

Kon- zept

11/2021

Teilfortschreibung des
Einzelhandelskonzeptes für die
Stadt Luckau



Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Führer Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Stadt Luckau

Am Markt 34

15926 Luckau

ENDBERICHT

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhler

Dipl.-Geogr. Lucas Beyer

Annika Heinlein, M. Sc.

Leipzig, 09.11.2021

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner PartGmbH hat bei der Umsetzung des vorliegenden Projektes mit der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) zusammengearbeitet. Mögliche Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind bei den Verfasserangaben mit dem Zusatz „GbR“ gekennzeichnet.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	4
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	6
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	6
2.2	Raumordnerische Regelungen	7
3	Methodik	10
4	Trends im Einzelhandel	11
4.1	Nachfrageseitige Aspekte	11
4.2	Angebotsseitige Aspekte	14
5	Markt- und Standortanalyse	18
5.1	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	18
5.2	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	20
5.3	Städtebauliche Analyse	21
5.4	Nahversorgungsanalyse	24
5.5	Zwischenfazit	30
6	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	32
6.1	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	32
6.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Luckau	39
7	Zentrenkonzept	40
7.1	Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen	40
7.2	Zentrenstruktur in der Stadt Luckau	44
8	Nahversorgungskonzept	55
8.1	Handlungsprioritäten	58
9	Sortimentsliste	60
9.1	Methodische Herleitung	60
9.2	Sortimentsliste für Luckau	63
10	Steuerungsleitsätze	64
10.1	Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze	64
10.2	Steuerungsleitsätze für Luckau	65
11	Schlusswort	67
	Exkurs: Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Einzelhandel und das Einzelhandelskonzept	69
	Ausgangssituation	69
	Szenarien für den Einzelhandel und die Innenstädte	70
	Handlungserfordernisse und Lösungswege	72

1

Einführung

Die Einzelhandelsentwicklung unterliegt bundesweit einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Diese Wirkungen sind auch in der Stadt Luckau zu erkennen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) äußern sich in Kleinstädten wie Luckau in Form von Betriebsaufgaben kleinerer, inhabergeführter Geschäfte auf der einen Seite und Einzelhandelsansiedlungen bzw. -verlagerungen von meist flächenintensiven, filialisierten Betrieben auf der anderen Seite.

Diese Trends werden durch die derzeit vorherrschende **Covid-19-Pandemie** in bedeutendem Maße beeinflusst und zum Teil drastisch verstärkt. Aus fachgutachterlicher Sicht ist von deutlichen Folgewirkungen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt Luckau auszugehen. So sind aktuell verstärkte Verschiebungen von stationären zu digitalen Absatzkanälen zu beobachten. Die Branchen des Einzelhandels sind dabei in unterschiedlichem Maße betroffen: Vor allem in den zentrenrelevanten Sortimenten wie Bekleidung oder Schuhe/Lederwaren nimmt der Anteil des Online-Handels bedeutend zu. Kleinere Fachgeschäfte ohne reichweitenstarken Online-Auftritt verlieren ihre wirtschaftliche Grundlage und können sich zudem nur schwer gegenüber bundesweiten Filialisten mit professioneller digitaler Infrastruktur behaupten. Auch weitere wichtige Frequenznutzungen in Zentren stehen vor der Herausforderung, die wirtschaftlichen Verwerfungen der Pandemie und der Kontaktbeschränkungen zu kompensieren. In welcher Intensität die Covid-19-Pandemie langfristige, städtebauliche Verwerfungen in den Zentren hervorrufen wird, ist zum aktuellen Zeitpunkt nur schwer abzuschätzen.

Den größtenteils betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Zusätzlich sind lokale und regionale Strukturmerkmale zu berücksichtigen. Der rd. 40 km nordwestlich des Oberzentrums Cottbus gelegenen Stadt im Kreis Dahme-Spreewald kommt seit Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) am 1. Juli 2019 zudem die Funktion eines Mittelzentrums zu. Sie hat somit einen Versorgungsauftrag für den qualifizierten Grundbedarf sowie zusätzlich für den gehobenen Bedarf für die Einwohner der Stadt sowie des weiteren mittelzentralen Verflechtungsbereiches zu übernehmen.

Die Sicherung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen und gleichzeitig städtebaulich zielführenden Nahversorgungsangebotes zählt somit, insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Verände-

rungen, zu den Zukunftsaufgaben von Luckau. Gleichzeitig gilt es, das gewachsene Stadtzentrum sowie weitere Versorgungsstandorte in ihrer Funktion zu sichern und weiterzuentwickeln.

Die Stadt Luckau beabsichtigt daher, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Konzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Nicht zuletzt wird durch die Konzeption eine funktionierende, wohlnahe Grundversorgung gesichert und optimiert. Dabei werden die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Aufstellung einer aktuellen Einzelhandelskonzeption auf Grundlage der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung
- Analyse der Angebots- und Nachfragesituation sowie der möglichen Verkaufsflächenpotenziale in Luckau für nahversorgungsrelevante Warengruppen
- Analyse der Nahversorgungssituation sowie Empfehlungen zur Weiterentwicklung
- Überprüfung und Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen
- Überprüfung und Anpassung der ortsspezifischen Sortimentsliste
- Ableitung eines Steuerungsleitsatz für insbesondere nahversorgungsrelevante Sortimente

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Luckau zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft, das Stadtmarketing sowie die Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen. Dabei beachtet das gesamte Einzelhandelskonzept auch die **aktuelle Rechtsprechung zur Dienstleistungsrichtlinie des Europäischen Gerichtshofes**.¹ Diese sieht vor, dass die Wettbewerbsfreiheit des Einzelhandels nicht in unangemessenem Maße beschränkt werden darf. Entsprechend gibt das vorliegende Konzept Leitlinien für die Entwicklungen im Einzelhandel und von Standortbereichen vor, welche auf städtebaulichen Begründungen (zum Beispiel Schutz zentraler Versorgungsbereiche) aufgebaut sind und somit die Entwicklungen lenken und nicht begrenzen sollen.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger sowie Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Stadtteil- oder Nahversorgungszentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische und städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung². Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelssteuerungskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage

¹ Vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

² Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervor gehoben.³

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Einzelhandelskonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der Konzeption ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Luckau wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesplanerische Vorgaben

Der für die Stadt Luckau relevante Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) trat am 1. Juli 2019 in Kraft⁴. In diesem finden sich Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Im Folgenden werden die relevanten Inhalte zusammenfassend dargestellt. Sie haben bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Luckau Beachtung bzw. Berücksichtigung zu finden.

[§ 5 (4) Grundsatz der Raumordnung] „Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.“⁵

- **[Z 2.6]** „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).“
- **[Z 2.7]** „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigerungsverbot).“

³ Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

⁴ Vgl. Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13. Mai 2019, im Folgenden LEP HR genannt.,

⁵ Vgl. Landesentwicklungsprogramm 2007 Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

- **[G 2.8]** „Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).“
- **[Z 2.9]** „Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5 000 Quadratmetern sind nur in der Metropole Berlin und in Oberzentren zulässig.“
- **[Z 2.10]** „Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die im Widerspruch zu den Plansätzen Z 2.6, Z 2.7, G 2.8 oder Z 2.9 stehen, können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2) nicht erhöht wird. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Z 2.9 erfolgen. G 2.11 bleibt unberührt.“
- **[G 2.11]** „Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.“
- **[Z 2.13]**
 - (1) „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 sind nur in Zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).“
 - (2) „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 sind auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zehn Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 sind auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zulässig.“
 - (3) „Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Absatz 1 können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt, als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2) nicht erhöht wird. G 2.11 bleibt unberührt. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Z 2.9 erfolgen.“
- **[Z 2.14]** „Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).“
- **[Z 3.6]**
 - (1) „Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum sind [...] Luckau [...].“
 - (4) „In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.“

Nach zwischenzeitlichem Verlust der mittelzentralen Versorgungsfunktion (2009 bis 2019) wird somit der Stadt Luckau durch die Regelungen des LEP HR wieder ein zentralörtlicher Versorgungsauftrag als Mittelzentrum zugewiesen. In der Konsequenz stellen sich Planvorhaben von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (mit Ausnahme von Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von über 5.000 m²) in der Stadt Luckau als kongruent zum Konzentrationsgebot des LEP HR (Z 2.6) dar.

Das Versorgungs- bzw. Einzugsgebiet des Mittelzentrums Luckau für den gehobenen Bedarf umfasst gem. INSEK 2019 die Gemeinde Heideblick, sowie Teile von Golßen, Baruth/Mark, Dahme/Mark, Schlieben, Sonnenwalde und Calau (vgl. nachfolgende Abbildung).

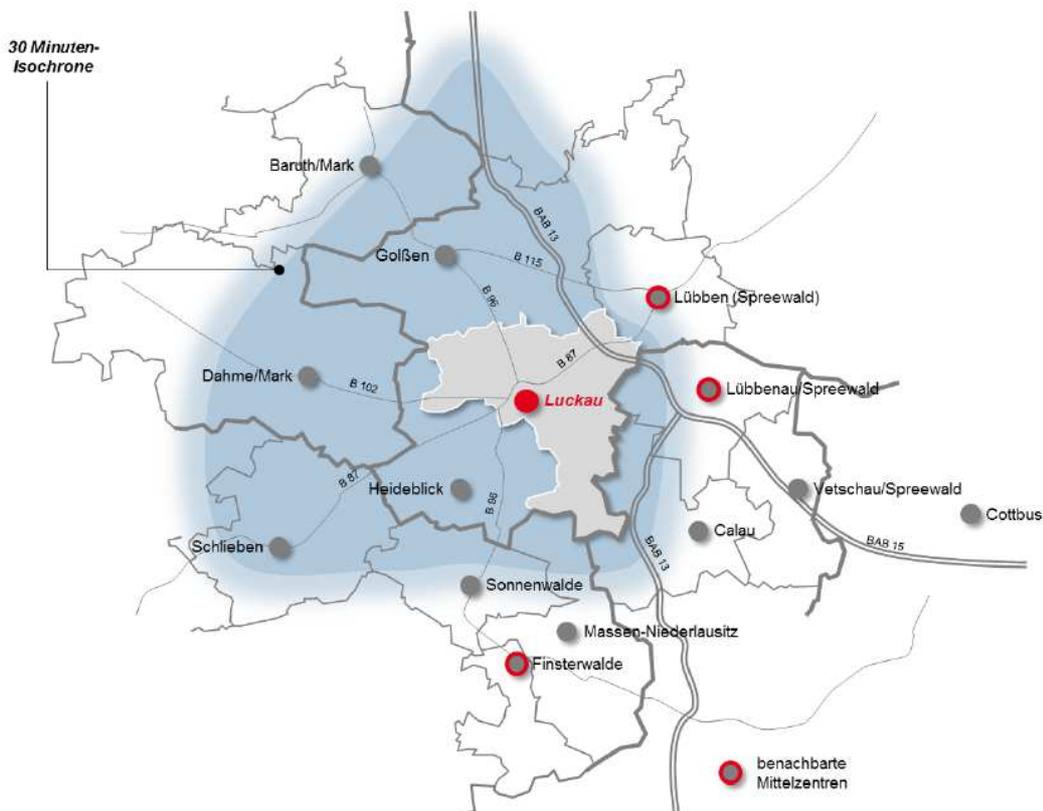


Abbildung 1: Einzugs- und Versorgungsgebiet des Mittelzentrums Luckau

Quelle: Stadt Luckau (2019): Strategie Luckau 2030.

Im Bereich des kurzfristigen Bedarfs soll gem. LEP HR die Grundversorgung in allen Gemeinden abgesichert werden (vgl. G 3.2). Es zeigt sich jedoch, dass in der benachbarten Gemeinde Heideblick kaum Einzelhandelsangebote der kurzfristigen Bedarfsstufe verortet sind. Aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials von rd. 3.500 Einwohnern wird auch perspektivisch eine umfängliche Versorgung mit Waren der kurzfristigen Bedarfsstufe (bspw. über einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt) in der Gemeinde nicht realisierbar sein. Das Mittelzentrum Luckau übernimmt aufgrund dessen auch in der kurzfristigen Bedarfsstufe bedeutende Versorgungsfunktionen für die Nachbargemeinde Heideblick.

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die dieser Erstellung des Einzelhandelskonzeptes zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche erfolgt eine städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	07/2021	Erfassung der nahversorgungsrelevanten Betriebe im gesamten Stadtgebiet sowie sämtlicher Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente der Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse von (möglichen) zentralen Versorgungsbereichen
Sekundärstatistische Analysen	Kaufkraftzahlen IFH Retail Consultants GmbH	2021	Ermittlung des Kaufkraftpotenzials sowie der Umsatzkennziffern in Luckau	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Factbook Einzelhandel, laufende Auswertung der LM-Zeitung)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Im Rahmen einer Bestandserfassung wurden die nahversorgungsrelevanten Betriebe vor Ort erfasst. In den zentralen Versorgungsbereichen erfolgte eine Erfassung aller Einzelhandelsbetriebe. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden.

Bei der von Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben der Lage der Betriebe zwei zentrale Messgrößen erfasst: Zum einen wurden die Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind vor-Ort-Begehungen durchgeführt worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes findet dabei Anwendung.

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurde außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

4 Trends im Einzelhandel

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist. Für die Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Luckau sind Strukturveränderungen im Bereich des **qualifizierten Grundbedarfs** (d. h. insbesondere Nahversorgung) von besonderer Relevanz und werden im Folgenden skizziert.

4.1 NACHFRAGESEITIGE ASPEKTE

Wertewandel: Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit⁶, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen.

Individualisierung: Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.⁷ Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

Demografischer Wandel: Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu.⁸ Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgung-

⁶ LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

⁷ 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

⁸ 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).

struktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste).

Online-/Sharing-Affinität: Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumentenseite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv. Allerdings zeigen sich die für Kleinstädte wie Luckau so wichtigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs als überaus „robust“. Dies liegt zum einen in der Natur der Sache (schnell zu verbrauchende Konsumgüter lassen sich nicht teilen bzw. mieten), zum anderen aber auch an einer (noch) vorhandenen Skepsis beim Online-Einkauf von frischen Lebensmitteln sowie der dafür nicht ausgelegten Transportlogistik (z. B. Kühlkette). Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig auch in diesem Marktsegment gesellschaftliche und technische Hürden überwunden werden. Die Entwicklung wird allerdings zunächst Großstädte bzw. hoch verdichtete Großstadregionen betreffen.



Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse

Quelle: Fotos (von links nach rechts) © M-SUR/Fotolia, pixabay, © oneinchpunch/Fotolia, pixabay.

Kopplung und Entkopplung von Konsum: Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann

durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

Erlebnisorientierung: Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen „Einkaufsbummel“ eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

Segmentierung der Nachfragemärkte: Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen (siehe Abbildung 3).

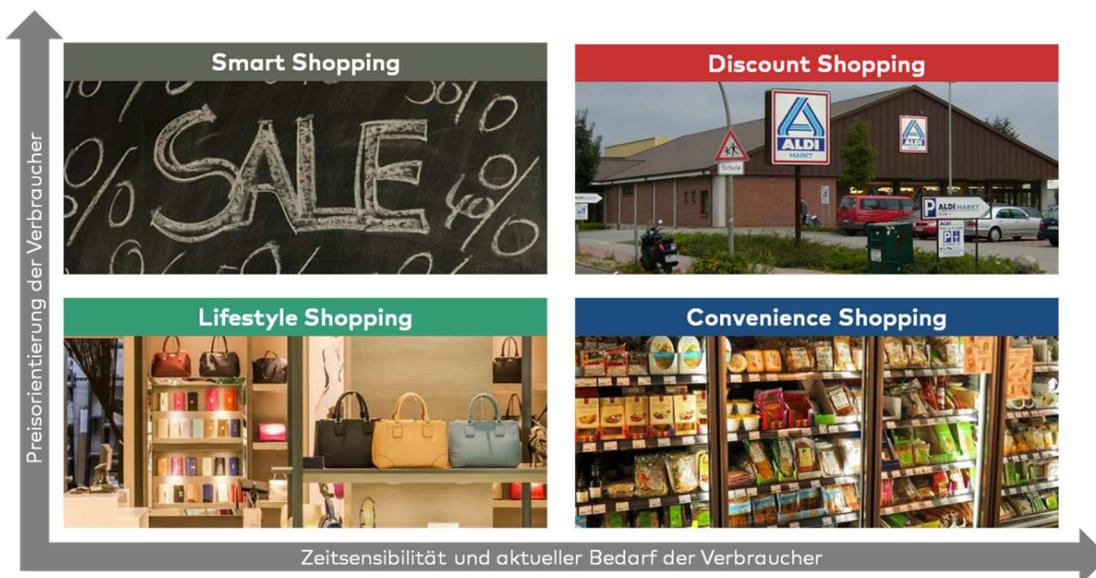


Abbildung 3: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos Stadt + Handel, pixabay.

Preis-/Zielgruppenpolarisierung: Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck. Gerade in kleineren

Mittelstädten wie Luckau beschränkt sich daher die Entwicklungsdynamik auf discounterorientierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Tedi, Kodi, Kik, Action) sowie Supermärkte mit z. T. auch höherpreisigen Angebotssegmenten.

4.2 ANGEBOTSSEITIGE ASPEKTE

Filialisierung/Konzentration: Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig – deutlich wird dies auch im Innenstadtzentrum von Luckau. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Dies betrifft im besonderen Maße den Lebensmittel Einzelhandel (siehe Abbildung 4). Eine wohnungsnahе (fußläufige) adäquate Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlichen Raum und in Gebieten mit negativer Bevölkerungsentwicklung häufig nicht mehr gesichert oder nur schwer zu erreichen.

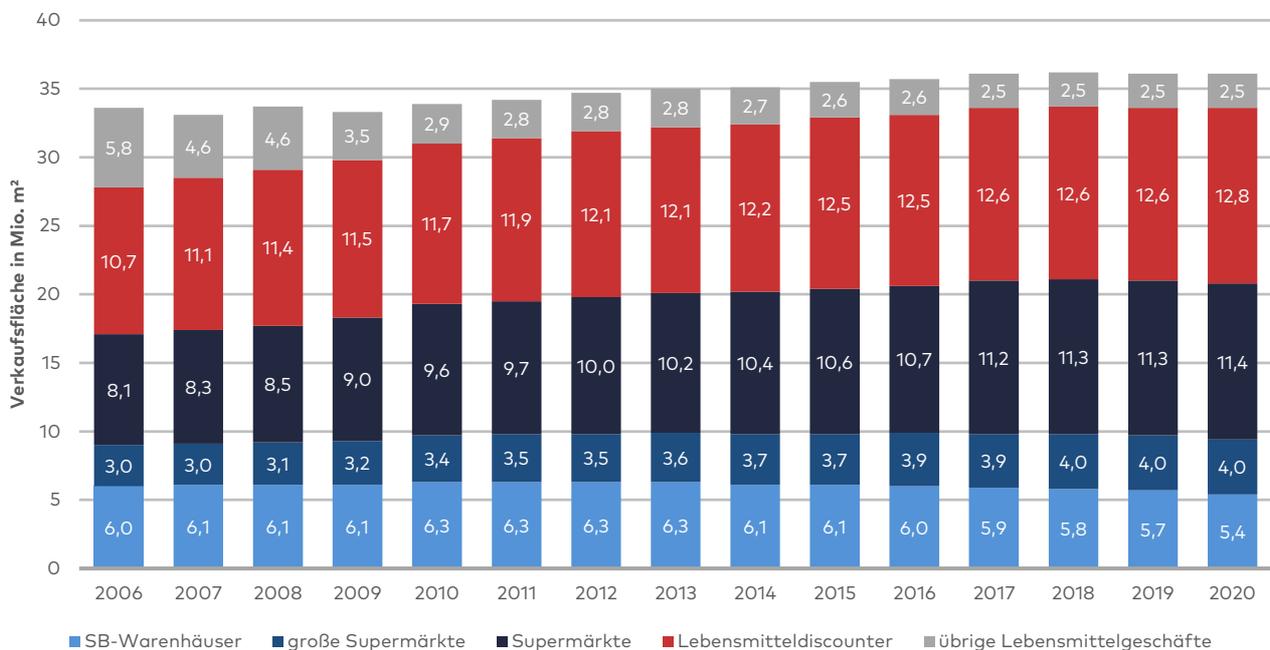


Abbildung 4: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert. Für kleinere Mittelstädte gestaltet es sich jedoch zunehmend anspruchsvoll, ein qualitativ hochwertiges Angebot in der Warengruppe Drogeriewaren vorzuhalten.

Verkaufsflächen- und Standortansprüche: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware,

Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt.⁹ Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, ist für kleine Städte und ländliche Räume aktuell von einer Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen¹⁰ (siehe Abbildung 5).

Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtreionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.



Abbildung 5: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Wandel der Betriebsformen: Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (Betriebe und Umsatz) ergeben sich insbesondere für (große) Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und 2000er Jahren im Übergang zur Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimie-

⁹ Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m², 2019 rd. 795 m²; (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m², 2019 rd. 1.262 m².

¹⁰ Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.

rung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen. Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich als „Kleinkaufhäuser“ mit einem entsprechend großen Warenspektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

Umsatzentwicklung: Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.¹¹ Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten vieler Betriebe v. a. bedingt durch den Online-Handel und mit räumlichem Fokus auf Klein- und Mittelstädte.

Nachfolgeproblematik: Insbesondere in Städten wie Luckau die einen hohen Anteil inhabergeführter Geschäfte haben, stellt sich im Zuge des demografischen Wandels auch die Frage der Geschäftsinhabernachfolge. Aufgrund hoher Arbeitsbelastung, langen Ladenöffnungszeiten, hoher Konkurrenz durch Filialisten und den Online-Handel, eigentümergeitigen Erwartungen an die Miethöhe und den weiteren oben skizzierten sozioökonomischen Rahmenbedingungen wird die Nachfolgersuche jedoch zunehmend anspruchsvoller. So stehen Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den Ruhestand oftmals leer. Immobilienseitige Defizite (z. B. geringe Verkaufsfläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungsstau), wie sie in einigen leerstehenden Immobilien in Luckau vorzufinden sind, erschweren die Situation weiter.

Neue Handelsformen und -formate: Fachgeschäfte haben häufig ihre Funktion als Leitbetriebe der Stadtzentren größtenteils verloren. In Klein- und kleineren Mittelstädten stellen stattdessen filialisierte Anbieter des täglichen Bedarfs (insbesondere Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmärkte) sowie discountorientierte Anbieter des mittelfristigen Bedarfs (u. a. Non-Food-Discounter in den Bereichen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK¹²/Hausrat/Einrichtungszubehör) oftmals wichtige Magnetbetriebe dar. Weitere Handelsformen wie z. B. Shopping-Center und Factory-Outlet-Center sind primär in größeren Städten zu finden. Lediglich kleinere, zumeist autokundenorientierte Fachmarktzentren stellen eine gängige Handelsagglomeration in Klein- und kleineren Mittelstädten dar, die aufgrund ihres Flächenanspruchs und oftmals mangelnder städtebaulichen Qualität nur schwer in integrierte Siedlungslagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche einzubinden sind.

Digitalisierung: Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und lag im Jahr 2020 unter anderem bedingt durch

¹¹ In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2019).

¹² GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

einen verstärkten Online-Absatz hervorgerufen durch die COVID-19 Pandemie bereits bei rd. 71,5 Mio. Euro (rd. 12,8 % des Einzelhandelsumsatzes) (siehe Abbildung 6). Es ist allerdings aus fachgutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass das Wachstum des Online-Anteils ab dem Jahr 2022 wieder ein weniger starkes Wachstum, ähnlich vor der COVID-19 Pandemie, erreichen wird. Es sind allerdings sortimentspezifisch große Unterschiede festzustellen.

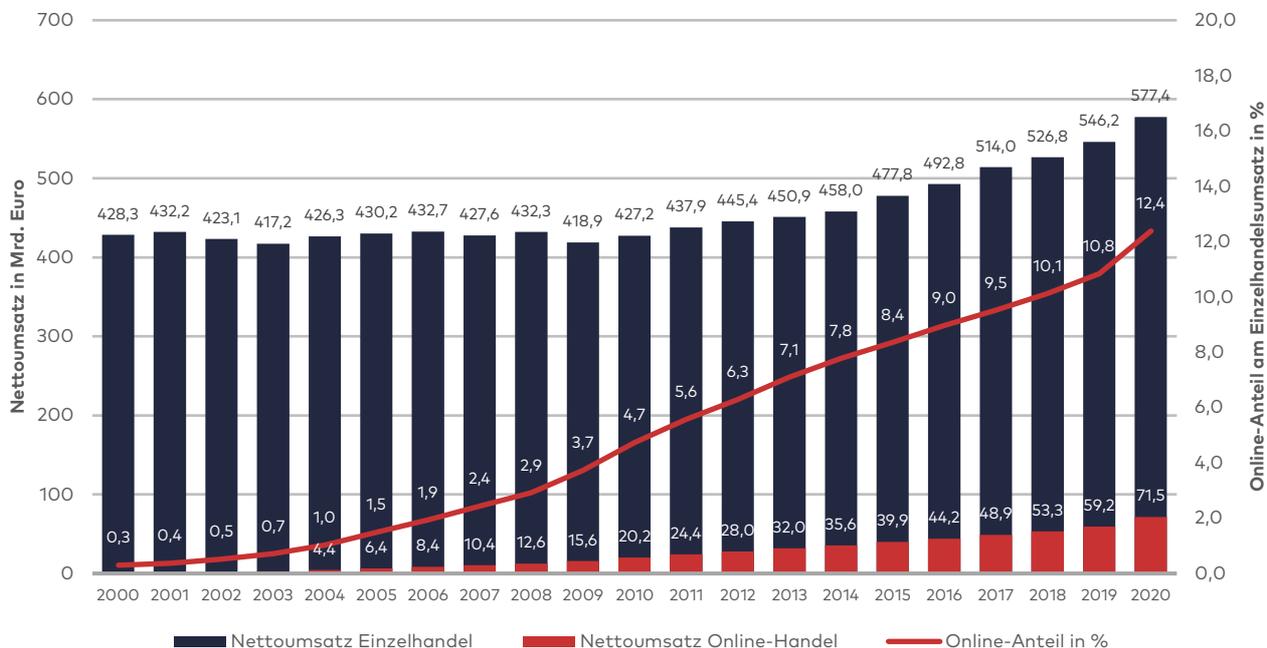


Abbildung 6: Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist¹³, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang mit rd. 2,5 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen¹⁴ (siehe dazu auch Kapitel 4.1). Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden. Für Städte wie Luckau werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung – verstärkt durch die durch Covid-19 bedingten zeitweiligen Schließungen im stationären Einzelhandel – allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr spitzen Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

Zusammenfassung

¹³ Unterhaltungselektronik rd. 33,8 %, Fashion & Accessoires rd. 30,0 %, Freizeit & Hobby rd. 28,9 %, Büro & Schreibwaren rd. 24,6 % (vgl. HDE/IFH 2020).

¹⁴ Vgl. HDE/IFH 2020.

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Wesentliche Entwicklungen, die für die Stadt Luckau relevant sind, bestehen auf der Kundenseite u. a. in einer wachsenden Erlebnisorientierung. Fachmarktzentren führen zudem zu einer stärkeren Kopplung von Konsum. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch das Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Darüber hinaus ist eine Polarisierung der Ziel- bzw. Preisgruppen zu beobachten, wodurch sich in Luckau die Entwicklungsdynamik auf discountorientierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Tedi, Kik) sowie Supermärkte mit z. T. auch höherpreisigen Angebotssegmenten beschränkt. Auf der Angebotsseite ist der Rückgang der Betriebszahlen, insbesondere im inhabergeführten Einzelhandel, prägnant. Damit geht auch eine Nachfolgeproblematik einher, denn gerade in Städten wie Luckau, die einen hohen Anteil inhabergeführter Geschäfte haben, stellt sich im Zuge des demografischen Wandels auch die Frage der Geschäftsinhabernachfolge. Immobilienseitige Defizite erschweren oft auch die Nachnutzung, bspw. durch Filialisten. Eine wesentliche Bedeutung kommt auch dem wachsenden Online-Handels zu.

5 Markt- und Standortanalyse

In diesem Kapitel werden die relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und bewertet.

5.1 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 5.2 bis 5.5.

SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN STADT LUCKAU

Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum
Einwohner	9.529
Einwohner im Versorgungsgebiet des kurzfristigen Bedarfs (inkl. Heideblick)	13.092
Einwohner im gesamten mittelzentralen Versorgungsgebiet	rd. 33.000

Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Fahrzeit)

Lübben (20 Min.)
Lübbenau (22 Min.)
Finsterwalde (32 Min.)

Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Fahrzeit)

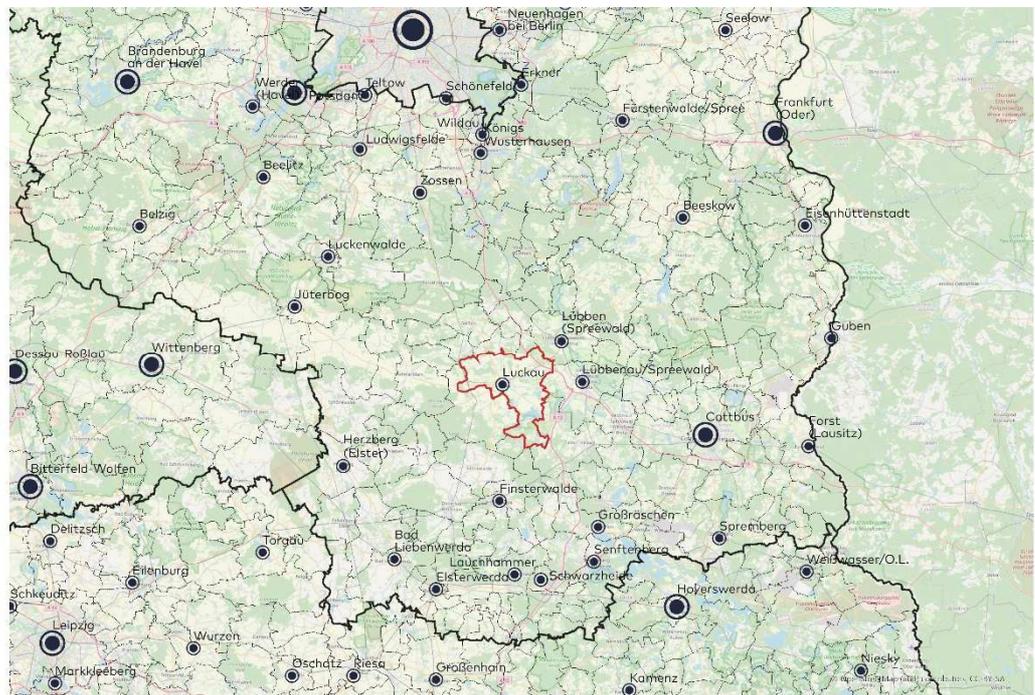
Cottbus (45 Min.)

Administrative Grenzen

- Untersuchungskommune
- Kommunen
- Bundesland

Zentralörtliche Funktion

- Metropole
- Oberzentrum
- Mittelzentrum



Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtstadt

Einwohner (Stand 07/2021)*	9.529
Relative Einwohnerentwicklung bis 2026**	+0,01 %

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr	verkehrliche Anbindung an die nächstgelegenen zentralen Orte über die Bundesstraßen B 87, B 96 und B 102, nächstgelegener Autobahnanschluss: Duben (A 13) (rd. 12 min.)
Öffentlicher Personennahverkehr	Die regionale Anbindung u.a. nach Lübben, Lübbenau/Spreewald, Dahme/Mark, Finsterwalde, Calau und Cottbus wird über den zentral gelegenen Busbahnhof gewährleistet. Die Stadt verfügt im Ortsteil Luckau Uckro über einen Anschluss an die Bahnstrecke Berlin-Dresden.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap - veröffentlicht unter ODbL; * Einwohner: Stadt Luckau (Stand 26.07.2021); Einwohner weitere Gemeinden Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand: 31.12.2020);** Bevölkerungsvorausberechnung: ISEK Luckau (Szenario: „Kontinuität“).

5.2 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder sowie der IfH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Die Stadt Luckau verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 58,1 Mio. Euro.

Im Bereich des kurzfristigen Versorgungsgebietes (Stadt Luckau inkl. Gemeinde Heideblick) beträgt das Kaufkraftpotenzial 79,8 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 6.098 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.423 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro ohne Heideblick	Kaufkraft in Mio. Euro mit Heideblick	Kaufkraft je Einwoh- ner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	23,1	31,7	2.423
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	3,9	5,3	405
weiterer kurzfristiger Bedarf	2,5	3,5	265
Kurzfristiger Bedarfsbereich	29,5	40,5	3.093
Mittelfristiger Bedarfsbereich	15,9	21,8	455
Langfristiger Bedarfsbereich	12,8	17,5	119
Gesamt	58,1	79,8	6.098

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft IfH Retail Consultants GmbH 2021; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau¹⁵ beträgt in Luckau rd. 91¹⁶ und liegt damit sowohl unter dem Durchschnitt von Brandenburg (rd. 94) als auch unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Auch die Nachbarkommunen verfügen über ein eher unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau (siehe Abbildung 7).

¹⁵ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

¹⁶ Inkl. der Gemeinde Heiterblick beträgt das Kaufkraftniveau ebenfalls 91.

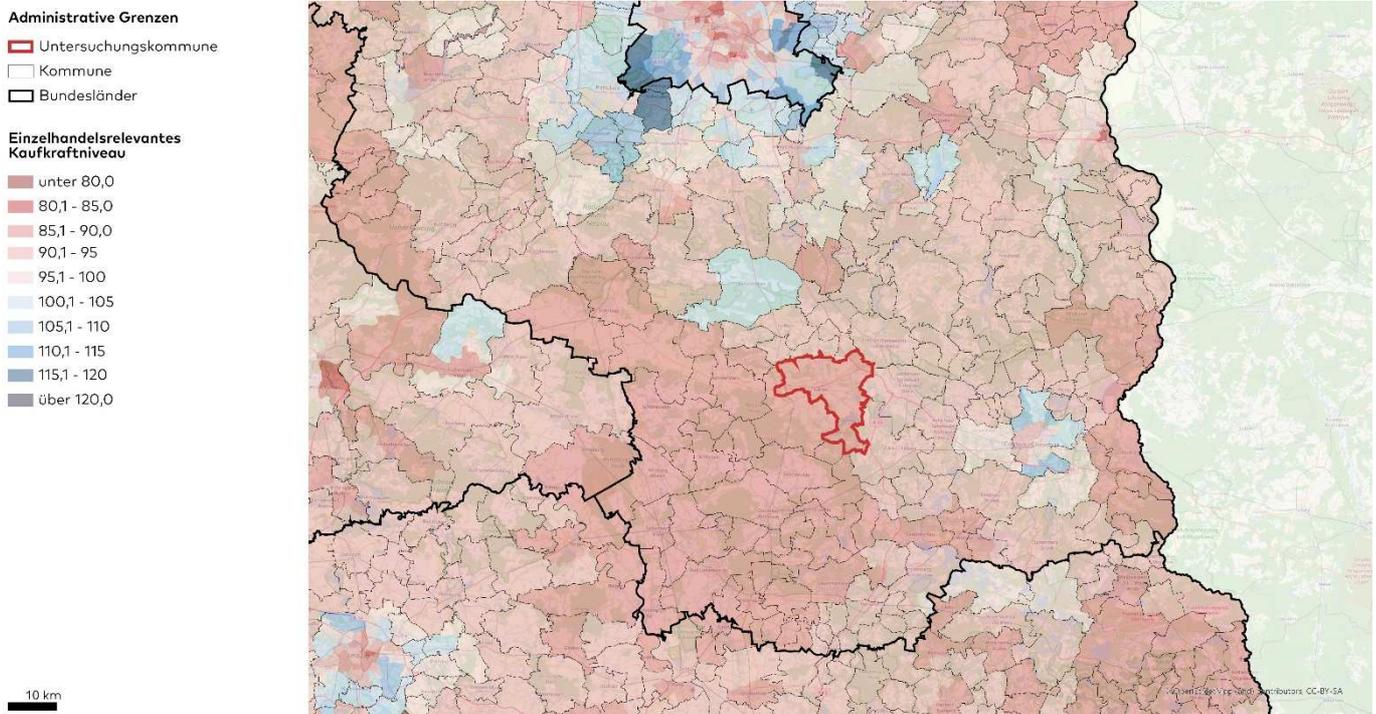


Abbildung 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Luckau und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2021; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2019, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014.

5.3 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

In der nachfolgenden städtebaulichen Analyse werden die relevanten Einzelhandelsstandorte hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Kriterien analysiert und in die Gesamtbewertung des Einzelhandels in der Stadt Luckau einbezogen. Wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Analyse ist die Definition der sogenannten zentralen Versorgungsbereiche. Im Rahmen der Strukturanalyse kann in der Bestandssituation die Innenstadt Luckaus als strukturprägender Standortbereich identifiziert werden.

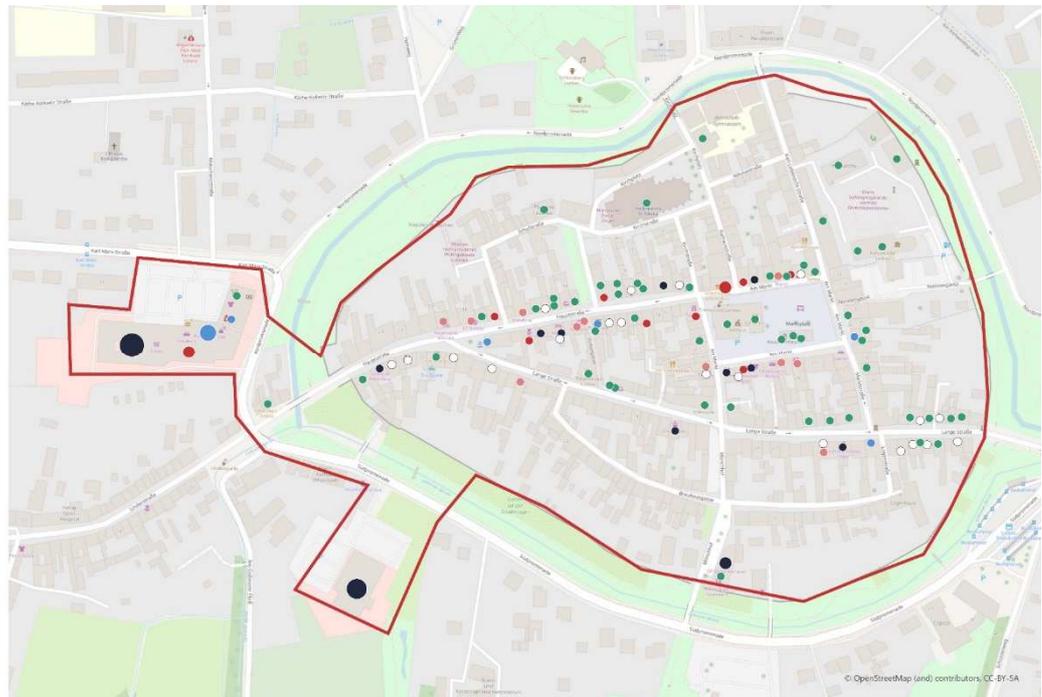
INNENSTADT LUCKAU

Räumliche Analyse

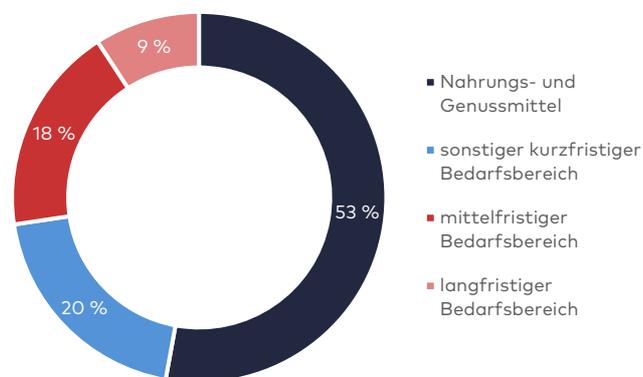
Versorgungsfunktion

Mittelzentraler Verflechtungsbereich Luckau

- Administrative Grenzen**
- Kommune
- Funktion**
- Nahrungs- und Genussmittel
 - sonstiger kurzfristiger Bedarf
 - mittelfristiger Bedarf
 - langfristiger Bedarf
 - Zentrenergänzende Funktion
 - Leerstand
- Betriebsgrößenstruktur in m²**
- unter 100 m²
 - 100 - 399 m²
 - 400 - 799 m²
 - 800 - 1.499 m²
 - 1.500 - 2.499 m²
 - 2.500 - 4.999 m²
 - ab. 5.000 m²
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2010



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	9.529
Relative Einwohnerentwicklung bis 2026	+ 0,01 %

Einzelhandelsstruktur

	absolut
Anzahl der Betriebe	40
Gesamtverkaufsfläche in m ²	5.200
Anzahl der Leerstände**	20 (33 %)
Zentrenergänzende Funktionen	54

Magnetbetriebe

Edeka, Lidl, Rossmann

Städtebaulich-funktionale Situation

- Der ZVB Innenstadt umfasst den historischen Stadtkern Luckaus und wird durch die Nordpromenade und Südpromenade begrenzt, das westlich gelegene Fachmarktzentrum (Karl-Marx-Straße) sowie der südwestlich gelegene Lidl Lebensmitteldiscounter ist ebenfalls Teil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.
- Städtebaulich gut integrierter Innenstadtbereich, weitgehend umgeben von einem Grüngürtel sowie dem Stadtgraben Nord und der Gehrerer Berste.
- Bereiche innerhalb der Nord- und Südpromenade insb. durch kleinteiligen Besatz geprägt. Strukturprägende Betriebe (Edeka, Lidl, Rossmann) liegen direkt angrenzend außerhalb des Grüngürtels.
- Gute Erreichbarkeit für den MIV (Calauer Straße, Lindenstraße), ÖPNV Anbindung durch den südlich der Innenstadt angrenzenden Busbahnhof gegeben
- Angebotsstruktur aus allen Bedarfsbereichen, jedoch kein vollständiges und umfassendes Angebot aus allen Sortimentsbereichen
- Überwiegend ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild
- Z. T. Häufung von Leerständen, insb. im Bereich der östlichen Langen Straße
- Einzelhandelsangebot wird ergänzt durch hohe Zahl an zentrenergänzenden Funktionen, v. a. entlang der Hauptstraße, Lange Straße und Am Markt (u. a. Rathaus, gastronomische Angebote, Banken, einzelhandelsnahe Dienstleistungen wie bspw. Friseure, Kosmetikstudios, medizinische Angebote, Post und Versicherungsbüros). Als wesentlicher Frequenzbringer für den Standortbereich fungiert zudem ein Gymnasium.

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 07/2021; Einwohner: Stadt Luckau (Stand: 26.07.2021); Kartengrundlage: Stadt Luckau; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 50 m² gerundet; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich. Bevölkerungsvorausberechnung: ISEK Luckau (Szenario: „Kontinuität“).

5.4 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger, wird die Nahversorgungsstruktur von Luckau im Folgenden vertiefend analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird. Zu den Trends im Bereich der Nahversorgung sei auf Kapitel 4 verwiesen.

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Luckau

Luckau weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 5.300² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 900 m² in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken¹⁷ auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,56 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,09 m² je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht (ohne Gemeinde Heideblick).

Bezieht man die Einwohner der angrenzenden Gemeinde Heideblick mit ein, die über kein hinreichendes Kaufkraftpotenzial zur Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittel- oder Drogeriefachmarktes verfügt, so ergibt sich eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,41 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,07 m² je Einwohner (Drogeriewaren). Das Ausstattungsniveau in der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel liegt somit im Versorgungsgebiet des kurzfristigen Bedarfsbereich des Mittelzentrums Luckaus deutlich unter dem landesweiten Durchschnitt von rd. 0,48 m² VKF NuG/EW¹⁸.

Die Zentralität Luckaus im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt aktuell bei 121 %, es sind somit im Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse nach Luckau zu verzeichnen. Im gesamten Versorgungsgebiet für den kurzfristigen Bedarfsbereich beträgt die Zentralität hingegen lediglich 87 %. Es sind somit im Gesamttraum in der Warengruppe deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen, was u. a. auf die qualitativen Defizite der Versorgungssituation in Luckau sowie das Fehlen eines strukturprägenden Verbrauchermarktes zurückzuführen ist.

In der Warengruppe der Drogeriewaren ist eine deutliche höhere Zentralität für Luckau (153 %) sowie in der Gesamtbetrachtung (inkl. Gemeinde Heideblick) zu konstatieren (112 %). Luckau verzeichnet somit in dieser Warengruppe deutliche Kaufkraftzuflüsse.

Tabelle 3 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

¹⁷ Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

¹⁸ Eigene Berechnung auf Basis: CIMA Beratung + Management GmbH (2017): Einzelhandel im Land Brandenburg – Bestandsanalyse 2016. Leipzig/Rostock.

Tabelle 3: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Luckau

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Einwohner (inkl. Heideblick)	9.529 (inkl. Heideblick 13.092)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	5.300			900		
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner (inkl. Heideblick)	0,56 (0,41)			0,09 (0,07)		
Sortimentspezifische Zentralität (inkl. Heideblick)	121 % (87 %)			153 % (112 %)		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	52 % ZVB	44 % siL	5 % niL	83 % ZVB	16 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt			1x Drogeriefachmarkt		
	1x Lebensmittelsupermarkt			3x Apotheken		
	3x Lebensmitteldiscounter			0x Fachgeschäft		
	3x Getränkemarkt					
	17x sonstige Lebensmittelgeschäfte					

Quantitative Nahversorgungssituation



Qualitative Nahversorgungssituation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 07/2021; Einwohner: Stadt Luckau (Stand: 26.07.2021); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB: Zentraler Versorgungsbereich, siL: städtebaulich integrierte Lage, niL: städtebaulich nicht integrierte Lage.

Insgesamt sind im Stadtgebiet vier strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 300 m²) vorhanden. Davon sind drei Betriebe Lebensmitteldiscounter, bei einem weiteren Betrieb handelt es sich um einen Supermarkt. Ergänzt wird das Angebot an strukturprägenden Märkten durch drei Getränkemarkte. Bedingt durch die vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Luckau hinsichtlich des Betriebstypenmixes als deutlich discountorientiert zu bewerten. Dies zeigt sich auch in der Verkaufsflächenrelation (siehe dazu Abbildung 8) und der Verkaufsflächenausstattung nach Betriebstyp, bei der Luckau einen signifikant höheren Anteil an discountorientierter Verkaufsfläche als der Bundesdurchschnitt aufweist.

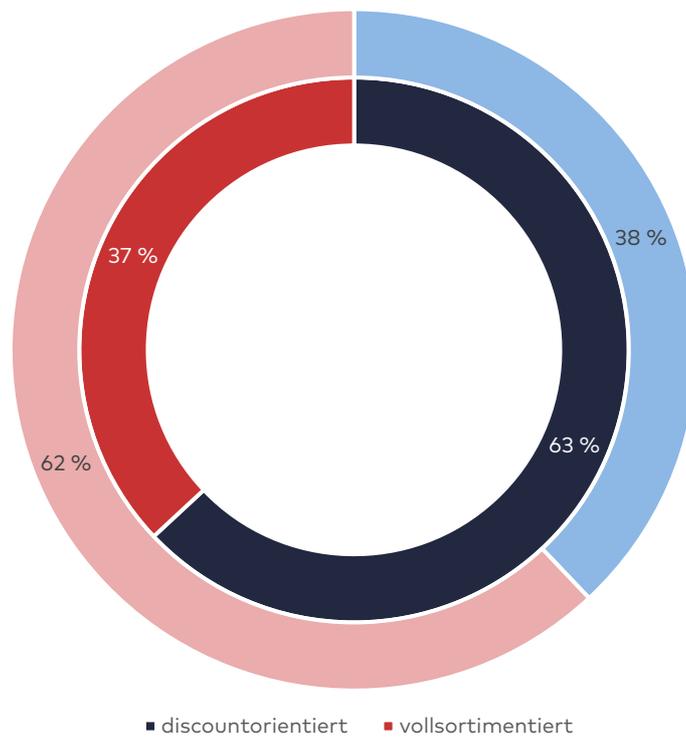


Abbildung 8: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 07/2021, EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen; innerer Ring: Stadt Luckau (inkl. Heideblick); äußerer Ring: Bundesdurchschnitt.

Die Verkaufsflächenausstattung für Lebensmitteldiscounter liegt im Versorgungsgebiet des kurzfristigen Bedarfsbereichs (Luckau inkl. Heideblick) mit rd. 0,22 m² je Einwohner über dem Bundesdurchschnitt. Die Verkaufsflächenausstattung für Lebensmittelvollsortimenter ist hingegen mit rd. 0,13 m² je Einwohner deutlich unterdurchschnittlich (siehe Abbildung 9)¹⁹. **Es sind somit hinsichtlich der qualitativen Nahversorgungssituation Defizite in Luckau festzustellen.**

¹⁹ Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; inkl. Non-Food-Flächen.

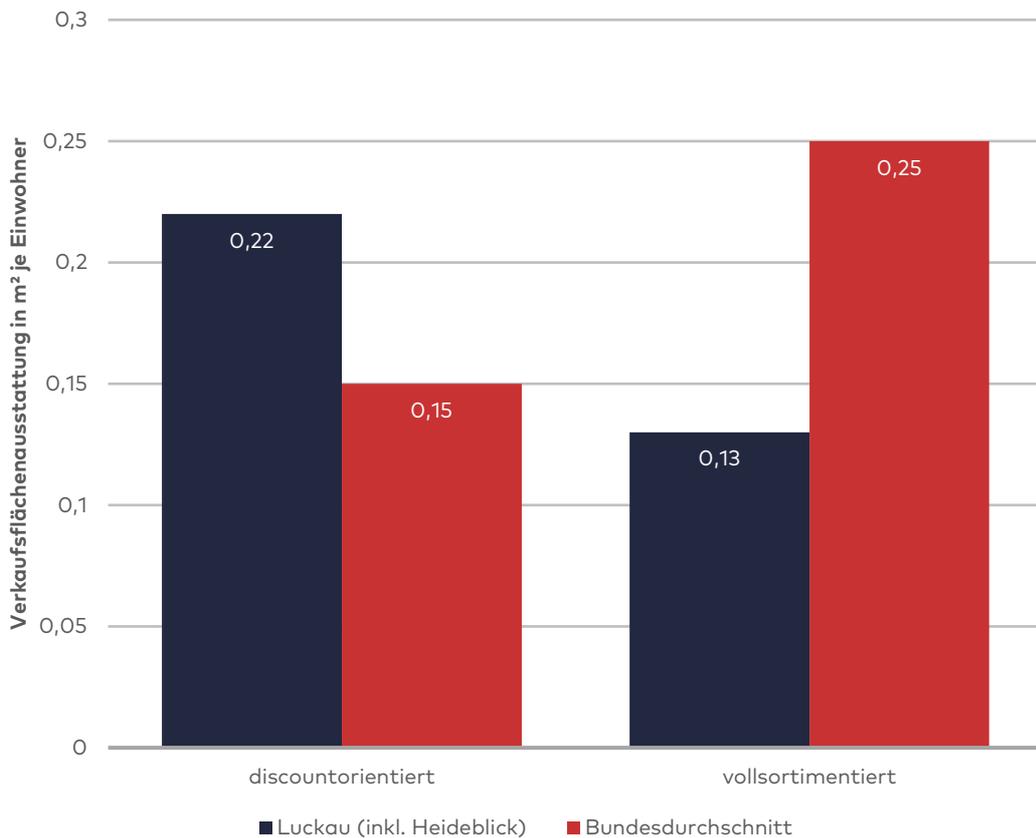


Abbildung 9: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 07/2021, EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (hier jedoch nur als Randsortiment) durch einen Drogeriefachmarkt im Stadtgebiet sichergestellt. Bei drei weiteren Einzelhandelsbetrieben mit einem entsprechenden Hauptsortiment handelt es sich um Apotheken. Die Verkaufsflächenrelation und die Verkaufsflächenausstattung resultiert hier direkt aus den in Luckau vorhandenen Anbietern im Sortimentsbereich Drogeriewaren.

Die quantitative Nahversorgungssituation im Versorgungsgebiet der kurzfristigen Bedarfsstufe (Stadt Luckau inkl. Gemeinde Heideblick) ist im Vergleich zum Landesdurchschnitt als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Im Bereich der qualitativen Nahversorgungssituation ist aufgrund des stark discountorientierten Betriebstypenmixes Handlungsbedarf erkennbar.

Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 8.

Räumliche Nahversorgungssituation in Luckau

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 300 m² VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann.

Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen²⁰. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (siehe Abbildung 10). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

In Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung, topografischen Gegebenheiten, städtebaulichen/naturräumlichen Barrieren, der Attraktivität der Fußwegetze sowie dem Wettbewerbsumfeld sollte für die einzelfallbezogene Betrachtung jedoch ein an den örtlichen Gegebenheiten orientierter **situativer Nahbereich** abgegrenzt werden. Für Luckau ist die Darstellung der Gehzeit-Isocronen daher lediglich als erste Einschätzungshilfe zu verstehen. So kann z. B. auch die Ausweisung eines deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehenden Nahbereiches in begründeten Ausnahmefällen zielführend sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft nicht optimal fußläufig erreichbare Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen.

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden alle strukturprägenden, filialisierten Lebensmittelmärkte dargestellt.

Weitere konzeptionelle Empfehlungen leiten sich aus den **quantitativen und qualitativen Versorgungskriterien** ab, die u. a. folgende Aspekte berücksichtigen können:

- Verkaufsfläche in m²
- Gesamtstädtische Zentralität
- Verkaufsflächenausstattung (in m² je Einwohner)
- Verkaufsflächenanteile nach Lagebereich (Innenstadtbereich, Standortbereich an der Berliner Straße, sonstige städtebaulich integrierte Lage, städtebaulich nicht integrierte Lage)
- Betriebstypenmix

Auch diese Qualitätskriterien wurden bei der Ausweisung von Standorttypen und Entwicklungszielen der Nahversorgung berücksichtigt. So kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmitteldiscounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Gebiet verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleich-

²⁰ Auf Grundlage einer durchschnittlichen Fußgängergeschwindigkeit von 5 km/h.

zeitiger (geringer) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale im betrachteten Stadtteil einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.²¹

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen Nahversorgungsstruktur in Luckau. Dabei wird deutlich, dass außerhalb der Kernstadt kein strukturprägender Lebensmittelmarkt verortet ist. Entsprechende Versorgungsfunktionen übernehmen die Lebensmittelmärkte der Kernstadt (vgl. Abbildung 10).

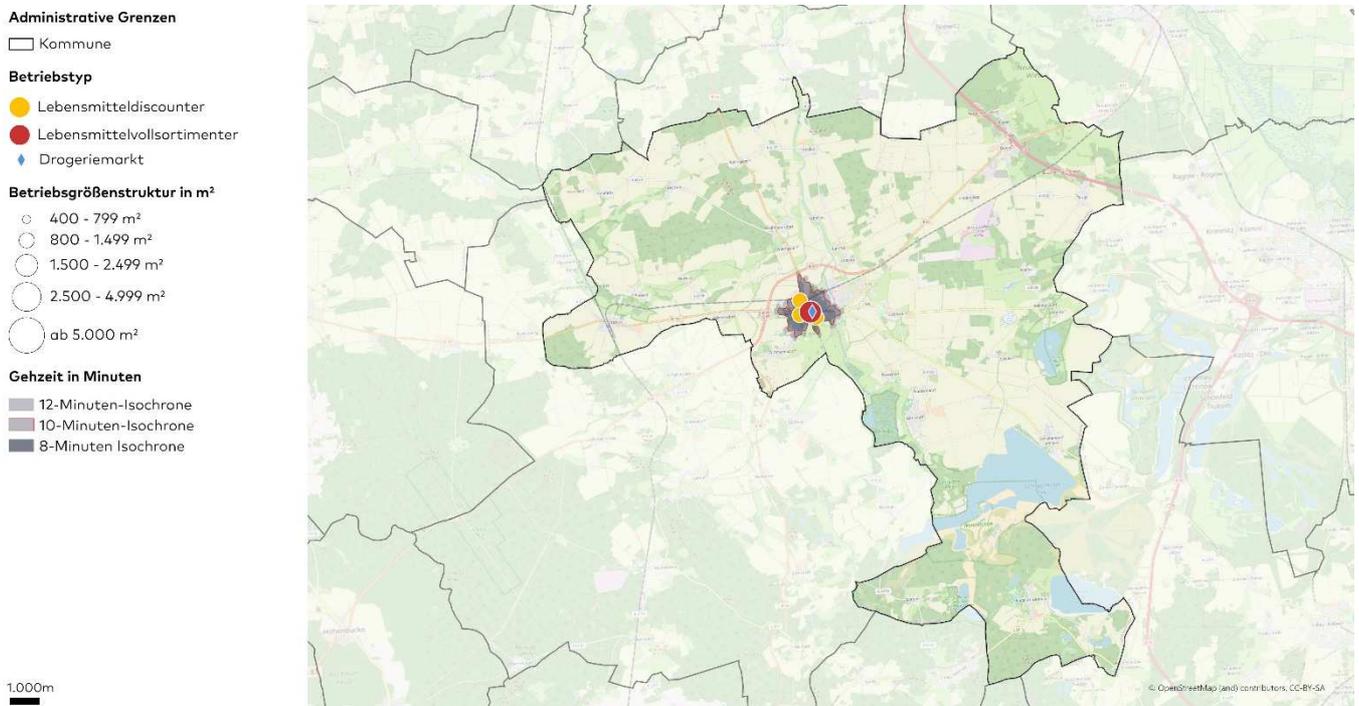


Abbildung 10: Räumliche Nahversorgungssituation von Luckau (Gesamtstadt)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2021; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Innerhalb der Kernstadt ist in weiten Teilen der Wohnsiedlungsbereiche eine fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes gewährleistet. Größere Erreichbarkeitsdefizite sind jedoch im Bereich der östlichen Kernstadt vorhanden (vgl. Abbildung 11).

Die räumliche Nahversorgungssituation hat sich im Vergleich zu der Situation zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 nicht verändert. Bereits zum damaligen Zeitpunkt wurden im Bereich der östlichen Kernstadt Erreichbarkeitsdefizite eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes festgestellt, weshalb für den östlichen Bereich der Kernstadt ein „Suchbereich“ für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes definiert wurde.²²

²¹ Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind natürlich trotzdem i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

²² Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Luckau (2010): S. 45.

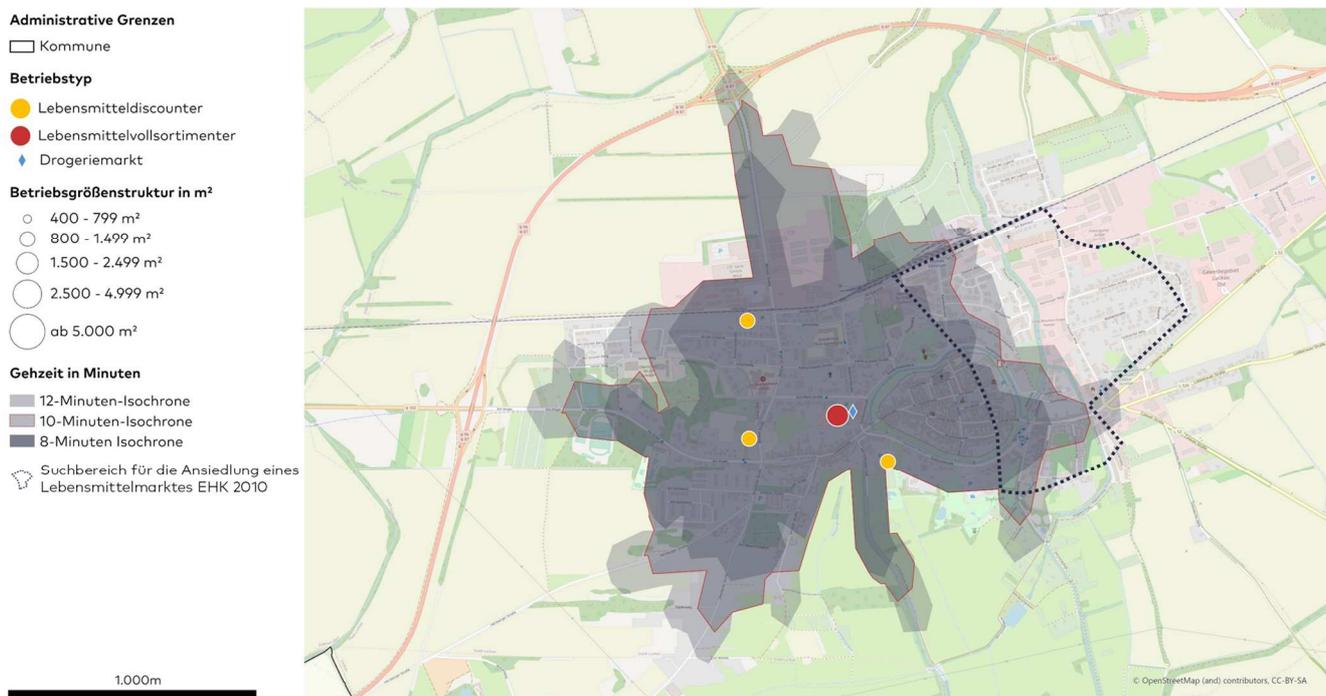


Abbildung 11: Räumliche Nahversorgungssituation von Luckau (Kernstadt)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2021; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

5.5 ZWISCHENFAZIT

Hinsichtlich der Analyse der gesamtstädtischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sind folgende wesentlichen Erkenntnisse festzuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Standortstruktur in Luckau dienen.

Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

- Mit Inkrafttreten des LEP B-B 2009 verlor die Stadt Luckau ihre mittelzentrale Versorgungsfunktion. Im Rahmen des LEP HR 2019 wurde Luckau wieder als Mittelzentrum ausgewiesen, damit übernimmt die Stadt Versorgungsfunktionen für den Grundbedarf sowie für den gehobenen Bedarf im zugehörigen Versorgungsbereich.
- Das Versorgungs- bzw. Einzugsgebiet des Mittelzentrums Luckau für den gehobenen Bedarf umfasst gem. INSEK 2019 die Gemeinde Heideblick, sowie Teile von Golßen, Baruth/Mark, Dahme/Mark, Schlieben, Calau und Sonnewalde.
- Das Mittelzentrum Luckau übernimmt aufgrund dort fehlender Versorgungsstrukturen für die benachbarte Gemeinde Heideblick bedeutende Versorgungsfunktionen im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe.
- Die Stadt Luckau ist von mehreren Mittelzentren umgeben, so kann von der Kernstadt aus innerhalb von einer PKW-Fahrzeit von 20 Minuten Lübben, innerhalb von 22 Minuten Lübbenau sowie innerhalb von 32 Minuten Finsterwalde erreicht werden. Das nächstgelegene Oberzentrum Cottbus kann in einer PKW-Fahrzeit von 45 Minuten erreicht werden. Insgesamt ist von einem **leistungsfähigen Wettbewerbsumfeld** auszugehen.

Gesamtstädtische Nachfragesituation

- Mit einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftkennziffer von rd. 91** liegt die Stadt Luckau leicht unter dem Durchschnitt des Landes Brandenburg (rd. 94) und deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 100.

Gesamtstädtische Angebotssituation

- Im Versorgungsgebiet für die kurzfristige Bedarfsstufe (Luckau inkl. Heideblick) beträgt die Verkaufsflächenausstattung für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel rd. 0,41 m² je Einwohner bzw. rd. 0,07 m² je Einwohner für die Warengruppe der Drogeriewaren. Das Ausstattungsniveau in der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel liegt somit deutlich unter dem landesweiten Durchschnitt von rd. 0,48 m² VKF NuG/EW²³.
- Im Saldo verzeichnet die Stadt Luckau mit einer Zentralität von 121 % in der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel Kaufkraftzuflüsse. Im gesamten Versorgungsgebiet der kurzfristigen Bedarfsstufe beträgt die Zentralität in der Warengruppe lediglich 87 %. In der Warengruppe der Drogeriewaren sind mit einer Zentralität von 153 % (Stadt Luckau) bzw. 112 % (Versorgungsgebiet kurzfristige Bedarfsstufe) im Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen.

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

- Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind insgesamt **40 Einzelhandelsbetriebe** mit einer Verkaufsfläche von **rd. 5.200 m²** angesiedelt. Neben den Einzelhandelsbetrieben sind **54 zentrenergänzende Funktionen** im Innenstadtbereich verortet. Die Innenstadt stellt somit die größte Agglomeration an Einzelhandelsbetrieben dar.
- Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt ist innerhalb des Bereichs zwischen Nord- und Südpromenade überwiegend durch einen kleinteiligen Einzelhandelsbesatz geprägt, die z. T. über ein spezialisiertes Angebot verfügen. Zudem ist der Bereich durch einen breiten Nutzungsmix aus Dienstleistungen, öffentlichen und sozialen Einrichtungen, Gastronomie sowie Wohnen geprägt.
- Daneben umfasst der zentrale Versorgungsbereich den Fachmarktstandort Karl-Marx-Straße, an dem u. a. ein Vollsortimenter, ein Drogeriefachmarkt sowie ein Bekleidungsfachmarkt verortet sind.
- Die verkehrliche Anbindung des zentralen Versorgungsbereiches ist für den MIV und den ÖPNV als gut zu klassifizieren.

Nahversorgungssituation

²³ Eigene Berechnung auf Basis: CIMA Beratung + Management GmbH (2017): Einzelhandel im Land Brandenburg – Bestandsanalyse 2016. Leipzig/Rostock.

- Die qualitative Nahversorgungssituation ist hinsichtlich der Vielfalt der Betriebsstrukturen (u. a. Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkte) als insgesamt **deutlich discountlastig** zu bewerten.
- Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation ist in Luckau ein **Optimierungspotenzial** zu erkennen. So ist die fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes im Osten der Kernstadt nicht hinreichend gewährleistet.

6 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen und die daraus resultierenden übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Luckau zu erarbeiten.

6.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHER ENTWICKLUNGSRAHMEN

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Im Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

6.1.1 Vorbemerkung zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient der **Ermittlung möglicher Handlungsbedarfe** auf Basis zukünftiger angebots- und nachfrageseitiger Entwicklung. Die Betrachtung liefert **keine „sklavische“ Grenze** – sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung.
- Geringe oder fehlende Handlungsbedarfe stellen **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar. Insbesondere Entwicklungen in zentralen Versorgungsbereichen sind unter Beachtung landesplanerischer Ziele und Grundsätze zu befürworten.
- Werden über diese Handlungsbedarfe hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene Handlungsbedarf im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen ist. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die Erfüllung der Handlungsbedarfe zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Luckau gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

6.1.2 Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung

Bei der Herleitung möglicher Handlungsbedarfe für den Luckauer Einzelhandel bis 2026 werden u. a. die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, die Einwohnerentwicklung im Stadtgebiet sowie die Entwicklung der Online-Anteile nach Sortimentsbereichen zugrunde gelegt.

Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Luckau wird eine Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Luckau zugrunde gelegt. Das verwendete Szenario „Kontinuität“ geht von in etwa konstanten Einwohnerzahlen bis 2025/2030 aus. Diese Entwicklung ist mit einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung verbunden, die nachfrageseitige Veränderungen mit sich bringt.

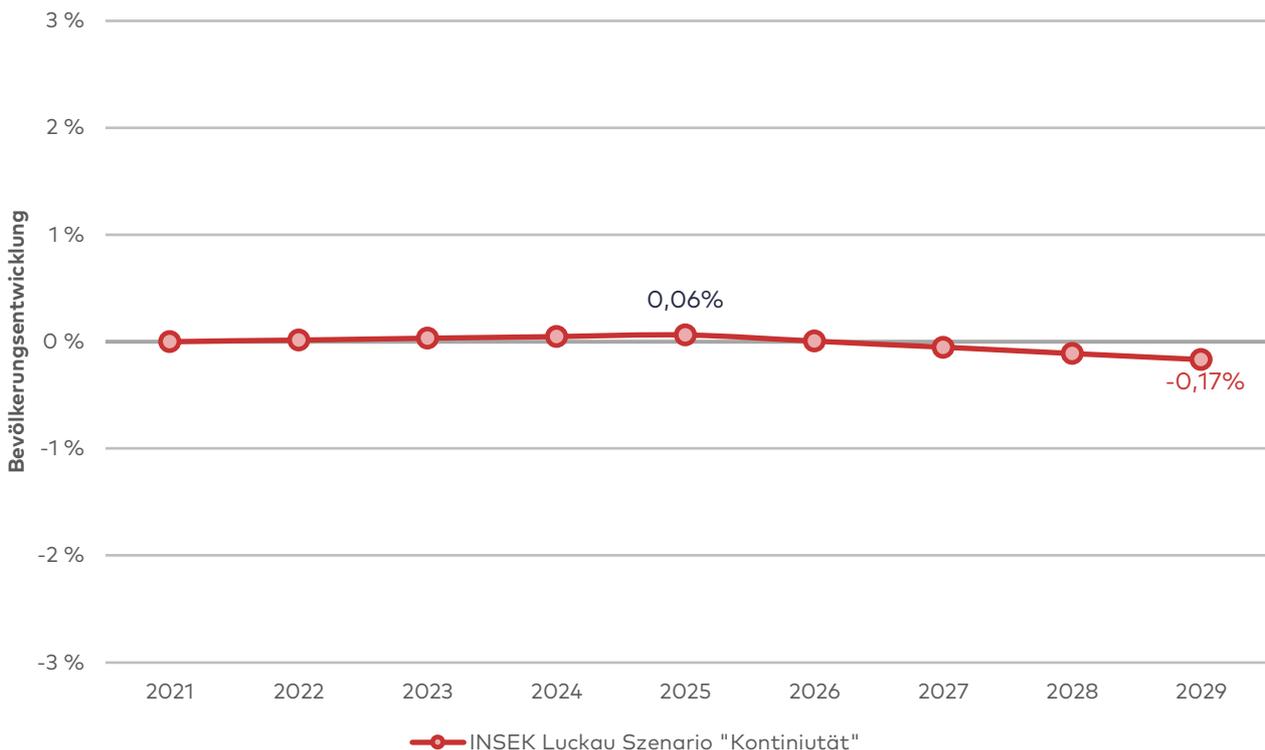


Abbildung 12: Einwohnerprognose für Luckau

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bevölkerungsvorausberechnung: Stadt Luckau (2019): Strategie Luckau 2030. Bevölkerungsvorausberechnung Szenario „Kontinuität“.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2019

bei rd. 543 Mrd. Euro lagen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19 % zwischen 2014 und 2019. Im Gegensatz dazu sind die allgemeinen Konsumausgaben im gleichen Zeitraum lediglich um rd. 15 % gestiegen. Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 31 %. Der spürbar gestiegene absolute Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).

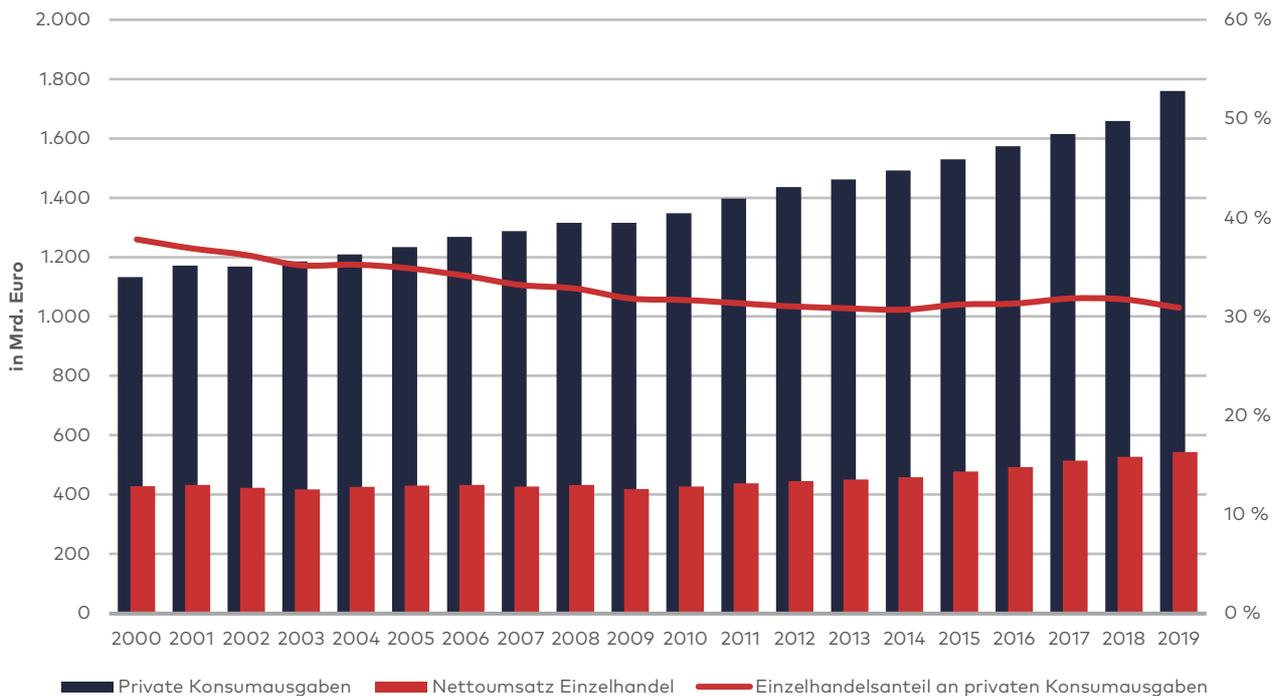


Abbildung 13: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

In der Summe ist somit eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten in der Entwicklung des stationären Einzelhandels nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede. Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

Entwicklung der Flächenproduktivität

Die Verkaufsfläche hat in Deutschland in den letzten Jahrzehnten durch Erweiterungen und Neuansiedelungen stark zugenommen. Aktuell entfallen auf jeden Bundesbürger rd. 1,50 m² Verkaufsfläche.²⁴ Durch den beschriebenen Rückgang der absoluten Zahl der Einzelhandelsbetriebe herrschen immer mehr großflächige Betriebe vor. Die gleichzeitige Stagnation der Umsätze im Einzelhandel hat bis 2013 zu einem Rückgang der durchschnittlichen Flächenproduktivität, d. h. dem Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche, geführt (siehe Abbildung 14). Seit 2013 ist im Saldo ein leichter Anstieg der Flächenproduktivitäten zu beobachten, dieser ist jedoch auf wenige Segmente des Einzelhandels beschränkt (u. a. Lebensmitteleinzelhandel).

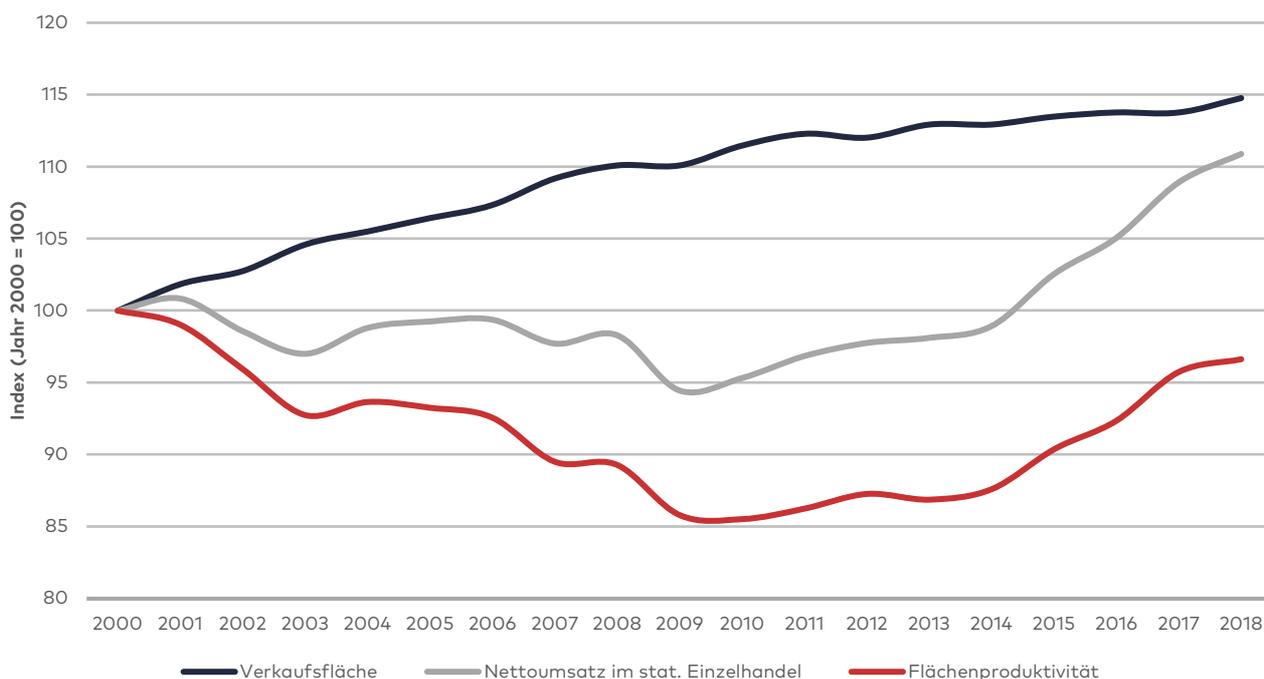


Abbildung 14: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Inzwischen nehmen die Flächenproduktivitäten deutlich stärker zu. Dies lässt sich einerseits auf steigende Umsätze im Zuge der guten konjunkturellen Entwicklung in Deutschland zurückführen. Andererseits erwirken auch Preissteigerungen (insb. im Lebensmittelbereich) einen Anstieg des Umsatzes je Quadratmeter.

In Hinblick auf die Entwicklung der Verkaufsfläche in Deutschland ist seit 2007 zunehmend eine Abschwächung des Wachstums bzw. eine Stagnation zu erkennen. Die Gründe hierfür liegen u. a. in dem sukzessive gesättigten Marktniveau, dem erstarkenden Online-Handel und den daraus resultierenden Insolvenzen prägender Einzelhandelskonzerne wie Schlecker, Praktiker, Strauss-Innovation, etc. Expansive Einzelhandelssegmente sind aktuell insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel sowie Fachmarktzentren.

Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre

²⁴ vgl. HDE 2018.

stetig angewachsen ist. So wird für das Jahr 2020 im Online-Segment ein Einzelhandelsumsatz von rd. 71,5 Mio. Euro (rd. 12,4 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) prognostiziert. Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt.

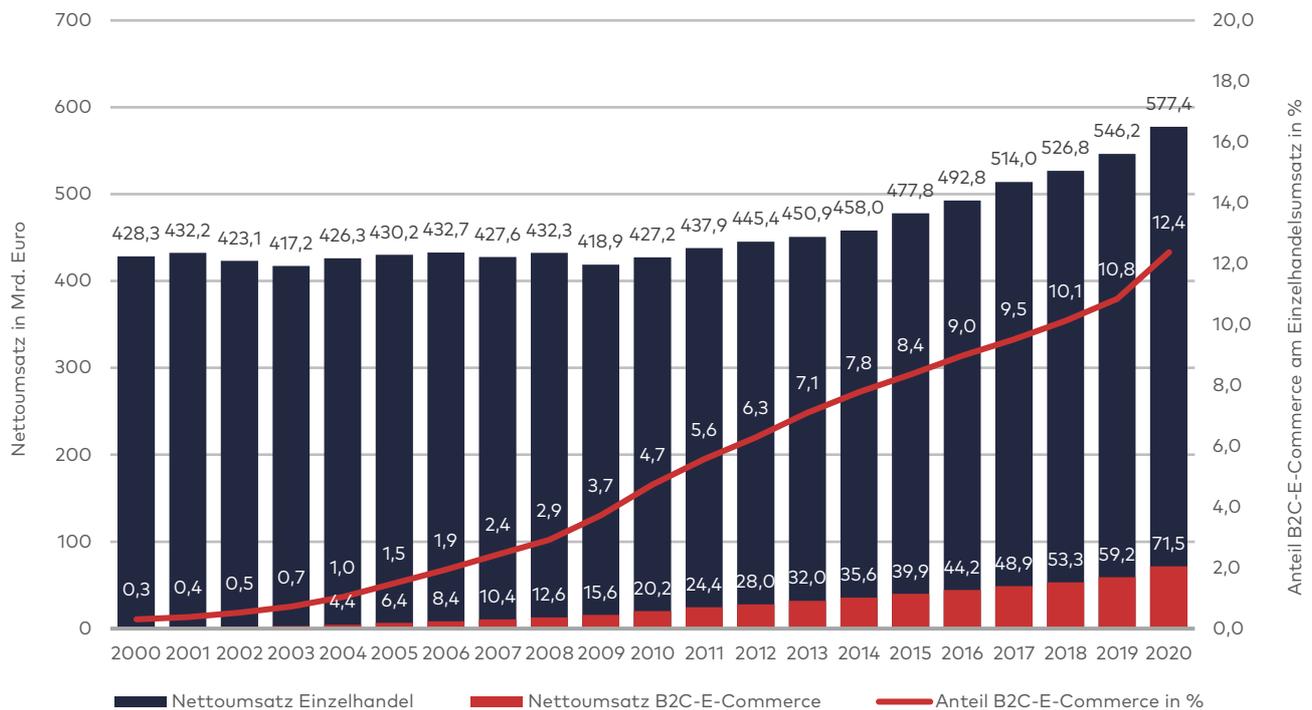


Abbildung 15: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE)..

Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Online-Anteil am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2025 je nach Sortiment zwischen rd. 6,7 % und rd. 40,2 % liegen wird. Die im Zuge der COVID-19-Pandemie auferlegten Kontaktbeschränkungen und Geschäftsschließungen haben in der Tendenz zu einem deutlichen Wachstumsimpuls des Online-Handels geführt. Damit sind die Annahmen zum Online-Anteil als konservative Annahmen einzuordnen.

Für die Stadt Luckau werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des periodischen Bedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung allerdings eine bereits jetzt erkennbare Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr begrenzten Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien). Jedoch hat auch der Online-Handel die Service- und Erlebnisorientierung der Verbraucher erkannt

und versucht in den letzten „stationären Tugenden“ Beratung, Service und Erlebnis mittels telefonischer Stilberatung (z. B. Outfittery), Same-Hour-Delivery (z. B. Amazon Prime Now) und stationären Showrooms in Großstädten (z. B. Zalando) zu punkten.

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (zentren- und nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

Mögliche sortimentspezifische Entwicklungsimpulse

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Luckau beträgt in der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel 1,21 sowie in der Warengruppe der Drogeriewaren 1,53. Aufgrund der Versorgungsfunktion Luckaus im Bereich des kurzfristigen Bedarfs für das eigene Stadtgebiet sowie die Gemeinde Heideblick ist aus fachgutachterlicher Sicht ein Entwicklungsimpuls von rd. 1,35 im Bereich des kurzfristigen Bedarfs stadtentwicklungspolitisch und hinsichtlich des Versorgungsauftrages langfristig plausibel.

Aus den dargestellten Entwicklungsimpulsen (siehe Abbildung 16) ergeben sich gewisse Entwicklungsimpulse insbesondere für die Sortimentsgruppe der Nahrungs- und Genussmittel.

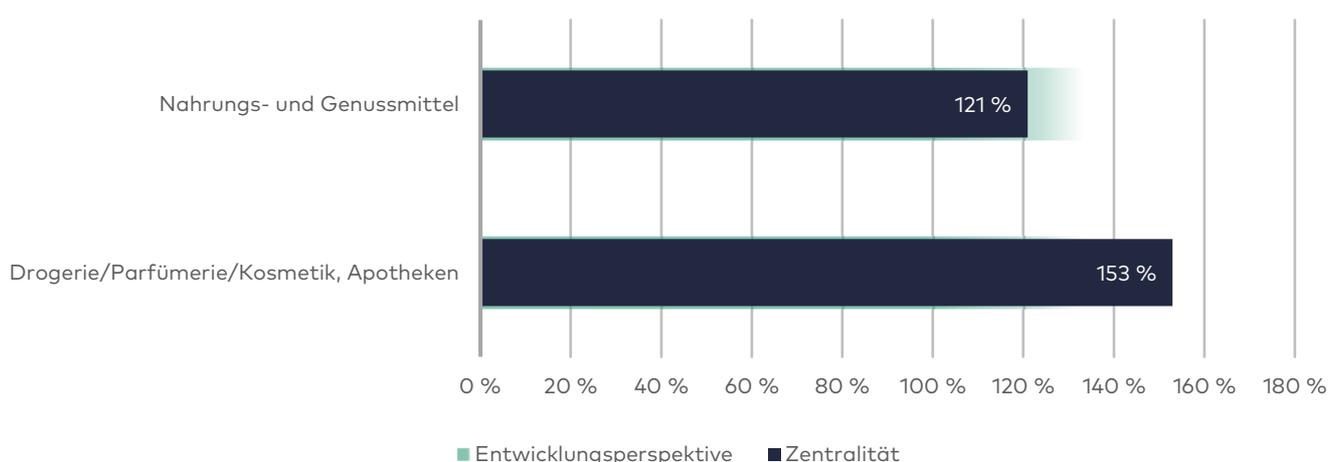


Abbildung 16: Sortimentspezifische Zentralität und Entwicklungsimpuls

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 4 zu entnehmen.

Tabelle 4: Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Luckau

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für die Stadt Luckau bis 2026
Demografische Entwicklung		konstante Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft		moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. kurzfristiger Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter		leichte Impulse bei Filialisten insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich
Entwicklung des Online-Handels		konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse		sortimentspezifische Entwicklungspotenziale im Rahmen des Versorgungsauftrages als Stadt mit grundfunktionalem Schwerpunkt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

6.1.3 Handlungsbedarfe für die Einzelhandelsentwicklung in Luckau

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der möglichen Entwicklungsimpulse ergeben sich für die Stadt Luckau bis 2026 Spielräume, die in der nachfolgenden Tabelle in qualitativer Form dargestellt werden.

Tabelle 5: Entwicklungsprognose für 2026

Warengruppe	Spielräume	Entwicklungsmöglichkeiten & Zielstellung
Nahrungs- und Genussmittel		Angesichts der zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum und dem Versorgungsauftrag in der kurzfristigen Bedarfsstufe für die benachbarte Gemeinde Heideblick sind Entwicklungsspielräume für einen weiteren Lebensmittelmarkt vorhanden. Die vorhandenen Potenziale sollten zur qualitativen und räumlichen Weiterentwicklung der Nahversorgungssituation genutzt werden.
Drogerie, Parfümerie & Kosmetik		Aufgrund der bereits vorhandenen guten Ausstattungswerte ergibt sich nur ein geringes Entwicklungspotenzial in der Warengruppe der Drogeriewaren. Den vorhandenen Drogeriemarkt im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt gilt es aufgrund seiner hohen Bedeutung als Frequenzbringer langfristig zu sichern und ggf. weiterzuentwickeln.

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; ■■■ = hoher Handlungsbedarf vorhanden; □□□ = geringer Handlungsbedarf vorhanden.

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale verdeutlicht Spielräume in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel.

Entwicklungen im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** sollten daher vornehmlich zur Stärkung der räumlichen und qualitativen Nahversorgungssituation insb. im Osten der Kernstadt erfolgen. In der Warengruppe **Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheke** sind hingegen aufgrund der im Bereich vorhandenen guten Ausstattungswerte nur geringe Entwicklungsimpulse zu erwarten.

6.2 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR LUCKAU

Im LEP H-R wird die Stadt Luckau aus Mittelzentrum ausgewiesen. Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Luckau bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

1. **Stärkung der Gesamtstadt:** Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Luckau im regionalen Kontext durch Ausschöpfung der ermittelten absatzwirtschaftlichen Potenziale sowie Erhöhung der Einkaufsqualität.
2. **Städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren:** Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Kontext ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Nahversorgung.
3. **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Sicherung, Stärkung und Ergänzung der Nahversorgungsangebote in der Kernstadt an städtebaulich integrierten Standorten, wobei schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden sollen. Etablierung bzw. Sicherung einer ortsteilspezifisch angepassten Nahversorgung in kleineren Ortsteilen.
4. **Bereitstellung ergänzender Standorte:** Bauleitplanerische Vorbereitung von Flächen für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (v.a. großflächig). Vermeidung von Verdrängungsprozessen von Gewerbe und Handwerk in Gewerbegebiete durch eine Störung des Bodenpreisgefüges. Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Zentren vermeiden. Die restriktive Handhabung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente wird empfohlen.

Abbildung 17 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Luckau.

1. Ziel Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche	3. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	4. Ziel Bereitstellung ergänzender Standorte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Weiterentwicklung der mittelzentralen Versorgungsfunktion ▪ Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale ▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche durch Ergänzung und Weiterentwicklung des Angebotes sowie Etablierung leistungsfähiger Strukturen gemäß Versorgungsauftrags des Zentrums ▪ Bündelung von Angeboten und Nutzungen jenseits des Einzelhandels als Frequenzbringer und belebender Faktor für die zentralen Versorgungsbereiche ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kernstadt: sinnvolle Standorte sichern, stärken und ergänzen ▪ kleinere Ortsteile: ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung ermöglichen bzw. sichern ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Arrondierung des städtischen Angebots mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel ▪ Anpassung an übergeordnete Planung (z. B. LEP HR) ▪ Restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente

Abbildung 17: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Luckau

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet. Vor diesem Hintergrund erfolgt in den nächsten Schritten eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen in Form eines Zentren- und Standortkonzeptes, einer Liste zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Sortimentsliste für Luckau) sowie in Form von bei Standortfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätzen.

7 Zentrenkonzept

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt Luckau entwickelt.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden nachfolgend detailliert vorgestellt.

7.1 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND FESTLEGUNGSKRITERIEN VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Neben- bzw. Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flä-

chennutzungsplan die Ausstattung des Stadtgebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.²⁵

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.²⁶

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.²⁷

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.²⁸

EIN ZENTRALER VERSORGBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,

²⁵ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

²⁶ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

²⁷ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

²⁸ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.²⁹

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen.

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 18 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

²⁹ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

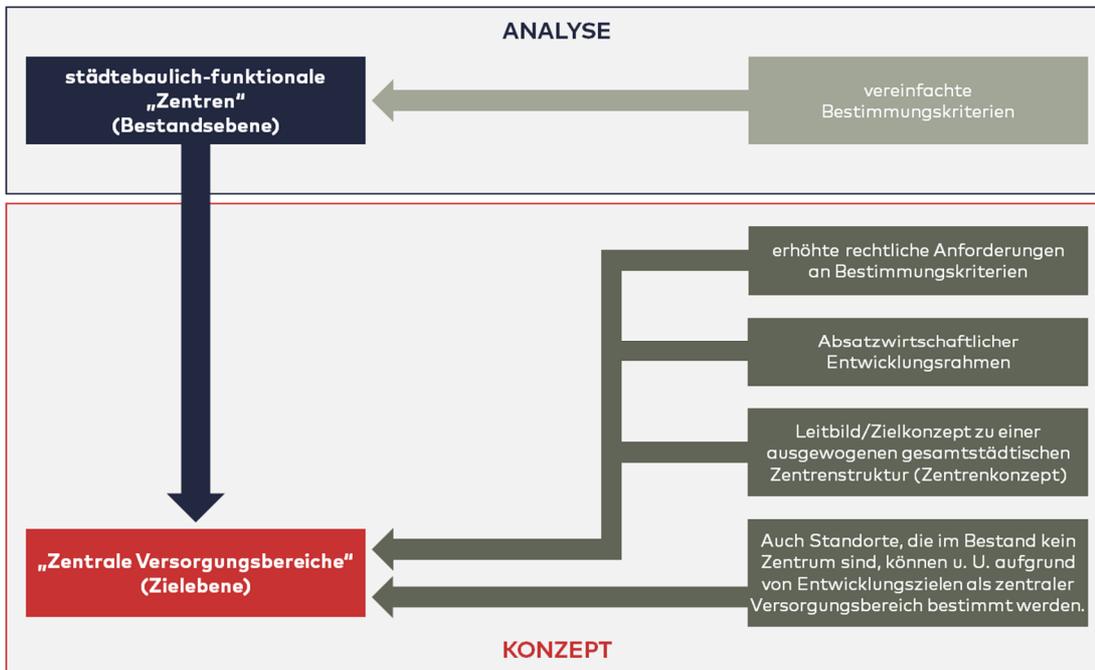


Abbildung 18: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche

Misstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.³⁰

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.³¹

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

7.2 ZENTRENSTRUKTUR IN DER STADT LUCKAU

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Luckau aus dem Jahr 2010 definiert mit der Innenstadt einen zentralen Versorgungsbereich innerhalb des Luckauer Stadtgebietes. Darüber hinaus sind in der Bestandssituation keine weiteren Standortbereiche erkennbar, die im hinreichenden Maße die Kriterien der Rechtsprechung an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen.

An der Lübbener Straße besteht jedoch ein Standortbereich (auf der Höhe zwischen Rietweg und Stoßdorfer Weg), der aufgrund eines Planvorhabens (u. a. Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, Verlagerung des Aldi Lebensmitteldiscounters (Berliner Straße) sowie Ansiedlung eines Zoofachmarktes) perspektivisch im hinreichenden Maße die Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche erfüllt (vgl. Kap. 7.2.2).

³⁰ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

³¹ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

Der Standortbereich an der Lübbener Straße wird somit aufgrund städtebaulicher Entwicklungszielstellungen im Folgenden als zentraler Versorgungsbereich definiert (vgl. Kapitel 7.2.2).

Darüber hinaus lassen zwar mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen, diese weisen jedoch nicht hinreichend die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere sind bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten – etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich.

Für die zentralen Versorgungsbereiche wurde ein idealtypischer Ausstattungskatalog entwickelt, der bei zukünftigen Entwicklungsmaßnahmen als Zielkriterium Beachtung finden sollte. Für das Innenstadtzentrum sind sämtliche der nachfolgenden Ausstattungsmerkmale von besonderer Relevanz. Für ein Nahversorgungszentrum finden sich die Ausstattungsmerkmale im nachfolgenden Katalog wieder. Die Ausstattungsmerkmale sind nach unterschiedlichen Aspekten (Einzelhandelsausstattung, zentrenergänzende Funktionen, Städtebau/ Gestaltung, Erreichbarkeit) eingestuft worden.

Tabelle 6: Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Einzelhandelsausstattung)

Einzelhandelsausstattung	Nahversorgungszentrum
Strukturprägender Lebensmittelmarkt	■ ■
Vollumfängliches Lebensmittelangebot	■ □
Drogeriefachmarkt	□ □
Ergänzende Betriebe des Lebensmittelhandwerks	■ ■
Weitere Angebote mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment	■ ■
Angebote mit zentrenrelevantem und gleichzeitig überwiegend kurzfristigem Hauptsortiment	■ □
Angebote mit zentrenrelevantem Hauptsortiment	□ □
Angebote mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment	□ □

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = notwendig; ■□ = optimale Ausstattung; □□ = i. d. R. keine Bedeutung für den Zentrentyp

Tabelle 7: Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (zentrenergänzende Funktionen)

Zentrenergänzende Funktionen	Nahversorgungszentrum
Imbissorientierte Gastronomieangebote	■ ■
Höherwertige Gastronomieangebote (Café, Restaurant)	□ □
Medizinische Angebote (Arztpraxen und weitere Angebote)	■ □
Banken	■ □

Weitere einzelhandelsnahe Dienstleistungen	■ ■
Öffentliche Einrichtungen	■ □
Packstation/Post	■ □
Spielgeräte/Spielplatz für Kinder	■ □
Elektro-Tankstelle	■ □

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = notwendig; ■ □ = optimale Ausstattung; □ □ = i. d. R. keine Bedeutung für den Zentrentyp

Tabelle 8: Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Städtebau/Gestaltung)

Städtebau/Gestaltung	Nahversorgungszentrum
Positiver Beitrag zur städtebaulichen Situation	■ ■
Bildung von Raumkanten	■ □
Fußgänger- und radfahrerfreundliche Eingangssituation	■ ■
Angemessene Freiraumgestaltung	■ ■
Standortangemessene Anzahl und Anordnung von Stellplätzen	■ ■
Auf die Umgebung abgestimmte Werbeanlagen	■ □
An die Bestandssituation angepasste konzeptionell integrierte Anlagen für Einkaufswagen	■ □
Ansprechende städtebauliche Gestaltung	■ ■
Ansprechende Gestaltung und Größe der Baukörper	■ □
Angenehme Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre	■ ■
Barrierefreie Gestaltung	■ ■

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = notwendig; ■ □ = optimale Ausstattung; □ □ = i. d. R. keine Bedeutung für den Zentrentyp

Tabelle 9: Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Erreichbarkeit)

Erreichbarkeit	Nahversorgungszentrum
Stellplatzanlagen standortspezifisch bemessen	■ ■
ÖPNV-Anbindung (Qualität und Quantität)	■ ■
Gute fußläufige Erreichbarkeit	■ ■
Fahrradfreundliche Erreichbarkeit und Stellplatzmöglichkeiten	■ ■
Gute MIV-Anbindung (Erschließungsstraße 1. Priorität)	■ ■

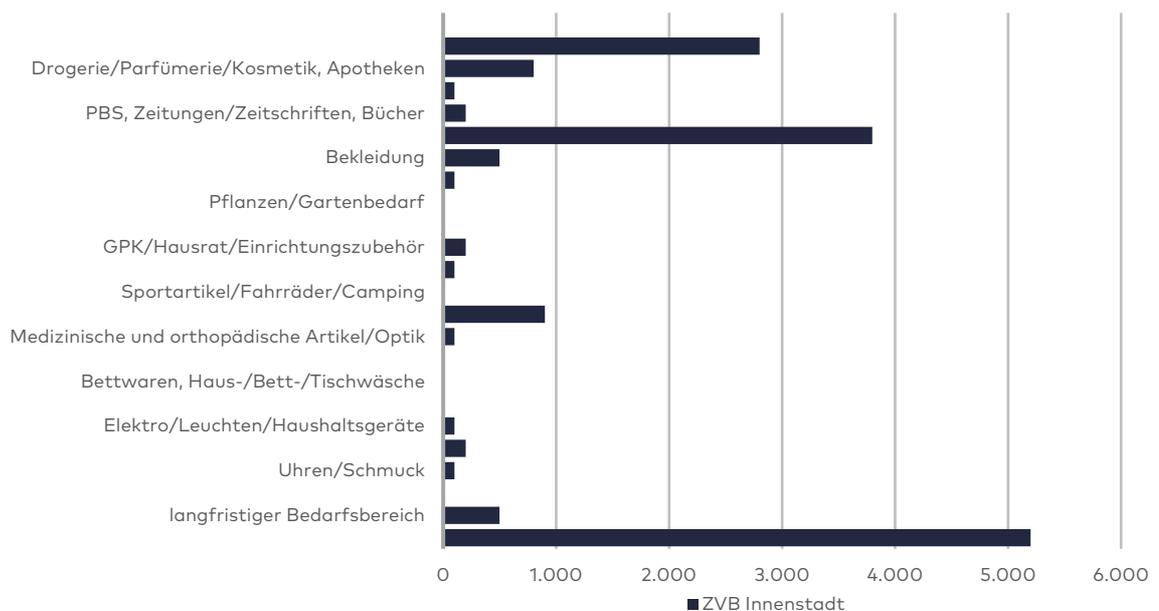
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = notwendig; ■ □ = optimale Ausstattung; □ □ = i. d. R. keine Bedeutung für den Zentrentyp

7.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Luckau

Die Innenstadt Luckau nimmt als Knotenpunkt für wirtschaftliche als auch soziale Beziehungen eine wichtige Rolle in der gesamten Stadt Luckau ein. Der zentrale Versorgungsbereich weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, eine breite Nutzungsmischung sowie eine Versorgungsfunktion, die deutlich über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht, auf.

Räumliche Ausprägung und Bestandsstrukturen

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt weist die höchste Dichte an Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet auf, insgesamt sind 40 Einzelhandelsbetriebe im Bereich des Zentrums verortet, die zusammen eine Verkaufsfläche rd. 5.200 m² aufweisen. Während der Einzelhandelsbesatz innerhalb der historischen Innenstadt (begrenzt durch die Nord- bzw. Südpromenade) überwiegend durch kleine Fachgeschäfte mit einem Warenangebot sämtlicher Bedarfsstufen geprägt ist, ist das Angebot im Bereich des Fachmarktstandortes Karl-Marx-Straße überwiegend durch einen Vollsortimenter, einem Drogeriemarkt sowie einem Bekleidungsfachmarkt geprägt. Ergänzt wird das innerstädtische Angebot durch einen Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Südpromenade. Insgesamt ist das innerstädtische Angebot – typischerweise für ein kleineres Mittelzentrum – im hohen Umfang durch die beiden nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren geprägt. Darüber hinaus sind insbesondere für den historischen Altstadtkern die Warengruppen Bekleidung, Schuhe, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör sowie medizinische und orthopädische Artikel prägend. Insgesamt sind im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente Angebotslücken zu konstatieren. Dies betrifft insbesondere die Warengruppen Sportartikel/Fahrräder/Camping sowie Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt aufgrund ihres hohen Platzbedarfs kaum verortet.



Verkaufsfläche nach Warengruppen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2021

Neben der Einzelhandelsfunktion ist im Innenstadtbereich eine hohe Konzentration an zentrenergänzenden Funktionen vorhanden, die wesentlich zur Frequenzierung des Zentrums beitragen. Besonders hervorzuheben sind hierbei das Gymnasium, das Rathaus, die Post, Banken, Versicherungsbüros, medizinische und gastronomische Angebote sowie einzelhandelsnahe Dienstleistungen. Ebenso von Bedeutung sind kulturelle Angebote wie bspw. die Theaterloge Luckau, das Niederlausitz-Museum und die Stadtbibliothek. Touristische Höhepunkte der Innenstadt sind neben den Kirchen insbesondere die Giebelhäuser im Bereich des Marktes, der Schlossberg, das klassizistische Rathaus, die Logenhäuser, die historische Stadtmauer mit dem roten Turm sowie das Napoleonhäuschen.

Daneben sind im Innenstadtbereich insgesamt 20 Leerstände verortet. Diese verhältnismäßig hohe Anzahl an Leerständen lässt eine Handlungserfordernis ableiten. Zu empfehlen in diesem Zusammenhang ist die Einrichtung eines Leerstandsmanagements, das insbesondere die Umnutzung der Leerstände fokussiert.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 stellt sich weiterhin als sachgerecht dar und wird somit fortgeschrieben.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 19 dargestellt.

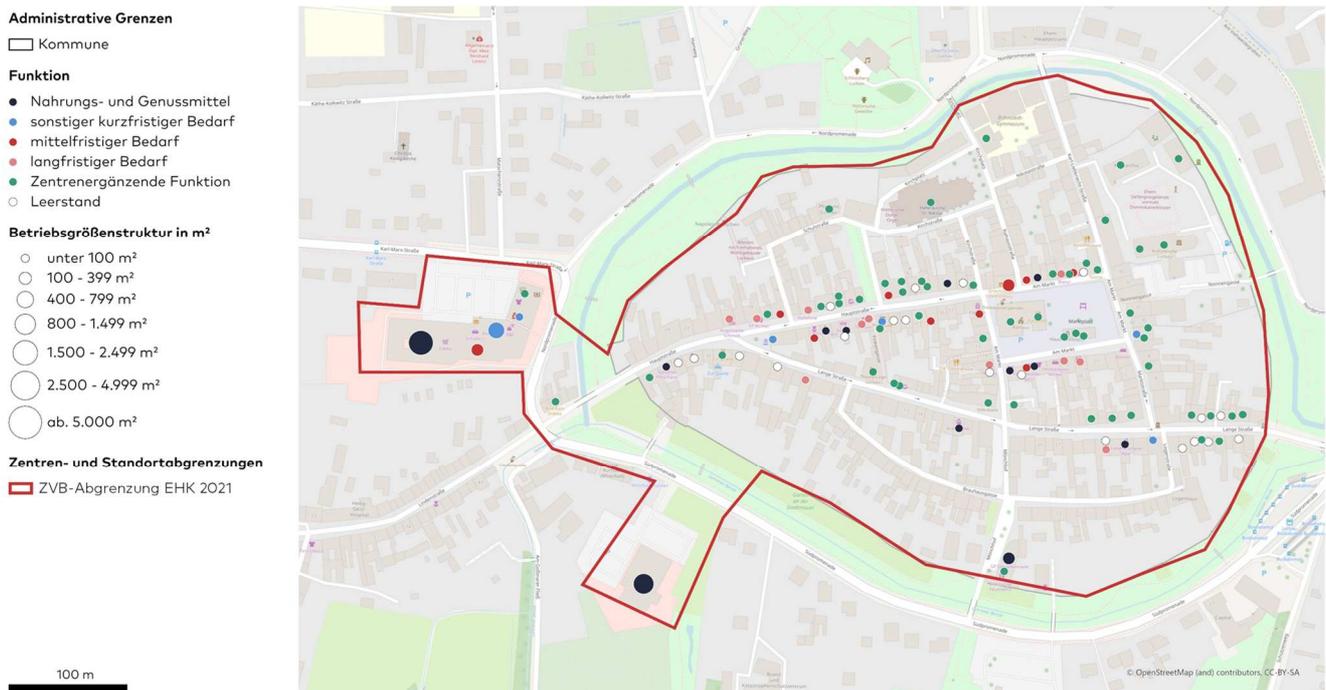


Abbildung 19: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Luckau

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2021; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Als Potenzial- und mögliche Entwicklungsflächen sind im Innenstadtbereich insbesondere Leerstände erkennbar, größere Potenzialflächen für weitere großformatige Einzelhandelsbetriebe, die zusätzlich als Magnetbetriebe für den zentralen Versorgungsbereich fungieren könnten, sind im Bereich der Innenstadt nicht erkennbar.

ENTWICKLUNGSZIELE UND EMPFEHLUNGEN: INNENSTADT LUCKAU

- Sicherung und Stärkung des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt – Nutzung von Synergieeffekten durch Dienstleistungen, Gastronomie und Verwaltung. Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches anhand des idealtypischen Ausstattungskataloges.
- Stärkung der Innenstadt als Ort des qualitativen „Erlebniseinkaufs“ im multifunktionalen Kontext.
- Bei Verlagerungs- oder Ansiedlungsbegehren von Fachgeschäften sowie zentrenergänzenden Funktionen klarer Fokus auf die Innenstadt. Des Weiteren Fokus auf die Innenstadt bei sonstigen Nutzungen, die zu einer stärkeren Frequentierung führen (bspw. Packstation, Fahrradreparaturstation, Veranstaltungen o. ä.)
- Qualifizierung des Angebots, hier Schwerpunkt auf Fachgeschäfte, Dienstleistung und Gastronomie, Schaffung von Ankerpunkten
- Schaffung eines zentralen Kümmerers für den Innenstadtbereich in Form eines Citymanagements. Ein bedeutender Partner in dem Zusammenhang ist der Verein „Wir sind Luckau“.
- ansprechende Gestaltung der aktuell vorhandenen Leerstände, Prüfung der Einrichtung eines Leerstands- und Flächenmanagements, in diesem Zusammenhang auch Prüfung von Nachnutzungsmöglichkeiten und Möglichkeiten zur Flächenzusammenlegung.
- Entwicklung eines vertiefenden Innenstadtkonzeptes mit breiter Bürgerbeteiligung zur Positionierung, Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen (gesellschaftliche Veränderungen, Entwicklung Online-Handel, Bewältigung der Folgen der Corona-Pandemie)

Flächenzusammenlegung

Die Entwicklungsziele umfassen auch die Empfehlung zur Prüfung von Möglichkeiten zur Flächenzusammenlegung von getrennten Ladenlokalen. Die Innenstadt von Luckau ist geprägt durch überwiegend kleinteilige Verkaufsflächengrößen der einzelnen Ladenlokale. Aktuelle, filialisierte Betriebskonzepte fragen regelmäßig deutlich größere Ladenflächen nach. Um hier marktadäquate und moderne Verkaufsflächeneinheiten zu schaffen und somit das Innenstadtzentrum entsprechend der ausgesprochenen Empfehlungen nachhaltig zu stärken, sollte das Zusammenlegen von Ladenlokalen geprüft und wo möglich umgesetzt werden. Infolge dieser Maßnahmen sind größere Ladeneinheiten eher für gängige Filialkonzepte nutzbar. Voraussetzung ist jedoch eine Sensibilisierung von Immobilieneigentümern von geeigneten Objekten. Die Stadtverwaltung selbst kann in solchen Prozessen lediglich unterstützend steuernd und ggf. moderierend tätig sein.

Als Beispiel für eine erfolgreiche Flächenzusammenlegung sei auf zwei in der nachfolgenden Abbildung dargestellte Projekte aus der Stadt Plauen verwiesen. Dort sind jeweils zwei zuvor getrennte Ladenflächen zusammengelegt worden, sodass ein zusammenhängendes größeres Ladenlokal entstanden ist. Ersichtlich wird, dass eine Flächenzusammenlegung sowohl von nebeneinander als auch hintereinander gelegenen Verkaufsräumen erfolgen kann.

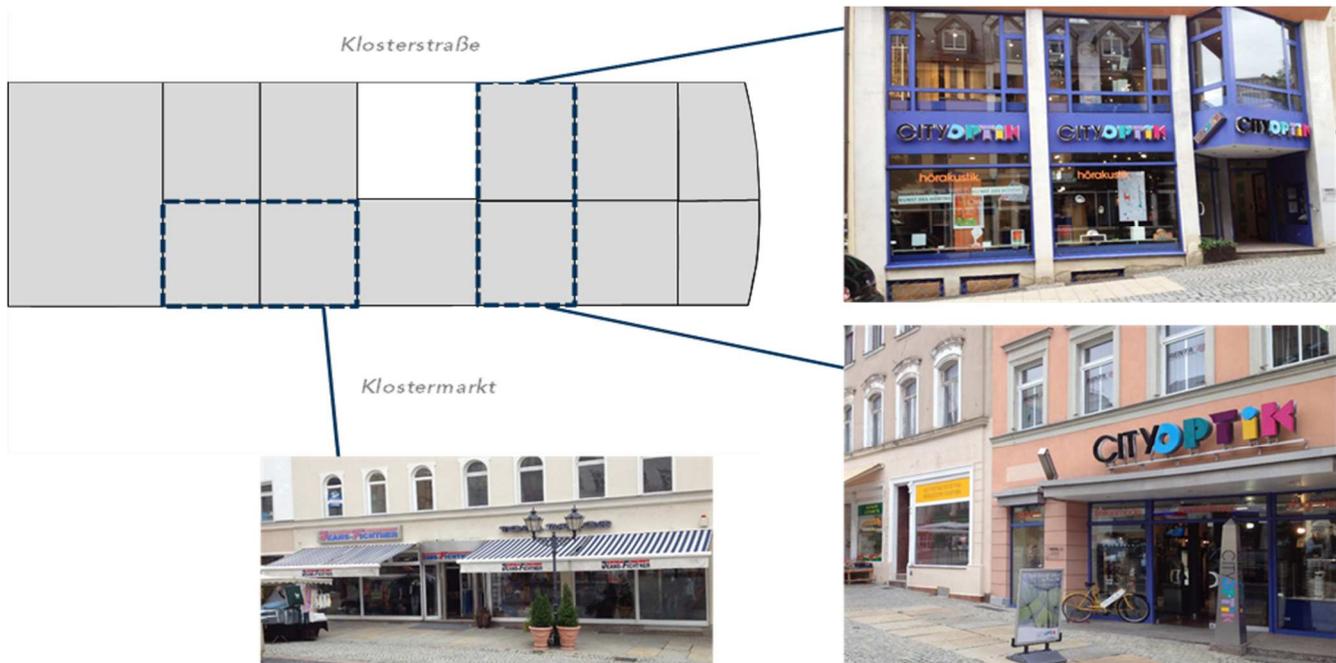


Abbildung 20: Beispiele für Flächenzusammenlegungen aus der Stadt Plauen
 Quelle: Darstellung und Fotos Stadt + Handel.

Etablierung von Kompetenz-Ankerpunkten

Neben dem Einzelhandel spielen auch die zentrenergänzenden Funktionen als Frequenzbringer eine wichtige Rolle für die Funktionsvielfalt des Innenstadtzentrums. Es sollte daher auf die Sicherung bereits bestehender zentrenergänzender Funktionen sowie die gezielte Neuansiedlung solcher Funktionen, wie z. B. Banken und Ärzte im zentralen Versorgungsbereich hingewirkt werden. Hierbei empfiehlt sich zudem die Etablierung von Ankerpunkten an denen Einzelhandel, Dienstleistungen und weitere Funktionen eine gebündelte Angebotskompetenz aufweisen. Beispiele hierfür sind z. B. Einzelhandelsbetriebe mit regionalspezifischen Produkten und gastronomischen Angeboten. Auch im gesundheitsorientierten Bereich bietet sich die Etablierung von Kompetenz-Ankerpunkten an – gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. So ist z. B. die Kombination aus verschiedenen Ärzten, einer Apotheke, altengerechtem Wohnen sowie Einzelhandelsbetrieben wie Sanitätshäusern und Anbietern von Reformwaren eine zukunftsfähige Form, das Zentrum belebt zu halten. Ein etablierter „Gesundheitscluster“ kann entscheidend höhere Besucherfrequenzen erzeugen als die einzelnen Betriebe für sich alleine.

Leerstands- und Flächenmanagement

Für die Belebung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt bietet sich die Etablierung eines Leerstands- und Flächenmanagements an, um Einzelhandelsbetriebe gezielt im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln und in die „gewachsenen Lagen“ zu lenken. Ein zentraler „Kümmerer“, z. B. ein Citymanagement, sollte die eindeutige Anlaufstelle zur Vermittlung verfügbarer Geschäftsflächen sein. Dabei steht das gleichzeitige Anstreben des gewünschten Branchenmixes im Vordergrund, d. h. neben dem quantitativen Ziel zur Verringerung der Leerstandsquote spielt auch das qualitative Ziel zur Steuerung des Branchenmixes (ähnlich wie das Management eines Shopping-Centers) eine große Rolle. Nachstehende Abbildung zeigt den idealtypischen Ablauf eines Ladenflächenmanagements.

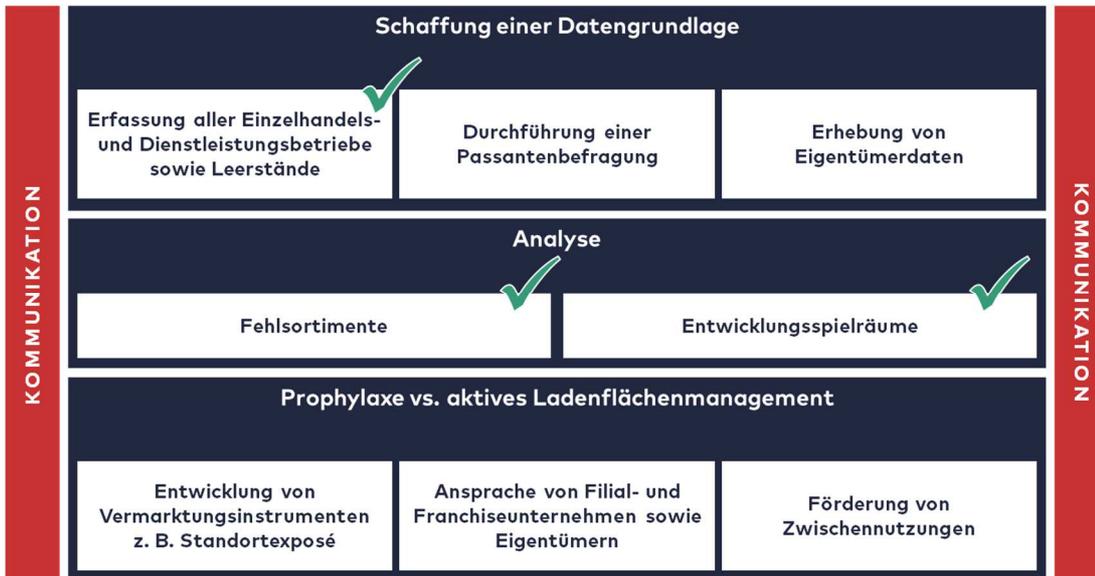


Abbildung 21: Idealtypischer Ablauf eines Ladenflächenmanagements

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ✓ = bereits im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes erfolgt.

Ein Ladenflächenmanagement gliedert sich in vier Stufen. Die erste Stufe besteht in der Schaffung einer Datengrundlage, durch die Erfassung aller Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Leerstände (Anschrift, Verkaufsfläche). Darüber hinaus sollten nach Möglichkeit auch Eigentümerdaten, Vertragslaufzeiten und weitere Daten (z. B. Schaufensterlänge, Nebenräume) ergänzt werden. Zusätzlich können Ergebnisse von Passantenbefragungen berücksichtigt werden.

Im zweiten Schritt werden die erhobenen Daten analysiert und in einer umfassenden Flächendatenbank zusammengeführt. Diese Flächendatenbank und weitere Auswertungen zur räumlichen Umsetzung von Einzelhandelsansiedlungen und zu fehlenden Sortimenten bilden das zukünftige Handwerkszeug, um auf Betreiberanfragen zielgerichtet reagieren zu können.

Im Fokus der dritten Stufe steht die Prophylaxe und aktive Beseitigung von Leerständen, durch die Entwicklung von Vermarktungsinstrumenten und die gezielte Ansprache potenzieller Handelsunternehmen und Immobilieneigentümer. Durch die Akquirierung von Zwischennutzungen (die im Idealfall über reine Schaufensterdekoration hinausgehen) können sonst leerstehende Immobilien ggf. in ihrem Wert stabilisiert und gleichzeitig das direkte Umfeld attraktiv gehalten werden.

Der vierte Baustein der Kommunikation sollte begleitend stattfinden. Zum einen ist eine gezielte Pressearbeit nach außen zu empfehlen. Zum anderen sollte nach innen die Kooperation und Kommunikation am Standort durch regelmäßige Treffen gestärkt werden. Ein weiterer Schwerpunkt bildet auch hier die Beratung von Immobilieneigentümern zur Vermarktung ihrer Ladenlokale bzw. zur Sensibilisierung für mögliche Flächenzusammenlegungen.

Durch das nun vorliegende Einzelhandelskonzept und die in diesem Rahmen durchgeführten empirischen Bausteine und Analysen (absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen) liegen in Luckau bereits wichtige Daten für die Einrichtung eines Ladenflächenmanagements vor.

Im Rahmen eines Ladenflächenmanagements sollte auch die Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften im Innenstadtzentrum im Fokus lie-

gen. Gemeinsam mit der Industrie- und Handelskammer und ggf. weiteren Akteuren können unter Zuhilfenahme eines professionellen Coachings insbesondere folgende Aspekte bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben thematisiert und optimiert werden:

- Warenpräsentation/Schaufenstergestaltung/Marketing
- Inhabernachfolge
- Zwischenfinanzierung
- bautechnische/architektonische Beratung der Eigentümer zum Umbau bzw. Zusammenlegung von Ladenlokalen

Diese qualifizierenden Maßnahmen dienen der mittel- bis langfristigen Bestandssicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe und somit der Sicherung der Angebotsvielfalt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.

7.2.2 Perspektivisches Nahversorgungszentrum Lübbener Straße

Der Standortbereich Lübbener Straße ist östlich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt auf der Höhe Rietweg und Stoßdorfer Weg verortet (vgl. Abbildung 22). Der Standort ist insbesondere in nördlicher und südlicher Richtung von Wohnbebauung umgeben, westlich schließt sich eine Mischnutzung an. Die östlichen Bereiche sind aktuell landwirtschaftlich genutzt. Der Standortbereich ist insgesamt aufgrund der Umgebungsnutzungen als städtebaulich integriert zu werten.

Die verkehrliche Erreichbarkeit ist im Bereich des MIV durch die direkte Lage an der L 52 und L 526 als sehr gut zu bewerten, eine hinreichende Erreichbarkeit für den ÖPNV ist über die Bus-Haltestelle Lübbener Straße gewährleistet. Auch die Bus-Haltestelle Zaakoer Weg ist fußläufig gut erreichbar.

Aktuell ist der Standortbereich unbebaut und erfüllt im Bestand nicht im hinreichenden Maße die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 10: Bewertung des zu prüfenden Standortbereiches Lübbener Straße (Bestandsituation)

Standortbereich	Räumliche Integration	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	Mind. ein größerer Nahversorgungsbetrieb	Versorgungsfunktion	Städtebauliches Gewicht	ZEF*	Entwicklungsmöglichkeiten (Potenzialflächen)	Fazit
Lübbener Straße	○○●	●○○	●○○	●○○	●○○	●○○○	○○○●	↑

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Ein Planvorhaben sieht jedoch u. a. die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, die Verlagerung des bestehenden Aldi Lebensmitteldiscounters in Luckau (Berliner Straße) sowie die Ansiedlung eines Zoofachmarktes vor, so dass der Standortbereich perspektivisch über mehrere größere Nahversorgungsbetriebe verfügt. Bei einer projektierten Verkaufsfläche von rd. 3.550 m² wird zudem der Standortbereich eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus sowie ein erhebliches städtebauliches Gewicht aufweisen.³² Eine An-

³² Vorgesehen ist u. a. die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.750 m², die Verlagerung des Aldi-Lebensmitteldiscounters mit 1.100 m² sowie die Ansiedlung eines Zoofachmarktes mit rd. 700 m².

*ZEF: zentrenergänzende Funktionen

siedlung von zentrenergänzenden Funktionen ist aktuell am Standort nicht vorgesehen, wird jedoch zur Qualifizierung des Standortbereichs als zentraler Versorgungsbereich empfohlen. Da zentrenergänzende Funktionen im Bereich der historischen Innenstadt eine hohe Bedeutung für die Frequentierung des Zentrums aufweisen, wird zur Entwicklung des Standortbereich lediglich die Entwicklung von niedrighschwelligem Angeboten bzw. Angeboten mit direktem Bezug zur Nahversorgung empfohlen (bspw. Imbiss, Friseur, Packstation, Bankautomat). In der Summe ist festzustellen, dass der Standortbereich perspektivisch im hinreichenden Maße die Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen wird (vgl. nachfolgende Abbildung).

Tabelle 11: Bewertung des zu prüfenden Standortbereiches Lübbener Straße (Perspektivisch durch Entwicklung des Planvorhabens)

Standortbereich	Räumliche Integration	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	Mind. ein größerer Nahversorgungsbetrieb	Versorgungsfunktion	Städtebauliches Gewicht	ZEF*	Entwicklungsmöglichkeiten (Potenzialflächen)	Fazit
Lübbener Straße	○ ○ ●	○ ● ●	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ● ●	● ● ○	○ ● ○	↑

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Der Standortbereich befindet sich am Rande des sogenannten „Suchbereichs“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010, in welchem konzeptionell die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts zur Verbesserung der räumlichen Versorgung der Bevölkerung in der östlichen Kernstadt empfohlen wird (vgl. Abbildung 11). Aus fachgutachterlicher Sicht kann durch die Realisierung des genannten Planvorhabens am Standortbereich eine signifikante Verbesserung der Nahversorgungssituation in der Kernstadt sowie dem östlichen Stadtgebiet insbesondere in Hinblick auf räumliche und qualitative Aspekte erreicht werden. Aufgrund der perspektivischen Versorgungsbedeutung des Standortbereiches mit der Realisierung des Planvorhabens und der perspektivischen Erfüllung der Kriterien der Rechtsprechung an einen zentralen Versorgungsbereich (vgl. Tabelle 11), wird empfohlen, den Standortbereich als perspektivisches Nahversorgungszentrum (zentraler Versorgungsbereich) auszuweisen.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 22 für das perspektivische Nahversorgungszentrum Lübbener Straße dargestellt.

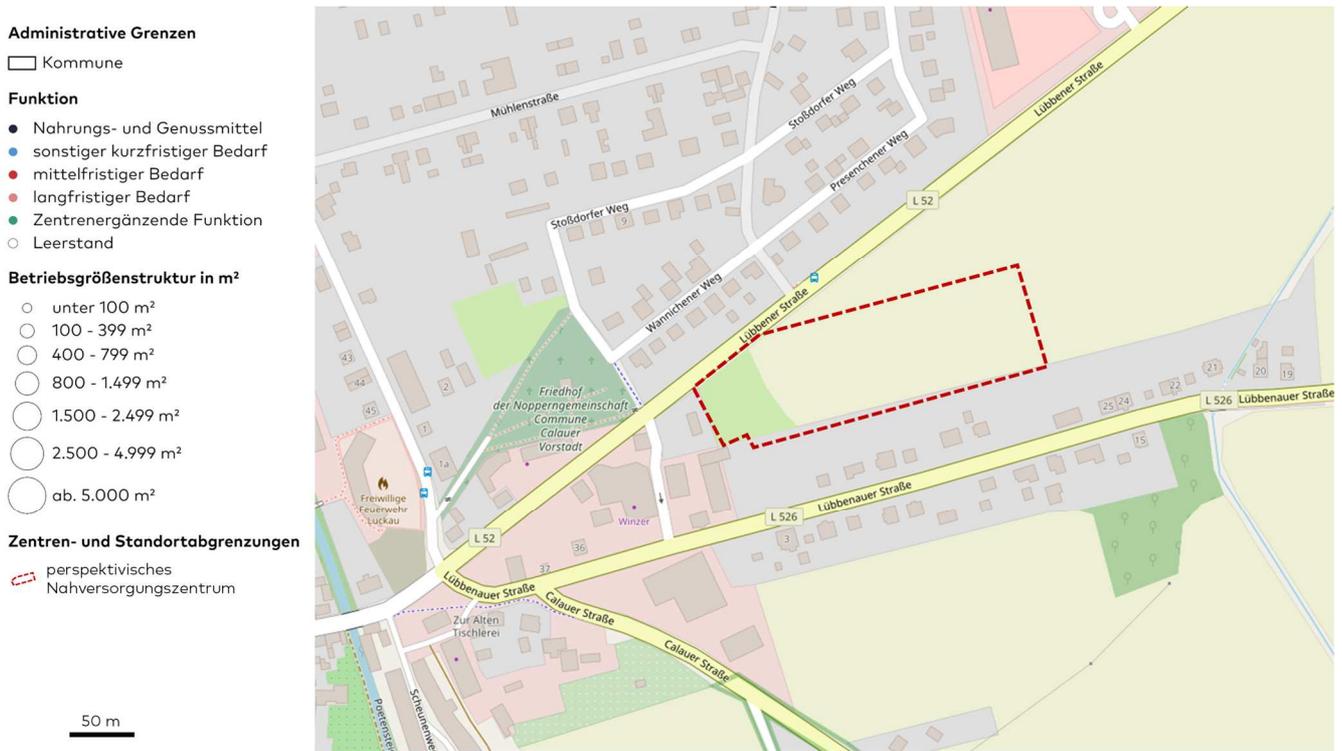


Abbildung 22: Räumliche Abgrenzung des perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches Lübbener Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2021; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Für das perspektivische Nahversorgungszentrum Lübbener Straße werden folgende Entwicklungszielstellungen formuliert:

ENTWICKLUNGSZIELE UND EMPFEHLUNGEN: NAHVERSORGUNGSZENTRUM LÜBBENER STRASSE

- Entwicklung eines Nahversorgungszentrums am Standortbereich Lübbener Straße zur Verbesserung der räumlichen und qualitativen Nahversorgungssituation in der östlichen Luckauer Kernstadt. Entwicklung anhand des idealtypischen Ausstattungskataloges (Tabelle 6).
- Angebotsschwerpunkt: Nahversorgungsrelevante Sortimente (groß- und kleinflächig), zentrenrelevante Sortimente der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe (kleinflächig).
- Ergänzung des Einzelhandelsangebotes durch zentrenergänzende Funktionen (bspw. Imbiss, Packstation, Friseur, Bankautomat).
- Bei Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben wie dem Planvorhaben ist eine einzelfallspezifische Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen vorzunehmen. In diesem Zusammenhang müssen mehr als unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung innerhalb und außerhalb Luckaus ausgeschlossen werden können.
- **Entwicklungsziel:** Entwicklung als **zentraler Versorgungsbereich**

8 Nahversorgungskonzept

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 5.4 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Luckau ausgesprochen.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wird in Luckau die Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die Anforderungen der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (siehe dazu auch Kapitel 7.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Luckau dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich an den Bestandsstrukturen der Stadt Luckau. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Nahversorgungskonzept vorgegebenen Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Städtebauliche Integration:** Der Standort steht im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung bzw. ist idealerweise von dieser umgeben.
- **ÖPNV-Erreichbarkeit:** Der Standort ist an das Netz des ÖPNV angebunden.
- **Ausrichtung auf Nahversorgung:** Das Einzelhandelsangebot (Bestand/geplant) ist überwiegend auf Nahversorgung ausgerichtet (75 % der Verkaufsfläche periodischer Bedarf, abweichend max. Fachgeschäfte).
- **Sicherung/Optimierung der Nahversorgung:** Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der (räumlichen, quantitativen oder qualitativen) Nahversorgungssituation bei.

Städtebauliche Integration

Der Standort soll überwiegend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sein bzw. in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu diesen stehen. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn der Vorhabenstandort mindestens von zwei Seiten (besser drei Seiten oder mehr) von Wohnbebauung umgeben ist.

Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren).

Ein nur teilweise städtebaulich integrierter Standort (z. B. bei umgebender Wohnbebauung an nur zwei Seiten und Lage an stark befahrener Straße ohne Querungshilfe) erfährt bei der Bewertung eine entsprechende Abwertung. Ein städtebaulich nicht integrierter Standort (z. B. Gewerbegebietslagen oder bei gänzlich fehlender umgebender Wohnbebauung) stellt ein Ausschlusskriterium dar.

ÖPNV-Erreichbarkeit

Der Standort ist in das Netz des ÖPNV eingebunden und verfügt über einen regelmäßig frequentierten Haltepunkt in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort. Von einer immer noch ausreichenden ÖPNV-Anbindung ist bis zu einer Luftlinienentfernung von 300 m zwischen Prüfstandort und ÖPNV-Haltepunkt auszugehen. Bei einer Entfernung von mehr als 300 m Luftlinie stellt sich die ÖPNV-Anbindung als nicht mehr ausreichend dar. Das Kriterium gilt in diesem Fall in der Regel als nicht erfüllt.

Ausrichtung auf Nahversorgung

Das Einzelhandelsangebot eines Einzelhandelsbetriebes (Bestand/geplant) ist überwiegend auf die Nahversorgung ausgerichtet. Dieses Kriterium gilt als erfüllt, wenn mind. 75 % der Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf aufgewendet werden. Hiervon abweichen können max. Fachgeschäfte.

Sicherung/Optimierung der Nahversorgung

Der Standort soll zudem einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung oder Optimierung der räumlichen, qualitativen und/oder quantitativen Nahversorgung liefern.

Zur Sicherung oder Optimierung der **räumlichen Nahversorgungssituation** soll der Lebensmittelmarkt wesentlich zur Verbesserung der fußläufigen/wohortsnahen Nahversorgungssituation beitragen.

Die Sicherung oder Optimierung der **quantitativen Nahversorgung** ist gegeben, wenn der Betrieb am Vorhabenstandort einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Verkaufsflächenausstattung bzw. Zentralität im Stadtteil liefert. Dies kann der Fall sein, wenn der Stadtteil über eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung verfügt. Eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist hingegen ein Hinweis darauf, dass kein weiterer Bedarf an einer quantitativen Verbesserung der Nahversorgungssituation besteht.

Sofern der Betrieb am Vorhabenstandort einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes im Stadtteil liefert bzw. zum Erhalt attraktiver und vielfältiger Nahversorgungsstrukturen beiträgt, ist eine Sicherung oder Optimierung der **qualitativen Nahversorgung** gegeben. So kann z. B. die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters bei einem fehlenden vollsortimentierten oder nicht mehr marktgängigen Angebot zur Optimierung der qualitativen Nahversorgung beitragen.

Sofern im Nahbereich eine ausreichende Mantelbevölkerung vorhanden ist, kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmittel-discounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Stadtteil verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (leichter) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter

absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale im betrachteten Stadtteil einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.³³

Im Folgenden werden die bestehenden Lebensmittelmärkte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Hinblick auf die Erfüllung der dargelegten Kriterien an Nahversorgungsstandorte geprüft.

Tabelle 12: Prüfung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte auf Eignung als Nahversorgungsstandort

Standortbereich	Städtebauliche Integration	ÖPNV-Erreichbarkeit	Ausrichtung auf Nahversorgung	Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	Fazit
Berliner Straße (Aldi)					NVS
Berliner Straße (Netto)					NVS

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; NVS = Nahversorgungsstandort

Es zeigt sich hierbei, dass die beiden außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verorteten strukturprägenden Lebensmittelmärkte

- **Berliner Straße (Aldi)**
- **Berliner Straße (Netto)**

in der Bestandssituation in hinreichendem Maße die Kriterien für Nahversorgungsstandorte erfüllen.

So ist der Netto Markt durch seine Einbettung in Wohnsiedlungsbereiche als städtebaulich integriert zu werten. Der Aldi Markt befindet sich hingegen in einer Siedlungsrandlage, sein Nahbereich ist durch seine Lage an einer Eisenbahntrasse und daran nördlich anschließende Gewerbegebiete stärker begrenzt. Beide Standorte verfügen über eine hinreichende ÖPNV-Anbindung und übernehmen Versorgungsfunktionen für die westliche Kernstadt Luckaus. Aufgrund der räumlichen Nähe der beiden Lebensmitteldiscounter sind in diesem Zusammenhang jedoch deutliche Überschneidungen hinsichtlich des fußläufigen Nahbereichs zu konstatieren. Für die aktuell durch Aldi genutzte Immobilie an der Berliner Straße ist daher nach der Verlagerung des Marktes im Zuge der Realisierung des in Kapitel 7.2.2 genannten Planvorhabens eine Nachnutzung durch einen weiteren Lebensmittelmarkt städtebaulich-strategisch nicht empfehlenswert.

Abschließend wird die räumliche Nahversorgungssituation in der Stadt Luckau zusammenfassend kartographisch dargestellt (vgl. nachfolgende Abbildung).

³³ Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

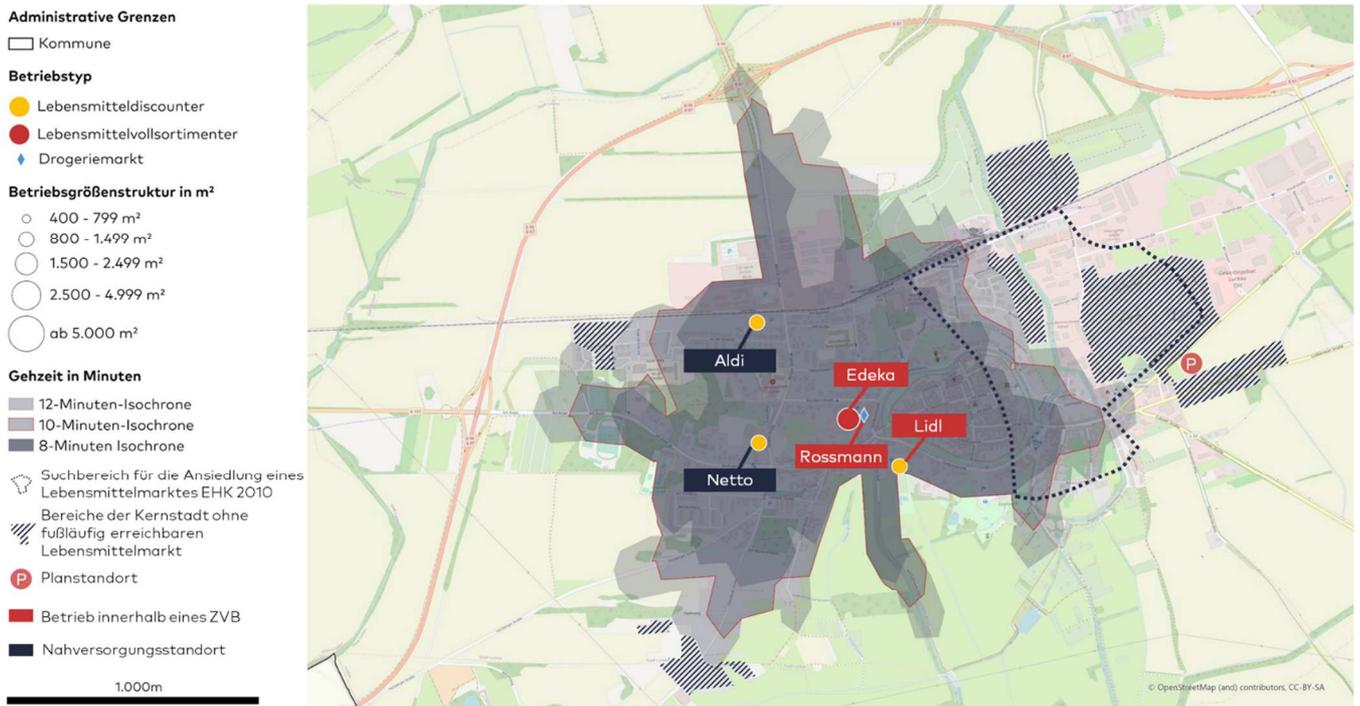


Abbildung 23: Darstellung der räumlichen Nahversorgungssituation in Luckau

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2021; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL..

8.1 HANDLUNGSPRIORITÄTEN

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Luckau ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebs-schließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Luckau aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN LUCKAU

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt
- Entwicklung des potenziellen Nahversorgungszentrums im Bereich Lübbener Straße zur Verbesserung der räumlichen und qualitativen Nahversorgungssituation. Vorhabenbedingte mehr als unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie die Nahversorgung in Luckau müssen in dem Zusammenhang ausgeschlossen werden können (zu prüfen im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens).
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten

Ziel 2: Integrierte Nahversorgungsstandorte entwickeln, sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Entwicklung, Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung konzeptkonformer Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen/Planvorhaben resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben
- Orientierung an den Kriterien für bei betrieblichen Neuansiedlungen an konzeptionell wünschenswerte Standorte

Ziel 3 Keine Ansiedlungen sowie restriktiver Umgang mit Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

- Keine Neuansiedlungen an städtebaulich nicht integrierten Standorten

Sonstige Empfehlungen:

- grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und wenn keine negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind
- qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Parkplätze und Service
- Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung von alternativen Angeboten in kleineren Ortsteilen ohne das Kaufkraftpotenzial für einen eigenen marktgängigen „Standard“-Lebensmittelmarkt, wie bspw. Dorfläden, Hofläden, Lebensmittelhandwerker mit erweitertem Angebot oder mobiler Handel.
- ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Für diese Empfehlungen gilt der Steuerungsleitsatz (vgl. Kap. 10.2), der ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen

Versorgungsbereiche als auch der verbrauchernahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

9 Sortimentsliste

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Luckau als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht. Dabei wird die Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 in modifizierter Form fortgeschrieben.

9.1 METHODISCHE HERLEITUNG

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne PKW transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen und
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

Zusätzlich basiert die Fortschreibung der Sortimentsliste auf den Zielen des LEP HR. Im LEP HR werden die folgenden Sortimente verbindlich als zentrenrelevant definiert und sind unter Berücksichtigung der zuvor genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in der Luckauer Liste als zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente definiert worden (vgl. nachfolgende Abbildung).

1.	Zentrenrelevante Sortimente
1.1	Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
52.11/52.2 ³	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.49.9	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
1.2	Sonstige zentrenrelevante Sortimente
52.41	Textilien
52.42	Bekleidung
52.43	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien
52.45	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
52.49.1	Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Büro Zwecke, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe
52.5	Antiquitäten und Gebrauchtwagen

Abbildung 24: Liste der zentrenrelevanten Sortimente im LEP HR 2019

Quelle: LEP HR 2019.

Im Ergebnis ergibt sich folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Luckau. Im Anhang befindet sich zudem eine Zuordnung der Sortimentsliste nach dem WZ 2008 (vgl. Anhang).

9.2 SORTIMENTSLISTE FÜR LUCKAU

Im Folgenden befindet sich die Sortimentsliste für die Stadt Luckau:

Tabelle 13: Sortimentsliste für die Stadt Luckau (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik	Bücher	Baummarktsortiment i. e. S.****
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Boote und Zubehör
Bettwaren/Matratzen	Medizinische und orthopädische Artikel (inkl. Hörgeräte)	Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)
Briefmarken und Münzen	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Kfz-Zubehör
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	Papier/Büroartikel/Schreibwaren	Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Elektrogroßgeräte	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Motorräder und Zubehör (inkl. Mo-fas)
Elektrokleingeräte	Zeitungen/Zeitschriften	Teppiche (ohne Teppichböden)
Fahrräder und Zubehör		
Glas/Porzellan/Keramik		
Haus-/Bett-/Tischwäsche		
Hausrat/Haushaltswaren		
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)		
Kinderwagen		
Künstler- und Bastelbedarf		
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		
Lampen/Leuchten		
Musikinstrumente und Musikalien		
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		
Blumen/Pflanzen (Indoor)***		
Schuhe, Lederwaren		
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)		
Uhren/Schmuck		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände		
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere***		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; *gleichzeitig auch zentrenrelevant; **gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend; ***: zentrenrelevant und gleichzeitig überwiegend kurzfristiger Bedarf; **** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

Das Sortiment Fahrräder und Zubehör wird gemäß der Liste der zentrenrelevanten Sortimente des LEP HR 2019 verbindlich als zentrenrelevant definiert. Daher wird das in Rede stehende Sortiment, trotz seiner derzeitigen prozentual höchsten Verortung in den Lagekategorien außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche als zentrenrelevant definiert. Für bestehende Fachgeschäfte besteht ein dynamischer Bestandsschutz. Dieser beinhaltet auch Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung von Nutzungsfunktionen im Rahmen des vorhandenen Bestandes.

Diese Maßnahmen können auch genehmigungspflichtige bauliche Maßnahmen umfassen, die der Aufrechterhaltung des ausgeübten Eigentums dienen und auf Modernisierung abzielen. Des Weiteren umfasst der aktive oder dynamische Bestandsschutz auch geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes nachweislich notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Nahversorgung resultiert, ein entsprechender Nachweis der Verträglichkeit ist zu führen.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich diese Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen (s. Anhang).

10 Steuerungsleitsätze

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Luckau und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

10.1 EINORDNUNG UND BEGRÜNDUNG DER STEUERUNGSLEITSÄTZE

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen, der Zentren- und Standortsteuerung des künftigen Einzelhandelskonzeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Luckau insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs-

und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

10.2 STEUERUNGSLEITSÄTZE FÜR LUCKAU

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Luckau empfohlen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen prioritär auf den **ZVB Innenstadt** fokussiert werden, um eine weitere Spezialisierung und Qualifizierung der Einzelhandelslage zu begünstigen.
- Im hierarchisch nachgeordneten **Nahversorgungszentrum** stark begrenzt im Rahmen der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums (i.d.R. kleinflächig), Schwerpunkt: zentrenrelevante Sortimente, die gleichzeitig überwiegend dem kurzfristigen Bedarf zuzuordnen sind.
- Zusätzlich zu den genannten Regelungen können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch **in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** ausnahmsweise, in stark begrenztem Maße und deutlich untergeordnet zulässig sein, wenn keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind (bspw. Fachgeschäfte als Funktionsunterlagerung von Wohnhäusern).
- **In nicht integrierten Lagen** sollen zukünftig Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen planungsrechtlicher Möglichkeit restriktiv gehandhabt werden.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im ZVB Innenstadt Luckau als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Luckauer Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei der Innenstadt um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im perspektivischen Nahversorgungszentrum Lübbener Straße begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht im hierarchisch nachgeordneten zentralen Versorgungsbereich. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein der Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche angemessener Entwicklungsrahmen für diese erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs dienen und daraus keine mehr als unerheblichen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Luckau oder den Nachbarkommunen resultieren.

Zusätzlich zu den genannten Regelungen können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise, in stark begrenztem Maße und deutlich untergeordnet zulässig sein, wenn keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind i. d. R. dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment eine strukturprägende Größenordnung nicht überschreiten und überwiegend das auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell im „engeren Gebiet“ begrenzt ergänzen. Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsaufgabe des „engeren Gebietes“ zielt darauf, dass an dieser Standortkategorie keine Fachmärkte entstehen, die gegenüber einzelnen zentralen Versorgungsbereichen zu einem zu großen Gewicht der sonstigen städtebaulich integrierten Lagen führen würde. Demzufolge zielt diese Regelung auf die Zulässigkeit kleiner Fachgeschäfte mit i. d. R. bis zu 200 m² Verkaufsfläche ab, die bereits heute in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen in dieser begrenzten Größenordnung vorhanden sind.

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär auf die **zentralen Versorgungsbereiche** fokussiert werden (klein- und großflächig).

Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung können Lebensmittelmärkte sekundär auch an **Nahversorgungsstandorten** (siehe Kriterien zu Nahversorgungsstandorten und Standortbewertungen im Nahversorgungskonzept) vorgesehen werden, sofern mehr als unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Grundversorgung vermieden werden.³⁴

Unabhängig davon kann **in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** und deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form so genannter Nachbarschaftsläden oder Convenience-Stores als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein, sofern er der Versorgung des „engeren Gebietes“ dient.

Nachbarschaftsläden oder Convenience-Stores werden im Katalog E des Institutes für Handelsforschung wie folgt definiert: *„Der Convenience-Store (Nachbarschaftsladen) ist ein **kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb** (Einzelhandel im institutionellen Sinne), der **ein begrenztes Sortiment an Lebensmitteln sowie gängigen Haushaltswaren zu einem eher hohen Preisniveau** anbietet. **Teilweise können eine Tankstelle und Dienstleistungsangebote (z. B. Schnellrestaurant, Reinigung) angeschlossen sein. [...] In der Bundesrepublik Deutschland sind Nachbarschaftslä-***

³⁴ Neben den dargestellten Nahversorgungsstandorten können entsprechende Planvorhaben auch an Standorten entwickelt werden, die im hinreichenden Maße die Kriterien an Nahversorgungsstandorte erfüllen, sofern mehr als unerhebliche negative/schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungssituation ausgeschlossen werden können.

*den kleinflächige Lebensmittel- oder Gemischtwarengeschäfte mit wohnungsna-
hem, frequenzintensivem Standort.“* Das Bundesverwaltungsgericht definiert in
einem Urteil die als betriebstypisch anzusehende Gesamtverkaufsfläche mit bis
zu 400 m².

In städtebaulich nicht integrierten Lagen ist zukünftig kein Einzelhandel mit zen-
tren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen. Ausnahms-
weise können in Gewerbe- und Industriegebieten Tankstellenshops oder Kioske
zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden.

**Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nah-
versorgungsrelevantem Hauptsortiment können im gesamten Stadtgebiet ange-
siedelt werden.**

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nah-
versorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten
Stadtgebiet vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raum-
ordnerische Ziele nicht dagegensprechen.

Dabei ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Verkaufsfläche der
zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente³⁵
auf bis **zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche** je Betrieb zu begrenzen. Eine ausdiffe-
renzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsre-
levanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung
möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter
Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Zudem soll stets **eine deutliche Zuordnung** des Randsortimentes zum Hauptsorti-
ment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbel-
märkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als
Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhal-
tungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und
es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche ver-
mieden.

11 Schlusswort

Die Stadt Luckau verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über
die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, ins-
besondere der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungs-
aufgaben. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes wurden Ent-
wicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, strin-
gente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steue-
rung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

³⁵ Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Ur-
teil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments
zum Hauptsortiment möglich sein.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes durch die zuständige Stadtverordnetenversammlung werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe nachfolgende Abbildung).

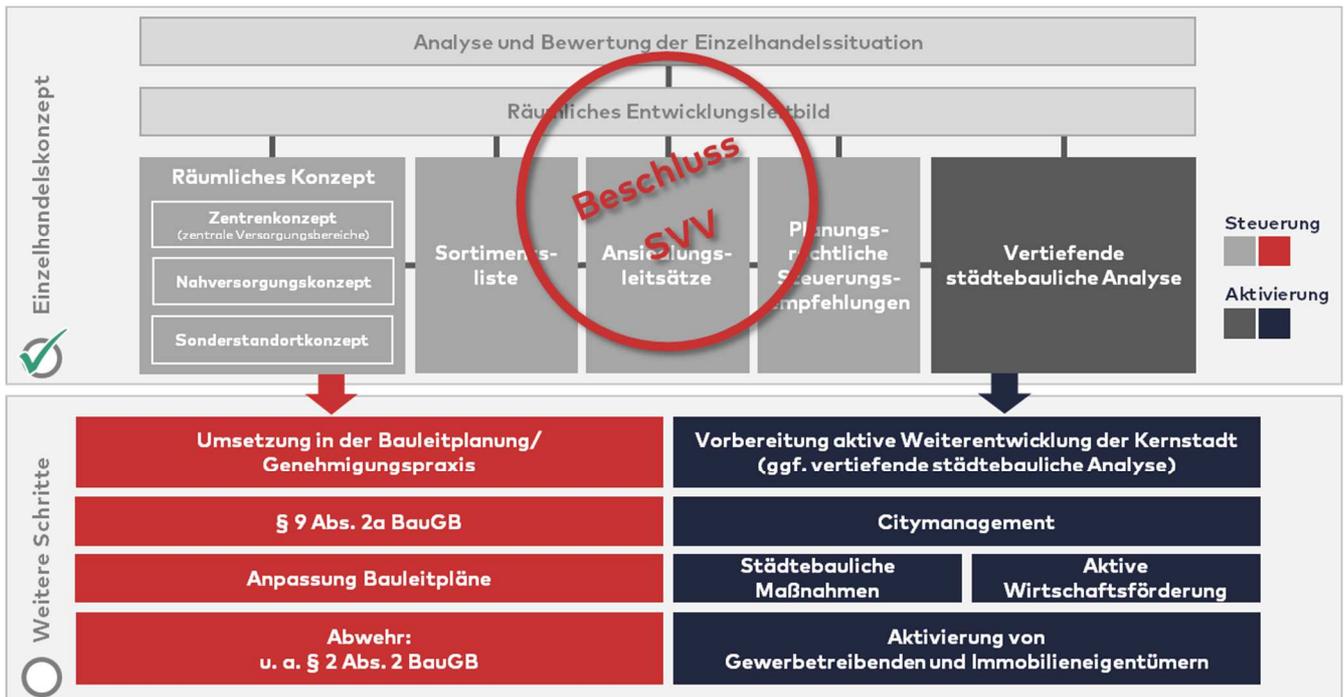


Abbildung 25: Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder eines möglichen City-/Ortskernmanagements. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händler-schaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Insbesondere kann das Einzelhandelskonzept erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung der Innenstadt bieten, die sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere benachbarte Städte und Shopping-Center) sowie dem Online-Handel positionieren sollte. Eine entsprechende Positionierungsstrategie ist als umsetzungsorientierter Folgebaustein und in starker inhaltlicher Verknüpfung mit diesem Konzept zu empfehlen.

Exkurs: Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Einzelhandel und das Einzelhandelskonzept

AUSGANGSSITUATION

Die Corona-Pandemie nimmt seit März des Jahres 2020 in vielerlei Hinsicht Einfluss auf unser alltägliches Leben. Auch der stationäre Einzelhandel war und ist durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie massiv betroffen. Der deutschlandweite Lockdown Mitte März 2020 inkl. Ladenschließungen, die anschließend verhängten Zugangsbeschränkungen und z. T. veränderte Öffnungszeiten, die Maskenpflicht und auch das Abwandern großer Teile der Kunden in den Online-Handel sowie der erneute Lockdown inkl. Ladenschließungen bzw. Einkaufen nur mit Terminvergabe von Mitte Dezember 2020 bis Juni 2021 wirken sich in unterschiedlicher Weise auf den stationären Einzelhandel aus.

Dabei waren und sind nicht alle Segmente des stationären Einzelhandels von den Auswirkungen in gleichem Ausmaß betroffen: Während insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel und u. a. auch Baumärkte sowie der Fahrradeinzelhandel (zwischen dem ersten und zweiten Lockdown) Umsatzzuwächse durch eine erhöhte Nachfrage im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen konnten, mussten insbesondere die klassischen innerstädtischen Branchen wie bspw. Bekleidung und Schuhe massive Umsatzverluste hinnehmen³⁶. Diese besonders stark betroffenen Branchen konnten sich bislang nicht von diesen Umsatzverlusten erholen, denn viele in den Online-Handel abgewanderte Kunden blieben und bleiben nach wie vor den Betrieben und den Innenstädten fern. Vor allem der abrupte Abbruch des Weihnachtsgeschäfts durch den zweiten Lockdown Mitte Dezember 2020 und der zweite Lockdown hat die wirtschaftliche Notsituation des stationären Einzelhandels nochmals gravierend verschärft. Verspätete, bürokratische sowie z. T. unzureichende staatliche Hilfszahlungen und Überbrückungshilfen, Förder- und steuerliche Sofortmaßnahmen können die durch die Pandemie und die beiden Lockdowns bedingte z. T. existenzbedrohende Lage des stationären Einzelhandels bisher nur abmildern. Auch das vielerorts von Einzelhändlern angebotene Click & Collect vermag Umsatzverluste nicht komplett zu kompensieren, sondern konnte diese lediglich abschwächen.

Gewinner der durch die Pandemie im deutschen Einzelhandel ausgelösten Verwerfungen ist der Online-Handel³⁷. Zwar ist die Corona-Pandemie nicht als originärer Auslöser des forcierten Wachstums des Online-Handels und des entsprechenden Bedeutungsverlustes des stationären Einzelhandels zu sehen. Vielmehr hat die Pandemie entsprechende, bereits vor Corona zu beobachtende strukturelle Entwicklungen (siehe auch Kapitel 4) forciert und weiter beschleunigt: Die

³⁶ Vgl. Statistisches Bundesamt 2020: Pressemitteilung Nr.317 vom 20. August 2020.

³⁷ So betrug das Wachstum des Online-Handels 2020 gegenüber dem Vorjahr rd. 21 %. (Quelle: HDE Online Monitor News Januar 2021: Onlinehandel 2020/2021. HDE/IFH Köln, Berlin, Januar 2021.)

seit Jahren fortschreitende Transformation unserer Innenstädte und Einzelhandelsstrukturen, die Nachfolgeproblematik im inhabergeführten Einzelhandel sowie die in Konsequenz daraus resultierenden Leerstands- und Trading-Down-Entwicklungen sowie nicht zuletzt die stetig zunehmende Bedeutung und die steigenden Marktanteile des Online-Handels treten durch die Corona-Pandemie noch deutlicher hervor. Bis zum Ende der Pandemie wird die Magnet- und Leitfunktion des stationären Einzelhandels, welche dieser bisher (noch) für unsere Innenstädte – neben den zentrenergänzenden Funktionen auch in Luckau – wahrgenommen hat, weiter an Bedeutung verlieren. Auch die mit massiven Unsicherheiten behaftete gesamtwirtschaftliche Lage wirkt sich negativ auf das Konsumverhalten aus und trägt damit nochmals zu einer Verschärfung der Problemlage des stationären Einzelhandels bei.

Die beiden klassischen innerstädtischen Branchen wie u. a. Bekleidung und Schuhe stellen sich als besonders vulnerabel gegenüber den pandemiebedingten Auswirkungen im Einzelhandel dar. Gleichwohl sind auch andere Funktionen der Luckauer Innenstadt aufgrund der Auswirkungen der Pandemie im Dienstleistungssektor (z. B. Frisöre) und in der Gastronomie, massiv betroffen. Das Ausmaß der Auswirkungen ist aktuell aufgrund der Fortdauer der Corona-Pandemie noch nicht abzusehen.

Angesichts dieser mit Unsicherheiten behafteten Situation wächst der Handlungsdruck für Innenstädte und Zentren als Standorte des Einzelhandels gegenüber Vor-Pandemie-Zeiten weiter an: Damit die zentralen Versorgungsbereiche auch noch zukünftig ihre Funktion als attraktive und lebendige Zentren sowie Mittelpunkt des öffentlichen Lebens - auch mit einem ansprechenden Einzelhandelsangebot - erfüllen können, erscheinen deutliche, zusätzliche Anstrengungen seitens der Kommunen und der weiteren Akteure notwendig.

Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend drei mögliche Entwicklungsszenarien für den Einzelhandel und dessen Bedeutung für Innenstädten und Zentren abgeleitet. Auf dieser Grundlage werden sodann für die Stadt Luckau Lösungs- und Handlungsansätze aufgezeigt, so dass die negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie abgefedert und zugleich auch als Chance für die zukunftsfähige Fortentwicklung des Einzelhandels in Luckau genutzt werden können.

SZENARIEN FÜR DEN EINZELHANDEL UND DIE INNENSTÄDTE

Da eine fundierte und abschließende Abschätzung der Auswirkungen der Corona-Pandemie für den stationären Einzelhandel zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich ist, werden im Folgenden drei grundsätzlich denkbare Entwicklungsszenarien betrachtet.

Entwicklungsszenario 1: Die neue Lust am Innenstadterlebnis

Das erste Entwicklungsszenario geht von einer neuen, nach Corona wiederentdeckten Lust am stationären Einzelhandel und am Innenstadtbesuch aus. Die Konsumenten leben den Trend „buy local“ wieder verstärkt aus, die Defizite des Online-Handels (z. B. individuelle Beratung, persönlicher Kontakt, verständliche Informationen, Haptik etc.) lenken die Konsumenten in Verbindung mit dem Wunsch nach einem umfassenden Einkaufs- und Innenstadterlebnis wieder zurück in die klassischen Einkaufslagen der Innenstädte. Die während der Corona-

Pandemie erlittenen z. T. erheblichen Umsatzeinbußen können durch Mehrausgaben nach der Pandemie relativiert werden. Eine weiter verstärkte Nachfrageverschiebung zugunsten des Online-Handel findet in diesem Szenario nicht statt. Somit geht dieses Szenario von einem Boom der Innenstädte nach dem Ende der Corona-Pandemie aus.

Entwicklungsszenario 2: Boost des Online-Handels

Das Entwicklungsszenario geht von einer dauerhaften Verschiebung der Nachfrage vom stationären Einzelhandel zum Online-Handel aus. Die Einkäufe, die bislang im lokalen und stationären Einzelhandel getätigt wurden, werden nun - verstärkt durch die Corona-Pandemie - online nachgefragt. Die Konsumenten behalten das während der Corona-Pandemie angeeignete online-Einkaufsverhalten bei und bauen dieses weiter aus. Durch die Neuorientierung der Konsumenten auf den Online-Handel bricht die Nachfrage im stationären Einzelhandel weiter ein und stellt die stationären Einzelhändler und traditionellen Einkaufslagen vor große Herausforderungen. Es ist mit vermehrten Betriebsaufgaben nicht mehr wettbewerbsfähiger Betriebe sowie vermehrten Insolvenzen in den durch den Online-Handel besonders betroffenen Sortimentsbereichen zu rechnen. Das Bild der Innenstädte wird sich in Folge dieser Entwicklungen stark verändern: Insbesondere nicht mehr wettbewerbsfähige inhabergeführte Betriebe, Kauf- und Warenhäuser sowie Filialisten des indifferenten mittleren Preissegments werden dem Wettbewerbsdruck nicht mehr standhalten können und vom Markt abgehen.

Entwicklungsszenario 3: Zunahme des Online-Handels und Verschiebung der Nachfrage im stationären Einzelhandel

Das dritte Entwicklungsszenario geht von einem Mittelweg zwischen einem weiteren Bedeutungszuwachs des Online-Handels (allerdings in einem moderateren Verhältnis als das zweite Entwicklungsszenario) sowie einer parallelen Reorientierung auf die Angebote des stationären Einzelhandels aus. Aus fachgutachterlicher Perspektive ist dieses Entwicklungsszenario als realistisch einzuschätzen. Von der Reorientierung auf den stationären Einzelhandel profitieren insbesondere Metropolen und starke Oberzentren, welche durch ihre Qualitäten im Bereich des Erlebniseinkaufes wie auch des umfassenden Innenstadterlebnisses profitieren können, wenngleich auch diese aktuell mit einem nahezu zum Erliegen gekommenen Städtetourismus, sinkenden Frequenzen in den Einkaufslagen und ebenfalls wegbrechenden Handelsstrukturen zu kämpfen haben. Aber auch der stationäre Einzelhandel in Kleinstädten wie Luckau erfährt in diesem Szenario eine Stabilisierung, da hier vorwiegend Versorgungseinkäufe in vertrautem Umfeld getätigt werden sowie die wohnortnahe Versorgung sichergestellt wird. Der stationäre Einzelhandel in Mittelstädten wird in diesem Entwicklungsszenario hingegen überproportional von Umsatzeinbußen betroffen sein, da sich die Nachfrage sowohl in den Online-Handel als auch in kleinere Städte bzw. Stadtteilzentren und zukünftig auch wieder in die Metropolen bzw. in die starken Oberzentren verlagert. Somit werden die Mittelstädte und ihre Innenstädte an Bedeutung als Einzelhandelsstandort verlieren, wenn sie nicht dem Bedeutungsverlust mit geeigneten Mitteln entgegensteuern.



Abbildung 26: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

HANDLUNGSERFORDERNISSE UND LÖSUNGSWEGE

In der Konsequenz aller drei voranstehenden denkbaren Entwicklungsszenarien erwachsen den Städten und Kommunen nach der Corona-Pandemie Handlungserfordernisse, sofern sie dem Bedeutungsverlust als Einzelhandelsstandort und auch dem Verlust der Einzelhandelsfunktion ihrer Innenstädte entgegenwirken wollen. Das aus fachgutachterlicher Perspektive als realistisch zu erwartende Entwicklungsszenario 3 bietet den Städten und Kommunen neben all den negativen Auswirkungen, die durch die Corona-Pandemie ausgelöst werden, jedoch auch Chancen und Ansätze, sich zukunftsfähig als Einzelhandelsstandort nach der Corona-Pandemie aufzustellen bzw. zu repositionieren. Hierzu sollte im Rahmen eines nachgelagerten breit angelegten Beteiligungsprozesses (u. a. mit Verwaltung, Händler und Dienstleitung, Immobilieneigentümer, weitere bedeutende Stakeholder und Bürger) eine Positionierungs- und Stärkungsstrategie für die Luckauer Innenstadt entwickelt werden.

Funktion des Einzelhandelskonzepts im Kontext der Corona-Pandemie

Die in diesem Einzelhandelskonzept für die Stadt Luckau formulierten Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien münden in stringenten Instrumenten zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels. Die in diesem Konzept enthaltenen zentralen Steuerungselemente wie

- das Zentrenkonzept (s. Kapitel 7),
- das Nahversorgungskonzept (s. Kapitel 8)
- die Sortimentsliste (s. Kapitel 9) sowie
- die Steuerungsleitsätze (s. Kapitel 10)

ermöglichen eine stadtentwicklungspolitisch sinnvolle Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels. Dieses Steuerungsregime ist gerade vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie weiterhin als grundlegend und zielführend für die Steuerung des Einzelhandels in Luckau einzuordnen. Das Einzelhandelskonzept sollte daher durch das zuständige kommunalpolitische Gremium beschlossen werden.

Um individuell auf die Erfordernisse vor Ort reagieren zu können, ist es von oberster Priorität, die Entwicklung des Einzelhandels in Luckau fortlaufend zu analysieren, um die durch die Corona-Pandemie ausgelösten Entwicklungen und Verwerfungen im Einzelhandelsbesatz der Stadt beobachten und beurteilen zu können. Damit das Einzelhandelskonzept langfristig zur Steuerung des stationären Einzelhandels angewendet werden kann bzw. vor dem Hintergrund von coronabedingten Entwicklungen ggf. angepasst werden kann, erscheint eine **Evaluation des Einzelhandelskonzeptes nach rund einem Jahr nach der Erstellung oder nach Ende der Corona-Pandemie** empfehlenswert.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg (2019): Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP H-R). Potsdam.

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2017): Retail Real Estate Report Germany 2017/2018. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Online-Monitor 2017. Berlin.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2017): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2017/2018. München.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2018): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019. Köln.

Kuschnerus, Ulrich / Bishopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

Landesamt für Bauen und Verkehr (2018): Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030 – Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg.

Landesarbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern des Landes Brandenburg (2017) (Hrsg.): Einzelhandel im Land Brandenburg. Bestandsanalyse 2016.

Stadt Luckau (2019): Strategie Luckau 2030 (INSEK). Luckau.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015): Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.

DATENBANKEN

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hrsg.): <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/>

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.): wegweiser-kommune.de

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1: Einzugs- und Versorgungsgebiet des Mittelzentrums Luckau	9
Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse	12
Abbildung 3: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster	13
Abbildung 4: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel	14
Abbildung 5: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten.....	15
Abbildung 6: Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz	17
Abbildung 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Luckau und Umgebung	21
Abbildung 8: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt.....	26
Abbildung 9: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt.....	27
Abbildung 10: Räumliche Nahversorgungssituation von Luckau (Gesamtstadt)	29
Abbildung 11: Räumliche Nahversorgungssituation von Luckau (Kernstadt).....	30
Abbildung 12: Einwohnerprognose für Luckau	33
Abbildung 13: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland....	34
Abbildung 14: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel	35
Abbildung 15: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz	36
Abbildung 16: Sortimentsspezifische Zentralität und Entwicklungsimpuls....	37
Abbildung 17: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Luckau	39
Abbildung 18: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen	43
Abbildung 19: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Luckau	48
Abbildung 20: Beispiele für Flächenzusammenlegungen aus der Stadt Plauen.....	50
Abbildung 21: Idealtypischer Ablauf eines Ladenflächenmanagements	51
Abbildung 22: Räumliche Abgrenzung des perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches Lübbener Straße.....	54
Abbildung 23: Darstellung der räumlichen Nahversorgungssituation in Luckau	58
Abbildung 24: Liste der zentrenrelevanten Sortimente im LEP HR 2019	62

Abbildung 25:	Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	68
Abbildung 26:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel	72

Tabellenverzeichnis

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....	10
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen.....	20
Tabelle 3:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Luckau	25
Tabelle 4:	Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Luckau	38
Tabelle 5:	Entwicklungsprognose für 2026	38
Tabelle 6:	Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Einzelhandelsausstattung).....	45
Tabelle 7:	Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (zentrenergänzende Funktionen).....	45
Tabelle 8:	Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Städtebau/Gestaltung).....	46
Tabelle 9:	Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Erreichbarkeit)	46
Tabelle 10:	Bewertung des zu prüfenden Standortbereiches Lübbener Straße (Bestandsituation).....	52
Tabelle 11:	Bewertung des zu prüfenden Standortbereiches Lübbener Straße (Perspektivisch durch Entwicklung des Planvorhabens).....	53
Tabelle 12:	Prüfung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte auf Eignung als Nahversorgungsstandort.....	57
Tabelle 13:	Sortimentsliste für die Stadt Luckau (Kurzfassung).....	63
Tabelle 14:	Sortimentsliste für die Stadt Luckau (Langfassung).....	85

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
Drog	Drogeriewaren
EH	Einzelhandel
EHK	Einzelhandelskonzept
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EW	Einwohner
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin- Brandenburg
MIV	motorisierter Individualver- kehr
niL	städtebaulich nicht inte- grierte Lage
NuG	Nahrungs- und Genussmit- tel
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennah- verkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBS	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
siL	städtebaulich integrierte Lage
VG	Verwaltungsgericht
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbe- reich

Glossar

Andienung

Im Zusammenhang mit Einzelhandel versteht man unter Andienung die Anliefermöglichkeiten, diese kann bspw. über einen Parkplatz oder einen speziell dafür vorgesehenen Bereich geschehen.

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- ($> 100\%$) oder abfließt ($< 100\%$). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft).

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Fachgeschäft

Spezialisierter und branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnet. Die Verkaufsfläche liegt meistens bei weniger als 400 m². Neben der Verkaufsflächengröße ist für die Abgrenzung zu Fachmärkten vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/ Bedienung) entscheidend.

Fachmarkt

Betriebstyp der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigem Betrieb mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Verkaufsfläche in der Regel > 400 m².

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittssortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

Factory-Outlet-Center (FOC)

Großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenhops finden sich in FOCs oft gastronomische und freizeitorientierte Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikläden) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe. In jüngerer Zeit fanden jedoch auch Ansiedlungen von Factory-Outlet-Centern in historischen Innenstädten statt (bspw. in Bad Münstereifel).

Fristigkeitsstufen

Warengruppen lassen sich in 3 Fristigkeitsstufen - oder auch Bedarfsstufen genannt - aufteilen. Der kurzfristige Bedarf beinhaltet z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren und wird auch als periodischer Bedarf bezeichnet. Die mittelfristige Fristigkeitsstufe ist bereits dem aperiodischen Bedarf zuzuordnen, entsprechende Sortimente werden mindestens über mehrere Wochen oder Monate genutzt. Typische Sortimente dieser Fristigkeitsstufe sind z.B. Bekleidung, Schuhe oder Sportartikel. Die Sortimente der langfristigen Bedarfsstufe werden über einen langen Zeitraum (bspw. mehrere Jahre) hinweg genutzt, entsprechende Sortimente sind bspw. Elektrowaren, Möbel und Uhren und Schmuck.

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremddregionen einem Marktgebiet zufließen.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt in der Regel zwischen 700 – 1.400 m², in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 – 13 %.

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 5.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

In Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lage /städtebaulich integrierte Lage

Als in Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lage werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbe- reich einzuordnen.

Nicht integrierte Lage (niL)/ autokundenorientierter Standort

Nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den in Wohnsiedlungsbereichen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbe- bauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche au- ßerhalb der Zentren und in Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbebe- bieten sowie im Außenbereich zu.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Ver- kaufsflächen liegen zwischen 400 - 2.500 m², das Sortiment umfasst überwie- gend Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Weitere Sortimente werden nur auf einem geringen Verkaufsflächenanteil angeboten.

Trading down Prozess

„Trading down“ bezeichnet den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standortes innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchs- gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzel- handelszentren. Großformatiger Betriebstypus (rd. 2.500 - 5.000 m² Verkaufs- fläche), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 - 60 %; Umsatz 20 - 40 %.

Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kas- senzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken, Pfandrückgaberäume und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personal- büros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht

sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadt, Stadtteilzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

Anhang

Tabelle 14: Sortimentsliste für die Stadt Luckau (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren/Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Briefmarken und Münzen	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche und Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufklagen o. ä.)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Künstler- und Bastelbedarf	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Künstler- und Bastelbedarf)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähfadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Blumen/Pflanzen (Indoor)***	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde)
Schuhe/Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln und Anglerbedarf)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere ***	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern
	47.79.2	Antiquariate
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**		
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
Boote und Zubehör	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
	Aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikel (daraus NUR: Einzelhandel mit Booten)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	aus 47.67.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Motorräder und Zubehör (inkl. Mofas)	aus 45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Luckau als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; ***: zentrenrelevant und gleichzeitig überwiegend kurzfristiger Bedarf; **** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner PartGmbB

info@Stadt-handel.de
www.Stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43