

Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Luckau

Abwägung

der **Stellungnahmen** aus der Beteiligung der **betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit** am **Entwurf** der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Luckau, bestehend aus

- dem Entwurf der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Luckau in der Fassung vom 09.11.2021

Kurzzeichen der Abwägung

Z	=	Zustimmung (ausdrückliche Zustimmung bzw. keine Bedenken und Anregungen)
K	=	Keine Abwägung erforderlich, da eine nicht abwägungsbedürftige Äußerung vorliegt (z. B. Sachverhaltsdarstellung oder nicht Gegenstand des Planverfahrens)
B	=	Der Argumentation wird gefolgt, Anregung wird berücksichtigt
TB	=	teilweise Berücksichtigung der Anregungen, Bedenken, Argumentation
BB	=	Anregung / Hinweis ist bereits berücksichtigt
N	=	Nichtberücksichtigung / Ablehnung des Vorschlags / Zurückweisung der Argumentation
S	=	Sonstiger Handlungsbedarf

Ergebniszusammenfassung:

Laufende Nummer	Absender/ Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
	Träger öffentlicher Belange		
1	Regionalbereiche Ostbrandenburg und Südbrandenburg, Handelsverband Berlin-Brandenburg (HBB)		
1.1	<p>Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der HBB über das Ehrenamt vor Ort im Arbeitsprozess zur Erarbeitung des EH-ZK in 2010 letztmalig durch die Stadt Luckau beteiligt wurde. Seit diesem Zeitpunkt fand nach eingehender Prüfung weder eine Beteiligung am Entwurf zur Strategie Luckau 2030 noch an der Bauleitplanung statt.</p> <p>Der planungsrechtliche Steuerungsprozess der Handelsentwicklung soll dazu genutzt werden, eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur dauerhaft zu stärken. Gleichzeitig soll Sicherheit für Investoren, Immobilieneigentümer und Projektentwickler hergestellt werden.</p> <p>Die Sicherung der Attraktivität und Vitalität der Versorgungsstandorte soll durch die vorliegende Gesamtkonzeption optimiert werden.</p> <p>Mit Blick auf die gutachterlichen Empfehlungen im Schlusswort der Entwurfsvorlage, das EH-ZK durch die Stadtverordnetenversammlung durch einen Beschluss umsetzen zu lassen, kann für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung positive Folgen haben.</p> <p>Eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur sowie Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung sollen dazu beitragen, Zentralität und Kaufkraftbindung für Zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungszentren und sonstige Handelslagen in der „Stadt der kurzen Wege“ zu optimieren.</p>	Zustimmung, keine Abwägung erforderlich	Z

Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich haben wir im Grundsatz keine Einwände gegen den Entwurf vorliegender EH-ZK-Teilfortschreibung, wenn nachhaltige Entwicklungspotentiale zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche gegenüber bestehenden Anbieter/potentiellen Investoren aufgezeigt und dem **Strukturwandel im Handel Raum für neue Handelsformate** gegeben wird.

1.2

Die Stadt Luckau hat der Stadt + Handel Beckmann und Föhner Stadtplaner PartGmbH den Auftrag erteilt, die Teilfortschreibung des EH-ZK einschl. Steuerungsleitsätze zur Einzelhandelsentwicklung in den Versorgungsbereichen von Luckau zu formulieren.

Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Stadt Luckau vor dem Hintergrund der dynamischen Handelsentwicklungen 2010/2011 und 2015/2016 flächendeckend voll erhoben wurde, was die Standortdaten, Verkaufsflächen und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe **insbesondere der Leerstände** betraf und damit zusätzlich eine Arbeitsgrundlage vorliegt, die eine gewisse Zeitreihenbetrachtung zulässt. Diese landesweite Vollerhebung wird in 2022 erneut vorgenommen.

Mit der flächendeckenden Vollerhebung sind weitere Daten vorhanden, die eine Einschätzung der Entwicklung unterstützen.

Auf die Auswirkungen der CORONA-Pandemie z. Zeitpunkt der Fertigstellung des vorliegenden Entwurfes ist der Gutachter in einem Exkurs eingegangen. Auch wurden die Digitalisierung und die zunehmende Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz angesprochen, die durch die Pandemie einen weiteren Entwicklungsschub erhalten haben.

Darauf aufbauend möchten wir den Entscheidungsträgern deutlich machen, wie wichtig zukünftige Standortentscheidungen im Rahmen der Bauleitplanung sind und weiterhin sein werden, gerade und insbesondere durch die **Auswirkungen der Pandemie in Verbindung mit den Zwangsschließungen des Einzelhandels in 2020 und in 2021** sowie

Keine Abwägung, erforderlich. Die Stadt Luckau nimmt zur Kenntnis, dass im Jahre 2022 eine landesweite Erfassung des Einzelhandels geplant ist, die erfassten Daten bieten eine weitere Grundlage für zukünftige Konzeptionen und aktivierende Maßnahmen (bspw. Innenstadtstärkungskonzepte, Arbeit eines Citymanagements o.ä.).

K

die verstärkte Nutzung der Möglichkeiten über Click & Collect (in Folge verstärkt) durch die Kunden.

1.3

Der HBB geht davon aus, dass die Auswirkungen der CORONA- Krise noch 3-5 Jahre nachwirken werden, da fehlende Unternehmensnachfolgen und Insolvenzen nicht zeitnah durch Existenzneugründungen kompensiert werden können.

Deshalb möchten wir die Stadtverwaltung und die Entscheidungsträger der SVV auf die aktuelle Entwicklung im Handel aufmerksam machen, die für die Umsetzung der Ziele des EH-ZK und der Empfehlungen des Gutachters, in Rückkopplung mit den Mitgliedsunternehmen im HBB, gegenwärtig bekannt sind und durch Fachmedien bundesweit aktuell berichtet werden.

1. Die hohe Dynamik der Handelsentwicklung insbesondere in der derzeitigen Phase der Pandemie im Zusammenhang der Entwicklung des Online-EH ist Gradmesser für den Erfolg der Unternehmen. Deshalb empfehlen wir vor diesem Hintergrund, der **Branchen- und Betreibervielfalt**, sowie der **Entwicklung des Online-Handels** verstärkte Aufmerksamkeit zu widmen, um Immobilien-eigentümer und **Investoren mit neuen Handelsformaten für Flächenpotentiale, insbesondere Leerstand in Zentralen Versorgungsbereichen** gemeinsam gewinnen zu können.
2. Nach unserer Auffassung kann dies über eine professionelle **Zielgruppenansprache durch die Wirtschaftsförderung in Verbindung mit städtebaulichen Förderinstrumenten** gelingen, unter der Voraussetzung der aktuellen Kenntnis der Handelsentwicklungen und der Unterstützung der **Immobilien-eigentümer und Kreativwirtschaft** gleichermaßen.
3. Die vom Gutachter beschriebenen stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründeten Entwicklungspotenziale in den Sortimentsgruppen nehmen wir zur Kenntnis, da **mit neuen**

Keine Abwägung erforderlich, die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen eines möglichen vertiefenden, integrierten Innenstadtkonzeptes sowie bei weiteren Maßnahmen (bspw. Aufgabenstellung eines zukünftigen Citymanagements) berücksichtigt.

K

Ladenbaukonzepten modular angepasste Themen durch die Unternehmen selbst bereits verstärkt umgesetzt werden.

Um dem Absinken des Versorgungsniveaus oder „**Trading-Down-Tendenzen**“ mit **aller Ernsthaftigkeit entgegen wirken zu können**, empfehlen wir dringend, von einer quantitativen gesamtstädtische Angebots-situation wegzukommen und in den leer gefallenen Strukturen die Entwicklung innovativer Konzepte zu ermöglichen (z. B. Coworking-Spaces)

1.4

Wir befürworten die **Steuerungsleitsätze zur künftigen räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels**, wenn sie den Entwicklungen auf der Nachfrageseite entsprechen.

Eine Rückgewinnung von Kunden in den stationären Handel ist nur dann realistisch, wenn Vorteile für die Kunden damit verbunden sind. **Bitte beachten Sie die Anlage, HDE Onlinemonitor 2021.**

Insofern sollte Gutachtern in Zukunft mit auf den Weg gegeben werden, Handlungsempfehlungen individualisierter und auf den jeweiligen Standort bezogen konkreter zu formulieren, um sie für die Ansprache von Immobilieneigentümern vor Ort nutzen zu können.

Auch individualisierte Hinweise der Immobilieneigentümer selbst könnten noch stärker geprüft und mit eingebunden werden, um ganz konkrete sowie realistische Lösungsvorschläge für zentrale Versorgungsbereiche herauszuarbeiten.

Der Einzelhandel muss sich zwangsweise permanent auf Veränderungen des Marktes und die Kundenbedürfnisse einstellen, Trends umgehend aufgreifen (auch über Franchise-Partner betriebene Standorte) und diese möglichst schnell in eigenen Shoppingkonzepten berücksichtigen, wie durch die **Branchen-Bundesfachverbände und das Kompetenzzentrum Handel** z. Zt. aktuell berichtet wird. Link zum Kompetenzzentrum Handel: <https://kompetenzzentrumhandel.de/wissen/>

Keine Abwägung erforderlich. Die Ableitung vertiefter Handlungsempfehlungen bspw. waren nicht Leistungsbestandteil der beauftragten Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes. Die entsprechenden Anregungen werden im Rahmen der Aufgabenstellung eines vertiefenden Innenstadtkonzeptes mit breiten Beteiligungselementen berücksichtigt. Ebenso finden sie Berücksichtigung bei einer möglichen Etablierung eines Citymanagements.

K

Deshalb weisen wir die Entscheidungsträger ausdrücklich darauf hin, dass die Kenntnis über die einzelnen Handelsbranchen bei der Entscheidung insbesondere bei der **Beseitigung von Leerstand**, wichtig ist.

Durch Umfragen wurden/ werden zum Beispiel Lieblingsgeschäfte erfragt und Rückschlüsse auf angenehme Shoppingwelten zunehmend **über die sozialen Medien kommuniziert**.

Wir möchten Sie abschließend darin bestärken, offen für neue Handelsformate zu bleiben und Existenzgründer bestmöglich mit weiteren Partnern zu unterstützen sowie die zentralen Versorgungsbereiche wirtschaftlich zu entwickeln.

Wir bitten Sie, den HBB über das Ergebnis der Beteiligung in Kenntnis zu setzen. Gleichzeitig bitten wir Sie, uns über den SVV-Beschluss zu informieren

2. IHK Cottbus

2.1 Seitens der IHK Cottbus gibt es grundsätzlich keine Einwände zur Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Zustimmung, keine Abwägung erforderlich.

Z

Wir unterstützen die Aussagen zu den Entwicklungszielen und Empfehlungen für die Innenstadt Luckaus (S. 49) vollumfänglich. Erste Priorität sollte immer die Sicherung und Stärkung der Innenstadt sein. Die Coronapandemie hat zudem deutlich gezeigt, dass der Einzelhandel sehr schnell seinen Stellenwert verlieren kann. Daher begrüßen wir auch die zusätzlichen Empfehlungen, wie den Einsatz eines Citymanagers, die Einrichtung eines Leerstands- und Flächenmanagements sowie die Entwicklung eines Innenstadtkonzeptes. Weiterhin begrüßen wir die Empfehlungen zur Nahversorgung in Luckau (S. 59) ausdrücklich. Zur Entwicklung des geplanten zentralen Versorgungsbereiches im Bereich der Lübbener Straße empfehlen wir, wie auch im Konzept benannt, ein Verträglichkeitsgutachten, um vor allem die Innenstadt zu schützen und negative Auswirkungen zu vermeiden.

3. Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Land Brandenburg

3.1 Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Zustimmung keine Abwägung erforderlich.

Z

Erläuterungen:

Die Erarbeitung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Luckau als Grundlage für die Planung von Einzelhandelsstandorten befürworten wir ausdrücklich.

Der eingereichte Konzept-Entwurf ist aus Sicht der Raumordnung ein geeignetes Instrument zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung, zur Stärkung der Attraktivität und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Luckau und zur Gewährleistung ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion. Als Mittelzentrum wird der Stadt Luckau auf der Ebene der Raumordnung ein großer Spielraum bei der Entwicklung ihrer Einzelhandelsstrukturen zugebilligt.

Die für das Konzept maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden sachgerecht dargestellt.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept setzt einen planerischen Rahmen u.a. hinsichtlich

- der Ausweisung des Einzugs- und Versorgungsgebietes des Mittelzentrums Luckau,
- 2 eindeutig umrissene Zentrale Versorgungsbereiche (Innenstadt Luckau zzgl. Edeka/Rossmann und LIDL, perspektivischer Zentraler Versorgungsbereich Lübbener Straße) und 2 Nahversorgungsstandorte (Berliner Straße Aldi und Berliner Straße Netto) sowie
- der „Luckauer Sortimentsliste“.

Die Abgrenzung des Einzugs- und Versorgungsgebietes des Mittelzentrums Luckau unter Einbeziehung der Gemeinde Heideblick und Teilberei-

chen der Gemeinden Golßen, Baruth/Mark, Dahme/Mark, Schlieben, Sonnenwalde und Calau tragen wir mit bzw. ist aufgrund des unmittelbaren Angrenzens des Mittelzentrums Luckau an die Mittelzentren Lübben, Lübbenau und Finsterwalde nachvollziehbar. Durch die Ausrichtung der Entwicklungsziele zur Entwicklung des Einzelhandels auf die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung und die restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente wird diesem Umstand Rechnung getragen. Die angewandte Methodik und Analysen, die eingebundenen räumlichen, handelswirtschaftlichen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen und die grundlegenden Zielrichtungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung sowie die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Luckau sind nachvollziehbar und schlüssig.

Die Zentralen Versorgungsbereiche

- „Innenstadt Luckau“ einschließlich der Einzelhandelsstandorte EDEKA und LIDL und
- der perspektivische Zentrale Versorgungsbereich (Nahversorgung) „Lübbener Straße“.

werden nachvollziehbar dargestellt und sind als Grundlage für zukünftige Planungen von großflächigem Einzelhandel geeignet.

3.2	Die Funktion der Nahversorgungsstandorte Aldi und Netto an der Berliner Straße wird erörtert. Der Aldi-Standort im Nordwesten soll in den perspektivischen Nahversorgungsstandort „Lübbener Straße“ verlagert werden. Da das B-Planverfahren zum Nahversorgungsstandort „Lübbener Straße“ parallel läuft und im Einzelhandelskonzept die ersatzlose Aufgabe des Nahversorgungsstandortes Aldi im Nordwesten der Stadt empfohlen wird, regen wir an, dieses im Einzelhandelskonzept eindeutiger festzuschreiben.	Keine Berücksichtigung, eine eindeutigere Festbeschreibung einer ersatzlosen Streichung des Nahversorgungsstandortes Berliner Straße (Bestandsstandort Aldi) ist bauleitplanerisch nicht umsetzbar, ohne einen möglichen Planungsschaden auszulösen. Die vorhandene Nutzung genießt Bestandschutz.	N
3.3	Die Fortschreibung der „Luckauer Sortimentsliste“ (Definition des Sortiments Fahrräder und Zubehör als zentrenrelevant) trägt, basierend auf den Zielen des LEP HR, den ortstypischen Gegebenheiten der Stadt	Zustimmung, keine Abwägung erforderlich	Z

Luckau Rechnung und findet bei der Zuordnung der zentrenrelevanten bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente entsprechend Berücksichtigung.

Wir bitten um Übersendung des Beschlusses und der Bekanntmachung zum Einzelhandelskonzept.

Diese Stellungnahme zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Luckau ersetzt nicht die notwendigen raumordnerischen Bewertungen im Rahmen der für die Errichtung/Änderung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen durchzuführenden Bebauungsplanverfahren.

Nachbarkommunen

4. Stadt Lübbenau/Spreewald: Stadtplanung/Tiefbau

Keine Einwände

Keine Abwägung erforderlich.

K

5. Amt Dahme/Mark: SB Stadt- und Regionalplanung, Bau- und Ordnungsamt,

Wir begrüßen es sehr, dass die Stadt Luckau sich mit der Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Einzelhandelsentwicklung widmet, gerade im Hinblick auf den derzeitigen Einfluss der Covid-19-Pandemie, und sich damit der Zukunftsaufgabe der Sicherung und Weiterentwicklung eines langfristig leistungsfähigen und zielführenden Versorgungsangebotes stellt.

Zustimmung, keine Abwägung erforderlich.

Z

6. Stadt Lübben: Stadtplanung

Das geplante Nahversorgungszentrum „Lübbener Straße“ soll im EZH integriert werden. Dieser Standort soll der räumlichen und qualitativen Nahversorgungssituation des östlichen Stadtgebietes dienen. Im Rahmen der späteren Bauleitplanung ist ein Nachweis zu erbringen, dass das ge-

Keine Abwägung erforderlich. Ein entsprechender Nachweis wurde im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens erbracht.

K

plante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs dient und daraus keine mehr als unerheblichen negativen städtebaulichen Auswirkungen für die Stadt Lübben zu erwarten sind.

Öffentlichkeit

7 Bürgerin 1

7.1 Das Einzugs- und Versorgungsgebiet des Mittelzentrums Luckau wird mit ca. 33.000 Einwohnern total übertrieben dargestellt.

Calauer werden, wenn die eigenen Märkte nicht ausreichen, eher nach Vetschau & Lübbenau ausweichen. Die Einwohner aus Schlieben werden ggf. eher nach Herzberg zum Einkauf fahren, auch Golßener fahren trotz eigenem REWE jetzt schon eher nach Baruth zum ALDI und NORMA. Baruther wiederum haben, außer zum Einkauf bei der BHG, keinerlei Veranlassung in Luckau einzukaufen, auch hier liegt der Weg nach Wünsdorf & Zossen näher. Dahme ist mit gut über das Stadtgebiet verteilten Einkaufsmöglichkeiten, incl. REWE ebenfalls ausreichend versorgt. Was natürlich nicht ausschließt, dass auf Arbeitswegen etc. nicht doch Zweckeinkäufe in Luckau getätigt werden. Andererseits werden die Einwohner der entlegeneren Ortsteile, wie z. B. Fürstlich Drehna in Crinitz oder Calau, ihre Einkäufe vorwiegend nicht in Luckau tätigen.

Bei dem in Abbildung 1 des Berichtsentwurfs dargestellten Gebiet handelt es sich um das mittelzentrale Versorgungsgebiet des Mittelzentrums Luckau. Die Vermischung der Begriffe „Versorgungs- bzw. Einzugsgebiet“ im Bericht ist missverständlich und wird in „Versorgungsgebiet“ geändert. Während ein Einzugsgebiet den Bereich darstellt, aus dem die Kunden eines Einkaufsmarktes bzw. eines Einzelhandelsstandortes stammen, stellt das Versorgungsgebiet den Bereich dar, für den der zentrale Ort landesplanerisch/regionalplanerisch Versorgungsfunktionen übernehmen soll. Das dargestellte mittelzentrale Versorgungsgebiet wird von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Land Brandenburg als zuständige Behörde ausdrücklich mitgetragen (vgl. Nr. 3).

Luckau ist mit der Verabschiedung des LEP HR 2019 als Mittelzentrum ausgewiesen worden, wenn das Einzugsgebiet Luckaus im status quo enger zu fassen ist als das dargestellte Versorgungsgebiet, wie von der Einwandergeberin dargestellt, verdeutlicht dies, dass die mittelzentrale Versorgungsfunktion

TB

7.2

Die Errichtung von Einkaufszentren auf der „grünen Wiese“ entspricht einer überholten Stadtplanung am Rande der Stadt. Die Kaufkraft wird an einem nicht zentralen Standort gebündelt. Dadurch wird die Innenstadt einen weiteren Kaufkraftverlust erleiden, womit eine weitere Verödung der Innenstadt zu befürchten ist. Die bisherigen Investitionen in die Luckauer Innenstadt würden verpuffen und der Aufenthaltscharakter der Luckauer Innenstadt weiter beschädigt.

Oberstes Ziel der Stadtentwicklungsplanung für Luckau muss die weitere Innenstadtbelebung mit der Möglichkeit neuer Einkaufserlebnisse sein.

Luckaus im Bereich Einzelhandel noch nicht vollumfänglich ausgeübt wird. Es besteht somit insbesondere im Bereich der aperiodischen Sortimente ein Anpassungsbedarf an die erworbene mittelzentrale Versorgungsfunktion.

Das dargestellte Versorgungsgebiet bezieht sich insbesondere auf die Warengruppen des aperiodischen Bedarfs, deshalb ist im Bericht die Formulierung enthalten, dass es sich hierbei um das Versorgungsgebiet „für den gehobenen Bedarf“ handelt. Für den periodischen Bedarf ist das Versorgungsgebiet enger zu fassen und umfasst – wie im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes dargestellt – insbesondere das Stadtgebiet Luckaus sowie die amtsfreie Gemeinde Heideblick.

Aus der Stellungnahme geht nicht hervor, um welche Errichtung eines Einkaufszentrums auf der „grünen Wiese“ es sich handelt. Sofern es sich um die Planvorhaben an der Lübbener Straße handelt, so ist dieser Standort als städtebaulich integriert zu werten, die Stadt Luckau ist bestrebt an diesem Standort im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung ein Nahversorgungszentrum zu realisieren. Mögliche mehr als unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen sind gemäß Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse zu untersuchen. Das entsprechende Gutachten hat zum Ergebnis, dass mehr als unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt nicht zu erwarten sind. Nichtsdestotrotz stellt die Stärkung und Weiterentwicklung der

N

Innenstadt weiterhin eine zentrale Herausforderung für die Stadtentwicklung in Luckau dar. In diesem Zusammenhang empfiehlt die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes die Erstellung eines vertiefenden Innenstadtkonzeptes mit einem integrativen Ansatz und einer breiten Bürgerbeteiligung sowie die Etablierung eines Citymanagements.

8. Bürger 2 und 3, Berlin

8.1 Wir nehmen zum o.g. Konzept Stellung, da dieses in unmittelbarem Zusammenhang zum Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Str.“ steht und wir von diesem unmittelbar betroffen sind.

Zunächst werden im EHK 2021 bestehende landesplanerische Vorgaben genannt und deren Gültigkeit bekräftigt. Außerdem wird hervorgehoben, dass Luckau seit 2019 wieder ein Mittelzentrum ist.

Laut INSEK von 2019 umfasst der Einzugsbereich Luckaus für den gehobenen Bedarf die Gebiete Gemeinde Heideblick, sowie Teile von Golßen, Baruth/Mark, Dahme/Mark, Schlieben, Sonnewalde und Calau.

Auf den folgenden Seiten bis Seite 50 wird die bestehende Situation analysiert und die vorhandenen Strukturen beschrieben.

Wichtige Fakten sind, dass die Verkaufsfläche im bestehenden Versorgungsbereich Innenstadt 5200 m² beträgt und sich aus 40 Einzelhandelsbetrieben zusammensetzt.

Interessant ist weiterhin, dass die Kaufkraftkennziffer von Luckau sich bei 91 befindet, der brandenburgische Durchschnitt bei 94 und der Bundesdurchschnitt bei 100 liegt.

Sehr aufschlussreich ist ebenfalls die prognostizierte Einwohnerentwicklung. Hier wird bis 2025 in Luckau eine Steigerung um 0,06 % und bis 2029 sogar ein Rückgang um -0,17 % erwartet.

Keine Abwägung erforderlich.

K

8.2	<p>In den bisherigen Planungen der Stadt war immer von einer Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts zur Verbesserung der räumlichen Versorgung der Bevölkerung in der östlichen Kernstadt die Rede. Auf S.52 wird nun schon von der perspektivischen Ansiedlung von drei großen Nahversorgungsbetrieben gesprochen. Diese liegen in direkter Nachbarschaft zum Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und stehen in unmittelbarer Konkurrenz.</p>	<p>Im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan an der Lübbener Straße ist im Geltungsbereich die Ansiedlung „großflächigen Einzelhandels“ zur Nahversorgung vorgesehen. Eine Beschränkung der Anzahl der Betriebe wurde hierbei nicht vorgenommen, wäre auch planungsrechtlich kritisch.</p> <p>Das Betreiben eines Konkurrenzschutzes oder eines Marktprotektionismus ist unzulässig. Entscheidend für die Beurteilung des Planvorhabens ist es, inwieweit mehr als unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen durch ein Planvorhaben zu erwarten sind. Entsprechende Auswirkungen sind laut dem erstellten Verträglichkeitsgutachten nicht zu erwarten.</p>	N
8.3	<p>Bisher war der Versorgungsbereich Innenstadt gleichmäßig mit Versorgungseinrichtungen versehen: im Westen ALDI und Netto, im Süden Lidl und im Bereich Karl-Marx-Str. Edeka als Vollsortimenter und ein Rossmann. Die genannten Märkte fügten sich recht gut ins Stadtbild ein und waren nicht besonders auffällig.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Osten gab es bisher ein Defizit an einem Supermarkt bis ca. 1000m². • Wird nun in der Lübbener Str. ein REWE mit 1750 m² und ein Fressnapf von 350 m² gebaut, erhält die die Stadt weitere 2100 m² Verkaufsfläche hinzu, ca. 1000 m² über dem tatsächlichen Bedarf. Da der ALDI zusätzlich in die Lübbener Str. verlagert werden soll, entsteht in Westen der Stadt wieder ein Defizit. 	<p>Im Osten des Stadtgebietes ist hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation bereits im EHK 2010 ein Defizit festgestellt worden. Dieses Defizit soll durch die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums überwunden werden.</p> <p>Der Einwandgeber beziffert „ein Defizit an einem Supermarkt bis ca. 1.000 m²“ im Osten des Stadtgebietes, hierbei bleibt unklar, wie er diese Größenordnung ermittelt hat. Eine Ansiedlung eines Supermarktes in der genannten Verkaufsflächendimensionierung ist in einem eher ländlich geprägten Umfeld wie in Luckau nicht realistisch. Mindestverkaufsflächengrößenordnungen für Supermärkte liegen aktuell bei min. 1.500 bis 2.000 m² Verkaufsfläche.</p> <p>Mit einer Verlagerung des Aldi Discounters in das Nahversorgungszentrum Lübbener Straße ist keine</p>	N

wesentliche Verschlechterung der räumlichen Nahversorgungssituation zu erwarten (vgl. Verträglichkeitsgutachten). Eine Verschlechterung der quantitativen Nahversorgungssituation ist bei einer entsprechenden Verlagerung immanent. In dem Zusammenhang sind jedoch folgende Aspekte mit zu berücksichtigen:

- Gemäß dem Betreiber des Aldi-Lebensmitteldiscounters ist unabhängig von der Verlagerung des Lebensmittelmarktes eine mittel- und langfristige Fortführung des Geschäftsbetriebes an der Berliner Straße ausgeschlossen.
- Vorhandene Lebensmittelmärkte im Westen des Stadtgebietes können sich hinsichtlich des Marktauftritts sowie der Verkaufsflächengröße an die neue Marktsituation anpassen. Entsprechende Vorhaben sind im Rahmen von Verträglichkeitsgutachten zu prüfen.

8.4	<ul style="list-style-type: none"> • Da die Gemeinde Heideblick in der Studie oft zu Luckau gezählt wird und sich im Westen an die Stadt angliedert, wird das geschaffene Defizit hier besonders deutlich. Für 3500 Einwohner von Heideblick wäre ein kleinerer Einkaufsmarkt sicherlich sinnvoller. 	<p>Für die Gemeinde Heideblick übernimmt das Mittelzentrum Luckau im kurzfristigen Bedarfsbereich Versorgungsfunktionen. Das dortige Kaufkraftpotenzial von rd. 3.500 Einwohnern ist zu gering, um dort einen eigenen strukturprägenden Lebensmittelmarkt anzusiedeln.</p>	N
8.5	<ul style="list-style-type: none"> • Der REWE Markt in der Lübbener Str. wird auch zum unmittelbaren Konkurrenten des EDEKA Marktes in der Karl-Marx-Str. werden. Hier wird weiterer Leerstand entstehen. 	<p>Entscheidend für die Beurteilung des Planvorhabens ist, inwieweit mehr als unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen durch ein Planvorhaben zu erwarten sind. Entsprechende Auswirkungen sind</p>	N

	<ul style="list-style-type: none"> • Durch die geringe Kaufkraft und die begrenzte Kundenzahl entstehen zu allen bisherigen Märkten Konkurrenz und Umsatzeinbußen. • Der riesige Vollsortimenter REWE steht zudem fast mit allen anderen Händlern des Stadtgebietes in einem Verdrängungswettbewerb. 	<p>laut dem erstellten Verträglichkeitsgutachten nicht zu erwarten, ebenso ist keine Marktschließung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten. Das Betreiben eines Konkurrenzschutzes oder Marktprotektionismus durch eine Kommune ist unzulässig.</p>	
8.6	<ul style="list-style-type: none"> • Eine ähnliche Situation wird der Tiermarkt „Fressnapf“ erzeugen, da. Bestehende Märkte, der Landhandel sowie die BHG den Markt bereits abdecken 	<p>Durch die Ansiedlung eines Tierfachmarktes „Fressnapf“ am potenziellen Nahversorgungszentrum Lübbener Straße sind keine mehr als unerheblichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung zu erwarten. Ein vergleichbarer Zoofachmarkt ist im Stadtgebiet Luckaus bislang nicht vorhanden. Durch die Ansiedlung eines entsprechenden Fachmarktes wird somit die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Luckau gestärkt. Das Betreiben eines Konkurrenzschutzes oder Marktprotektionismus durch eine Kommune ist unzulässig.</p>	N
8.7	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der eingangs aufgeführte Einzugsbereich des neuen Mittelzentrums wird sich nur in geringem Maße auf den neuen REWE in Luckau auswirken. Die Nachbarstädte Dahme, Golßen, Lübben, Lübbenau und Calau besitzen bereits REWE Märkte. Auch hier wird es eine Wettbewerbssituation geben (sinkende Einwohnerzahl, geringe Kaufkraft). 	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	K
8.8	<ul style="list-style-type: none"> • Mit dem Umzug des ALDI Marktes nach Luckau Ost, hätte ALDI dann schon den dritten Standort in 30 Jahren bezogen. Die ver- 	<p>Es ist offen, wie bei einer Verlagerung des bestehenden Aldi Lebensmitteldiscounters der Standort nachgenutzt wird. Sollte hierbei die Ansiedlung einer anderen großflächigen Einzelhandelsnutzung vorgese-</p>	N

lassenen ALDI Märkte werden ja nicht rückgebaut, sondern schaffen zusätzliche Verkaufsflächen, die die Innenstadt immer mehr verweisen lassen.

8.9

- Das EHK zeigt für den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt keinerlei Konzepte. Die Warendifferenzen zwischen Diskounter und Vollsortimenter hätten Potential für die Belebung der Innenstadt (z.B.: Weinhandlung, Feinkost, Schokolade, Kaffee, regionale Produkte).
- Auch ganz neue Konzepte wie beispielsweise die Gründung einer Stadtgenossenschaft mit einer Beteiligung der Anwohner o.ä. fehlen total.

8.10

Nach Sichtung der analytischen Erhebungen durch die von der Stadt beauftragte „Stadt + Handel Beckmann und Föhner Stadtplaner PartGmbH“ ist aus unserer Sicht festzustellen, dass die Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Luckau ihr Ziel verfehlt.

Unter der Annahme, dass die Steigerung der Einwohnerzahl um 0,06 % erfolgt, eventuell gar rückläufig ist, erscheint die Ansiedlung eines weiteren Zentralen Versorgungsbereiches wenig sinnvoll und auf keinen Fall zwingend notwendig. Gleiches gilt für den Tiernahrungsmarkt und die Verlegung des ALDI Marktes. Weitaus sinnvoller erscheint uns hier ein Konzept, welches die vorhandenen Märkte im Bereich der Karl-Marx-Straße an moderne Verkaufsbedingungen anpasst bzw. erweitert. Hier könnte die

hen sein, ist ein Verträglichkeitsgutachten notwendig, um etwaige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung zu prüfen.

Vertiefende Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Innenstadt sind nicht Leistungsbestandteil der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes.

Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes empfiehlt jedoch die Erstellung eines integrierten Innenstadtkonzeptes. Es ist hierbei ein ganzheitlicher Ansatz zu wählen, eine reine Beschränkung auf die Einzelhandelsfunktion würde für die Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums zu kurz greifen und der Multifunktionalität einer Innenstadt – insbesondere vor dem Hintergrund des aktuellen Strukturwandels – nicht gerecht werden. Im Rahmen dieses Innenstadtprozesses ist eine breite Bürgerbeteiligung und eine Beteiligung von Innenstadtakteuren (bspw. Immobilieneigentümer, Initiative „Wir sind Luckau“) anzustreben.

Mit der Ausweisung Luckaus als Mittelzentrum weist Luckau eine Versorgungsfunktion für den gesamten mittelzentralen Verflechtungsbereich im Bereich des gehobenen Bedarfs auf. Mit einer Aufwertung der Versorgungsfunktion als Mittelzentrum ist auch das Einzelhandelsangebot aufzuwerten. Die Versorgungsfunktion umfasst hierbei auch den zoologischen Bedarf.

Städtebauliche Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes ist es die flächendeckende Nahversorgung

Strategie der dezentralen Standorte, wie man sie in den 1990er Jahren in Luckau begonnen hatte, wieder aufgegriffen werden. Wenn man allerdings davon ausgeht, dass ein zielführendes und von der Bevölkerung angenommenes „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ so realisierbar ist, dass man in alle Himmelsrichtungen weiter Marktneubauten errichtet, wird man den Leerstand der „Altstadt“ weiter vorantreiben. Wir als gebürtige Luckauer empfehlen Ihnen, die Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu stoppen und durch ein neues zu ersetzen. Hier sollten bewährte Konzepte der Stadt Luckau wieder aufgegriffen und weiterverfolgt werden.

8.11

Außerdem sollten veraltete Konzepte der Städtebaupolitik mit Außenexpansion und Flächenversiegelung, wie sie in anderen Städten praktiziert wurden (z.B. Lübbenau) mit all ihren schädlichen Auswirkungen auf die bestehende Versorgungsstruktur nicht in Luckau wiederholt werden.

zu erhalten und zu stärken. Bereits im Einzelhandelskonzept 2010 wurden in diesem Zusammenhang Erreichbarkeitsdefizite im Osten der Kernstadt festgestellt. Durch die Realisierung eines Nahversorgungszentrums können diese Defizite beseitigt werden.

Inwieweit vorhandene Lebensmittelmärkte angesiedelt, erweitert oder an moderne Verkaufsbedingungen angepasst werden, obliegt zunächst den jeweiligen Betreibern. Die Stadt Luckau kann die jeweiligen Planvorhaben lediglich im Rahmen der Bauleitplanung positiv begleiten.

Der Betreiber des Aldi Lebensmitteldiscounters an der Berliner Straße betont, dass er den Lebensmittelmarkt am Bestandsstandort nicht erweitern oder modernisieren möchte, sondern aus wirtschaftlichen Gründen den Standort aufgeben möchte. Eine Modernisierung oder/und Verkaufsflächenerweiterung am Bestandsstandort sind somit ausgeschlossen.

Durch eine Verlagerung des Marktes an das potenzielle Nahversorgungszentrum Lübbener Straße sind lt. Verträglichkeitsanalyse keine mehr als unerheblichen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu befürchten.

In Brandenburg soll die weitere Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte (Mittel- und Oberzentrum) ausgerichtet werden. Luckau als Mittelzentrum ist somit Positivraum für eine weitere Entwicklung

N

Eine Flächenversiegelung landwirtschaftlicher Nutzfläche dieses Ausmaßes ist nicht mehr zeitgemäß, widerspricht allen Zielen einer zukunftsfähigen Landesplanung und den Zielen der Stadtentwicklung, wie sie im INSEK 2030 formuliert wurden.

von Siedlungsflächen. Die Aussagen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes stehen nicht im Widerspruch zu den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen, dies wird durch die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Land Brandenburg ausdrücklich bestätigt. Das INSEK 2030 sieht die Entwicklung von Nahversorgungsstrukturen im Osten des Stadtgebietes vor, dies soll jedoch nicht zulasten der Innenstadt und der Nahversorgung vorgenommen werden. Die vorhabenbezogene Verträglichkeitsuntersuchung zum Planvorhaben Lübbener Straße zeigt, dass vorhabenbedingte mehr als unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung nicht zu erwarten sind. Eine weitere Siedlungsentwicklung am Planstandort Lübbener Straße sah auch das INSEK 2030 bereits vor.

9 Bürgerin 4, Berlin

9.1 Mein Einspruch richtet sich im Wesentlichen gegen die Ausweisung eines zweiten zentralen Versorgungsbereiches in der Lübbener Straße, die Auswahl, Größe und Gestaltung des avisierten Standortes sowie einzelne im Einzelhandelskonzept dazu ausgeführte Begründungen.

Mittlerweile liegt die Auswirkungsanalyse für dieses Vorhaben vor. Hier sind die Argumentationen, speziell was die potentiellen Auswirkungen auf andere Handelsbetriebe sowie die Stadt Luckau angeht, nicht überzeugend. Trotzdem werden die Konsequenzen der Fortschreibung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes klarer.

- Die dargestellten Planvorhaben stehen nicht im Widerspruch zu den Aussagen des INSEK 2030, dieses sieht u. a. zur Arrondierung des Betriebstypenmixes eine Ansiedlung eines Supermarktes vor. Bei dem Aldi Lebensmitteldiscounter handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine Verlagerung eines bestehenden Marktes. Der Zoofachmarkt stellt eine Ergänzung des

1. Einwände gegen die Ausweisung eines zweiten zentralen Versorgungsbereiches neben dem Stadtzentrum (ZVB Innenstadt)

- Die Ausweisung eines zweiten ZVB steht im Widerspruch zur INSEK 30, hier werden lediglich ein Supermarkt, bzw. „Nahversorgungseinrichtungen“ zur Versorgung des Luckauer Ostens angestrebt. Diese sollten keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen und vor allem das Innenstadtzentrum haben.
- Eine Notwendigkeit eines zweiten ZVB ist nicht erkennbar, um die Nahversorgung zu sichern. Sie wird im Einzelhandelskonzept auch nicht aus dem Bedarf des Luckauer Ostens begründet.
- Die Ausweisung eines zweiten ZVB schafft durch den privilegierten Rechts- und Schutzstatus des Gebietes eine Konkurrenz zum ZVB Innenstadt (auch wenn geordnet), u.a. indem ein zweiter ZVB eine Konzentration von immer weiteren zentrenrelevanten Einrichtungen ermöglicht und sogar vorschreibt.
- Die Ausweisung eines zweiten ZVB ermöglicht es, über die in der Landesentwicklungsplanung für solche Nahversorgungsgebiete eigentlich bestimmten Obergrenzen bei der Marktgröße und Gesamtverkaufsfläche noch hinauszugehen (vgl. u.a. die Handreichung Lebensmittelmärkte des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg). Dies ist nicht im Sinne des INSEK sowie einer verträglichen Stadtplanung!
- Die Begründung im EHK erfolgt nach dem Motto „Wir wollen es, weil wir einen Investor haben“. Es ist zudem erstaunlich, dass das betreffende Gebiet in für einen Nahversorgungsbereich völlig überdimensioniertem Umfang bereits umgewidmet und verkauft ist, noch ehe das Einzelhandelskonzept durch die Öffentlichkeitsbeteiligung gegangen ist. Ebenfalls erstaunlich ist, dass zeitgleich bereits ein Bebauungsplan der Öffentlichkeit vorgelegt wird.
- Die geplante Nutzung des Gebietes, wie sie sich jetzt darstellt, erfüllt nicht die Kriterien an einen ZVB, wie z.B. „städtebauliche

mittelzentralen Einzelhandelsangebotes dar. Ein entsprechender Betriebstyp ist bislang im Stadtgebiet nicht vorhanden, eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist mangels Entwicklungsflächen nicht möglich.

Das geplante Nahversorgungszentrum soll im Sinne einer Ergänzungsfunktion entsprechende Angebote mit einem Hauptsortiment der kurzfristigen Bedarfsstufe einnehmen. Das Nahversorgungszentrum ist in der Versorgungsfunktion dem Innenstadtzentrum hierarchisch untergeordnet und verfügt über keine Versorgungsfunktion für Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortimenten der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe, wie sie für den Altstadtkern charakteristisch ist. Ebenso müssen bei einer Entwicklung des Nahversorgungszentrums mehr als unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum und die Nahversorgung ausgeschlossen werden können. Eine entsprechende Prüfung wurde im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse vorgenommen. Eine marktseitige Bedarfsprüfung für Planvorhaben ist gem. EUGH nicht mit Europarecht vereinbar. Das INSEK formuliert für den Einzelhandel die Zielstellung, dass Angebote – sofern möglich und sinnvoll – räumlich gebündelt werden sollen, da sich hierdurch Synergiewirkungen erzielen lassen. Durch die Entwicklung des

Dichte und Vitalität“, „positiver Beitrag zur städtebaulichen Situation, ansprechende städtebauliche Gestaltung, fußgänger- und radfahrerfreundliche Eingangssituation“ (EHK, S. 44f.)

- Ein Standort, der viel eher die Kriterien Nutzungsmischung und städtebauliche Dichte erfüllt, existiert mit dem Bereich Karl-Marx-Straße bereits innerhalb des ZVB Innenstadt. An diesem Standort hat es in letzter Zeit trotz seiner städtebaulichen Integration einige Wegzüge gerade im Dienstleistungsbereich gegeben. Es ist nicht ersichtlich, welchen Zusatznutzen ein ähnlicher Standort außerhalb des Innenstadtzentrums bieten soll, zumal eine wesentliche konzeptionelle Differenz beim Standort Lübbener Straße (ausgenommen vielleicht die schiere Größe) nicht erkennbar ist. Ziel sollte es eher sein, diesen bereits vorhandenen Standort zu revitalisieren statt an einem Ort mit weniger städtebaulicher Anbindung ein Konkurrenzangebot aufzubauen.
- last but not least: Die bisherige Struktur der Gartenstadt Luckau mit verschiedenen über das Stadtgebiet verteilten großflächigen Einkaufsmöglichkeiten, die wie eine Kette jeweils in fußläufiger Distanz erreichbar sind, hat sich bewährt und trägt mit zum Charme der Stadt bei. Sie sollte nicht aufgrund eines immer weiter sich konzentrierenden „Gewerbegürtels“ im Osten aufgegeben werden. Auch in der bestehenden Struktur gibt es „Koppelungseffekte“, da Discounter unterschiedliche Gewichtungen in ihrem Angebot setzen. Eine Nahversorgung des Bereiches Luckau-Ost sollte sich in eine solche Struktur einfügen und nicht sie sprengen.
- Das mit der Fortschreibung des EHK vorliegende Zentrenkonzept wiederholt alle Fehler der 1990er Jahre, die in Luckau bisher glücklicherweise vermieden wurden und deren Ergebnisse in anderen Mittelzentren der Region besichtigt werden können. Der Eingangsbereich des Mittelzentrums Lübbenau (Konzentration von Kaufland, ALDI usw.) sollte kein Ziel, sondern eine städtebauliche Horrorvorstellung sein. Luckau läuft mit der Umsetzung des

Nahversorgungszentrums lassen sich entsprechende Synergieeffekte erzielen.

- Die geplanten Einzelhandelsstrukturen im perspektivischen Nahversorgungszentrum leisten einen wesentlichen positiven Beitrag zur städtebaulichen Situation, indem sie die Nahversorgungssituation im Osten der Kernstadt, den gesamtstädtischen Betriebstypenmix sowie die mittelzentrale Versorgungsfunktion insbesondere im Sortiment zoologischer Bedarf deutlich stärken. Mit der Realisierung der projektierten Planvorhaben erfüllt der Standortbereich im hinreichenden Maße die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich. Diese werden ausführlich im Rahmen der Konzeption abgeprüft und zusammenfassend in Tabelle 11 des Berichtsentwurfes zusammengefasst.
- Das Fachmarktzentrum an der Karl-Marx-Straße ist Bestandteil des ZVB Innenstadt, die Versorgungsfunktion geht deutlich über die des projektierten Nahversorgungszentrums hinaus. So umfasst das dortige Angebot u. a. zusätzlich einen Drogeriefachmarkt sowie Angebote mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, entsprechende Angebote sind im projektierten Nahversorgungszentrum Lübbener Straße nicht konzeptkonform.
- Die räumliche Nahversorgungssituation wird durch die Planvorhaben im Stadtgebiet insgesamt deutlich verbessert. Während im Osten die räumliche Nahversorgungssituation

neuen EHK Gefahr, seine touristischen Vorteile, die es gegenüber anderen Städten der Region auszeichnen, nämlich ein kompaktes schönes Altstadtzentrum, das auf besondere Art in die umgebende Landschaft eingebettet ist, zu verspielen. Sollten diese Vorzüge nicht eher gestärkt als geschwächt werden?

erheblich verbessert wird, ist im Westen lediglich eine geringfügige Verschlechterung der fußläufigen Erreichbarkeit infolge der Verlagerung des Aldi Marktes zu erwarten. In dem Zusammenhang ist in die Abwägung einzustellen, dass gemäß Betreiber des Marktes eine mittel- bis langfristige Weiterführung der Aldi-Filiale am Bestandsstandort ausgeschlossen wird.

- Attraktive und marktadäquate Nahversorgungsstrukturen sind auch für die touristische Attraktivität einer Stadt von Bedeutung. Das Nahversorgungszentrum Lübbener Straße wird eine Versorgungsfunktion für den kurzfristigen Bedarfsbereich aufweisen, mit der Entwicklung des Nahversorgungszentrums sind vorhabenbedingte mehr als unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Nichtsdestotrotz sollte eine weitere Stärkung des Innenstadtzentrums erfolgen, hierzu empfiehlt das Einzelhandelskonzept die Aufstellung eines integrierten Innenstadtkonzeptes, in dem in breiter Bürger- und Akteursbeteiligung Handlungsfelder und Stärkungsmaßnahmen entwickelt werden. Zusätzlich wird die Etablierung eines Citymanagements als aktivierende Maßnahme empfohlen.

9.2

2. Einwände gegen den Standort Lübbener Straße

- Das INSEK 2030 formuliert mehrere Entwicklungszielstellungen für die Stadt Luckau. So soll die Stadt weiter durch Zuzug

N

- In der Landesentwicklungsplanung, dem INSEK 2030 und so gut wie allen politischen Äußerungen der letzten Jahre wird ein sparsamer und angemessener Flächenverbrauch angemahnt. Die Neuversiegelung von großen Flächen soll unterbunden, Agglomerationen von Handelsbetrieben „auf der grünen Wiese“ sollen vermieden werden. Aus diesem Grund sollte eine Neuversiegelung von 1,7 Hektar Ackerfläche nicht nur „rechtlich möglich“, sondern auch notwendig und ohne umweltverträglichere Alternative sein. Dies ist beim Standort Lübbener Straße nicht der Fall. Bisher hat das auch die Stadt so gesehen und die Ansiedlung eines Nahversorgers auf bereits vorhandenen Flächen angestrebt.
- Für das Ziel einer Nahversorgung des Luckauer Ostens ist der ausgewiesene Bereich völlig überdimensioniert. Es könnte mit ca. der Hälfte des Flächenverbrauchs erreicht werden. Zudem gibt es in Luckau viele bereits erschlossene Flächen, die für die Ansiedlung eines Nahversorgers infrage kämen. Es ist nicht zu erkennen, in welcher Weise die Neuversiegelung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche von solcher Dimension mit den Klima- und Grünflächenschutzbestrebungen der Stadt, wie sie im INSEK 2030 formuliert werden, zusammengehen soll.
- Der Standort Lübbener Straße liegt außerhalb des bisherigen Suchbereiches für ein Nahversorgungszentrum, stattdessen befindet er sich in einem Gebiet, das laut INSEK 2030 als Reservefläche für künftige Wohnbebauung vorgehalten werden soll und bisher noch nicht versiegelt ist.
- Bevölkerungswachstum, speziell von jungen, finanzkräftigen Familien aus dem Großraum Berlin ist ein erklärtes Fernziel des INSEK 2030. Wenn jetzt fast die Hälfte des eigentlich für Wohnungen vorgehaltenen Gebietes in ein großflächig dimensioniertes Handelsgebiet mit entsprechender Verkehrsbelastung umgewidmet wird, kann der ursprüngliche Zweck kaum noch erreicht werden. Neubürger, gerade wenn sie aus einer Großstadt wegziehen,

von Einwohnern weiterwachsen und Verluste aus der natürlichen Entwicklung kompensiert werden. Flächen für weitere Wohnbauflächen befinden sich insbesondere im Osten der Kernstadt, auch für die Flächen des Planvorhabens ist eine Bebauung vorgesehen. In der östlichen Kernstadt bestehen bereits im status quo hinsichtlich der Nahversorgungssituation Defizite, die sich mit einer zusätzlichen Ausweisung von Wohnbauflächen verstärken werden. Diese Defizite zu beheben ist erklärte Entwicklungszielstellung des INSEK 2030, des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 sowie der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2022. Das INSEK formuliert in diesem Zusammenhang zusätzlich die Entwicklungszielstellung für den Einzelhandel, dass Angebote – sofern möglich und sinnvoll – räumlich gebündelt werden sollen. Hierdurch lassen sich Synergiewirkungen erzielen. Eine Ansiedlung von Nahversorgungsstrukturen auf potenziellen Flächenalternativen im Suchbereich wurden von städtischer Seite geprüft. Im Ergebnis zeigte sich, dass Flächen bspw. im Bereich der Nissanstraße für die Ansiedlung von Nahversorgungsstrukturen nicht geeignet sind, ebenso konnten keine weiteren geeigneteren Flächen im Suchbereich des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 ermittelt

möchten sich sicher nicht neben einem Großparkplatz ansiedeln. Da diese Menschen auch in ihren Einkaufsmöglichkeiten mobil sind, wiegt die Nähe verschiedener Großmärkte den Verlust an Wohnqualität vermutlich nicht auf.

- Stattdessen steht aufgrund der unmittelbaren Nähe des Gewerbegebietes Luckau Ost zum Standort Lübbener Straße zu befürchten, dass weitere Teile des Gebietes für nicht zentrenrelevante Handelsunternehmen umgewidmet werden, sodass ein riesiges zusammenhängendes Gewerbegebiet an der Lübbener Straße entsteht. Wie sehr sich die Stadt an bisherige Planungen gebunden fühlt, zeigt die Fortschreibung des EHK deutlich.
- Im EHK wird der Standort Lübbener Straße aufgrund der Bebauungssituation (Wohnbebauung nördlich und südlich, Mischnutzung westlich) und der vorhandenen Bushaltestelle als „städtebaulich integriert“ bewertet und zwar in einem solchen Ausmaß, dass die „Bewertungssampel“ in der Analyse auf „Grün“ springt (was wohl „uneingeschränkt“ bedeuten soll). Demgegenüber wird der bisherige Standort des Aldi-Marktes trotz Wohnbebauung auf drei Seiten aufgrund eines nicht mehr genutzten Gleises, das als Barriere wirke, sowie dahinter liegender Gewerbenutzung nur mit „gelb“ bewertet. Dies dient u.a. als Argument im Sinne eines Standortnachteils, um den geplanten Umzug des Aldi-Marktes in die Lübbener Straße zu rechtfertigen. Der Standort Lübbener Straße weist allerdings ebenfalls städtebauliche Barrieren auf, die einer guten städtebaulichen Integration in die Gesamtstadt entgegenstehen. Der Standort selbst befindet sich an der Peripherie der Kernstadt. Fast unmittelbar an das Ende des geplanten Standortes schließt sich auf der anderen Straßenseite der Lübbener Straße lediglich das Gewerbegebiet Luckau Ost an. Dies sollte für die Bewertung, wie sehr eine potentielle „Autarkie“ des Gebietes im Gegensatz zur Innenstadt zu befürchten ist, berücksichtigt werden. Wenn in der Auswirkungsanalyse dem bestehenden Lidl-

werden. In der Abwägung der verschiedenen Aspekte wurde von Seiten der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, das Areal des perspektivischen Nahversorgungszentrums für Einzelhandelsstrukturen zu entwickeln.

- Weitere Ansiedlungen von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sind im Umfeld des geplanten Nahversorgungszentrums nicht geplant. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind sondergebietspflichtig, eine Ansiedlung in einem Gewerbegebiet ist unzulässig.
- Der Aldi Bestandsstandort an der Berliner Straße wird hinsichtlich seiner städtebaulichen Integration nicht mit „gelb“, sondern in der Ampelsystematik mit gelb-grün bewertet, die Einstufung ist mit der Lage an der Bahntrasse sowie dem nördlichen Gewerbegebiet begründet. Das perspektivische Nahversorgungszentrum Lübbener Straße ist zwischen zwei Wohngebieten verortet, im Westen schließt Mischnutzung an, weitere Wohnbauvorhaben sind im unmittelbaren Umfeld des perspektivischen Nahversorgungszentrums geplant.
- Der Edeka und Lidl Lebensmittelmarkt im zentralen Versorgungsbereich weisen eine ungünstige Anbindung an die Haupt- und Nebenlage des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt auf (keine Sichtbeziehung, keine direkte Wegeverbindung), so dass

Markt eine „eher ungünstige Anbindung“ mit „geringem funktionalem Zusammenhang“ zur Altstadt attestiert wird (S. 21) wird, wie sieht es mit der Anbindung erst an diesem Standort aus?

- Für ein Vorhaben solcher Größe liegt das ausgewiesene Gebiet - trotz einer weitläufigen Ackerfläche - so dicht an vorhandener Wohnbebauung, dass negative Auswirkungen auf die Anlieger zu erwarten sind. Auch im Vergleich mit anderen großen REWE-Projekten ist der Abstand als außerordentlich gering zu bewerten.

sich zwischen den Bereichen nur bedingt eine Auflage entwickelt hat. Dass zwischen dem perspektivischen Nahversorgungszentrum an der Lübbener Straße und dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt keine ausgeprägte Auflage entwickelt wird, ist unbestritten, deswegen werden zwei separate zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt.

- Die Auswirkungen der Planvorhaben auf die Anlieger (bspw. Lärm, Verkehr) wurden durch Gutachten geprüft und sind Teil des Bebauungsplan-Genehmungsverfahrens und nicht des Einzelhandelskonzeptes. Der Abstand des REWE-Vorhabens ist nicht als vergleichsweise gering einzustufen. So werden zunehmend Supermärkte auch als Funktionsunterlagerung in mixed-use Immobilien geplant, hier ist sogar eine Wohnfunktion über dem Supermarkt vorhanden. Andere Lebensmittelmärkte in der Region weisen einen deutlich geringeren Abstand zur Wohnbebauung auf (bspw. REWE Roter Platz in Lübbenau, Netto Dansk Bahnhofstraße in Lübbenau). Auch die Lebensmittelmärkte in Luckau sind in enger Nachbarschaft zur Wohnbebauung angeordnet.

9.3

3. Einwände gegen den geplanten Standortwechsel des Aldimarktes

- Der Betreiber des Aldi Lebensmitteldiscounters an der Berliner Straße betont, dass für ihn eine Erweiterung und Modernisierung

N

- Die Negativeffekte für das Stadtbild, Umwelt und Klima sowie die Versorgungsstruktur in Luckau stehen in keinem Verhältnis zu den von Aldi erwarteten Standortvorteilen.
 - Die Koppelung von Aldi und REWE in der Lübbener Straße würde den dortigen Verkehrsfluss mit allen Folgeproblemen noch zusätzlich erhöhen.
 - Der Umzug des Aldimarktes würde eine weitere versiegelte Fläche beträchtlicher Größe hinterlassen, deren Nachnutzung völlig unklar ist. Es wäre der zweite Umzug von Aldi innerhalb der Stadt. Hinterlässt Aldi in Luckau eine Spur der Brachen? Ist die Stadt damit einverstanden?
 - Der Versorgungsbereich außerhalb des Gebietes der Gemeinde Luckau, der im EHK die angebliche Unterversorgung Luckaus mit Lebensmitteleinkaufsgelegenheiten begründet, liegt westlich der Stadt. Der gegenwärtige Standort des Aldi ist deshalb für die Einwohner der Gemeinde Heideblick viel besser erreichbar und macht keinen Transitverkehr durch die Innenstadt nötig. Auch die derzeit in Luckau entwickelte Fläche für neue Wohnbebauung liegt im Westen der Innenstadt.
 - Anders als im EHK zu lesen, hinterließe der Wegzug von Aldi eine Versorgungslücke in der Weststadt und den nördlich und westlich angrenzenden Ortsteilen, denn der Nettomarkt kann die Versorgung der Bevölkerung schon aufgrund seiner geringen Größe in diesem Teil Luckaus nicht allein gewährleisten.
 - Zudem gibt es zwischen Aldi und Netto Koppelungseffekte, die im EHK und der Auswirkungsanalyse völlig vernachlässigt werden, da die Angebote von Aldi und Netto unterschiedliche Gewichtungen haben, sich ergänzen und von vielen Kunden in Kombination genutzt werden. Die Fußläufigkeit beider Märkte untereinander ist deshalb, anders als die Auswirkungsanalyse behauptet, kein Standortnachteil, sondern ein Vorteil für beide Märkte.
- am Bestandsstandort ausgeschlossen ist und er aus wirtschaftlichen Gründen den Standort aufgeben wird.
 - Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die vorhabenbedingten Auswirkungen auf den Verkehr geprüft, diese Prüfung ist nicht Gegenstand eines Einzelhandelskonzeptes.
 - Eine Nachnutzung des Bestandsmarktes Aldi obliegt dem Eigentümer der Immobilie, auch eine Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt ist nicht gänzlich ausgeschlossen.
 - Durch die Schließung der Aldi-Filiale ist im Westen der Kernstadt keine wesentliche Verschlechterung der räumlichen Nahversorgungssituation zu erwarten. Eine entsprechende kartographische Darstellung wird im Bericht zum Einzelhandelskonzept ergänzt. Es obliegt den jeweiligen Lebensmittelmarktbetreibern sich marktgerecht aufzustellen.
 - Aldi und Netto sind dem gleichen Betriebstypus zuzuordnen und weisen weitgehende Überschneidungen hinsichtlich der Sortimentsauswahl auf, größere Koppelungseffekte zwischen den beiden Lebensmittelmärkten sind nicht vorhanden.
 - Es ist nicht erkennbar, dass mit einer Schließung des Aldi-Lebensmitteldiscounters ein

- Koppelungseffekte gibt es auch mit der BHG, da diese ergänzenden Angebote, z.B. Pflanzen oder Tierbedarf, aber auch Campingmöbel u.ä. vorhält und ebenfalls zu Fuß vom Aldi aus erreichbar ist. Mit dem Umzug des Aldi wird der Standort der BHG geschwächt, was einen weiteren Sog hin zu einem riesigen Gewerbegebiet im Osten auslösen kann. Warum soll man auf einer bisher unversiegelten Fläche Koppelungen zwischen Lebensmittel- und Tiermarktangeboten neu bauen, die man an anderer Stelle in der Stadt bereit ist einzureißen?
 - Eine Nachnutzung des Aldistandortes durch einen weiteren Lebensmitteldiscounter wiederum würde, wie die Auswirkungsanalyse nahelegt, das Gesamtangebot in der Stadt so erhöhen, dass es zu „Kannibalisierungseffekten“ zuungunsten des Nettomarktes kommen kann. Damit gerät die gesamte Nahversorgungsstruktur in der Kernstadt Luckau aus dem Gleichgewicht. Wie man all das als „unerhebliche“ Auswirkungen bezeichnen kann, bleibt rätselhaft.
 - Die positiven Effekte einer Verlagerung des Aldistandortes in die Lübbener Straße stellen sich demgegenüber mehr als bescheiden dar.
 - Die Auswirkungsanalyse selbst kommt in der Abwägung aller Faktoren zu dem Schluss, dass Aldi auch nach dem Umzug keine höhere, sondern lediglich eine „vergleichbare Flächenproduktivität“ (S. 31) erreichen wird.
 - Den Aldimarkt als nicht mehr marktgängig zu beschreiben oder als „dunkel und eng“ wie in der Presse, hat mit der Realität wenig zu tun, besonders, wenn man sich den Nettomarkt, der als Alternative für die gesamte Weststadt ausreichen soll, vor Augen führt.
 - Die beschworene Modernisierung, Erweiterung, Optimierung etc. durch einen Neubau des Aldimarktes soll mit einer zusätzlichen Verkaufsfläche von lediglich 22 Quadratmetern erreicht werden!
- Marktabgang des BHG-Baumarktes zu befürchten ist. Eine Verlagerung des Baumarktes ist nicht vorgesehen.
- Im Falle einer Nachnutzung des Aldi-Lebensmitteldiscounters durch einen anderen Lebensmittelmarkt kann ein Marktabgang des Netto Lebensmitteldiscounters nicht ausgeschlossen werden. Auch eine Verlagerung des bestehenden Netto Lebensmittel-discounters an den Bestandsstandort Aldi kann nicht ausgeschlossen werden. In beiden Fällen gewährleistet ein Lebensmittelmarkt weiterhin die Nahversorgung im Westen der Kernstadt.
 - Die Wirtschaftlichkeit eines Lebensmittelmarktes bemisst sich nicht nur durch die Flächenproduktivität, sondern auch durch die Kostenseite. Diese können in neugebauten Filialen signifikant geringer sein (bspw. Energieeffizienz, logistische Abläufe, einheitliches Ladendesign/Vertrieb). Ergänzend wird die Flächenproduktivität i. S. eines Worst Case-Ansatzes sogar im Vergleich zum Bestandsmarkt leicht höher angesetzt. Demnach werden Wettbewerbsbeziehungen der Betriebe am Standort untereinander (hier; mit dem geplanten REWE-Markt) „ignoriert“, wenngleich diese in der wirtschaftlichen Realität eintreten werden (neuer Markt, welcher noch nicht im Wettbewerbsnetz etabliert ist).

- Aus diesen Gründen einen Markt an einem neuen Standort von Grund auf neu zu bauen, und sei es mit noch so guten Umweltstandards, ist nicht verhältnismäßig, zumal eine umweltgerechte Sanierung auch des bestehenden Gebäudes möglich sein sollte.

- Formulierungen aus Presseartikel sind nicht Gegenstand des Einzelhandelskonzeptes, es obliegt dem Betreiber eines Lebensmittelmarktes sich marktadäquat aufzustellen.
- Im Fall einer Verlagerung des Aldi Lebensmitteldiscounters ist nur eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung geplant. Eine Optimierung und Modernisierung eines Lebensmittelmarktes bemessen sich nicht nur durch die Größe der Verkaufsfläche.

9.4

4. Einwände gegen die Grundlagen der Analyse und die Einbeziehung der Gemeinde Heideblick

- In allen bisher vorliegenden Dokumenten wird eine Überversorgung Luckaus mit nahversorgungsrelevanten Produkten festgestellt. Zudem gibt es mit einer Zentralität von über 120 % deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland.
- Da die Bevölkerungszahl Luckaus bis 2025 um ganze 6 Einwohner wachsen und danach wieder fallen soll, dürfte bei vorhandenem Angebot diese Situation erhalten bleiben oder durch einen Supermarkt zur Nahversorgung für den Luckauer Osten sich weiter verbessern.
- Die jetzt plötzlich im EHK beschriebene Unterversorgung kommt allein durch die Einbeziehung der Gemeinde Heideblick zustande. Heideblick gehört als selbständiger Ort nicht zum Gebiet Luckaus, sondern zum Umland, verändert aber mit über 3000 Einwohnern die Gewichtung deutlich und verzerrt so die Ergebnisse.
- Beim Lesen des EHK drängt sich die Frage auf, weshalb es für so viele Menschen in Heideblick, die aufgrund der demographischen Entwicklung eher immobiler werden, kein ergänzendes Konzept

- Das Mittelzentrum Luckau übernimmt als zentraler Ort Versorgungsfunktionen für die Gemeinde Heideblick. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 wurden Luckau bereits Versorgungsfunktionen für die Gemeinde Heideblick attestiert.
- Das Einwohnerpotenzial in der Gemeinde Heideblick ist zu gering, um dort einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt zu etablieren, aufgrund der aktuellen bundesweiten Trends und Entwicklungen im Lebensmittel Einzelhandel ist auch perspektivisch nicht mit einer entsprechenden Ansiedlung in der Gemeinde Heideblick zu rechnen.
- Das Versorgungsgebiet des Mittelzentrums Luckau umfasst im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente sowohl das eigene Stadtgebiet als auch insbesondere die Gemeinde Heideblick. Bei der Betrachtung der Nahversorgungssituation ist es somit sachgerecht Heideblick mit einzubeziehen.

N

für eine wohnortnahe Nahversorgung gibt und diese über den Ausbau der stationären Kapazitäten in Luckau geleistet werden soll. Vollkommen offen ist zudem, ob die Heideblicker entsprechende Angebote in Luckau tatsächlich mehr als bisher nutzen werden, vor allem, wenn die Wege innerhalb der Stadt Luckau weiter und mehr befahren sind als bei der gegenwärtigen Nahversorgungsstruktur.

9.5

5. Einwände gegen zu erwartende Nebenwirkungen auf den Standort Luckau und den ZVB Innenstadt

- Das Bauvorhaben in der Lübbener Straße hätte in der Form, wie sie in der EHK angestrebt wird, erhebliche Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt und die bisherige Versorgungsstruktur (vgl. Punkt 3). Diese werden in der Auswirkungsanalyse im Einzelnen zwar dargestellt, oft jedoch im Widerspruch zu vorhandenen Daten als nicht relevant oder unerheblich bewertet. Teilweise werden nicht abgesicherte oder falsche Vorannahmen angewendet. (z.B. der vernachlässigte Größenunterschied in der Marktgröße REWE und EDEKA) Durch diese Unschärfen weist die Auswirkungsanalyse deutliche Lücken auf und kann die Unbedenklichkeit des neuen EHK nicht ausreichend belegen.
- Auswirkungen auf die kleinen Geschäfte der Innenstadt werden beispielsweise überhaupt nicht untersucht. Trotzdem kommt die Auswirkungsanalyse zu dem Schluss: „Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.“ (S. 51) Eine solche Behandlung dieses wichtigen Themas ist nicht ausreichend.

Aus Transparenzgründen werden im Berichtsentwurf zum Einzelhandelskonzept sowohl die Kennwerte für das Stadtgebiet als auch die Kennwerte bei Einbeziehung Heideblicks dargestellt. Das entsprechende Vorgehen ist auch aus Sicht der Landesplanung nachvollziehbar und schlüssig (vgl. Stellungnahme Nr. 3).

- Die Prüfung vorhabenbedingter Auswirkungen durch die Planvorhaben im perspektivischen Nahversorgungszentrum Lübbener Straße ist nicht Gegenstand der Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Es ist unklar, welche „nicht abgesicherten oder falschen Vorannahmen“ im Rahmen der Bearbeitung der Verträglichkeitsanalyse kritisiert werden. Sämtliche untersuchungsrelevante Lebensmittelmärkte wurden mit ihrer Verkaufsfläche in die Berechnungen und in die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen einbezogen.
- Auch die Auswirkungen auf die kleinen Geschäfte der Innenstadt wurden untersucht, diese stehen jedoch nur begrenzt in einem begrenzten Wettbewerb zum Planvorhaben, so dass mehr als unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die kleinflächigen Angebotsstrukturen der Innenstadt nicht zu erwarten sind.

N

Insgesamt kommt die Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass die Umverteilungseffekte und die am Standort Lübbener Straße zu erwartende Kaufkraftbindung so groß sind, dass die Umsetzung dem Landesentwicklungsplan widerspricht. (vgl. S. 57) Über 25 % der verfügbaren Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsbereich Luckau, Dahme und Heideblick sollen erwartungsgemäß im geplanten ZVB Lübbener Straße gebunden werden! Die Kaufkraft, die aus der Kernstadt und der Gemeinde Luckau abgezogen wird, ist jedoch noch viel höher zu bewerten, da nach Angaben der Auswirkungsanalyse davon auszugehen ist, dass der Bereich Dahme sich selbst versorgt, also ohnehin kaum Kaufkraft Richtung Luckau abfließt sowie die Kaufkraft der Gemeinde Heideblick auch bei günstiger Prognose nur zu maximal 70 % in Luckau gebunden wird. Legt man diese Daten einer Überschlagsrechnung zugrunde, erhöht sich die Kaufkraftbindung der Gemeinde Luckau auf über 35%! Damit sind die Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt und die vorhandene Versorgungsstruktur als ganz erheblich zu bewerten. Die Ziele des INSEK 2030 werden nicht nur nicht beachtet, sondern geradezu verhindert. Damit widerspricht die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadtentwicklungskonzeption und den Grundsätzen der Landesplanung.

- Die Bewertung von vorhabenbedingten Auswirkungen des Planvorhabens an der Lübbener Straße ist nicht Gegenstand des Einzelhandelskonzeptes. In dem Zusammenhang ist jedoch festzuhalten: Die Kaufkraftbindung des Planvorhabens liegt nur minimal über 25 % der verfügbaren Kaufkraft im Einzugsbereich (Vorhaben: rd. 26 % und somit 1 %-Punkt). Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wird ausführlich das vorhandene Kaufkraftpotenzial für Lebensmittelmärkte – insbesondere Vollsortimenter – hergeleitet. Es zeigt sich, dass ein hinreichendes rechnerisches Kaufkraftpotenzial für zwei Lebensmittelvollsortimenter besteht und ein vorhabenbedingte Marktabgang des EDEKA Vollsortimenters nicht zu erwarten ist. Mehr als unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungssituation sind gem. Verträglichkeitsuntersuchung nicht zu erwarten. Die Umsatzumverteilungen für den EDEKA-Markt fallen naturgemäß relativ hoch aus, da dieser derzeit ein Alleinstellungsmerkmal innehat (einziger Lebensmittelvollsortimenter). Dieser greift demnach aktuell auf ein sehr hohes Kaufkraftpotenzial zu und erreicht entsprechend hohe Marktanteile. Im Sinne der räumlichen, quantitativen und qualitativen Nahversorgung stellt das Planvorhaben eine wesentliche Optimierung dar bei gleichzeitiger

10. Bürger 5, Luckau

10.1 Mit REWE würde es einen zweiten Vollsortimenter in Luckau geben. Es ist nicht absehbar, wie Edeka diese Konkurrenz verkraften wird. Am derzeitigen Standort hat Edeka keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten. Lidl, Netto und Aldi ziehen bereits Kaufkraft ab. Sollte sich Edeka zurückziehen, haben wir eine städtebauliche Fehlentwicklung und unter Umständen eine innerstädtische Brachfläche.

Seite 46

Laut Ausstattungskatalog wird die „ansprechende städtebauliche Gestaltung“ als notwendig erachtet. Jedem sollte der aktuelle Standard-Bau eines Rewe-Marktes geläufig sein. Aufgrund der wuchtigen Erscheinung zwischen zwei Wohngebieten ist dieser Bau meines Erachtens städtebaulich und gestalterisch nicht ansprechend.

Seite 54

„Bei Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben wie dem Planvorhaben ist eine einzelfallspezifische Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen vorzunehmen. In diesem Zusammenhang müssen mehr als unerhebliche ne-

Koexistenz der beiden Lebensmittelvollsortimenter.

- Der Berichtsentwurf zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes widerspricht nicht den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung, dies wird auch durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Land Brandenburg als zuständige Behörde bestätigt.

- Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes benennt als Entwicklungszielstellung für das perspektivische Nahversorgungszentrum eine verträgliche Entwicklung von Einzelhandelsstrukturen mit einem Hauptsortiment der kurzfristigen Bedarfsstufe. Mehr als unerhebliche städtebauliche Auswirkungen auf weitere zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgungssituation müssen in dem Zusammenhang ausgeschlossen werden können. Dies ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch eine Verträglichkeitsanalyse sicherzustellen.
- Die Verträglichkeitsanalyse zum Planvorhaben Lübbener Straße zeigt auf, dass in Luckau ein hinreichendes Kaufkraftpotenzial für die Ansiedlung eines zweiten Vollsorti-

N

gative städtebauliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung innerhalb und außerhalb Luckaus ausgeschlossen werden können“

Mit einem Aldi-Standortwechsel würde man die Versorgung im Westen der Stadt auf ein Minimum zurückfahren. Lediglich der Netto wäre den bevölkerungsreichsten Teil Luckaus, aufgrund der Wohnblöcke, direkter Anlaufpunkt für die Einwohner. Demnach ist hier eine massive Beeinträchtigung erkennbar.

menters besteht und dass bei einer Realisierung der Planvorhaben mehr als unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf weitere zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung ausgeschlossen sind.

- Bei dem auf Seite 45ff dargestellten Ausstattungskatalog handelt es sich nicht um die Kriterien der Rechtsprechung an einen zentralen Versorgungsbereich, sondern um einen idealtypischen Ausstattungskatalog. Bei einer Entwicklung eines Nahversorgungszentrums sollte eine möglichst ansprechende städtebauliche Gestaltung eine Zielstellung sein. Die konkrete städtebauliche Gestaltung des Planvorhabens an der Lübbener Straße ist noch nicht bekannt.
- Der Betreiber des Aldi Lebensmitteldiscounters an der Berliner Straße betont, dass er den Lebensmittelmarkt am Bestandsstandort aus wirtschaftlichen Gründen den Standort aufgeben wird. Diese Schließung ist auch geplant, wenn eine Verlagerung an den Standort Lübbener Straße nicht vollzogen würde. Ein Marktabgang des bestehenden Lebensmittelmarktes ist somit unabhängig von der Entwicklung des Nahversorgungszentrums. Durch die Schließung des Aldi Lebensmittelmarktes ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der räumlichen Nahversorgungssituation im Westen der Stadt zu rechnen, da der Netto Markendiscouter

		entsprechende übernimmt.	Versorgungsfunktionen	
10.2	Seite 57 Es wird beschrieben: „Der Aldi Markt befindet sich hingegen im Vergleich stärker in einer Siedlungsrandlage, sein Nahbereich ist durch seine Lage an einer Eisenbahntrasse und daran nördlich anschließende Gewerbegebiete stärker begrenzt.“ Weiterhin heißt es: „Für die aktuell durch Aldi genutzte Immobilie an der Berliner Straße ist daher nach der Verlagerung des Marktes im Zuge der Realisierung des Kapitel 7.2.2 genannten Planvorhabens eine Nachnutzung durch einen weiteren Lebensmittelmarkt städtebaulich-strategisch nicht empfehlenswert.“ Aldi grenzt jedoch unmittelbar an dem zweitgrößten Wohnblockviertel in Luckau. Durch einen Standortwechsel wäre dieser Teil extrem unterversorgt. Hier wurden anscheinend nicht die vorhandenen Märkte mit den Einwohnerzahlen im jeweiligen Bereich berücksichtigt. Durch den Umzug von Aldi würde man im Westen der Stadt jenes Problem schaffen, welches man in Osten der Stadt, zumindest laut Einzelhandelskonzept, sieht.		Die Einwohnerzahlen von Luckau wurden bei der Bewertung der Nahversorgungsstandorte berücksichtigt. Der vorhandene Netto-Markendiscouter weist eine zentrale Lage im Westen der Kernstadt Luckaus auf, damit ist er im Gegensatz zum Bestandsstandort des Aldi-Lebensmitteldiscounters sowohl für die nordwestlichen als auch die südwestlichen Siedlungsbereiche der Kernstadt fußläufig gut erreichbar. Im Vergleich der beiden Standorte Aldi und Netto ist somit der Netto-Standort auf Grund der zentraleren Lage hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion höher zu gewichten. Eine Nachnutzung des Bestandsstandortes Aldi durch einen anderen Lebensmittelmarkt ist baurechtlich möglich, aber als unwahrscheinlich einzustufen.	N
10.3	Übrigens befindet sich der Standort von Rewe in Golßen nicht in einem Wohngebiet und wird trotzdem gut frequentiert.		Irrelevant für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.	K
11.	Bürger 6, Luckau			
11.1	1. Das ausliegende Dokument heißt „Konzept Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Luckau“, durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 28.1.2021 aber die Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beschlossen, hier besteht ein Konflikt.		<ul style="list-style-type: none"> Der Begriff Einzelhandelskonzept und Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird synonym verwendet. Die vorliegende Konzeption beinhaltet ein Zentrenkonzept, hinsichtlich 	N

2. Das vorliegende ausgelegte Konzept entspricht lt. Dem Autor Lucas Beyer nicht dem aktuellen Arbeitsstand und demzufolge ist die öffentliche Auslegung formal mit dem aktuellen Dokument zu wiederholen, auf den Fehler wurde bereits am 18.01.2022 öffentlich hingewiesen.

11.2

- Durch die Aufgabe des Nahversorgungsstandortes Aldi Berliner Str. wird die fußläufig erreichbare Versorgung für Bewohner An der Schanze, der Breitscheidstraße, der Jahnstraße, am Grünen Berg und Teilen der Berliner Straße fahrlässig aufgegeben.
- Die weitere Integration der ca. 150 an der Schanze wohnenden Migranten bzw. Flüchtlinge wird gefährdet, da der mittlerweile vertraute Lebensmittelmarkt ersatzlos entfallen soll. Der Einkauf für Familien mit teilweise 5 oder 6 Kindern würde unverhältnismäßig erschwert.

11.3

- Die Versorgungssituation für den westlichen Teil von Luckau nach der Schließung des Standortes ALDI Berliner Straße wird nicht hinreichend untersucht. Der Netto Markt kann die Versorgung nicht vollständig abdecken. Der Netto Markt hat dort auch keine Entwicklungsmöglichkeiten.

der Leistungsbausteine sind keine Differenzen vorhanden.

- Das ausgelegte Konzept entspricht dem letzten Arbeitsstand. Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes stellt ein informelles städtebauliches Entwicklungskonzept dar, für dieses ist kein formelles Verfahren zur Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vorgeschrieben, diese wird von der Stadt Luckau freiwillig vorgenommen.

- Inwieweit die Filiale des Lebensmitteldiscounters Aldi weiter bestehen bleibt, ist die unternehmerische Entscheidung des Betreibers, die Stadt Luckau hat hierauf keinen Einfluss. Lt. Aussage des Betreibers ist ein mittel- und langfristiger Weiterbetrieb der Filiale aus wirtschaftlichen Gründen ausgeschlossen.
- Es ist nicht erkennbar, wieso die Schließung eines Lebensmittelmarktes die Integration von Migranten gefährdet.

N

- Die mittel- bis langfristige Schließung der Aldi-Filiale an der Berliner Straße erfolgt lt. Betreiber aus wirtschaftlichen Gründen, die unabhängig vom Einzelhandelskonzept sowie von aktuellen Planvorhaben im Stadtgebiet sind. Die räumliche Nahversorgungssituation verschlechtert sich durch die geplante Schließung des Aldi-Lebensmitteldiscounters nur geringfügig. Eine Karte zur

TB

räumlichen Nahversorgungssituation nach einer möglichen Aldi-Schließung wird in den Bericht mit aufgenommen. Die marktadäquate Aufstellung eines Lebensmittelmarktes obliegt dem jeweiligen Betreiber. Die Stadtverwaltung kann entsprechende Vorhaben nur positiv begleiten. Am Standort des Netto Marktes bestehen Möglichkeiten für eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung.

11.4

- Die Einwohner der Ortsteile Wierigsdorf & Gießmannsdorf können auf dem Radweg einfach und ungefährdet den Standort ALDI Berliner Straße erreichen. Diese Möglichkeit des umweltfreundlichen Einkaufs würde komplett entfallen.

- Zwischen der Aldi-Filiale an der Berliner Straße und der Netto Filiale beträgt die Fahrzeit mit dem Fahrrad rd. 2 bis 5 Minuten. Es ist nicht erkennbar, warum deshalb die Möglichkeit eines umweltfreundlichen Einkaufs für die Einwohner der Ortsteile Wierigsdorf und Gießmannsdorf komplett entfallen würde.

N

11.3

- Die Darstellung der 30 Minuten-Isochrone in Abbildung 1 Seite 9 „Einzugs- und Versorgungsgebiet des Mittelzentrums Luckau“ ist wissenschaftlich eindeutig falsch. Eine, in eine Landkarte integrierte, Isochrone wird regelmäßig eine Kreisform aufweisen. Mögliche Abweichungen in der Ausdehnung ergeben sich durch Hauptverkehrsadern und blockierende Hindernisse im Betrachtungsgebiet, somit ist mit dem Abbild eines mehrzackigen Sterns zu rechnen. Hier ist grob ein Dreieck dargestellt, sicher auch weil ein Einzugs- u. Versorgungsgebiet noch näher in der Umgebung der benachbarten Mittelzentren Lübben und Lübbenau nicht erklärbar wäre. Der vermutete Grundgedanke dieser Darstellung wird durch diese Umsetzung nicht unterstützt. Im Übrigen ist die Annahme dieses Ausmaßes des Einzugs- und Versorgungsgebiet

- Das dargestellte Versorgungsgebiet bezieht sich insbesondere auf die Warengruppen des aperiodischen Bedarfs, deshalb ist im Bericht die Formulierung enthalten, dass es sich hierbei um das Versorgungsgebiet „für den gehobenen Bedarf“ handelt. Für den periodischen Bedarf ist das Versorgungsgebiet enger zu fassen und umfasst – wie im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes dargestellt – insbesondere das Stadtgebiet Luckau sowie die amtsfreie Gemeinde Heideblick.

TB

des Mittelzentrums Luckau absolut unrealistisch und wohl von Wunschdenken geformt. Unter ökonomischen und vor allem ökologischen Gesichtspunkten ist das angenommene Einzugs- und Versorgungsgebiet des Mittelzentrums Luckau vollkommen unangemessen. Die Einwohner großer Teile des beschriebenen Gebietes haben bereits jetzt besser zugängliche Nahversorgungsmöglichkeiten zur Verfügung und unnötige Verkehrsströme, egal ob ÖPNV oder MIV sind auch durch diese Planung zu vermeiden. Auch die Quelle sollte dahingehend berichtigt werden.

- Bei dem dargestellten Einzugs- und Versorgungsgebiet handelt es sich um das Versorgungsgebiet des Mittelzentrums Luckau, die Bezeichnung Einzugsgebiet wird im Bericht gestrichen. Luckau übernimmt für das dargestellte Gebiet mittelzentrale Versorgungsfunktionen insbesondere im Bereich der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente. Die entsprechende Gebietsabgrenzung entspricht nicht exakt einer 30-Minuten-Fahrisonne, sondern ist insbesondere im Osten deutlich enger gefasst. Dies ist insbesondere durch die räumliche Lage der benachbarten Mittelzentren Lübbenau und Lübben begründet, für die Luckau landesplanerisch keine Versorgungsfunktionen übernimmt. Das dargestellte Versorgungsgebiet wird durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Land Brandenburg als zuständige Behörde mitgetragen und stellt sich als nachvollziehbar dar (siehe Stellungnahme Nr. 3). Da Luckau erst seit der Verabschiedung des LEP HR 2019 erneut als Mittelzentrum ausgewiesen wurde, deutet ein Abweichen zwischen dem momentanen Einzugsgebiet und das mittelzentrale Versorgungsgebiet darauf hin, dass das Einzelhandelsangebot des Mittelzentrums noch nicht hinreichend die neue Versor-

- Das Diagramm auf S. 47 „Verkaufsfläche nach Warengruppen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“ ist offensichtlich fehlerhaft bzw. nicht eindeutig. Die Ordinatenachse hat keine erkennbare Zuordnung zu den Wertebalken, die Anzahl der einzelnen bzw. zusammengefassten Variablen ist ungleich der Wertebalken.
 - Die Anzahl der Getränkemarkte in Luckau ist mit 3 falsch angegeben, somit ist die gesamte Verkaufsflächenermittlung und folglich sämtliche Beurteilungen fehlerhaft.
-
- Auf Nachfrage konnten Luckauer Einzelhändler nicht bestätigen für die Teilfortschreibung des Einzelhandels- u. Zentrenkonzepts für die Stadt Luckau interviewt worden zu sein. Die Datenerfassung ist somit fragwürdig.
-
- 11.4**
- Wenn wirklich so viele Luckauer zu REWE nach Dahme & Golßen zum Einkaufen fahren, werden diese Märkte dann nicht mehr als unerheblich negativ beeinflusst und wohlmöglich gefährdet?
 - Der EDEKA Markt hat keine Entwicklungsmöglichkeiten am Standort mehr, bei einer Aufgabe würde eine schwer zu schließende innerstädtische Brache entstehen.
-
- Das Diagramm auf S. 47 des Berichtsentwurfs zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird hinsichtlich seiner Ordinatenbeschriftung angepasst. **Z**
 - Ein Getränkeanbieter wurde als Getränkemarkt (Fachmarkt) klassifiziert, wenn dieser eine über eine hinreichende Verkaufsflächendimensionierung verfügt (min. 300 m²), kleinere Einzelhandelsbetriebe mit Hauptsortiment Getränke werden als Fachgeschäft eingestuft. **N**
 - Die Daten für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzept wurden analog zur beschriebenen Methodik des Handbuchs Einzelhandelserhebungen im Land Brandenburg erfasst (Anlage 3 zum Einzelhandelserlass Brandenburg) und mit weiteren Datenquellen abgeglichen. **N**
 - Die Untersuchung der vorhabenbedingten städtebaulichen Auswirkungen der Planvorhaben an der Lübbener Straße ist nicht Gegenstand der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes. Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse werden die vorhabenbedingten **N**

- Kannibalisierungseffekte um Mitarbeiter und Hilfskräfte werden andere Märkte belasten, siehe jetzt schon EDEKA.
- Das EKZ in der Lübbener Straße würde zu einer Konzentration in Luckau Ost führen. Ein angemessener Lebensmittelmarkt für Luckau Ost würde zu einer gleichmäßigen Verteilung der Nahversorgungsmärkte im Stadtgebiet und zu einer adäquaten Erreichbarkeit für Auswärtige führen.

Siehe S. 65.: „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.“

städtebaulichen Auswirkungen im Untersuchungsraum untersucht. Mehr als unerhebliche vorhabenbedingte negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungssituation in Dahme und Golßen sind nicht zu erwarten.

- Die Auswirkungsanalyse zum Planvorhaben Lübbener Straße zeigt auf, dass eine vorhabenbedingte Schließung des EDEKA Supermarktes im ZVB Innenstadt nicht zu erwarten ist. Der EDEKA-Vollsortimenter ist hinsichtlich seiner Verkaufsfläche marktadäquat aufgestellt und profitiert von zusätzlichen Frequenzbringern am Standort (insb. einzige Drogeriefachmarkt im Einzugsgebiet)
- Kannibalisierungseffekte um Mitarbeiter und Hilfskräfte sind keine städtebaulichen Kriterien zur Bewertung von Planvorhaben. Es obliegt den Betreibern der Lebensmittelmärkte eine hinreichende Attraktivität der Arbeitsbedingungen zu schaffen.
- Die Versorgungsfunktion des perspektivischen Nahversorgungszentrums Lübbener Straße umfasst den kurzfristigen Bedarfsbereich. Inwieweit vorhabenbedingte mehr als unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Luckau oder den Nachbarkommunen zu befürchten sind, wurde im Rahmen einer

Verträglichkeitsanalyse untersucht. Entsprechende Auswirkungen sind gemäß dem Gutachten nicht zu erwarten. Dies begründet sich insbesondere im Hinblick auf den relativ hohen Distanzwiderstand im nahversorgungsrelevanten Segment, sodass – wie im Gutachten beschrieben – teilweise Rückbindungseffekte ausgelöst werden.

12 **Bürgerin 7, Luckau**

12.1 Die Situation in der Luckauer Innenstadt wird im Konzept relativ realistisch beschrieben, auch die Vorschläge zur Zusammenlegung von Verkaufsflächen sind sehr realistisch, aber auch nicht neu. Warum kann der Zoofachmarkt nicht als Magnet in der Innenstadt fungieren?

Die Naturverbundenheit der Tierliebhaber bzw. Tierhalter widerspricht einer Ansiedlung eines Zoofachmarktes auf dem Acker mit der einhergehenden Zerstörung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Auch durch eine Zusammenlegung von Verkaufsflächen in der Innenstadt ist eine Schaffung von marktadäquaten Verkaufsflächen für die Ansiedlung eines Zoofachmarktes nicht realistisch.

Die Naturverbundenheit der Tierliebhaber bzw. Tierhalter ist kein städtebauliches Kriterium für die Beurteilung von Planvorhaben.

N

12.2 Warum wurde die Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts nicht durch die Verwaltung bzw. das Bauamt angefertigt, hier liegt Ortskenntnis und Kenntnis der Zukunftsplanung der Stadt Luckau vor.

Zusätzlich hätten Kosten eingespart werden können.

Eine Erstellung einer Teilfortschreibung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist sehr zeitaufwändig und bindet im erheblichen Maße Personalkapazitäten, die der Luckauer Verwaltung nicht zur Verfügung stehen. Eine Konzepterstellung durch eine Verwaltung ist nicht unbedingt kostengünstiger, wenn sämtliche Personal- und Sachkosten berücksichtigt werden (bspw. Kauf von Daten, Schulungen etc.)

N

12.3	<p>Eine gleichmäßige Verteilung der Märkte über das Stadtgebiet würde neben einer gewissen Gerechtigkeit für alle Bürger der Kernstadt Luckau vor allem die Erreichbarkeit eines Marktes für Einwohner der Luckauer Ortsteile und aus Heideblick verbessern. Damit ließen sich Aufwand für den Einzelnen aber vor Allem zusätzlicher Verkehr mit all seinen negativen Auswirkungen in Luckau vermeiden. Zusätzliche Einkaufszentren sind nicht nachhaltig, zumal ein bestehender Markt aufgegeben werden soll.</p>	<p>Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes empfiehlt im Bereich der Nahversorgung u. a. integrierte Nahversorgungsstandorte zu entwickeln, zu sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln, um eine möglichst fußläufige Versorgung der Bevölkerung in der Kernstadt mit Lebensmitteln zu gewährleisten. Der Aldi Lebensmitteldiscounter wird laut Aussagen des Betreibers unabhängig vom Planvorhaben seinen Bestandsstandort aufgeben. Ein generelles Ansiedlungsverbot für weitere Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet stellt eine Verhinderungsplanung dar und ist unzulässig – insofern diese der Nahversorgung dienen und von ihnen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen (vgl. OVG NRW - Urteil vom 08.10.2018 - 10 D 56/18.NE).</p>	N
12.3	<p>Durch zusätzliche Angebote wird in gewissem Maße die Kaufsucht gefördert, es müssen unnötig viele Nahrungsmittel produziert und auch importiert werden. Mehr Märkte bedeutet, bedingt durch die Angebotsgarantien, auch immer mehr Abfall durch abgelaufene bzw. nicht mehr verkehrsfähige Lebensmittel.</p>	<p>Eine Verhinderung einer Kaufsucht ist kein städtebauliches Kriterium zur Beurteilung eines Planvorhabens. Die Angebotsplanung der Lebensmittelmärkte obliegt dem jeweiligen Betreiber und ist nicht Gegenstand einer Bauleitplanung.</p>	N
12.4	<p>Das Konzept fokussiert sich eindeutig auf den Standort Lübbener Straße Luckau, alternative Standorte z.B. in der westlichen Nissanstraße werden nicht betrachtet. Wohl auch weil die Verwaltung der Stadt Luckau den Investor beim Grunderwerb an der Lübbener Straße aktiv unterstützt hat.</p> <p>Keinerlei Betrachtung der künftigen, bekannten, Wohnbauplanung der Stadt Luckau, wie. z.B. Herzberger Straße I & II</p>	<p>Die Entwicklungsmöglichkeiten für Lebensmittelmärkte in der westlichen Nissanstraße wurden durch die Stadtverwaltung geprüft. Entsprechende Flächen stellen sich marktseitig als nicht hinreichend geeignet dar und sind somit nicht für einen Lebensmittelmarkt entwickelbar.</p> <p>Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes berücksichtigt die künftige Einwohnerentwicklung von Luckau. Um die möglichst fußläufige Versorgung der</p>	N

12.4

- Die ÖPNV Anbindung des Standortes Lübbener Straße wird unrealistisch, falsch dargestellt.
- Die Verkehrssituation in Luckau wird nicht berücksichtigt, vor allem nicht nach der Eröffnung des neuen EKZ Lübbener Straße. Hier ist mit einer massiven Erhöhung des MIV in der Südpromenade, der Calauer Straße und der Lübbener Straße mit all seinen negativen Auswirkungen zu rechnen. Hervorzuheben ist hier vor allem die zu erwartende Minderung der Lebensqualität der direkten Anlieger sowie die zusätzliche Umweltbelastung.
- Die Einwohner von Heideblick, sowie der nördlichen Luckauer Ortsteile erreichen im Stadtgebiet zuerst die Märkte von ALDI bzw. Netto, beim Wegfall von ALDI würde der Netto sehr wahrscheinlich überlastet, was wiederum zu einem Ausweichverhalten der Kunden führen würde. Hier würde die Luckauer Verkehrsinfrastruktur wiederum zusätzliche belastet, was wiederum zu zusätzlichen Immissionen, besonders auf den Hauptverkehrsadern, führen würde.

Bevölkerung innerhalb der Kernstadt auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu gewährleisten, sind u. a. Empfehlungen zur Entwicklung und Weiterentwicklung von Nahversorgungsstandorten enthalten.

Der Berichtsentwurf zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes führt zur ÖPNV-Anbindung aus: „eine hinreichende Erreichbarkeit für den ÖPNV ist über die Bus-Haltestelle Lübbener Straße gewährleistet. Auch die Bus-Haltestelle Zaackoer Weg ist fußläufig gut erreichbar. Die Einwandgeberin lässt offen, was an den entsprechenden Aussagen unrealistisch oder falsch sein soll.

Die Prüfung von möglichen vorhabenbedingten negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation oder die Umwelt sind nicht Prüfungsgegenstand eines Einzelhandelskonzeptes, hierzu werden separate Prüfungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

N

K

13	Bürgerin 8, Luckau		
13.1	<p>Die Lübbener Straße ist ausgewiesen als Umleitung bei Unfällen auf der Autobahn.</p> <p>Da wir es schon erlebt haben das der Verkehr bei einer Autobahnsperrung ab Auf -und Abfahrt Calau bis Auf - und Abfahrt Duben zu einem Rückstau bis Zinnitz kam und dieser Stau auch die Ein- und Ausfahrt unseres Wohngebiets betraf.</p> <p>Wie wollen Sie absichern, dass es nicht zu einer vollkommenen unübersichtlichen Lage kommen wird, wenn ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch das neue Nahverkaufszentrum die einzige befahrbare Zubringerstraße zur Autobahn die Lübbener Straße vollkommen dicht ist und die Anwohner des Wohngebiets dadurch in Mitleidenschaft gezogen werden? Wird dann eine andere Umleitungsstrecke ausgewiesen?</p>	<p>Die Prüfung von möglichen vorhabenbedingten negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation oder die Umwelt sind nicht Prüfungsgegenstand eines Einzelhandelskonzeptes, hierzu werden separate Prüfungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.</p>	K
13.2	<p>Aus den Unterlagen die zur Einsicht zum „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ bereitgestellt werden, ist nicht ersichtlich ob ein oder ein Beidseitiger Fahrradweg oder Fußgängerweg mit erforderlichen Übergangswegen geplant ist wo dieser eventuell verlaufen soll und wer die Kosten dafür tragen soll. Fußgänger und Radwege wären meines Erachtens schon sehr wichtig, denn der neue Nahversorgungsstandort soll ja für alle Fußläufig und für die Kunden sicher erreichbar sein. Sollte ein derartiges Projekt bereits bestehen, warum wird dieses dann nicht in die Planungsunterlagen integriert? Existiert überhaupt schon ein Verkehrskonzept?</p> <p>Wann und in welchen Unterlagen können wir etwas dazu erfahren?</p>	<p>Die Anmerkung betrifft die Unterlagen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bauleitplanverfahren „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ ebenfalls öffentlich ausgelegt waren bzw. die ergänzende Verkehrsplanung /Erschließungsplanung. Die Stadt Luckau wird die gesicherte Erschließung des geplanten Nahversorgungsstandortes in einer separaten Erschließungsplanung veranlassen.</p>	K
13.3	<p>In den vorliegenden Plänen habe ich ebenfalls einen Schallschutz vermisst, bei Bürgersprechstunden im Rathaus habe ich schon des Öfteren darauf hingewiesen und laut Aussagen des Bürgermeisters Herrn Lehmann sollte auch dort eine Lösung gefunden werden. Leider vermisste ich</p>	<p>Die Untersuchung von zu erwartenden vorhabenbedingten Lärmemissionen und die Auswirkungen auf die Verkehrssituation durch das Planvorhaben Lübbener Straße sind nicht inhaltlicher Prüfungsgegenstand eines Einzelhandelskonzeptes. Hierzu werden</p>	K

in den Ausführungen irgendeinen Hinweis darauf. Wie weit werden Lärmschutzmaßnahmen für die anliegenden Wohngebiete eingeplant und wer trägt die Kosten hierfür?

Ihre Lösung dazu interessiert mich sehr.

im Zuge des Bebauungsplanverfahrens separate Untersuchungen durchgeführt.

13.4

Da ja Energieeinsparung ein großes Thema ist und das Nahversorgungszentrum reichlich beleuchtet sein wird, wie werden Sie darauf einwirken, dass die Licht Emission die Anwohner des Wohngebiets so wenig wie möglich belastet? Viele direkten Anwohner der Lübbener und Lübbenauer Straße haben ihre Terrassen zur Straße und gehen arbeiten, so dass Sie sich ein friedliches und ruhiges Wochenende verdient haben. Die Öffnungszeiten der mir bekannten REWE Märkte sind jedoch von 7.00 bis 22.00 Uhr auch an Samstagen. Somit ist ein erholsames Wochenende mit Schall und Licht Belästigung bereits vorprogrammiert. Eine Maßnahme wäre eine Vereinbarung die Lichtflut durch ein abschalten nach 22.00 Uhr Ladenschluss zu vereinbaren und eine Baumgruppe entlang der Straße zu pflanzen.

Gibt es zur Lichtemission eine Lösung? Oder werden separat noch Gespräche mit den Nutzern geführt?

Die Untersuchung von zu erwartenden vorhabenbedingten Lichtemissionen durch das Planvorhaben Lübbener Straße sind nicht inhaltlicher Prüfungsgegenstand eines Einzelhandelskonzeptes. Hierzu werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens separate Untersuchungen durchgeführt.

K

13.5

Da wir mit deutlich mehr Verkehrsaufkommen durch das Einkaufszentrum auf der Lübbener Straße rechnen müssen, würde ich dazu plädieren eine Verkehrsinsel auf der Höhe des Lärmschutzwalls einzurichten um auch hier den schnellen Verkehr auszubremsen. In vielen Orten gibt es bereits diese Anlagen, (z.B. Schlabendorf, Kemnitz) dieses sollte doch auch in Luckau möglich sein.

Siehe Anmerkungen zu 13.3.

K

13.6

Um zu verhindern, dass der Rietweg als schnelle Durchfahrtsstraße zur Nissan Straße genutzt wird und wir als Anwohner vor schnellem durchfahren geschützt werden, wäre es angebracht Verkehrsschikanen an der Durchfahrtsstraße Rietweg zu installieren, um auch eventuellen LKW-Verkehr daran zu hindern diesen „Schleichweg“ zu nutzen. Wir wollen damit

Siehe Anmerkungen zu 13.3.

K

auch unsere Kinder schützen, denn viele Durchfahrende „übersehen“ jetzt schon das Verkehrsschild Verkehrsberuhigter Bereich. Haben Sie auch hierzu eine Lösung?

14 **Bürgerinitiative**

Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 24.02.2022

Im Zuge des Schreibens wurden 716 Unterschriften gesammelt.

14.1 Wir wollen verhindern, dass die Stadt Luckau südlich der Lübbener Straße ein großflächiges Einkaufszentrum auf großteils landwirtschaftlicher Nutzfläche errichtet. Diese Fläche soll nicht bebaut werden. Es besteht kein Bedarf an einem zusätzlichen Einkaufszentrum in Luckau Ost.

Die Unterzeichner stützen diese Forderung.

Mittlerweile ist klargestellt, dass nicht die Stadt Luckau das Einkaufszentrum zu errichten beabsichtigt, sondern ein privater Investor, aber die Ansiedelungsabsicht vollumfänglich unterstützt.

Dies ist allen Unterzeichnern bewusst. Unsere Bitte an die Stadtverordneten richtet sich dahingehend, die zukünftigen Beschlüsse zur 4. Änderung des FNP der Stadt Luckau und des B-Plan Nr. 22 kritisch abzuwägen und beide Vorhaben mit einem klaren NEIN abzulehnen. Eine zusätzliche Versorgung von Luckau Ost in angemessenem Umfang und an passender Stelle muss grundsätzlich neu geplant werden.

Die Einwände, die sich gegen die Änderung des FNP und die Aufstellung eines B-Plans richten, werden zur Kenntnis genommen, ein direkter Bezug zum Einzelhandelskonzept wird in diesen nicht vorgenommen.

K

Mit den dargestellten Planungen soll die bereits während der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2009/10 festgestellte unzureichende Nahversorgungssituation im Osten der Kernstadt verbessert werden. Insbesondere im Bereich des vollsortimentierten Lebensmitteleinzelhandels zeigen sich teilträumlich, aber auch gesamtstädtisch, Defizite. Mit der zusätzlichen Ansiedlung eines Zoofachmarktes wird das gesamtstädtische Angebot im Bereich zoologischer Bedarf und somit die mittelzentrale Versorgungsfunktion zusätzlich gestärkt. Mit der Verlagerung des Aldi Lebensmitteldiscounters soll langfristig der Fortbestand eines entsprechenden Angebotes in Luckau gesichert werden, ein Verbleib am Bestandsstandort ist lt. Angaben des Betreibers betriebswirtschaftlich ausgeschlossen. Die Stadt Luckau hat mögliche Standortalternativen im Osten der Kernstadt geprüft. Eine

Ansiedlung von Nahversorgungsstrukturen auf potenziellen Flächenalternativen im Suchbereich des EHK 2010 wurden von städtischer Seite geprüft. Im Ergebnis zeigte sich, dass Flächen bspw. im Bereich der Nissanstraße für die Ansiedlung von Nahversorgungsstrukturen nicht geeignet sind, ebenso konnten keine weiteren geeigneteren Flächen im Suchbereich des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2010 ermittelt werden. In der Abwägung der verschiedenen Aspekte wurde von Seiten der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, das Areal des perspektivischen Nahversorgungszentrums für Einzelhandelsstrukturen zu entwickeln.

Bereits das INSEK 2030 sieht eine Entwicklung von Nahversorgungsstrukturen im Osten des Stadtgebietes vor, dies soll jedoch nicht zulasten der Innenstadt und der weiteren Nahversorgung vorgenommen werden. Die vorhabenbezogene Verträglichkeitsuntersuchung zum Planvorhaben Lübbener Straße zeigt auf, dass vorhabenbedingte, mehr als unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung nicht zu erwarten sind. Eine weitere Siedlungsentwicklung am Planstandort Lübbener Straße sah bereits das INSEK 2030 vor.

14.2

Hinweise zum Datenschutz:

Wir fordern darum eine personenbezogene elektronische Datenerfassung, Speicherung sowie Weiterverarbeitung zu unterlassen.

Keine Abwägung erforderlich, Hinweis wird beachtet.

K

Nach erfolgter Kenntnisnahme der Listen durch alle Stadtverordneten möchten wir zu ihrer Entlastung um Rückgabe der Listen bitten.

15 Mitglied der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckau, vorgestellt im Ausschuss für Gewerbe, Tourismus und Stadtmarketing

15.1 Folgende Konkretisierungen sollte in diesem Berücksichtigung finden:

Keine Abwägung erforderlich

K

Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Luckau sowie des nachfolgenden Verträglichkeitsgutachtens und der anschließenden Bauleitplanung soll die Wahrung eines ausgewogenen Gleichgewichts von Einzelhandelsstandorten in Bezug auf Lebensmittelversorgung (insbesondere Supermarktstandorte) für das gesamte Stadtgebiet sowie die Sicherung bestehender Standorte sein. Alle planerischen Parameter und Festlegungen sind darauf auszurichten. Es ist zu gewährleisten, dass im gesamten Prozess die Umsetzung dieser Ziele sichergestellt ist und auch nicht durch spätere Abweichungsanträge verändert werden kann.

15.2 Begründung:

Keine Abwägung erforderlich.

K

Weite Teile des vorgestellten Konzepts erscheinen nachvollziehbar und schlüssig. Insbesondere die Herleitung der Ziele, Regelungen und möglicher Standorte wird befürwortet. Die Weiterentwicklung der Marktstandorte und entsprechender Planungen befinden sich jedoch in einer sensiblen Phase. Grundsätzlich wird der geplante Standort Luckau-Ost für einen neuen Vollversorger (geplant REWE) als sinnvoll erachtet. Da jedoch das Vorhaben sich nicht in einem absehbar deutlichen Wachstumsmarkt bewegt, obliegt der Stadtplanung durch die Kommune die Aufgabe, einen funktionierenden und einen Gleichgewicht wahrenden Rahmen zu geben, der auf die Gesamtfläche der Stadt Luckau bezogenen ist. Die mögliche und prinzipiell legitime Motivation von Projektentwicklern, den eigenen

Hinweis: Der Lebensmitteleinzelhandel ist aktuell sowie in den vergangenen Jahren ein deutlicher Wachstumsmarkt. So erhöhten sich die Pro-Kopf-Ausgaben für Nahrungs- und Genussmittel von 2017 zu 2021 um rd. 17 %. Das Expansionsgeschehen in der Warengruppe ist als sehr dynamisch einzustufen. Dennoch ist eine kommunale Steuerung des Lebensmitteleinzelhandel über die Bauleitplanung unstrittig notwendig und sinnvoll.

Standort so maximal wie möglich zu entwickeln und im Vergleich zu Konkurrenzstandorten zu stärken, muss eine vorausschauende kommunale Planung steuern und sinnvoll begrenzen.

15.3

Daher fordern wir, die Entwicklung des künftigen Einzelhandelsstandorts Luckau-Ost vertraglich (bezogen auf die Rechte des Projektentwicklers) sowie baurechtlich auf die Möglichkeit einen Vollversorger (geplant REWE) sowie einen Zusatzanbieter (genannt wurde bisher „Fressnapf“ jedoch kein Discounter) zu errichten, wirksam zu beschränken. Deshalb wird mit dem Antrag die Verwaltung aufgefordert, die vertraglichen und bauleitplanerischen Festsetzungen rechtlich zu prüfen und sicherzustellen, dass spätere Ausnahmeanträge in jedem Fall verhindert werden. Ziel ist es, trotz des geplanten zusätzlichen Versorgungsangebots und dessen Flächenzuwachses, ein Gleichgewicht der Standorte zu sichern (insbesondere bezogen auf die Standorte Karl-Marx-Straße und künftig Lübbener Straße), sowie die Standorte der Discounter ebenso vergleichbar zu halten (nicht räumlich mit anderen Anbietern zu koppeln), um eine flächendeckende Versorgung der Stadt Luckau sicherzustellen.

Die Konzentration von Vollsortimenter, Tiernahrungssortimenter und Discounter in der Lübbener Straße in einem Komplex gefährdet absehbar und deutlich andere Standorte und wird zudem zu bedeutenden, überproportionalen verkehrlichen Belastungen in der Lübbener Straße sowie angrenzenden Wohngebieten führen. Durch die planerischen Vorgaben der Stadt ist der Schließung von Bestandsstandorten (wie Aldi in der Berliner Straße) oder deren Gefährdung (z.B. durch entstehende Ungleichgewichte in der Wettbewerbssituation) nach Möglichkeit entschieden entgegenzuwirken. Auch die gleichmäßige Verteilung der Verkehrsbelastungen an den jeweiligen Standorten ist dabei ein wesentlicher planerischer Faktor.

Ein Vollversorger ist kein festsetzungsfähiger Anlagentypus, festsetzungsfähig ist lediglich der Anlagentypus „Lebensmittelmarkt“, eine Unterscheidung zwischen Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmittel-discounter ist somit in einem Bebauungsplan nicht möglich. Auch die Festsetzung eines einzelnen Lebensmittelmarktes als zulässige Nutzungsart in einem Bebauungsplan ist planungsrechtlich kritisch, da hierdurch ein „Windhundrennen“ ausgelöst werden kann.

Die einzelhandelsrelevanten Auswirkungen der aktuellen Planvorhaben wurden im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens geprüft. Mehr als unerhebliche vorhabenbedingte negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (insb. ZVB Innenstadt) sowie die Nahversorgungssituation sind demnach nicht zu erwarten. Die zulässige und verträgliche Verkaufsfläche am Vorhabenstandort Lübbener Straße wird über das Bebauungsplanverfahren begrenzt, ein schleichender Verlagerungsprozess vom Fachmarktzentrum Karl-Marx-Straße hin zum Nahversorgungszentrum Lübbener Straße (bspw. Verlagerung des Drogeriefachmarkt) kann so ausgeschlossen werden.

Die Schließung des Aldi Lebensmitteldiscounters am Standort Berliner Straße wird lt. Betreiber unabhängig vom Planvorhaben Lübbener Straße erfolgen. Auch bei einer nicht Realisierung des Aldi-Planvorhabens an der Lübbener Straße ist eine Schließung der Filiale an der Berliner Straße vorgesehen.

Die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens Lübbener Straße sind in einem separaten Verkehrsgutachten zu prüfen.

Der Aspekt einer gleichmäßigen Verteilung der Lebensmittelmärkte in der Kernstadt von Luckau wird bereits im Rahmen der Empfehlungen im Nahversorgungskonzept aufgegriffen. Eine wesentliche Zielstellung in dem Zusammenhang ist die Sicherung und Weiterentwicklung der fußläufigen Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes in der Luckauer Kernstadt. Außerhalb der fußläufigen Einzugsbereiche der zentralen Versorgungsbereiche sollen in dem Zusammenhang Nahversorgungsstandorte die fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes sicherstellen. Beurteilungskriterien für entsprechende Nahversorgungsstandorte sind im Konzept enthalten.

KONTAKT

Stadt Luckau SB Stadt- und Regionalplanung

Frau Janina Bartel
Markt 34
15926 Luckau

E-Mail: stadtplanung@luckau.de
Tel.: 03544 594165

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

Herr Lucas Beyer

E-Mail: luckau@stadt-handel.de
Tel.: 0341-92723942