

Wissen schafft Zukunft.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Luckenwalde Fortschreibung 2020

15. September 2020
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und
Umwelt Luckenwalde

BBE Handelsberatung GmbH
Dr. Ulrich Kollatz, Richard Engel



Einzelhandelskonzept – Warum eigentlich?



Entscheidungsgrundlage



Stärkung Zentren und Gesamtstandort
Luckenwalde



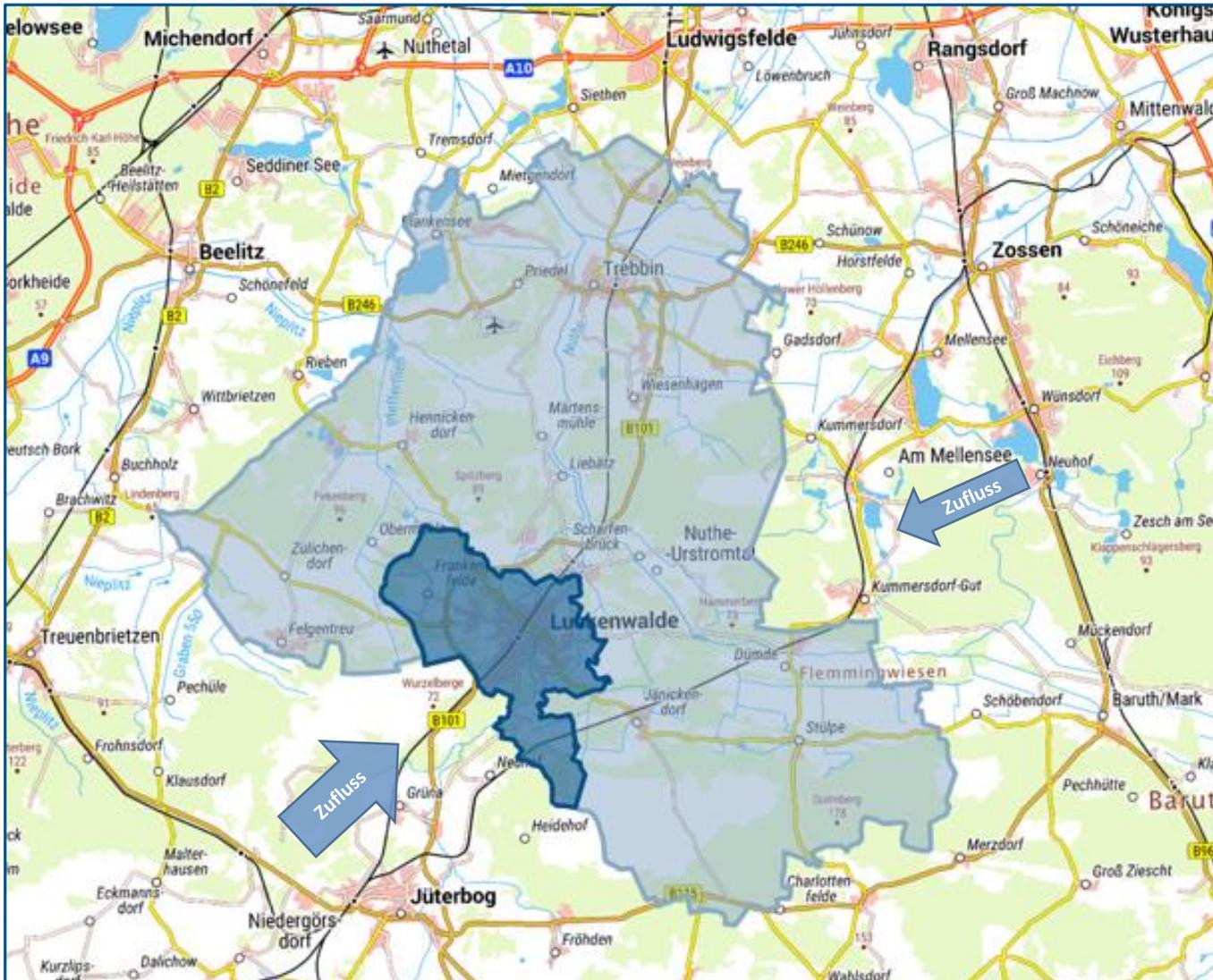
Absolute
PLANUNGSSICHERHEIT
kann so entspannend sein.



Investitionssicherheit

Einzelhandelsstandort Luckenwalde

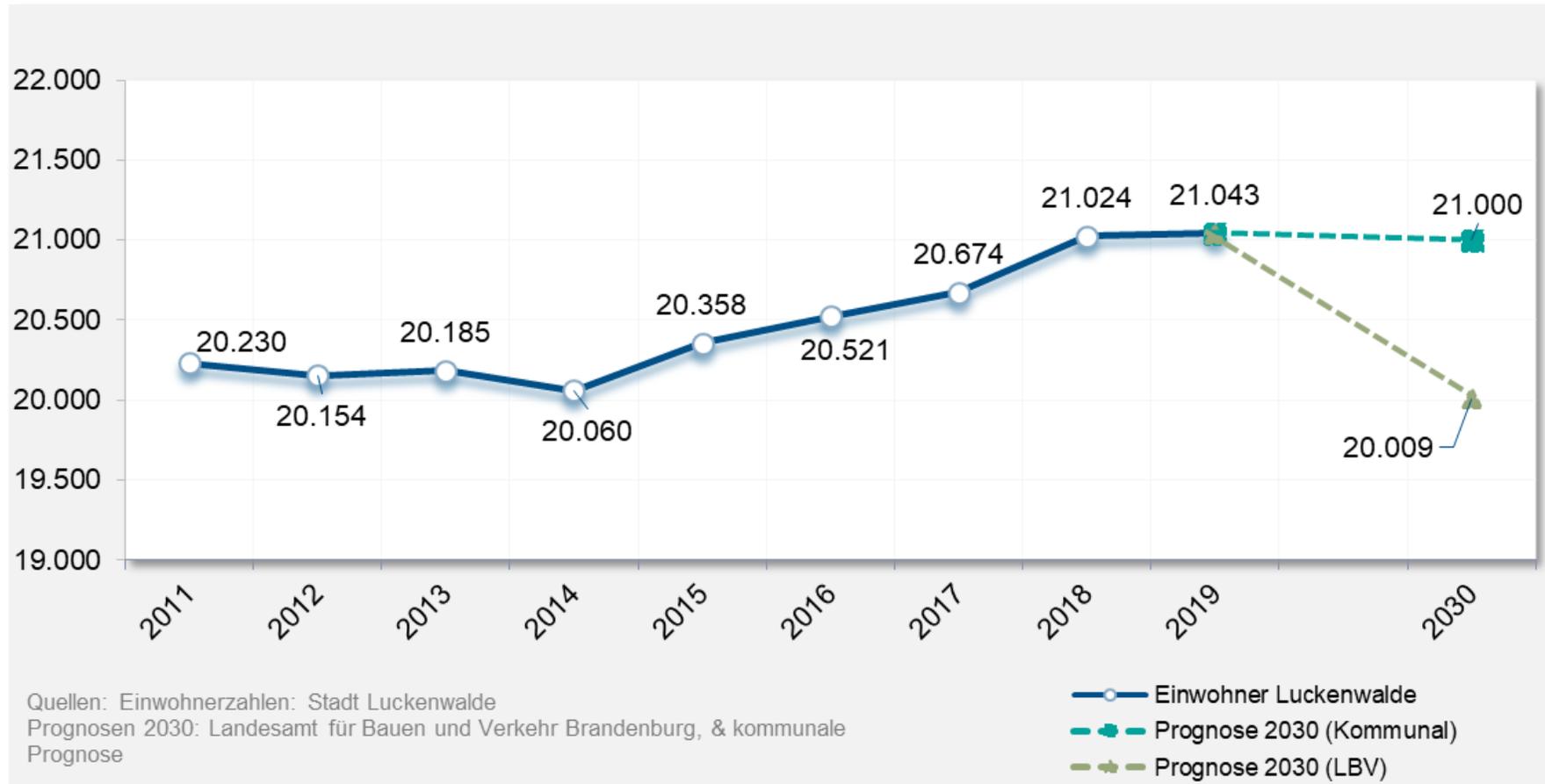
Versorgungsfunktion als Mittelzentrum



- raumordnerische Versorgungsfunktion für:
Stadtgebiet von Luckenwalde
= **Kerneinzugsgebiet: 21.043 Einwohner**
sowie die Gemeinden Nuthe-Urstromtal und
Trebbin (weiteres Einzugsgebiet):
= **Erw. Einzugsgebiet: 16.182 Einwohner**
- insgesamt 37.225 Einwohner

Bevölkerungspotenzial und –prognose der Stadt Luckenwalde

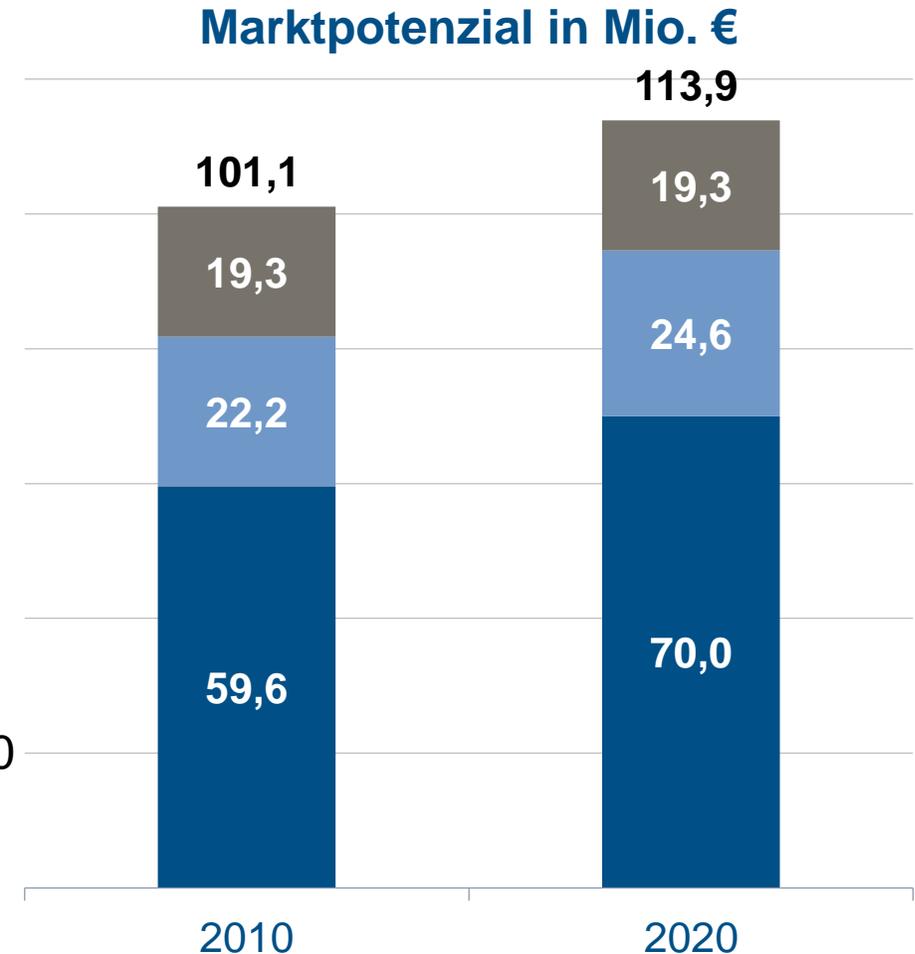
Entwicklung



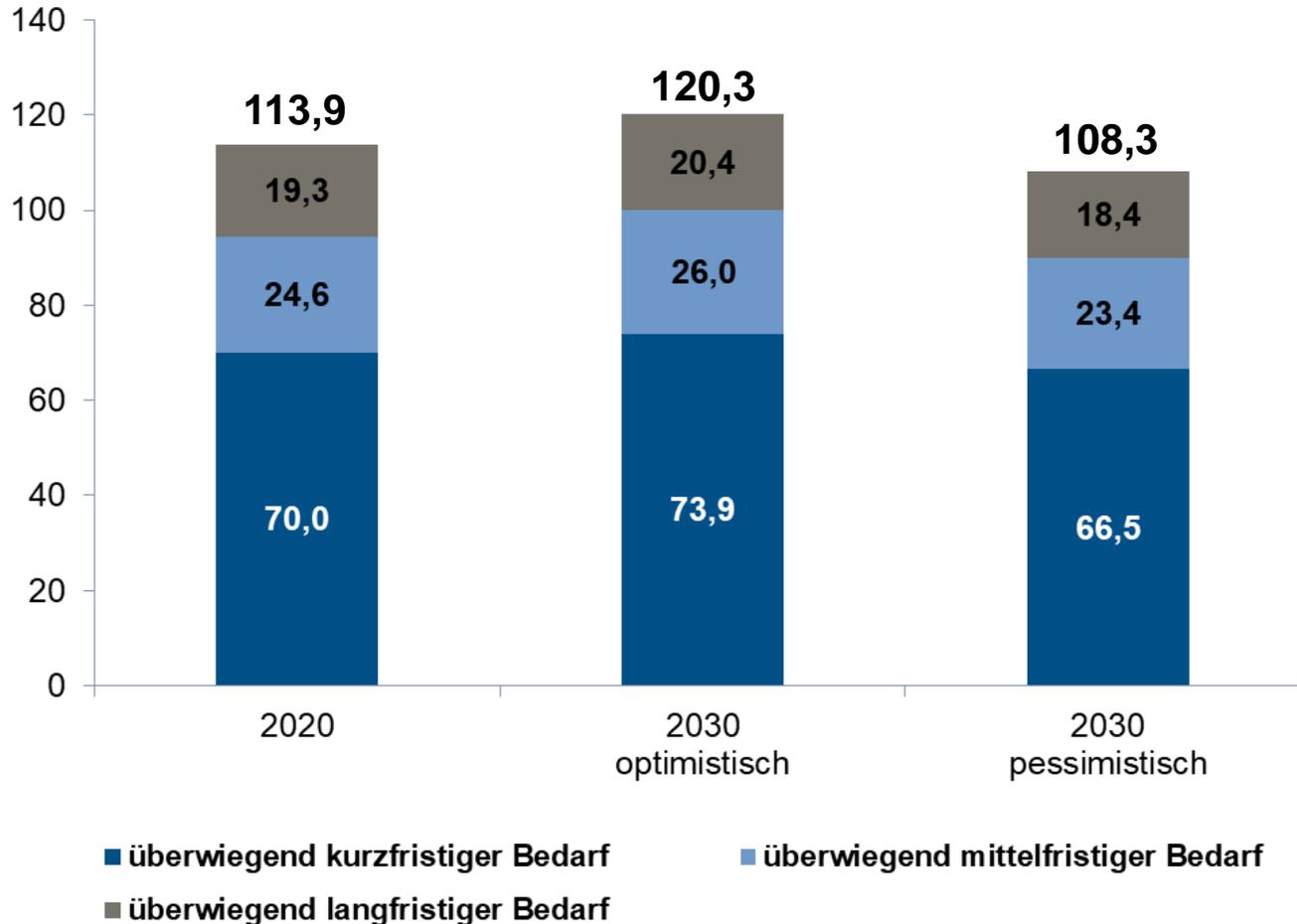
- seit 2011 insgesamt Bevölkerungszuwachs um 4%
- bis 2014 leichter Rückgang, seit 2015 stetiges Wachstum
- deutlich positivere Entwicklung als in früheren Prognosen angenommen, Prognose zum Zeitpunkt Einzelhandelskonzept für 2020: 18.560 Einwohner
- weitere Prognosen bis 2030 gehen von einer leicht negativen bis stabilen Entwicklung aus

Einzelhandelsrelevante Nachfrage Luckenwalde 2020

- einzelhandelsrelevante Kaufkraft: **85,0**
- relevante Verbrauchsausgaben pro Kopf: **5.410 €**
- einzelhandelsrelevantes Marktpotenzial: **113,9 Mio. €**
- in der Differenzierung nach Bedarfsgruppen
 - kurzfristiger Bedarf **70,0 Mio. €** (ca. 62%),
 - mittelfristiger Bedarf **24,6 Mio. €** (ca. 22%),
 - langfristiger Bedarf **19,3 Mio. €** (ca. 17%).
- seit Erstellung des letzten Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2010
Steigerung des Marktpotenzials um ca. 12,7%



Einzelhandelsrelevante Nachfrage Luckenwalde 2020 & 2030



**Spannbreite der Entwicklung zwischen
-4,9% und +5,7%**

optimistische Variante 2030:

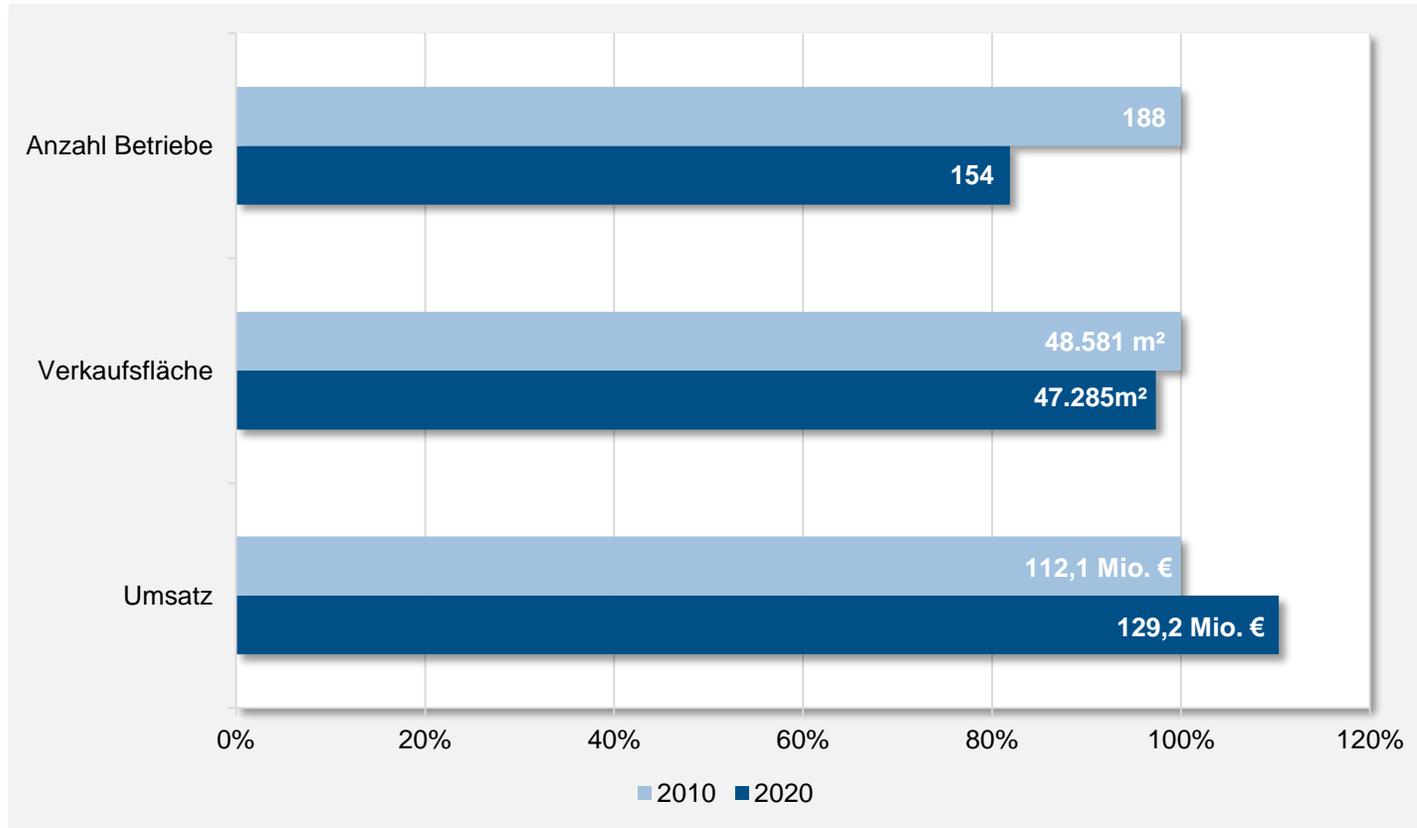
- Stadt Luckenwalde mit ca. 21.000 Einwohnern (kommunale Prognose)
- Kaufkraftentwicklung steigt um 0,5%-Punkte pro Jahr

pessimistische Variante 2030:

- Stadt Luckenwalde mit ca. 20.009 Einwohnern (Prognose Land Brandenburg)
- Kaufkraftentwicklung stagniert

Angebotssituation und -struktur

Verkaufsflächen und Umsätze im Vergleich

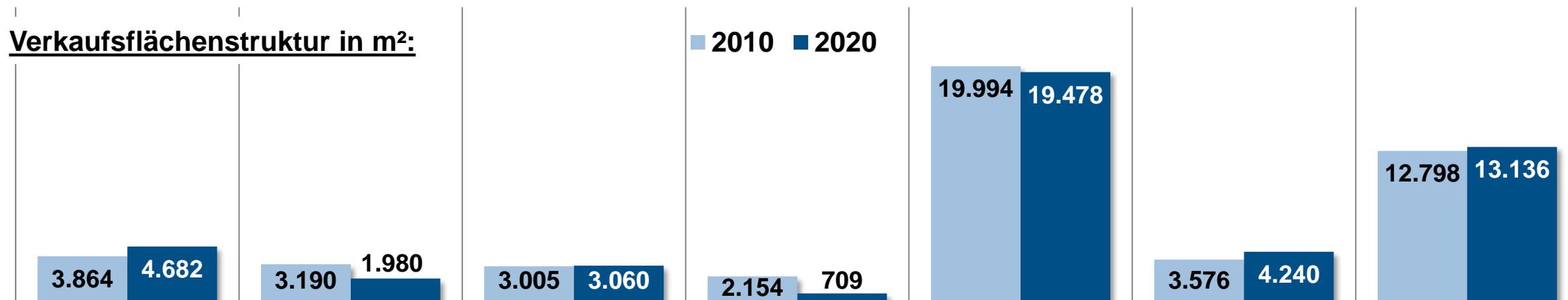


- 34 Betriebe weniger in Luckenwalde als im Jahr 2010
- die Verkaufsfläche ist allerdings lediglich um rd. 1.300 m² gesunken
- vom Anstieg des Marktpotenzials konnten bestehende Betriebe profitieren, so dass mit 129,2 Mio. € rd. 17,1 Mio. € mehr als im Jahr 2010 umgesetzt werden
- aktuelle Kaufkraftbindung von 114% entspricht einem Kaufkraftzufluss 15,4 Mio. €, Zufluss vorrangig im kurzfristigen Bedarfsbereich

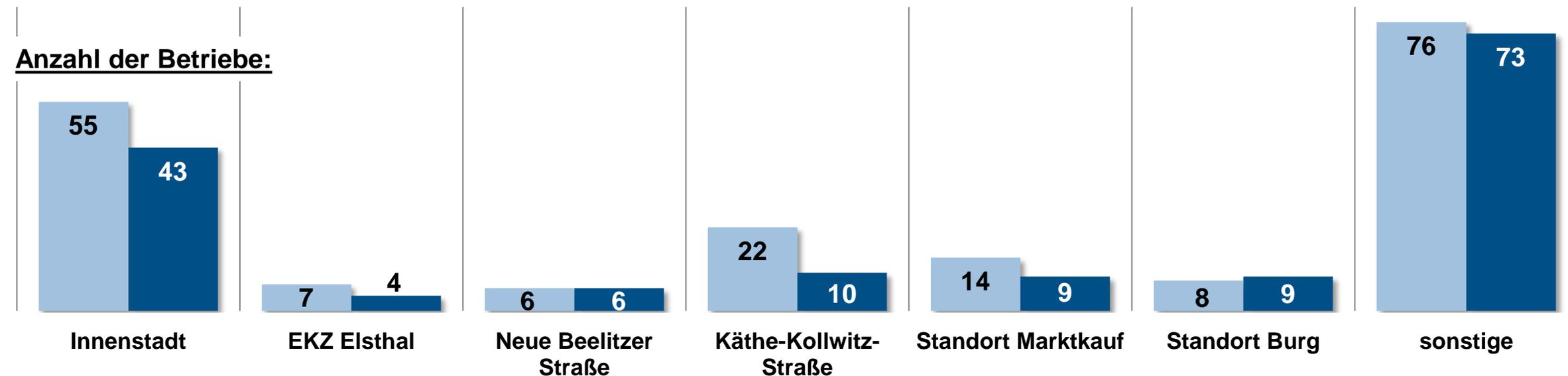
Angebotsituation und -struktur im zeitlichen Vergleich

Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe räumlich

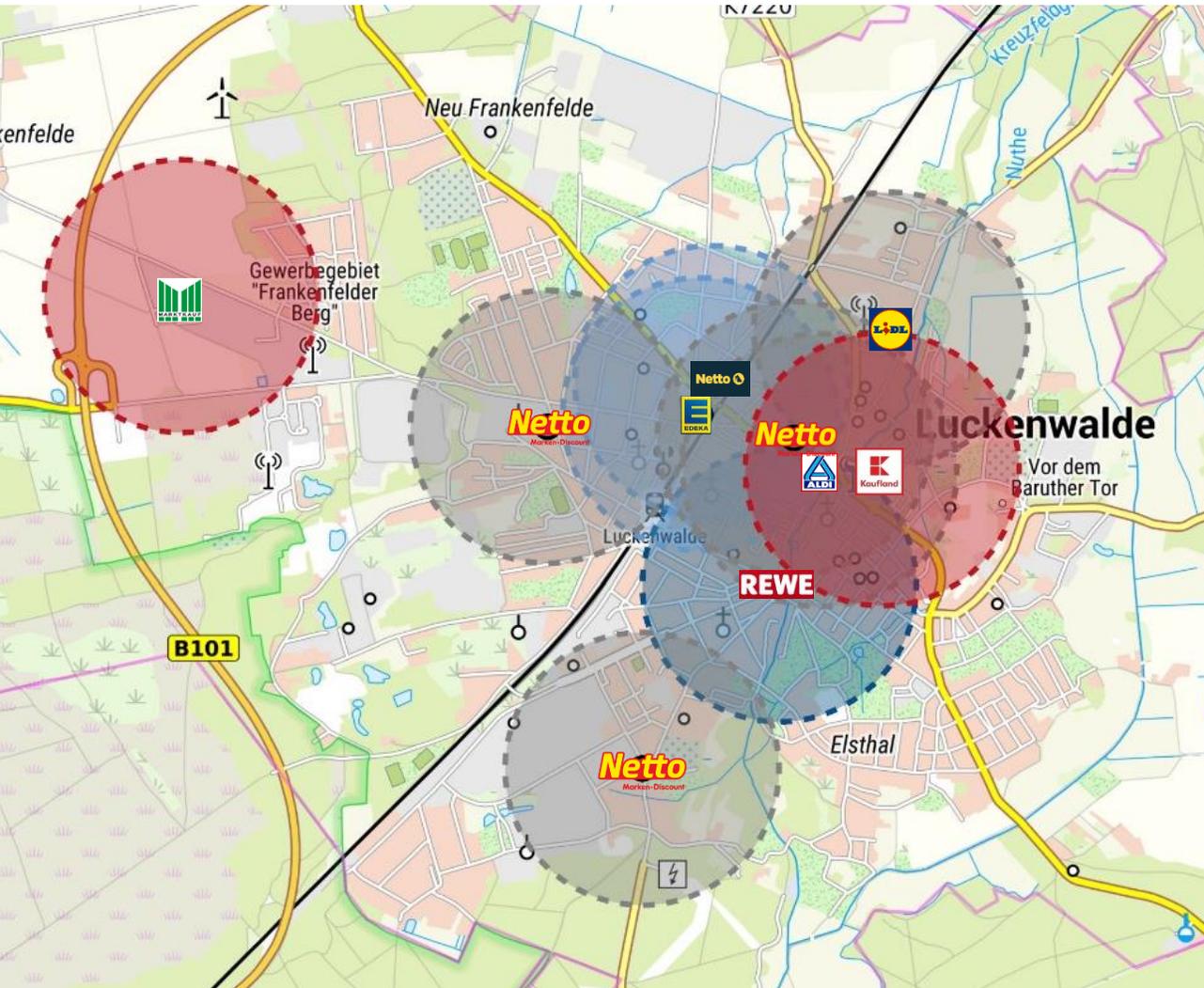
Verkaufsflächenstruktur in m²:



Anzahl der Betriebe:



Wohnungsnahe- und wohnortnahe Versorgung 700 m-Radius



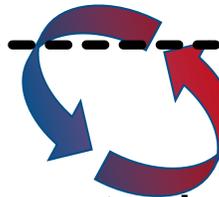
mehr als die Hälfte der Luckenwalder Bevölkerung
(14.235 EW)
lebt im fußläufigen Umfeld (700 m) eines
Lebensmittelmarktes

Einwohner im 700 m-Radius:

- REWE (Am Nuthefließ): 5.429 EW
- ALDI (Beelitzer Straße): 4.954 EW
- Netto Marken-Discount (Beelitzer Str): 3.578 EW
- Kaufland (Burg): 3.770 EW
- Marktkauf (Frankenfelder Chaussee): 291 EW
- Netto Marken-Discount (Jüterboger Tor): 2.388 EW
- EDEKA (Neue Beelitzer Straße): 5.091 EW
- NETTO (Neue Beelitzer Straße): 3.882 EW
- Lidl (Schützenstraße): 1.708 EW
- Netto Marken-Discount (Straße des Friedens): 4.594 EW



Standorte mit ergänzenden Versorgungsfunktionen



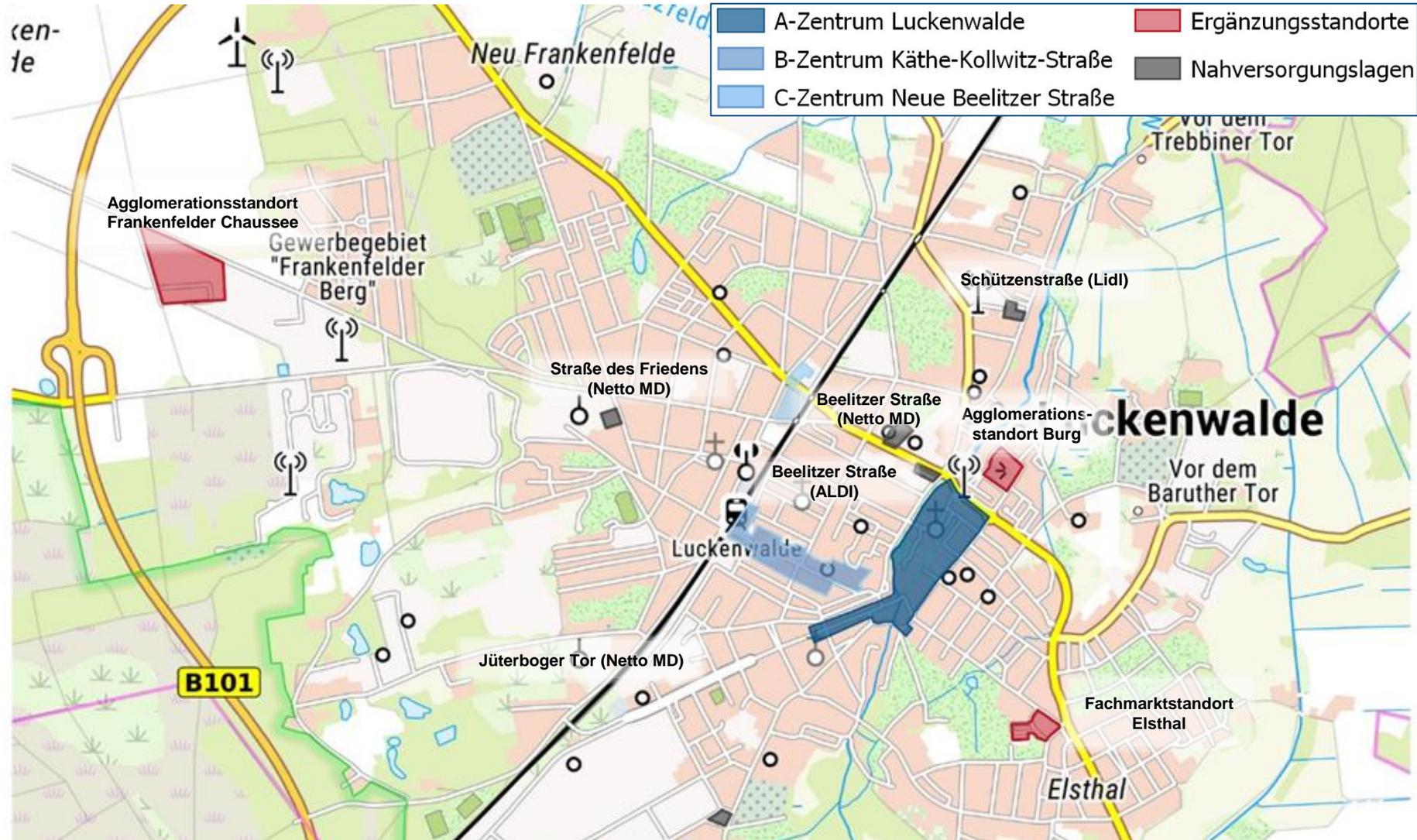
Nahversorgungslagen

- Beelitzer Straße (ALDI)
- Beelitzer Straße (Netto MD)
- Jüterbogener Tor (Netto MD)
- Schützenstraße (Lidl)
- Straße des Friedens (Netto MD)

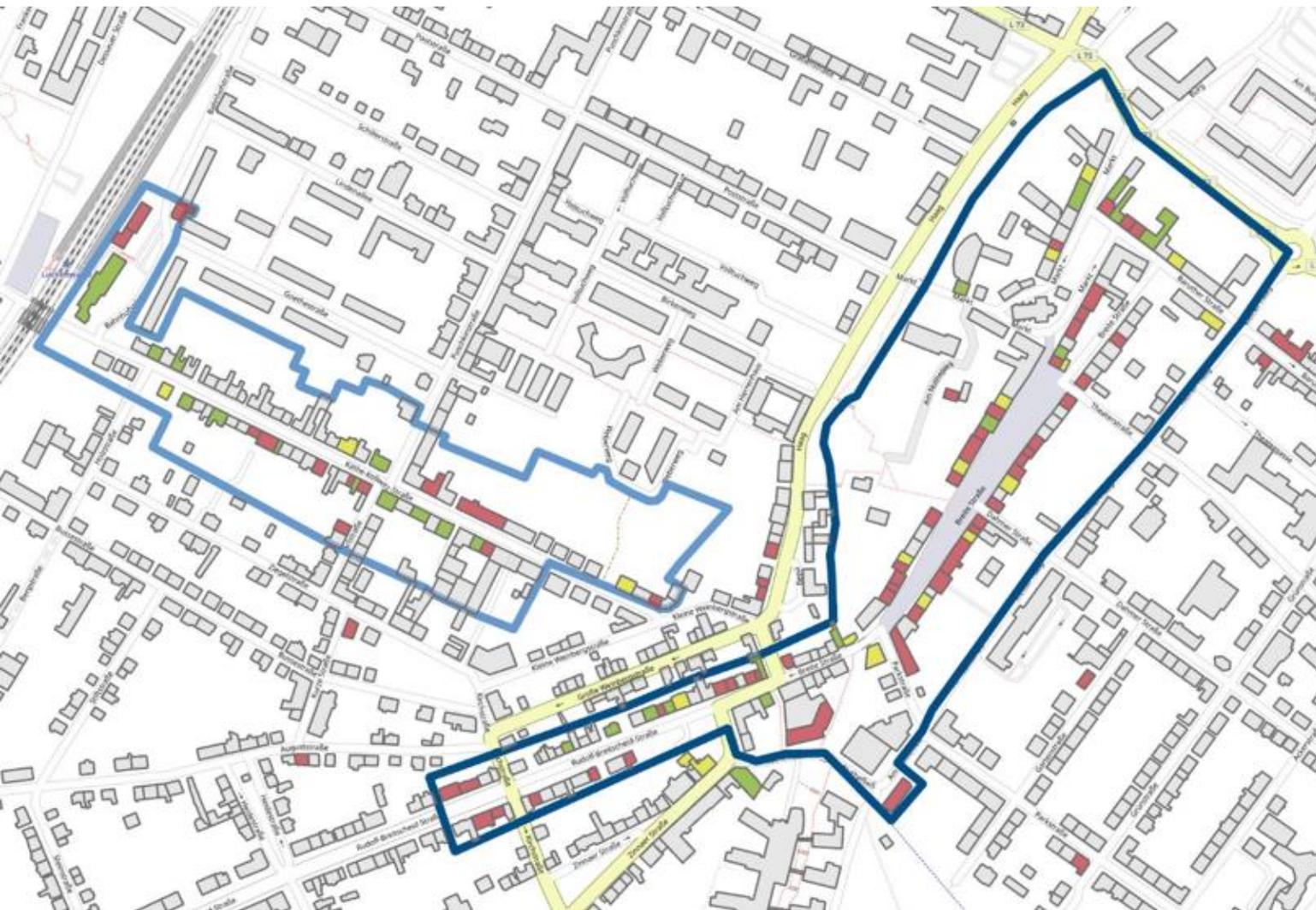
Ergänzungsstandorte großflächiger Einzelhandel

- Agglomerationsstandort Burg
- Agglomerationsstandort Frankfelder Chaussee
- Fachmarktstandort Elsthal

Zentrenkonzept Luckenwalde



Zentrale Versorgungsbereiche Innenstadt & Käthe-Kollwitz-Straße



- Gastronomie
- Dienstleistung
- Einzelhandel

Agglomerationsstandort Frankenfelder Chaussee



- Standort gliedert sich in Marktkauf-Komplex und Möbel Boss (Gesamtverkaufsfläche 19.478 m²)
- aktuelle Flächen im Marktkauf-Komplex stimmen nicht mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Holz-Hollander" überein, gemäß VEP sind 9.374 m² Verkaufsfläche zulässig
- derzeit sind im Gebäude-Komplex des Marktkaufs und des toom-Baumarktes 16.624 m² Verkaufsfläche vorhanden
- Ziel: aktuellen Vorhaben- und Entwicklungsplan aufheben
- laut JLL wurden Shop-Flächen um rd. 159 m² reduziert (andere Nutzung vorgesehen) und die Außenverkaufsfläche von toom wurde um 339 m² verringert
- Verkaufsfläche soll sich am Standort nicht erhöhen, allerdings sind Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Bestands gewünscht, die eine langfristige Betreuung des Standorts ermöglichen

Agglomerationsstandort Frankenfelder Chaussee



Genehmigungsfähige Anbieter / Branchen / Verkaufsflächen		Erläuterungen / Ableitungen
<p>SB-Warenhaus mit maximaler Verkaufsfläche von: davon mindestens 65% nahversorgungsrelevante Sortimente</p>	5.487 m ²	<ul style="list-style-type: none"> Fortschreibung des Bestandes, welche den Schwerpunkt bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche untersetzt
<p>Fachmarkt für nahversorgungsrelevante Sortimente mit maximaler Verkaufsfläche von:</p>	750 m ²	<ul style="list-style-type: none"> Verkausflächendimensionierung abgeleitet aus dem bestehenden Getränkemarkt mit Festlegung für einen nahversorgungsrelevanten Fachmarkt ist Flexibilität für eine langfristige Vermietung im gleichen Sortimentsbereich gegeben
<p>Shops mit maximaler Verkaufsfläche von: die Fachgeschäfte sind auszurichten am Luckenwalder Nachbarschaftsladen</p>	490 m ²	<ul style="list-style-type: none"> Shopflächen wurden um 159 m² auf 490 m² reduziert Reduzierung Gesamtverkaufsfläche für kleinteilige Anbieter infolge besonderer Zentrenrelevanz Begrenzung der einzelnen Anbieter auf Luckenwalder Nachbarschaftsladen, um zentrale Versorgungsbereiche zu schützen
<p>Bau- und Gartenmarkt mit maximaler, umbauter Verkaufsfläche von: zzgl. überdachter und sonstiger Freiverkaufsflächen</p> <p>davon maximal 10% der umbauten Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente = 800 m²</p>	9.972 m ²	<ul style="list-style-type: none"> Verkausflächendimensionierung abgeleitet aus dem bestehenden Bau- und Gartenmarkt Begrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächenanteile zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche auf maximal 10% der Verkaufsfläche
	<p>Warmfläche Baumarkt 5.374 m²</p> <p>Gartencenter-Gewächshaus 1.355 m²</p> <p>Freilager geschlossen 684 m²</p> <p>Freilager überdacht 663 m²</p> <p>Freifläche 1.896 m²</p>	

Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsstandorte

„Luckenwalder Liste“

- Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels dient städtebaulicher Zielsetzung zum Erhalt und zur Stärkung der Innenstadt. Zentrenrelevanter Einzelhandel trägt zur Frequenz und Attraktivität der Innenstadt bei.
- Sortimentsliste klassifiziert nach Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

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)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Heimtiernahrung	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)

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, Antiquariat	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 Elektro Großgeräte (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 ohne Matratzen und Bettwaren (aus 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/Teppichboden (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)
Fahrräder und -zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Nachbarschaftsläden Luckenwalde

Ziel:
Zulässigkeit der Nachbarschaftsläden im Wohnumfeld, aber Steuerung strukturprägender Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche.

Typische Art der baulichen Nutzung mit folgender Charakteristik:

- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche unter 80m²
- Gesamtstädtisch anzufinden sowohl in der gesamten Zentren- und Standortstruktur als auch an weiteren städtebaulich integrierten Standorten i. d. R. in unmittelbarer Zuordnung zum Wohnumfeld
- traditionell als Funktionsunterlagerung in Wohn- und Geschäftshäusern
- breites Angebotsprofil mit einem Mix aus vorrangig nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen und ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Schuhreparaturen)
- zielt auf eine verbrauchernahe Grundversorgung ab, im Sinne einer erweiterten Grundversorgung auch im mittelfristigen Bedarfsbereich (keine Spezialgeschäfte)
- unterstützt die Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnumfeld
- keine strukturprägende Bedeutung für den Einzelhandelsstandort Luckenwalde
- unterstützt die Abstimmung der städtebaulichen Ziele eines Zentrumschutzes und der verbraucher-nahen Grundversorgung

	Betriebe < 80 m ²		Betriebe ≥ 80 m ²		davon mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Einzelhandel insgesamt	92	60%	62	40%	49	32%
A-Zentrum Innenstadt	25	58%	18	42%	17	40%
B-Zentrum Käthe-Kollwitz-Straße	7	70%	3	30%	2	20%
C-Zentrum Neue Beelitzer Straße	2	33%	4	67%	4	67%
Fachmarkstandort Elsthal	0	0%	4	100%	3	75%
Agglomerationsstandort Burg	6	67%	3	33%	3	33%
Agglomerationsstandort Frankenfelder Chaussee	3	33%	6	67%	5	56%
Nahversorgungslagen	2	25%	6	75%	6	75%
sonstige	47	72%	18	28%	9	14%

Handlungsschwerpunkte zur Umsetzung

Handlungsschwerpunkt 1 – Priorität der Innenstadtentwicklung

Handlungsschwerpunkt 2 – Lenkung zentrenrelevanter Einzelhandelsansiedlungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Handlungsschwerpunkt 3 – wechselseitige Standortentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt mit den Ergänzungsstandorten

Handlungsschwerpunkt 4 – Ergänzung einer flächendeckenden Nahversorgung durch die Nahversorgungslagen

Handlungsschwerpunkt 5 – Zulässigkeit des Luckenwalder Nachbarschaftsladens

Handlungsschwerpunkt 6 – Begrenzung der Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren- und Standortstrukturen

Handlungsschwerpunkt 7 – planungsrechtliche und/oder genehmigungsrechtliche Absicherung der Ergänzungsstandorte

Handlungsschwerpunkt 8 – Umsetzung als städtebauliches Entwicklungskonzept

Ihre Ansprechpartner



Dr. Ulrich Kollatz

Leitung Niederlassung Leipzig



BBE Handelsberatung GmbH

Niederlassung Leipzig
Uferstraße 21 · 04105 Leipzig

Tel +49 341 98386-73
Fax +49 341 98386-80
E-Mail kollatz@bbe.de
Web www.bbe.de



Richard Engel

Consultant Niederlassung Leipzig



BBE Handelsberatung GmbH

Niederlassung Leipzig
Uferstraße 21 · 04105 Leipzig

Tel +49 341 98386-70
Fax +49 341 98386-80
E-Mail engel@bbe.de
Web www.bbe.de