<p>Wird nicht gefolgt.</p>

<p>großflächige Einzelhandelsvorhaben steht im Widerspruch zum Entwicklungsziel der Vermeidung weiterer Standortentwicklung (EHZK, S. 69) des durch Stadtverordnetenbeschluss rechtskräftig gewordene Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Luckenwalde.</p> <p>Begründung: Luckenwalde ist bereits mit Supermärkten und Discounter überversorgt. Die Gesamtverkaufsfläche von Supermärkten/Discounter in Luckenwalde liegt weit über dem bundesdeutschen Pro-Kopf-Durchschnitt (EHZK, S. 69). Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Luckenwalde (EHZK, S. 71) ist eine weitere Standortentwicklung in Konkurrenz zu den bestehenden Versorgungsbereichen unbedingt zu vermeiden.</p>	<p>ausgenommen. Dies auch mit Blick auf die Versorgungsausstattung, um die Wettbewerbsfähigkeit der zu schützenden und zu entwickelnden Standorte sicherzustellen. Um die Versorgungsfunktion des Nahversorgungsstandortes Schützenstraße dauerhaft sicherstellen zu können, wird mit dem EHZK auch die Option zur Erweiterung eingeräumt - sofern eine Beeinträchtigung anderer Nahversorgungslagen und der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind. Mit der Auswirkungsanalyse werden die Auswirkungen auf diese Standorte untersucht und bewertet. Im Ergebnis sind keine negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und Standorte der verbrauchernahen Versorgung in Luckenwalde und Umland zu erwarten. Das Planvorhaben ist danach mit den Zielen des EHZK vereinbar.</p> <p>Seit Erstellung des EHZK sind einige Discounter geschlossen worden. Gleichzeitig ist die Bevölkerungszahl Luckenwaldes leicht angestiegen. Demnach stimmt die unter Bezug genommene Tabelle aus dem EHZK nicht mehr mit der aktuellen Entwicklung überein.</p>	
<p>Die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 44/2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“ lassen die Entwicklung einer weiteren autoorientierten Einzelhandelslage in der Stadt Luckenwalde befürchten. Das geplante großflächige Einzelhandelsvorhaben steht im Widerspruch zum Entwicklungsziel der Vermeidung autoorientierter Standortlagen von Lebensmittelmärkten (EHZK, S. 68) des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Luckenwalde</p> <p>Begründung: Das geplante großflächige Einzelhandelsvorhaben sieht 187 Stellplätze vor, stündlich ist mit bis zu 209 Pkw-Kundenbesuchen zu rechnen (Auswirkungsanalyse, S. 43). An der Ein-/Ausfahre Schützenstraße werden somit zu Spitzenzeiten stündlich bis zu 418 Fahrzeugbewegungen stattfinden.</p>	<p>Der Lebensmittelmarkt ist bereits seit vielen Jahren in der Einzelhandelsstruktur der Stadt Luckenwalde etabliert und ist in der Schützenstraße in integrierter Lage angesiedelt. Der Standort verfügt über eine vollumfänglich gute Erreichbarkeit sowohl per Pkw als auch per Rad, ÖPNV und zu Fuß. Der Standort hat zukünftig neben der Nahversorgungslage auch die angrenzenden Nutzungen (Krankenhaus, Medizinisches Versorgungszentrum, Dialyse, Hautarzt etc.) mit Stellplätzen zu versorgen.</p>	<p>Wird nicht gefolgt.</p>

<p>Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau der Stadt Luckenwalde liegt deutlich unter Landkreis- und Landesdurchschnitt (Auswirkungsanalyse, S. 12). Die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 44/ 2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“ lassen die Entwicklung eines - im Vergleich zur unterdurchschnittlichen Kaufkraft - überdimensionierten Einzelhandelsvorhaben befürchten.</p> <p>Begründung: Luckenwalde ist bereits mit Supermärkten und Discounter überversorgt. Die Gesamtverkaufsfläche von Supermarkt/Discounter in Luckenwalde liegt weit über dem bundesdeutschen Pro-Kopf-Durchschnitt (EHKZ, S. 69). Bei gleichzeitig deutlich unterdurchschnittlichem einzelhandelsrelevantem Kaufkraftniveau der Stadt Luckenwalde (Auswirkungsanalyse, S. 12), ist eine gegenseitige „Kannibalisierung“ der Supermärkte/Discounter zu erwarten.</p>	<p>Siehe voranstehende Ausführungen zwei Abschnitte zuvor.</p>	<p>Wird nicht gefolgt.</p>
<p>Die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 44/2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“ lassen eine Beeinträchtigung der in §1 BauGB benannten Belange und Schutzgüter erwarten. Das geplante großflächige Einzelhandelsvorhaben erfordert eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen nicht vor.</p>	<p>Das beschleunigte Verfahren dient zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in denen eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert werden sollen. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Nachverdichtung und Reaktivierung einer innerstädtischen Gewerbebrache. Das Plangebiet befindet sich in einem umschlossenen bebauten Bereich, wodurch es sich eindeutig um einen Außenbereich im Innenbereich handelt und damit der Innenentwicklung dient.</p>	<p>Wird nicht gefolgt.</p>

<p>03 Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR</p>		<p>18.04.2019</p>
<p>Da der neue Lidl-Markt auf ein bisher unbebautes, verwildertes Grundstück gebaut werden soll, ist eine genauere Untersuchung der floristischen und faunistischen Gegebenheiten unbedingt erforderlich. Die Darstellung des Baumbestandes im Lageplan ist zu ungenau (z.B. „2x Laub“). Bäume müssen in den Unterlagen richtig mit Artnamen (nicht nur mit Gat-</p>	<p>Die für diese Belange fachlich zuständige Fachbehörde, die untere Naturschutzbehörde des Landkreises, wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt und hat keinerlei Bedenken gegen das Planvorhaben geäußert (siehe 16b). Auch das Umweltamt sieht zu den Sachgebieten Wasser, Boden, Abfall keine Beden-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>tungsnamen) benannt werden. Generell ist bei diesem Projekt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erforderlich. Das Bauvorhaben nach § 13a BauGB entbindet den Vorhabenträger nicht von der Einhaltung des BNatSchG §§ 37-40. Wir bitten um die Nachreichung der Unterlagen.</p>	<p>ken (siehe 16c). Im Ergebnis sind der vom Landesbüro gewünschte artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie die gewünschten Ergänzungen des Untersuchungsumfanges nicht erforderlich.</p> <p>Die Beteiligung erfolgte zudem ohne Planbild, textliche Festsetzungen und erläuternder Begründung. Mit der Begründung wird bereits auf den Baumbestand detaillierter eingegangen. Mittels textlicher Festsetzung wird auch der Erhalt von Bestandsbäumen und des geschützten Bestandsbaumes bereits vorgeschrieben (Textliche Festsetzung Nr. 6.1).</p>	
<p>Mit dem Neubau vergrößert sich die versiegelte Fläche um ein Vielfaches. Dies steht den Zielen der Bundesregierung entgegen, den Flächenverbrauch zu senken. Das Umweltbundesamt schreibt dazu: „Eine übermäßige Bodenversiegelung hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wasserhaushalt: Zum einen kann Regenwasser weniger gut versickern und die Grundwasservorräte auffüllen, zum anderen steigt das Risiko, dass bei starken Regenfällen die Kanalisation oder die Vorflut die oberflächlich abfließenden Wassermassen nicht fassen können und es somit zu örtlichen Überschwemmungen kommt. Auch das Kleinklima wird negativ beeinflusst: Versiegelte Böden können kein Wasser verdunsten, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen. Hinzu kommt, dass sie als Standort für Pflanzen ungeeignet sind, welche somit als Wasserverdunster und als Schattenspender ausfallen.“</p>	<p>Die Beteiligung erfolgte ohne Planbild und Begründungstext. Mit dem Bebauungsplan werden bereits mehrere grünpflegerische Maßnahmen vorgeschrieben, wie etwa</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Erhalt von Bestandsbäumen und des geschützten Bestandsbaumes sowie deren Ersatz - textliche Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2, - die Befestigung der Stellplatzflächen mit wasser- und luft-durchlässigen Materialien - textliche Festsetzung Nr. 6.3, - die Versickerung des Niederschlagswassers in Versickerungsmulden - textliche Festsetzung Nr. 6.4, - die Dachbegrünung mit einer Kräuter-Gräser-Sedum-Flur - textliche Festsetzung Nr. 6.5 und - auf freiwilliger Basis werden rund 32 Bäume (gegenüber 24 zu kompensierenden Bäumen) auf dem Grundstück ersetzend vorgesehen. <p>Unabhängig davon sieht die überschlägige Umweltprüfung (Büro Hackenberg, August 2019) kein Erfordernis, über die bereits getroffenen Festsetzungen hinausgehenden Regelungen zu treffen. Die mit dem Planvorhaben einsetzenden Eingriffe werden ausgeglichen bzw. kompensiert.</p>	<p>Wird bereits gefolgt.</p>

<p>Aus diesem Grund sollte die Vergrößerung gut und nachvollziehbar begründet sein. Dies ist leider mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung nicht geschehen. So widerspricht sich das Gutachten bei der Begründung für den gestiegenen Flächenbedarf bei Lebensmitteldiscountern. Auf Seite sechs wird als Ursache vor allem die Prozessoptimierung angegeben, d.h. Entsorgung von Verpackungsmüll im Laden (dies ist schon seit Jahren Pflicht), größere Gangbreiten zur Vereinfachung der logistischen Betriebsabläufe und niedrigere Regalhöhen für ältere KundInnen. Auf Seite neun wird noch einmal darauf hingewiesen, dass „insbesondere größere Gangbreiten, die zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von /logistischen) Betriebsabläufen beitragen“ für die Erweiterung der Verkaufsfläche im Vordergrund stehen. Auf Seite 38 dagegen „dient die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes insbesondere der Anpassung an ein modernes Angebotskonzept mit einer großzügigeren Warenpräsentation und kundenfreundlicheren Gangbreiten...“. Möglich ist, dass beides, Logistik und Kundenfreundlichkeit, eine Rolle spielen, doch sollte dann auch beides so dargestellt werden. Man muss dabei bedenken, dass für die Kundschaft zwar breitere Gänge angenehm sind, aber eine Vergrößerung der Verkaufsfläche zu wesentlich weiteren Wegen führen, was insbesondere für ältere KundInnen beschwerlich ist. Eine Vergrößerung, wie geplant, ist also nur bedingt kundenfreundlich.</p>	<p>Die Auswirkungsanalyse hat allein die Aufgabe die Auswirkungen der Planung hinsichtlich der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung darzulegen. Die angesprochenen Umweltbelange werden im Rahmen eines Fachgutachtens gesondert erörtert. Die Ergebnisse sind im Rahmen der Begründung des Bebauungsplanes ausführlich dargelegt. Eine Überarbeitung der Auswirkungsanalyse ist nicht erforderlich.</p>	<p>Wird bereits berücksichtigt.</p>
<p>Laut Analyse (S. 38) wird sich „das Einzugsgebiet für den Lidl-Markt im Zuge der Verkaufsflächenerweiterung nicht wesentlich erweitern, im Schwerpunkt stellt der Markt weiterhin einen Versorgungsstandort für das nördliche Kernstadgebiet dar. Der Markt ist bereits viele Jahre am Standort vorhanden, wesentliche Kundenumorientierungen sind nicht zu erwarten. Zusätzliche Streuumsätze ergeben sich vornehmlich durch die Ansiedlung des Drogeriemarktes.“. Zusätzlich</p>	<p>Die mit der Stellungnahme angegebenen 30% Umsatzanteil resultiert aus der Betrachtung des Gesamtumsatzes des Planvorhabens (Seite 36), das mit Kunden aus dem „erweiterten Einzugsgebiet 2.3“, in dem auch Trebbin und die Gemeinden des Nuthe-Urstromtals gelegen sind (Seite 28), voraussichtlich einen Umsatz von rund 2.740 € (von 10.050 € = 27%) erwirtschaften wird. Dabei handelt es sich aber nicht allein um den Umsatz des Lebensmittel-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>werden PendlerInnen aus dem Umland als potentielle KundInnen vermutet. Die Gesamtprognose mit einem Kundenzuwachs von knapp 30% dürfte insgesamt jedoch etwas zu optimistisch sein, weil das Einzugsgebiet von Luckenwalde falsch dargestellt ist. Trebbin hat selbst einen Lidl-Markt und orientiert sich ansonsten mehr nach Ludwigsfelde, ausgenommen die PendlerInnen aus Trebbin, sofern sie mit dem Auto kommen. Neben Nuthe-Urstromtal ist vor allem das sich südlich an Luckenwalde anschließende Gebiet in Richtung Jüterbog wesentlich. Für dieses Gebiet spielt Luckenwalde eine große Rolle, aber diese Kundschaft orientiert sich eher in Richtung Marktkauf und Kaufland. Es stellt sich damit die Frage, ob es gerechtfertigt ist, für einen relativ geringen Kundenzuwachs eine so großflächige Vergrößerung und -versiegelung vorzunehmen.</p>	<p>marktes, wie in der Stellungnahme angenommen. In der Auswirkungsanalyse wird in derselben Tabelle deutlich unterschieden zwischen den Einzugsgebieten des Lebensmittelmarktes und des Drogeriemarktes. Danach erwirtschaftet der Lebensmittelmarkt von seinem Umsatz aus dieser Zone nur 15% (960T€ von 6.250T€). Der größte Anteil seines Umsatzes wird dagegen aus dem Kerneinzugsbiet und dem erweiterten Einzugsgebiet 2.1 erwirtschaftet, nämlich 62% (3.900T€ von 6.250T€), dem insbesondere das nördliche Stadtgebiet und die unmittelbar angrenzenden Ortsteile zuzurechnen sind. Der geringe Umsatzanteil aus dem erweiterten Einzugsgebiet 2.3 wird von den Gutachtern aufgrund der dortigen Wettbewerbssituation angesetzt (Seite 28), der in der Stellungnahme ebenfalls angesprochen wird.</p> <p>Der Gesamtwert des Planvorhabens ergibt sich dagegen vorrangig aus dem Umsatz des Drogeriemarktes, für den die Gutachter annehmen, dass er neben den Kunden der Nahversorgung auch von Kunden aus dem erweiterten Einzugsgebiet 2.3 aufgesucht wird, da dort kein qualifiziertes Drogerieangebot durch den Drogeriefachhandel und Drogeriewaren - wenn überhaupt - nur als Randsortimente der Lebensmittelmärkte verfügbar sind (Seite 28).</p> <p>Im Ergebnis kommen die Prognosen sowohl für den Lebensmittelmarkt als auch für den Drogeriemarkt der in der Stellungnahme angeregten Berücksichtigung der Wettbewerbssituation nach. Eine Anpassung der Auswirkungsanalyse ist daher nicht erforderlich.</p>	
<p>Mehrfach wird auf die fußläufige Erreichbarkeit des Lidl-Marktes hingewiesen. Trotzdem ist die Gesamtplanung autoorientiert. Fußgänger müssen von der Straße aus, erst einmal über den riesigen Parkplatz laufen bzw. von der Potsdamer Straße aus um den ganzen Markt herumlaufen. Ein Fußweg von der Potsdamer Straße aus ist offensichtlich</p>	<p>Die Erreichbarkeit zu Fuß und Rad auf dem Grundstück im Detail ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Im Planvorhaben sind zwei separate Fuß- und Fahrradwege eingeplant.</p> <p>Bedeutsame Konflikte für den Fuß- und Fahrradverkehr sind auf dem Grundstück angesichts des Schrittempos</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>nicht einmal geplant. Der Fußweg von der Schützenstraße verläuft über den Parkplatz inmitten des Verkehrs. RadfahrerInnen scheinen auch keine Rolle zu spielen. Gerade einmal 20 Stellplätze sind eingeplant. Auch der Fahrradweg führt quer über den Parkplatz mitten durch den Verkehr.</p>	<p>und dem insgesamt überschaubaren Verkehr jedoch nicht zu erwarten. Eine Festsetzung konkreter Fuß- und Radwege wird nicht vorgesehen.</p>	
<p>Dagegen werden für Autos 187 Stellplätze vorgesehen. Diese errechnen sich aus einem Bedarf von 105 Stellplätzen bei hohem Kundenaufkommen sowie rund 80 Mitarbeiter-Stellplätzen. Letzterer Bedarf erscheint auch für drei Geschäfte (Lidl, Drogerie, Bäcker) überdimensioniert. Die Stellplätze sollen auch dem Publikumsverkehr des Krankenhauses zur Verfügung stehen, um dort die Situation zu entspannen. Allerdings ist die Situation am Krankenhaus nicht angespannt. Es stehen eigentlich immer ausreichend Parkplätze direkt am Krankenhaus zur Verfügung, so dass der Lidl-Parkplatz für Krankenhausbesucher nicht attraktiv sein dürfte.</p>	<p>Zu Spitzenzeiten ist für den Lidl- und Drogeriemarkt von einem Bedarf an 113 Pkw-Stellplätze auszugehen (Kundenverkehr und Mitarbeiter). Die Stellplatzanlage nimmt neben dem Kundenverkehr der drei Einzelhandelsbetriebe zusätzlich Stellplätze für die Mitarbeiter des benachbarten Krankenhauses und Medizinischen Zentrums auf (50 Stellplätze; Mitarbeiter im 3-Schichtbetrieb). Insgesamt ist von einem Bedarf an 163 Pkw-Stellplätzen auszugehen. Der Bedarf ergibt sich daraus, dass die derzeitigen Stellplatzanlagen in der Saarstraße zu Besuchszeiten des Krankenhauses und zu Sprechzeiten der Ärzte im Medizinischen Versorgungszentrum bis zu 90% ausgelastet sind. Mit dem Parkplatz des Planvorhabens eröffnet sich die Möglichkeit, die Stellplatzsituation für die zentralen medizinischen Einrichtungen deutlich zu entlasten und eine Entspannung des Stellplatzsuchverkehrs in der Saarstraße herbeigeführt.</p> <p>Ein Defizit in der Stellplatzversorgung für den Bereich rund um das Krankenhaus wird ebenfalls in dem Parkraumkonzept Luckenwalde attestiert. In dem Konzept wird für die Behebung des Konfliktes ein gemeinsames Nutzungskonzept für den Lidl-Parkplatz zusammen mit einem Mobilitätskonzept für die Krankenhausmitarbeiter empfohlen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich um Einrichtungen der mittelzentralen Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Luckenwalde handelt.</p>	<p>Wird nicht gefolgt.</p>
<p>Folgende Anregungen bitten wir in dem Fall zu beachten, dass die Planungen in der jetzt vorgesehenen Größe durchgeführt werden:</p>		

<p>1. Der Bau des Lidl-Marktes und des Drogerie-Marktes sollte sich an Nachhaltigkeitskriterien orientieren, d.h. Nutzung ökologischer Baustoffe, Dachfläche mit Fotovoltaik oder Dachbegrünung, Fassadenbegrünung. Alternativ zur Fotovoltaik wäre auch Wohnungsbau in der oberen Etage wünschenswert.</p>	<p>1. Das Gebäude wird nach neuesten Standards und CO2-neutral realisiert. Bestandteile sind etwa Lüftung mit Wärmerückgewinnung, natürliche Kühlmittel, Nutzung der Abwärme, energieeffiziente LED-Beleuchtung etc. Hinzu tritt eine Dachbegründung (Fotovoltaik-Anlage ist daher nicht realisierbar) und Stellplätze mit E-Ladesäule.</p>	<p>Wird bereits berücksichtigt.</p>
<p>2. Beim Bau des Parkplatzes sollte auf einen Komplettversiegelung verzichtet werden. Hier könnten Rasengittersteine statt flächendeckender Asphaltierung genutzt werden.</p>	<p>2. Das Planbild und die Begründung waren nicht Teil der Beteiligung. Mit textlicher Festsetzung wird im Bebauungsplan festgelegt, dass die Stellplatzflächen in wasserdurchlässigem Material auszuführen sind. Lediglich die Fahrgassen sind gemäß Schallschutzgutachten zu asphaltieren oder im fugenlosen Verbund zu realisieren, um die Lärmimmissionen zu reduzieren.</p>	<p>Wird bereits berücksichtigt.</p>
<p>3. Alle Stellplätze sollten im Sommer beschattet sein, d.h. es müssten ausreichend viele Bäume gepflanzt werden. Die derzeitige Planung ist in dieser Hinsicht völlig unzureichend. Da die Stellplatzanzahl überdimensioniert ist, besteht ausreichend Platz für Bäume. Zwischen den Bäumen darf auf keinen Fall Rindenmulch angehäuft werden, sondern es sollten einheimische Kräuter und Stauden angepflanzt werden. Blühstreifen und Stauden erhöhen die Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Einkaufsmarktes.</p>	<p>3. Die Gliederung der Stellplatzanlage bzw. konkrete Verortung von Einzelbäumen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Für diese mangelt es an der städtebaulichen Erforderlichkeit. Dies gilt auch für die konkrete Ausgestaltung der Baumscheiben. Unabhängig davon werden die Stellplätze neu organisiert, so dass möglichst viele Stellplätze durch Bäume beschattet werden. Hinzu treten zahlreiche Baumneupflanzungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen / Wird gefolgt.</p>
<p>4. Die Anzahl der Fahrradstellplätze muss deutlich erhöht werden. Anwendungsfreundliche Bügel, wie z. B. am Bahnhof sollten dabei selbstverständlich sein.</p>	<p>4. Die Belange sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Eine Festsetzung von Fahrradstellplätzen wird nicht vorgesehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5. Fuß- und Radweg müssen so geführt werden, dass sie den Parksuchverkehr nicht kreuzen. Aufgrund der weiten Wege von den beiden Straßen bis zum Eingang sind Ruhebänke entlang des Fußweges erforderlich, um älteren KundInnen zu ermöglichen, den Markt überhaupt zu erreichen.</p>	<p>5. Die Erreichbarkeit zu Fuß und Fahrrad auf dem Grundstück im Detail ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Bedeutsame Konflikte für den Fuß- und Fahrradverkehr sind auf dem Grundstück angesichts des Schrittempos und dem insgesamt überschaubaren Verkehr nicht zu erwarten. Eine Festsetzung konkreter Fuß- und Fahrradwege wird nicht vorgesehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>6. Die unversiegelten Restflächen zwischen Markt und Potsdamer Straße müssen zusätzlich zu den geplanten Bäumen mit insektenfreundlichen Blühwiesen und attraktiven Staudenrabatten (einheimische, insektenfreundliche Stauden) gestaltet und dauerhaft gepflegt werden. Dort sich auch Nistkästen für höhlenbrütende Vögel sinnvoll.</p>	<p>Unabhängig davon wurde das Konzept dahingehend verändert, dass die als Fahrradweg und Gehweg nunmehr als kombinierte Geh-/Fahrradwege konzipiert werden. Außerdem wurden schmale Grünstreifen als Barriere zwischen den Stellplätzen und Geh-/Fahrradweg eingeplant.</p> <p>Eine Sitzmöglichkeit ist vor den Eingang des Lidl-Marktes vorgesehen.</p> <p>6. Die Beteiligung erfolgte ohne Planbild und Begründungstext. Mit dem Bebauungsplan werden bereits mehrere grünpflegerische Maßnahmen vorgeschrieben. Darunter auch die extensive Pflege der vorhandenen Vegetation außerhalb der Erschließungsanlagen und der versiegelten Bodenflächen (Textliche Festsetzung Nr. 6.1), die insbesondere für die angesprochenen unversiegelten Flächen zwischen den Betrieben und der Potsdamer Straße gelegen sind.</p> <p>Eine tiefergehende Präzisierung, in welcher Form die Pflege auszugestalten ist, wird mit der Festsetzung nicht vorgesehen. Hierfür mangelt es an der städtebaulichen Erforderlichkeit.</p>	<p>Wird bereits gefolgt.</p>
--	---	------------------------------

Stand: 28.08.2019