

## **Beschlussvorlage B-7203/2021**

### **Beschluss zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Luckenwalde**

#### **Anlage 2 - Auswertung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange.**

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgte vom 22.10.2020 bis zum 22.12.2020. Am 10.12.2020 wurde die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts in einer Videokonferenz, die gemeinsam mit dem Stadtmarketing Luckenwalde e.V. durchgeführt wurde, den Einzelhändlern und Mitgliedern des Vereins das Konzept präsentiert und zur Diskussion gestellt.

Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 3.11.2020 zur Stellungnahme bis zum 8.12.2020 aufgefordert.

Stellungnahmen liegen vor von:

- Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming mbH
- Handelsverband Berlin-Brandenburg
- Landesamt für Bauen und Verkehr
- Landesamt für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2
- Landesamt für Umwelt – Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2
- Stadt Luckenwalde, Abteilung Feuer- und Zivilschutz
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg
- Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen
- Südbrandenburgischer Abfallzweckverband
- Industrie- und Handelskammer Potsdam
- Gemeinde Nuthe-Urstromtal
- Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming
- Landkreis Teltow-Fläming, Sachgebiet Infrastrukturmanagement
- Landkreis Teltow-Fläming, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit
- Landkreis Teltow-Fläming, Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz
- Landkreis Teltow-Fläming, Sachgebiet Umwelt, Boden, Abfall
- Landkreis Teltow-Fläming, Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung
- Landkreis Teltow-Fläming, Sachgebiet Naturschutz
- Stadtmarketing Luckenwalde e.V.

In der Mehrzahl der Stellungnahmen wurden keine Einwände deutlich. Im Folgenden werden die Stellungnahmen ausgewertet, in denen es Hinweise und Anregungen gab. Die Auswertung erfolgte durch die BBE Handelsberatung GmbH

## ■ Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg

**Stellungnahme:** „Gegenüber dem Einzelhandelskonzept 2012 ist —mit raumordnerischer Relevanz— die Anzahl der Zentralen Versorgungsbereiche von 4 auf 3 reduziert, (EKZ Elsthal neu als Ergänzungsstandort) worden. Den „Ergänzungsstandorten“ kann gemäß geltender Rechtsprechung nicht die Funktion bzw. Qualität Zentraler Versorgungsbereiche zukommen. Vor diesem Hintergrund sollte hier die Neuplanung — auch nicht großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten — ausgeschlossen werden bzw. diese unterliegt Z 2.13 (Integrationsgebot) und Z 2.14 (Einzelhandelsagglomerationen) des LEP HR.“

**Auswertung:** Für den Fachmarktstandort in Elsthal existiert der Bebauungsplan Nr. 10-92 Stadtteilzentrum Elsthal aus dem Jahr 1994. In diesem werden in den ergänzenden textlichen Festsetzungen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche betriebsformenbezogene Maximalverkaufsflächen definiert. Demnach sind im Bebauungsplangebiet unter Beachtung der Grundflächenzahl von 0,6 ein Heimwerker- und Haushaltswarenmarkt mit 3.000 m<sup>2</sup>, ein SB-Warenhaus mit 1.500 m<sup>2</sup>, ein Getränkemarkt mit 400 m<sup>2</sup>, ein Drogeriemarkt mit 325 m<sup>2</sup>, Shops mit 500 m<sup>2</sup> und Dienstleistungseinrichtungen mit maximal 580 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Durch den Wegfall des früheren Lebensmittelmarktes und der Nahversorgungslücke in Elsthal wird die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes angestrebt. Alle weiteren Verkaufsflächen unterliegen dem Bestandsschutz, eine Neuplanung wird derzeit nicht angestrebt. Sie wäre gegebenenfalls bei einer zukünftigen Weiterentwicklung des Ergänzungsstandortes durch die Wiedereinbindung eines Lebensmittelmarktes zu prüfen.

**Keine Auswirkungen auf die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts**

## ■ Landkreis Teltow-Fläming – Kreisentwicklung

**Stellungnahme:** *Bezüglich der Ausführungen unter Punkt 2.4.1 (S.11-14) -Bevölkerungsstruktur und –entwicklung wird empfohlen, die verschiedenen Datengrundlagen zum Bevölkerungsstand bzw. zur Bevölkerungsentwicklung deutlicher getrennt zu verwenden. Durch Unterschiede in der Erhebungsmethodik ergeben sich Divergenzen im Bevölkerungstand zwischen amtlicher Bevölkerungsfortschreibung und kommunalem Melderegister. Schlüssig sind daher nur Datenreihen, die sich auf eine Quelle beziehen. Für die Einwohnerentwicklung Luckenwaldes in der Tabelle 1 würden sich bei durchgehender Verwendung der Daten des Amtes für Statistik Berlin Brandenburg für die Jahre 2018 und 2019 Einwohnerzahlen von 20.522 und 20.582 ergeben –mit entsprechend angepasstem Veränderungswert gegenüber 2011. Dies betrifft auch die Darstellung in der Abbildung 1.“*

**Auswertung:** Im gesamten Einzelhandelskonzept wird sich konsequent auf die kommunalen Daten der Stadt Luckenwalde bezogen, um auch kleinräumige Daten insbesondere zur Steuerung der Nahversorgung bereitstellen zu können. So werden auch die Einwohnerzahlen in den einzelnen Teilräumen von Luckenwalde in Karte 6 dargestellt, für die es ausschließlich kommunale Zahlen gibt. Insofern werden auch weiterhin in Tabelle 1 und Abbildung 1 die kommunalen Zahlen für Luckenwalde verwendet. Die grundsätzliche Entwicklung der Einwohnerzahl ist bei den Zahlen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg ebenfalls positiv.

**In der Quelle unter der Tabelle 1 werden die unterschiedlichen Datenbasen auf Anregung des Landkreises noch stärker herausgearbeitet.**

**Stellungnahme:** *„Auf der S. 60 sollte der Sportfachmarkt, als einer der Magnetanbieter in der Innenstadt gestrichen werden. Dieser wird, soweit bekannt, infolge von Geschäftsaufgabe nicht mehr betrieben.“*

Der Sportfachmarkt wurde nach Erfassung aller Betriebe geschlossen.

**Auf Basis dieses Hinweises wird das Einzelhandelskonzept entsprechend angepasst.**

#### ■ IHK Potsdam

**Stellungnahme:** *„Dieser potentiell überragenden Bedeutung des Standortes Innenstadt wird weder die bisherige Einzelhandelssteuerung Luckenwaldes noch das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept gerecht.*

[...]

*Handlungsschwerpunkt 2 - Lenkung zentrenrelevanter Einzelhandelsansiedlungen auf zentrale Versorgungsbereiche*

*Wir plädieren dafür, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ausschließlich auf das A-Zentrum zu lenken. Aufgrund des stark unterdurchschnittlichen Anteils des innerstädtischen Einzelhandels sehen wir es als unabdinglich an, mithilfe der Steuerungsinstrumente den zentrenrelevanten Einzelhandel in wesentlich größerem Ausmaß auf die Innenstadt zu konzentrieren.“*

**Auswertung:** Wie aus der Zentrenstruktur des bestehenden als auch des jetzt in der Fortschreibung befindlichen Einzelhandelskonzeptes deutlich wird, hat die Entwicklung der Innenstadt die höchste Priorität. So konnte auch aufgrund dieser Einstufung die Ansiedlung des großflächigen Vollsortimenters REWE in der Innenstadt von Luckenwalde realisiert werden, welcher mittlerweile der Magnetanbieter der Innenstadt ist. Auch die Standortverlagerung des Sonderpostenmarktes Mäc-Geiz in die Innenstadt vom Ergänzungsstandort Burg im Vergleich zum letzten Einzelhandelskonzept verdeutlicht, dass das bestehende Einzelhandelskonzept eine stärkere Konzentration auf die Innenstadt befördert. Dazu hat die Stadt Luckenwalde in den letzten Jahrzehnten mit Maßnahmen wie der Festlegung der Innenstadt als Sanierungsgebiet, der Anlage des Nutheparks und der Sanierung des Boulevards konsequent die Aufwertung der Innenstadt unterstützt, auch wenn zuletzt temporär die Bauarbeiten am Boulevard die bestehenden Betriebe belastet haben. Weitere Maßnahmen wie die Herstellung der "Volks-Bühne" und die Durchführung regelmäßiger kultureller Veranstaltungen in der Baulücke zwischen Boulevard und Nuthepark werden vorbereitet.

Die Entwicklung des Nebenzentrums Käthe-Kollwitz-Straße soll dabei durch die Verbindung zum Bahnhof von Luckenwalde ebenfalls zur Stärkung der Innenstadt beitragen. In seiner Funktion ist das B-Zentrum der Innenstadt zwar weiterhin untergeordnet, es bietet jedoch die zwingend notwendigen räumlichen Entwicklungsperspektiven für eine städtebaulich begründete Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

Das Grundversorgungszentrum Neue Beelitzer Straße existiert seit Jahren und ist in seiner Funktion zunächst auf nahversorgungsrelevanter Sortimente ausgerichtet (72% der Verkaufsfläche). Eine Ausdehnung der Verkaufsfläche des Standorts wird im Rahmen des Zentrenkonzeptes ausgeschlossen, so dass nicht zu erkennen ist, welche negativen Auswirkungen die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes für die Innenstadt haben sollten.

#### **Keine Auswirkungen auf die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes**

**Stellungnahme:** *„Handlungsschwerpunkt 5 - Zulässigkeit des Luckenwalder Nachbarschaftsladen Diese Regelung ist aus unserer Sicht absolut entbehrlich. Die geplante räumlich nahezu unbeschränkte Genehmigungsfähigkeit eines Anlagetyps „Luckenwalder Nachbarschaftsladen“ mit innenstadtrelevantem Kernsortiment schwächt die Innenstadt in ihrer Einzelhandelsfunktion - sie trägt zumindest nicht zu ihrer notwendigen Stärkung bei.“*

*„In der Realität halten sich solche kleinen Betriebe in solitären Lagen nur, wenn sie für sich genommen eine hohe Attraktivität oder Spezialisierung aufweisen. Die von ihnen ausgehenden positiven städtebaulichen Effekte würden entsprechend der Innenstadt nicht zugutekommen. Es ist in sich nicht schlüssig, die Nachfrage nach kleinen Verkaufsflächen nicht räumlich auf die*

*Innenstadt zu bündeln, wenn das Verkaufsflächenangebot in der Innenstadt zum überwiegenden Großteil aus kleinen Verkaufsflächen besteht, und zugleich den Bedeutungsverlust des Einzelhandels in der Innenstadt gegenüber anderen Standorten zu bedauern.“*

**Auswertung:** Das Ziel des Luckenwalder Nachbarschaftsladens ist deren ergänzende Funktion einer verbrauchernahen Grundversorgung im Wohnumfeld, im Gegensatz zur Steuerung strukturprägender Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und gesamtstädtischer Ausstrahlung. Letztere sollen gezielt in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden, welche diese nachhaltig stärken.

Die erforderliche Feinsteuerung wird durch die begründete Ableitung des Nachbarschaftsladens als typische Art der baulichen Nutzung erzielt, in Abstimmung mit der aktuellen Rechtsprechung im Abschnitt 6.2. Wie dort ausgeführt, wird damit die Möglichkeit zur ausnahmsweisen Zulässigkeit des Luckenwalder Nachbarschaftsladens im Rahmen der Bauleitplanung geschaffen. Eine unbeschränkte Genehmigungsfähigkeit im Sinne einer planungsrechtlich allgemeinen Zulässigkeit ist gerade nicht das übliche Ziel ortsspezifischer Nachbarschaftsläden.

Größendimensionierung, Funktionalität und Eingliederung in die Wohngebiete werden detailliert abgeleitet, diese Merkmale zielen auf die Feingliederung von Grundversorgungsfunktionen durch kleinteilige Fachgeschäfte. Spezialgeschäfte sind explizit nicht erfasst. Die übliche und notwendige Abgrenzung eines ortsspezifischen Nachbarschaftsladens (Magdeburger Laden, Leipziger Laden, Potsdamer Laden oder eben im vorliegenden Fall Luckenwalder Nachbarschaftsladen) ist zwingend, um wesentliche Aspekte der Grundversorgung (Lebensmittelhandwerk im Wohngebiet, Apotheke im Ärztehaus, u.a.) abzusichern. Bei Einhaltung der Charakteristik und Zulässigkeit des Nachbarschaftsladens können negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ausgeschlossen werden.

#### **Keine Auswirkungen auf die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts**

**Stellungnahme:** *„Insgesamt bedarf es eines weitaus aktiveren Agierens seitens der Kommune. Dazu wird es auch gehören müssen, vorausschauendes Flächenmanagement zu betreiben, Vorkaufsrechte zu sichern, diese auszuüben und Projektentwicklungen voranzutreiben. All das kann nur in Kooperation mit den Immobilienbesitzern und der Wirtschaft vor Ort funktionieren. Uns ist bewusst, dass angesichts schwieriger Rahmenbedingungen eine solche Stadtentwicklungspolitik nicht einfach ist, auf einen langen Zeitraum angelegt sein muss, bis sich Erfolge einstellen und auch von Rückschlägen geprägt sein wird. Dennoch erachten wir dies angesichts der potenziell überaus positiven Effekte auf Wirtschaftsstruktur und Stadtentwicklung Luckenwaldes als mittel- bis langfristig lohnenswertes Engagement. Es sei darauf hingewiesen, dass die zuletzt genannten Aspekte nicht im Rahmen des vorliegenden Konzepts bearbeitet werden können.“*

**Auswertung:** Die Anregungen sind wichtig, bauen jedoch auf dem vorliegenden Einzelhandelskonzept auf, welches als städtebauliches Entwicklungskonzept zunächst die Rahmenbedingungen und kommunalen Zielvorstellungen für eine weiterhin geordnete Zentren- und Standortentwicklung fortschreibt. Vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie und auch der zunehmenden Digitalisierung steht die BBE Handelsberatung GmbH der Stadt Luckenwalde gern als weiterer Ansprechpartner zur Innenstadtentwicklung zur Verfügung. So wäre es auf Basis des Einzelhandelskonzeptes unter Einbeziehung der Innenstadtakteure möglich, gezielt Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt zu entwickeln.

#### **Keine Auswirkungen auf die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts**

##### ■ **Stadtmarketing Luckenwalde e.V.**

**Stellungnahme:** *„Beim Studieren des Konzeptes gibt es kleinere Unstimmigkeiten und offene Fragen, die jedoch unbedingt noch berücksichtigt werden müssen. So ist beispielsweise auf Seite 26 das inzwischen geschlossene (Stand: 17.12.2020) Sportgeschäft auf dem Boulevard als eines der*

elementaren Sortimente in der Innenstadt benannt. Auch wenn der Stand des Konzeptes vom August 2020 ist, sollte bei der Fortschreibung unbedingt noch einmal evaluiert werden inwiefern man ein Sportsortiment zur Einzelhandelsanalyse heranziehen sollte, welches bei Veröffentlichung der finalen Version des Konzeptes in keiner Form mehr in der Innenstadt existent ist. Weiterhin fällt auf, dass an anderen Stellen Geschäfte benannt werden, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr aktuell sind. Namentlich zu nennen ist dabei zum Beispiel die Möbel-Oase (S. 71). Auch Mäc Geiz befindet sich wie auf Seite 27 benannt, nicht mehr am Standort Kaufland sondern in der Fußgängerzone.“

**Die aktuellen Hinweise zu den Geschäften des Stadtmarketings Luckenwalde werden im Einzelhandelskonzept angepasst.**

„Weiterhin fiel uns ins Auge, dass der Bereich der Weinbergstraße, welcher genau zwischen Breiter Straße/Rudolf-Breitscheid-Straße und Käthe-Kollwitz-Straße gelegen ist, nicht berücksichtigt wurde. Das sollte unbedingt noch einmal geändert werden, da es auch dort einige Gewerbeflächen gibt, die in zukünftige Planungen mit einbezogen werden sollten, wenn es zu deren Leerstand kommt.“

**Auswertung:** Ein zentraler Versorgungsbereich stellt einen funktional zusammenhängenden Bereich aus Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben dar und bedarf einer begründeten Abgrenzung. In der Großen und Kleinen Weinbergstraße finden sich sicherlich einzelne Gewerbeflächen, die Straßenzüge werden aber weitestgehend von Wohnbebauung geprägt und unterscheiden sich städtebaulich-funktional vom A-Zentrum aber auch vom B-Zentrum. Die Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ist für die Größe der Stadt Luckenwalde bereits bei der vorgenommenen Abgrenzung sehr umfassend, eine weitergehende Einbindung von Streulagen im Randbereich zur Innenstadt gefährdet deren rechtssichere Abgrenzung.

Vor dem Hintergrund steigender Marktanteile des Onlinehandels sollte sich nach gutachterlicher Einschätzung auf diese Abgrenzung konzentriert werden, um keine Zerstückelung des zentralen Versorgungsbereichs zu befördern. Perspektiven zur Entwicklung werden durch die stärkeren Pendlerverflechtungen mit Berlin eher für die Käthe-Kollwitz-Straße gesehen, welche die Verbindung zum Bahnhof darstellt. Hiervon können auch die weiteren Anbieter der Innenstadt profitieren.

**Keine Auswirkungen auf die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts**

: