



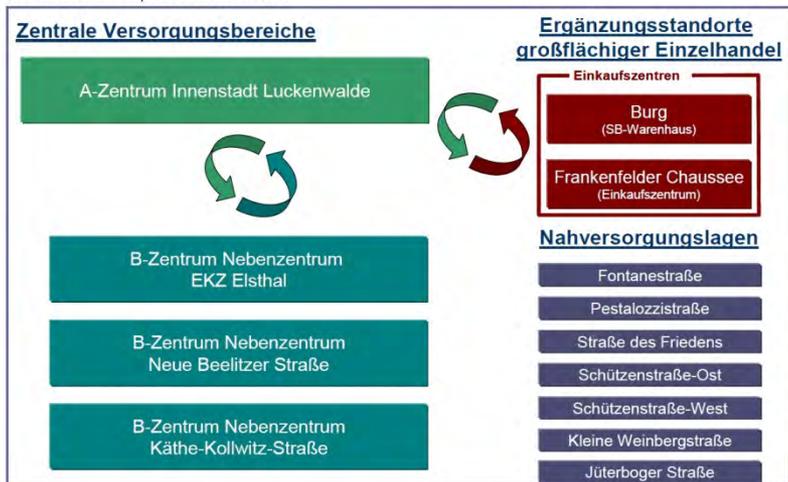
Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Luckenwalde Fortschreibung 2020

15.9.2020 / - SWU-Ausschuss	Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss (Präsentation BBE Handelsberatung)
6.10.2020 Stadtverordnetenversammlung	Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
3.11.2020 – 8.12.2020	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
22.10.2020 - 22.12.2020	Öffentliche Auslegung (online / Rathaus)
26.11.2020	Präsentation für Vorstand Stadtmarketing e.V.
10.12.2020	Videokonferenz (Stadtmarketing e.V.) für Mitglieder und Händler

Vergleich 2010 /2020 (I) - Zentrenstruktur

EHZK 2010

Abb. 20: Zentrenkonzept der Stadt Luckenwalde



Fortschreibung 2020

Abbildung 16: Zentren- und Standortkonzept der Stadt Luckenwalde



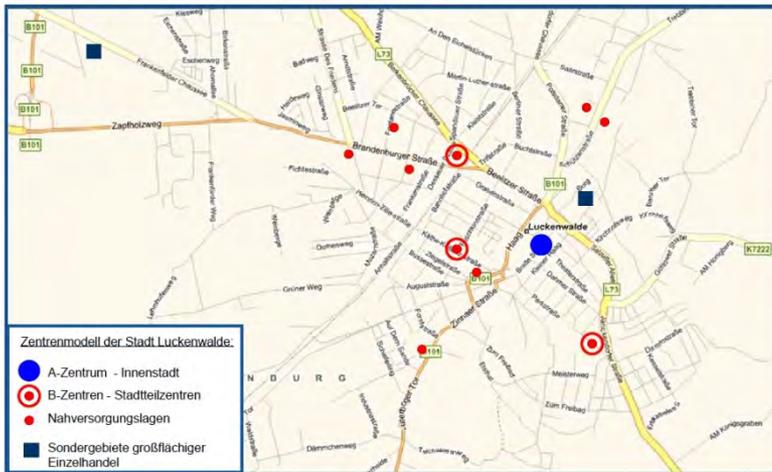
2010	2020
1 x A-Zentrum	1 x A-Zentrum
3 x B-Zentrum	1 x B-Zentrum, 1 x C-Zentrum
2 Ergänzungsstandorte	3 Ergänzungsstandorte
7 Nahversorgungslagen	5 Nahversorgungslagen (4 Neue)

Vergleich 2010 /2020 (II) - Zentrenstruktur

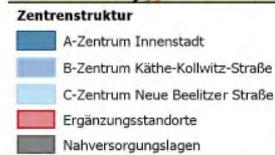
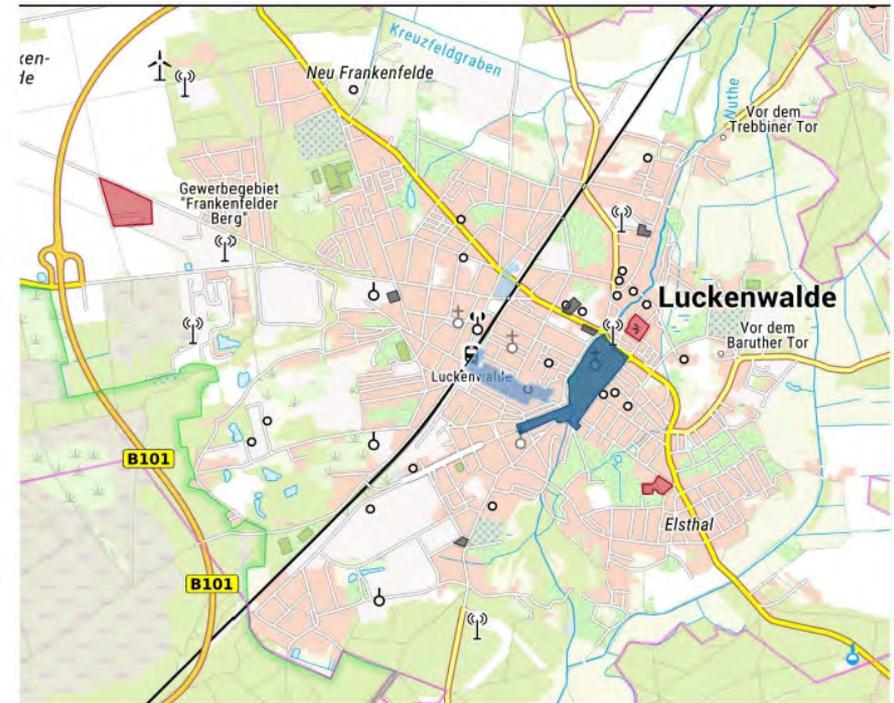
EHZK 2010

Fortschreibung 2020

Abb. 21: Räumliche Struktur des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Luckenwalde



Karte 8: Räumliche Struktur des Zentren- und Standortkonzeptes der Stadt Luckenwalde



Kartengrundlage: © BKG 2020.
 Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Vergleich 2010 /2020 (III) – A-Zentrum Innenstadt

EHZK 2010

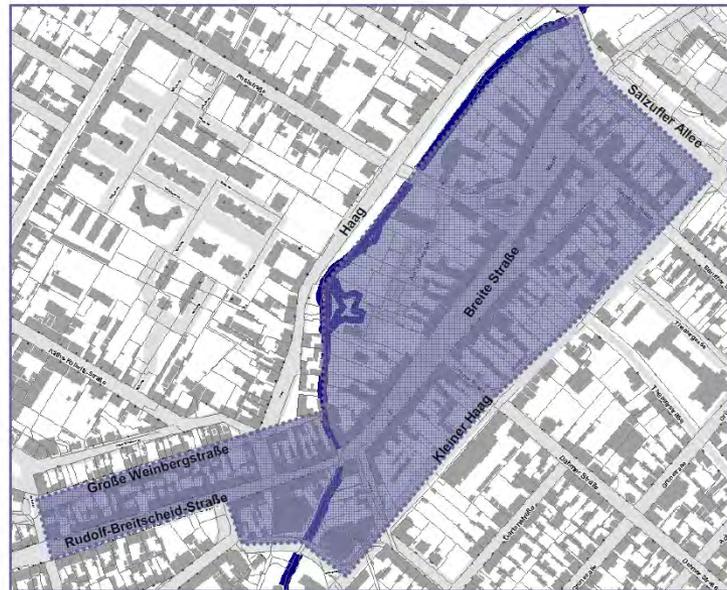
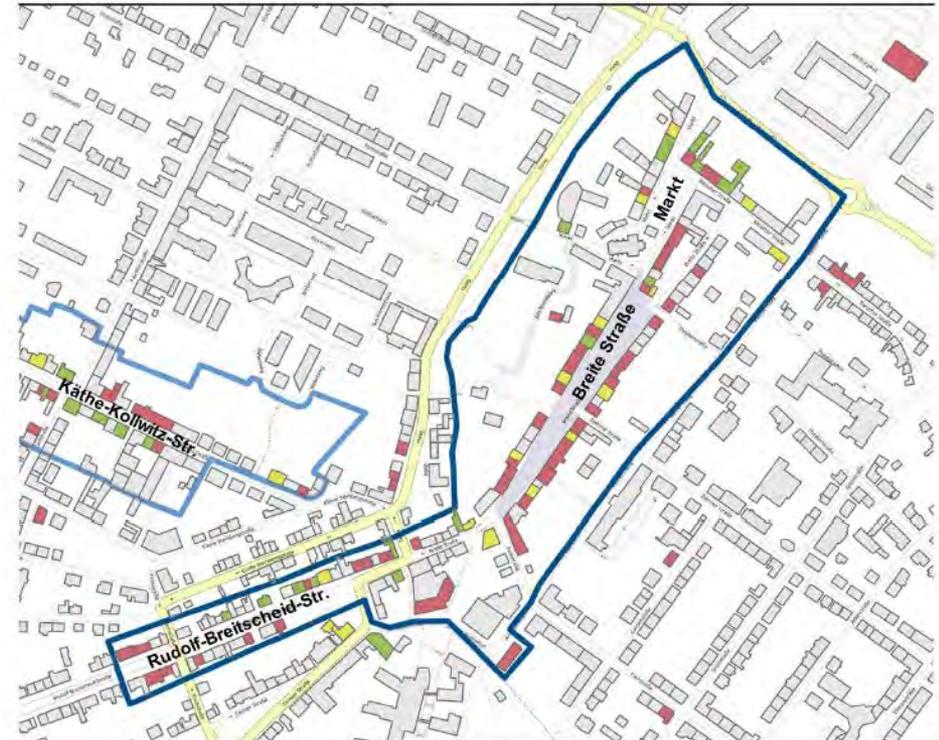


Abb. 24: Abgrenzung A-Zentrum - Innenstadt Luckenwalde

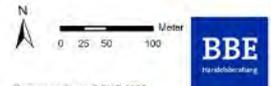
die kompakte und verdichtete Anordnung trägt zur angestrebten Lebendigkeit bei.

Fortschreibung 2020

Karte 9: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Luckenwalde



- Gastronomie
- Dienstleistung
- Einzelhandel



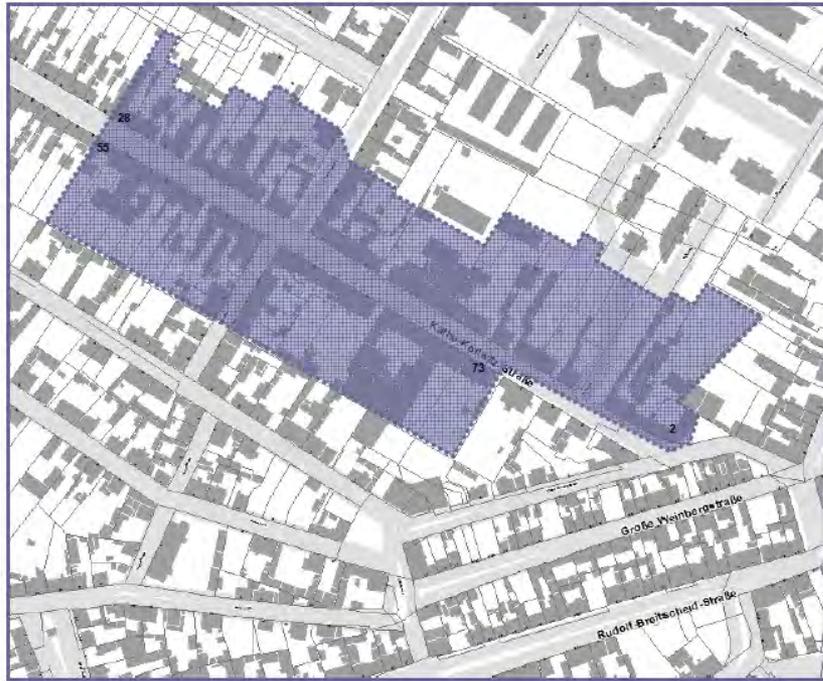
Kartengrundlage: © BKG 2020.
Datenquelle: http://tag.gisdaten-zentrum.de/web_public/Datenquellen_TripItue_Open.pdf

Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Vergleich 2010 /2020 (IV) – B-Zentrum Käthe-Kollwitz-Straße

EHZK 2010

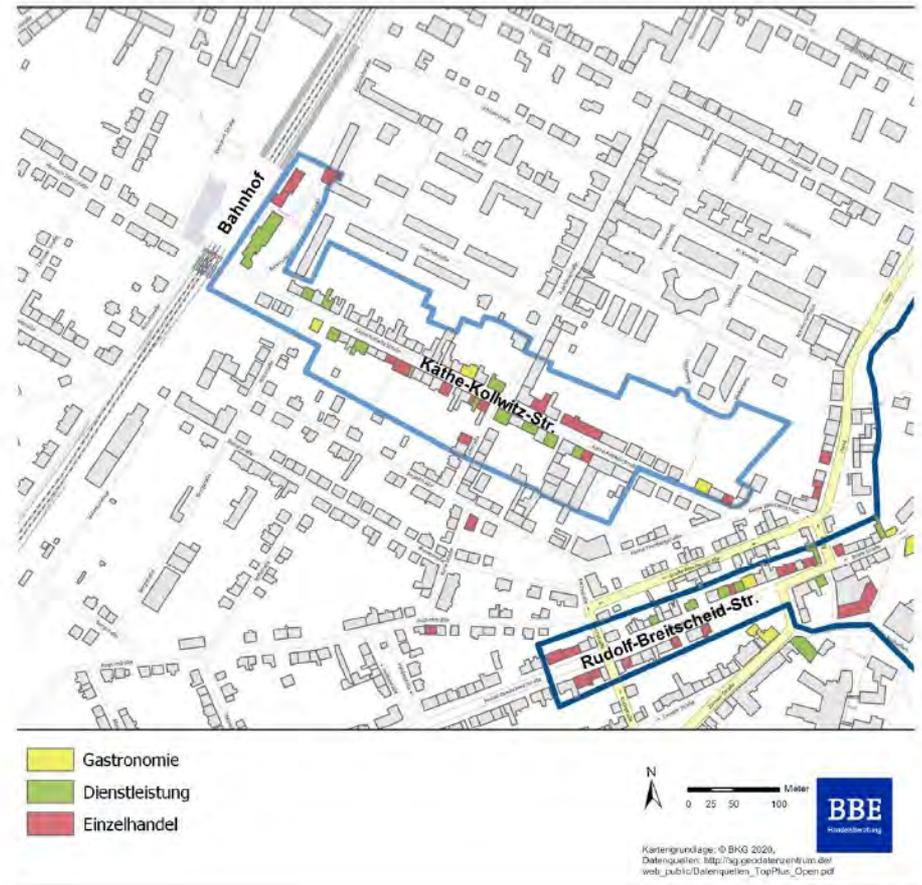
Abb. 27: Abgrenzung B-Zentrum – Nebenzentrum Käthe-Kollwitz-Straße



Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Luckenwalde

Fortschreibung 2020

Karte 10: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Käthe-Kollwitz-Straße



Beschränkung zentrenrelevanter Sortimente in den Ergänzungsstandorten



Agglomerationsstandort Frankenfelder Chaussee



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

Beteiligung November / Dezember 2020 (I)

Stellungnahme	Auswertung	Änderung
Gemeinsame Landesplanungsabteilung Bei Neuplanung für die Ergänzungsstandorte sollten zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden	Hinweis für nachfolgende Bebauungsplanverfahren	Nein
LK Teltow-Fläming: Einheitliche Datenbasen (Bevölkerungsentwicklung) sollten verwendet werden	Es werden einheitlich die Daten der Stadt Luckenwalde verwendet	Nein
LK Teltow-Fläming, Stadtmarketing e.V.: Hinweis auf geschlossenen Sportfachmarkt am Boulevard	Erfolgte nach Bestandserhebung, Text wird aber geändert	Ja
IHK Potsdam: Einzelhandels –und Zentrenkonzept wird der überragenden Bedeutung der Innenstadt nicht gerecht	Auffassung wird nicht geteilt, absolute und relative Entwicklung des A-Zentrums widerlegt diese Auffassung	Nein
IHK Potsdam: Luckenwalder Nachbarschaftsläden sind nicht erforderlich	Kleine Läden sind nicht entbehrlich, aber auch keine Konkurrenz für die zentralen Versorgungsbereiche	Nein
IHK Potsdam: Aktiveres Agieren der Kommune erforderlich	Gezielte Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt sind weiter erforderlich, aber nicht Bestandteil des Konzepts. Konzept gibt den rechtlichen Rahmen.	Nein

Beteiligung November / Dezember 2020 (II)

Stellungnahme	Auswertung	Änderung
Stadtmarketing e.V.: Hinweise zu Veränderungen gegenüber der Bestandsaufnahme (siehe auch oben)	Werden berücksichtigt.	Ja
Stadtmarketing e.V.: Bereich um die Weinbergstraßen sollte in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden. (Ähnliche Frage in der Videokonferenz um Bereich Haag / Dreiecksplatz)	Der Bereich entspricht von der Nutzungsprägung und der städtebaulichen Funktionalität weder dem A- noch dem B-Zentrum. Die Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ist für die Größe der Stadt bereits sehr umfassend, eine weitere Einbindung von Streulagen im Randbereich gefährdet deren rechtssichere Abgrenzung	Nein

Fazit: Keine Änderungen an der Zentrenfestlegung und an den Handlungsempfehlungen gegenüber dem Entwurf. Änderungen / Korrekturen im Erläuterungsteil

Planungsrechtliche Wirkungen des Konzeptes (I)

menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,

§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB – Definition zentraler Versorgungsbereiche ermöglicht die Berücksichtigung der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche als planungsrechtlicher Belang (Siehe auch **§ 1 Abs. 11 BauGB** – städtebauliche Konzepte als planungsrechtlicher Belang)

Planungsrechtliche Wirkungen des Konzeptes (II)

Ein Service des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz
sowie des Bundesamts für Justiz – www.gesetze-im-internet.de

(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.

(2b) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um

1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder

§ 9 Abs. 2a BauGB – Zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche können auf der Basis eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts insbesondere außerhalb dieser Bereiche bestimmte Arten der baulichen Nutzung, welche der Zentrenentwicklung schaden, im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Planungsrechtliche Wirkungen des Konzeptes (III)

Frist zu geben, soweit sie dazu nicht bereits zuvor Gelegenheit hatten.

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:
 - a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,

§ 34 Abs. 3 BauGB – Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche müssen im Zweifelsfall im Rahmen einer Auswirkungsanalyse ihre „Zentrenunschädlichkeit“ nachweisen. Das gilt auch für Vorhaben in anderen Gemeinden!