

**Stadt + Handel** complan  
Kommunalberatung

## Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenau/S.

**Öffentlichkeitsveranstaltung**  
21. November 2013



Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenau  
Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.11.2013

1

**Stadt + Handel** complan  
Kommunalberatung

## Aktuelle Trends und Herausforderungen die Gute alte Zeit !?



Quelle: <http://www.merkur-online.de/bilder/2007/11/19/533531/16322261-familie-emma-luenden-reitung-buere-groedde-groessenfoto11109.jpg>

Erarbeitung eines Regionalen Einzelhandelskonzepts für die Region Harz  
4. Arbeitskreis 19. November 2013

2

**Stadt + Handel** complan  
Kommunalberatung

## Strukturwandel im Einzelhandel: die „neue Handelswelt“

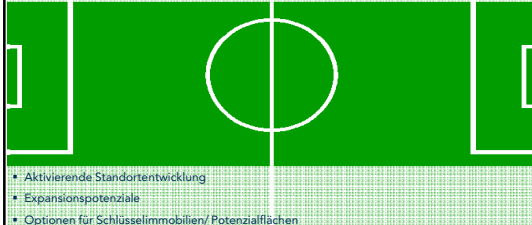


Erarbeitung eines Regionalen Einzelhandelskonzepts für die Region Harz  
4. Arbeitskreis 19. November 2013

3

**Stadt + Handel** complan  
Kommunalberatung

- Schutz der Zentren und der Nahversorgung
- Benennung von Entwicklungs- und Tabubereichen (durch Ausweisung Zentrale Versorgungsbereiche)
- Vermeidung von Fehlentwicklungen außerhalb der Zentren



- Aktivierende Standortentwicklung
- Expansionspotenziale
- Optionen für Schlüsselimmobilien/ Potenzialflächen

Einzelhandelskonzept für die Stadt Giesla  
1. verwaltungsinterner Abstimmungstermin 22.10.2013

4

**Stadt + Handel** complan  
Kommunalberatung

### Zielstellung

- **Wozu dient das Einzelhandels- und Zentrenkonzept**
- Schutz und aktive Weiterentwicklung der bestehenden Zentren- und Standortstrukturen und der wohnortnahen Versorgung
- Basis für einzelhandelsbezogene Bauleitplanung/ Grundlage für die interkommunale Abstimmung
- Entscheidungsbasis und Empfehlungen zur planungsrechtlichen Beurteilung neuer Einzelhandelsvorhaben
- Planungssicherheit für Stadt und Investoren (bestehende und neue)
- Grundlage für interkommunale Abstimmung
- ‚Aktive‘ Standortentwicklung
- § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB → Beschluss des Konzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept

Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenau  
Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.11.2013

5

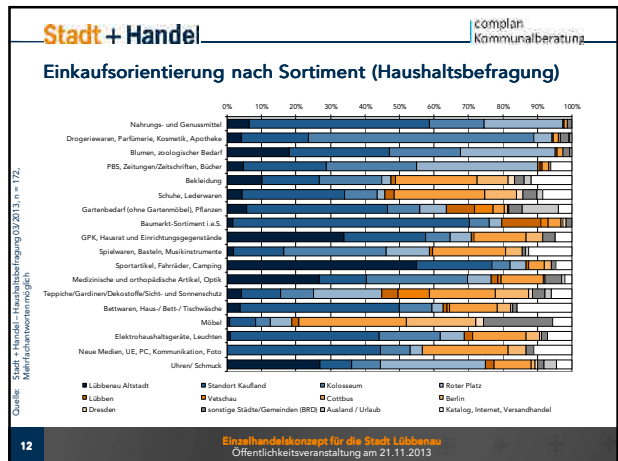
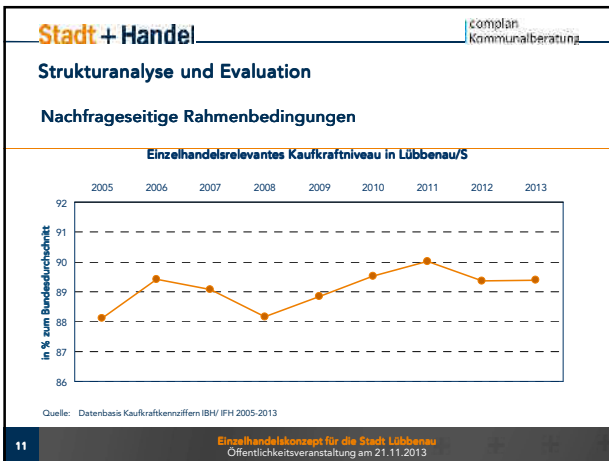
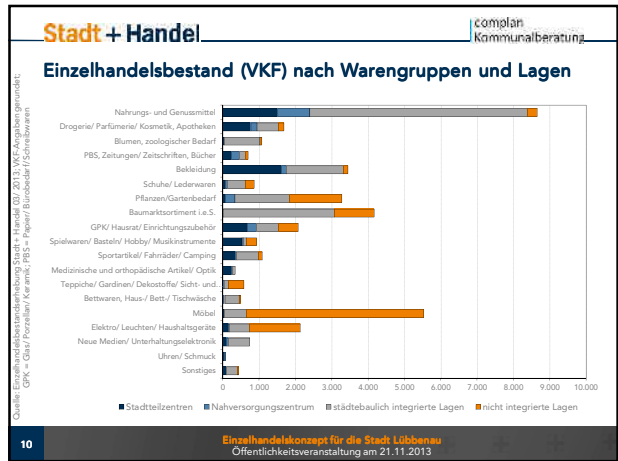
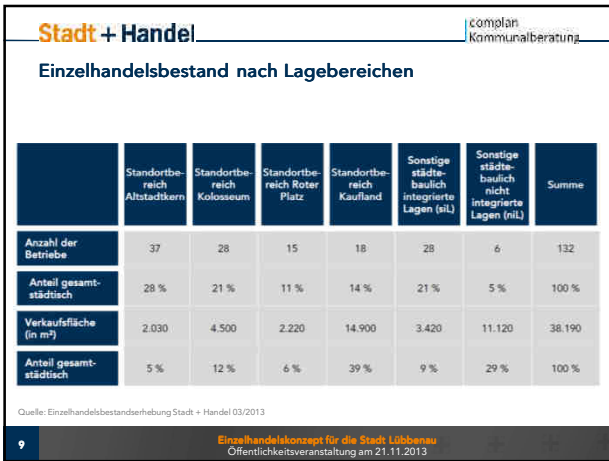
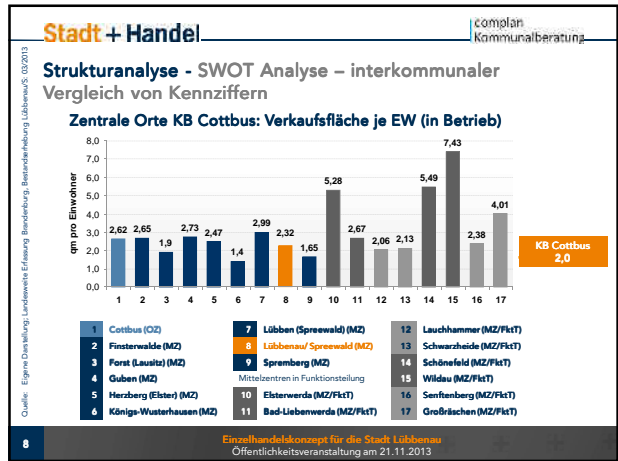
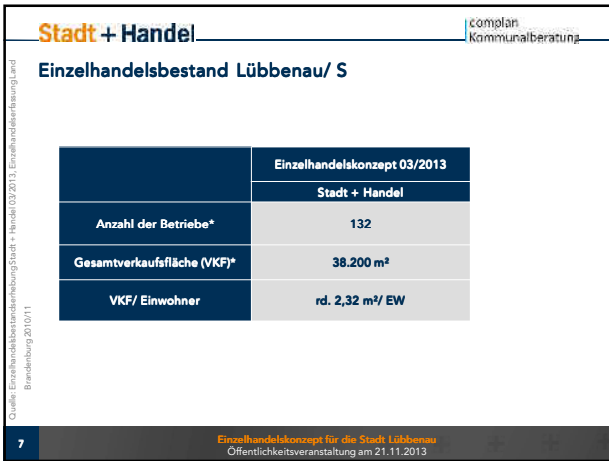
**Stadt + Handel** complan  
Kommunalberatung

### Empirische Untersuchungen

	Bestandserhebung	Haushaltsbefragung	Händlerbefragung	Passantenbefragung
<b>Daten- grundlage</b>	Erhebung durch Stadt + Handel/ Complan	Erhebung durch ein spezialisiertes Meinungsforschungsinstitut	Erhebung durch Stadt + Handel/ Complan	Erhebung durch Stadt + Handel/ Complan
<b>Zeitraum</b>	03/2013	03/2013	03/2013	05/2013
<b>Methode</b>	flächendeckende Vollerhebung basierend auf einer Datengrundlage der Stadt Lübbenau	telefonische Befragung (n = 172)	Flächendeckende Verteilung von Fragebögen in der Altstadt (Rücklauf = 18)	Halbstandardisierter Fragebogen Befragungsstandorte: * Altstadt * Kolosseum
<b>Inhalt</b>	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe; städtebauliche Analyse/ zentrenergänzende Funktionen	Einkaufsort nach Sortiment, Angebotslücken, Veränderung bei der Wahl der Einkaufsorte	Angebotslücken; Umsatzherkunft; Einschätzung zum Einzelhandelsstandort, Einzugsbereiche	Passantenherkunft nach Sortiment; Angebotslücken; Standortbewertungen

Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenau  
Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.11.2013

6



**Stadt + Handel** | complan Kommunalberatung

### Sortimentspezifische Kennzahlen

Warengruppen	VKF in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	8.660	35,7	32,2	111%
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	1.670	5,3	4,9	108%
Blumen, zoologischer Bedarf	1.060	2,1	1,6	128%
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	690	2,4	2,7	91%
<b>kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>12.080</b>	<b>45,5</b>	<b>41,4</b>	<b>110%</b>
Bekleidung	3.450	7,6	6,7	112%
Schuhe/ Lederwaren	850	1,8	1,9	93%
Pflanzen/Gartenbedarf	3.280	1,8	1,2	142%
Baumarktsortiment i.e.S.*	4.160	8,5	7,5	113%
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	2.070	1,5	0,9	172%
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	920	2,0	1,6	121%
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	1.080	2,0	1,4	149%
<b>mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>15.310</b>	<b>25,1</b>	<b>21,2</b>	<b>116%</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	340	1,2	1,2	153%
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	580	0,7	0,9	73%
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	480	0,9	0,9	105%
Möbel	5.530	5,3	4,2	125%
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	2.130	2,3	2,1	107%
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	730	4,5	5,7	78%
Uhren/ Schmuck	80	1,0	0,8	115%
Sonstiges	430	0,9	0,6	163%
<b>langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>10.300</b>	<b>17,3</b>	<b>16,4</b>	<b>105%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>38.190</b>	<b>87,8</b>	<b>79,0</b>	<b>111%</b>

Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenau  
Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.11.2013

**Stadt + Handel** | complan Kommunalberatung

### Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

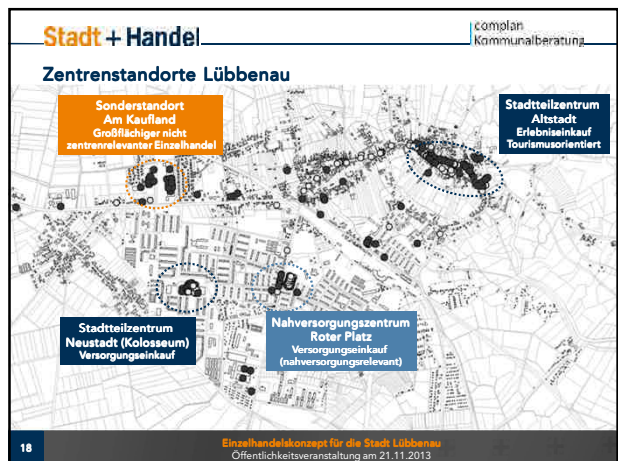
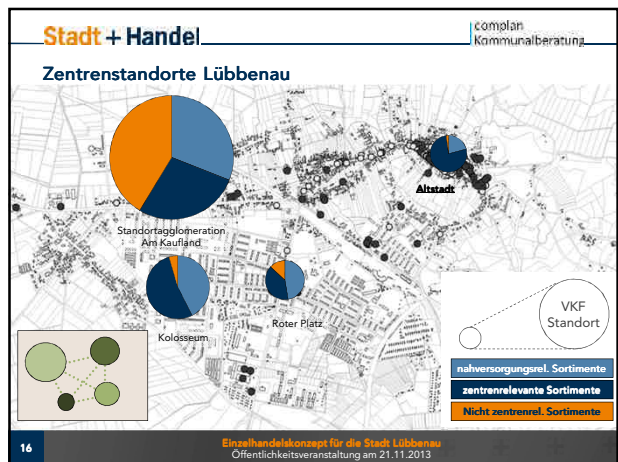
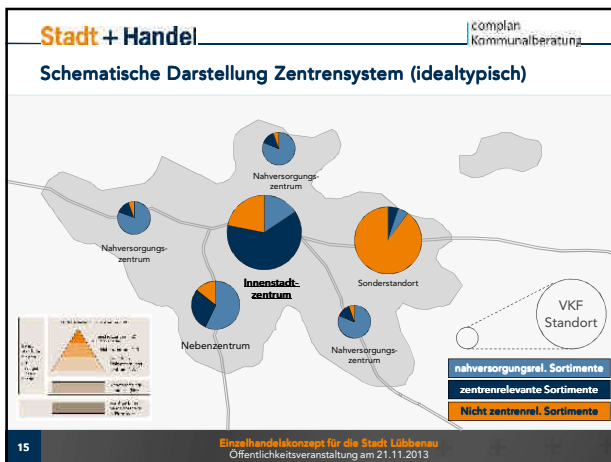
Warengruppe	v 2018	Δ	v 2023	Δ
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	-	400	-	300
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	-	100	-	100
Blumen, zoologischer Bedarf	-	-	-	-
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	-	100	-	100
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>-</b>	<b>400</b>	<b>-</b>	<b>500</b>
Bekleidung	-	300	-	200
Schuhe/Lederwaren	200	200	100	200
Pflanzen/Gartenbedarf	-	-	-	-
Baumarktsortiment i.e.S.	-	500	-	300
GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör	-	-	-	-
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	-	-	-	-
Sportartikel/Fahrräder/Camping	-	-	-	-
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>200</b>	<b>1.000</b>	<b>100</b>	<b>700</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	-	-	-	-
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz	200	300	200	300
Bettwaren, Haus-/ Bett-/Tischwäsche	100	100	100	100
Möbel	-	100	-	-
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	100	100	-	100
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	300	400	200	400
Uhren/Schmuck	-	-	-	-
Sonstiges	-	-	-	-
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>700</b>	<b>1.000</b>	<b>500</b>	<b>900</b>
<b>Gesamt</b>	<b>900</b>	<b>2.600</b>	<b>600</b>	<b>2.100</b>

Verkaufsflächen- ausbau in ausgewählten Sortimenten nur arrondierend sinnvoll

→ Marktanforderungen? Betreiber? Realisierbarkeit?

→ Räumliche und funktionale Steuerung der zukünftigen Betriebsanstellungen und -erweiterungen von besonderer Bedeutung

Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenau  
Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.11.2013



**Stadt + Handel** | complan Kommunalberatung

### Übergeordnete Entwicklungszielstellung

<p><b>1. Ziel:</b></p> <p><b>Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stärkung der ZVB entsprechend ihrer funktionalen Ausrichtung durch die Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen</li> <li>Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden</li> </ul>	<p><b>2. Ziel:</b></p> <p><b>Sicherung und Stärkung der Nahversorgung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kernstadt: sinnvolle Standorte sichern, stärken und ergänzen</li> <li>gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden</li> <li>Ortssteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleineren Ortsteilen</li> </ul>	<p><b>3. Ziel:</b></p> <p><b>Bereitstellung ergänzender Standorte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Arrondierung des städtischen Angebots mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel</li> <li>Anpassung an übergeordnete Planung (z. B. LEP)</li> <li>Restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente</li> </ul>
--	--	---

19 Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenuw  
Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.11.2013

**Stadt + Handel** | complan Kommunalberatung

### Stadtteilzentrum Altstadt – Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich

- Dreiteilung des Altstadtbereichs mit unterschiedlichen Entwicklungstendenzen
- Starke funktionale Ausrichtung auf Tourismus
- Vergleichsweise geringer und kleinteiliger Einzelhandelsbesatz
- keine ausgeprägte Branchenstruktur
- Absenheit von Magnetbetrieben und filialisierten Strukturen
- hohe Bedeutung zentrenergänzender Funktionen (insbesondere Gastronomie)

Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel, complan Kommunalberatung 03/2013.

20 Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenuw  
Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.11.2013

**Stadt + Handel** | complan Kommunalberatung

### Vergleich der Bewertung der Altstadt aus Sicht Passanten, Händler und Haushalte

Quelle: Stadt + Handel - Vergleich der Bewertung der Altstadt aus Sicht Passanten, Händler und Haushalte. Handhabung 03/2013, Passantenbefragung 05/2013.

21 Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenuw  
Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.11.2013

**Stadt + Handel** | complan Kommunalberatung

### Standort Altstadt - Tourismusbedeutung

- überregionale Attraktivität und Bekanntheit des Spreewalds
- Konzentration vieler touristischer Angebote in und um den Altstadtbereich
  - Schlossbezirk, - park
  - Hafen (Teil der Altstadt)
  - Geschäfte mit regionaltypischen Produkten
- über 50 % der befragten Passanten waren Touristen, Altstadtanteil Touristen 85 %
- 57% der in der Altstadt befragten Touristen verbinden Besuch mit Einkauf
- Hemmnis: oft kurze Verweildauer Touristen,
- Umsatzanteil Touristen laut Händlerbefragung meist zwischen 25% und 50 %

Quelle: Stadt + Handel - Standort Altstadt - Tourismusbedeutung. Passantenbefragung 05/2013. n = 162

22 Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenuw  
Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.11.2013

**Stadt + Handel** | complan Kommunalberatung

### Standort Altstadt - wichtigste Stärken und Schwächen

<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>hohe touristische Grundfrequenzen (vor allem im Hafengebiet)</li> <li>attraktives bauliches Erscheinungsbild</li> <li>Präsenz individueller attraktiver Geschäfte mit regionaltypischen Produkten</li> <li>Präsenz einzelner hochwertiger Fachgeschäfte mit teils regionalem Einzugsgebiet</li> <li>gute Erreichbarkeit mit PKW und ÖPNV</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>begrenzter Einzelhandelsbesatz, unausgewogener Branchenmix</li> <li>unzureichende Bedarfsdeckung im Bereich Nahversorgung</li> <li>vglw. geringe Aufenthaltsdauer und Wahrnehmung durch die Touristen, bisher ungünstige Touristenführung von Parkplatz Dammsr.</li> <li>Weitgehende Beschränkung des touristisch orientierten regionaltypischen Einzelhandels auf Hafengebiet</li> <li>Teilräumlich Konzentration Leerstände im westlich Altstadtbereich (westl. Ehm-Welk-Straße und Topfmarkt)</li> </ul>
--	--

23 Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenuw  
Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.11.2013

**Stadt + Handel** | complan Kommunalberatung

### Standort Altstadt - Empfehlungen

**Allgemein**

- weitere konsequente touristische und qualitative Profilierung der Einzelhandels-, gastronomischen und kulturellen Angebote im Altstadtbereich
- nach Möglichkeit Ansiedlung eines in die Struktur der Altstadt einfügbaren bzw. (fort)entwickelbaren Magnetbetriebes oder mehrerer 'kleinerer Magneten' zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion
- Sicherung und Qualifizierung der bestehenden Vielfalt der kleineren Fachgeschäfte und regionalen Spezialitäten
- weiterer Ausbau der Außengastronomie zur Belebung der (westlichen) Altstadt und Verbesserung des Flairs unter Berücksichtigung der baulich-räumlichen Verhältnisse des sanierten öffentlichen Straßen- und Platzraumes

**Verkehr, bauliche Maßnahmen**

- Schaffung barrierefreier Bahnquerungen zur stärkeren Vernetzung der Alt- und Neustadt (Umsetzung „Niveaufreies Verkehrskonzept“)
- Optimierung der Aufenthaltsqualität, dabei insbesondere saisonale Anpassung/Verkleinerung Parkplatz vor dem Rathaus und saisonale Beschränkung der Parkmöglichkeiten Ehm-Welk-Straße/ Topfmarkt in vertretbaren Teilschnitten
- Weitere Optimierung der Wegführung von Touristen (Kooperation mit Reiseanbietern.)

**Touristische Profilierung Optimierung Anbindung**

24 Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenuw  
Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.11.2013

**Stadt + Handel** complan  
Kommunalberatung

### Standort Altstadt - Empfehlungen

**Sortimente**

- Fokus auf qualitative Profilierung und Ausrichtung statt umfängliche VKF-Erweiterung
- Stärkung der Nahversorgungsfunktion
- Ergänzung der Angebotsstruktur mit kleinteiligem höherwertigen Einzelhandel aus dem mittelfristigen Bedarf oder durch Erweiterung der regionaltypischen Produktpalette
- Nachnutzung der bestehenden Leerstände nach Möglichkeit durch mittelfristige Bedarfsgüter oder regionaltypische Produkte

**Marketingaktivitäten**

- Umsetzung eines gemeinsamen Werbekonzepts mit allen Gewerbetreibenden und Vereinheitlichung der Öffnungszeiten und Ausrichtung auf Touristenfrequenzen
- Optimierung der Schaufenstergestaltung bei konsequenter Ausrichtung auf die Zielgruppen
- Ausbau und Entwicklung zusätzlicher Serviceangebote durch Einzelhändler
- Optimierung, Dokumentation und Pflege vermarktungsfähiger Flächen (Leerstands-kataster)
- Fortführung gemeinsamer Aktionen, kulturelle Angebote, Festivitäten etc. zur Erhöhung des Freizeit- und Erlebniswertes

**Qualität statt Quantität**  
Partielle Optimierung Marketing, Außendarstellung

25 Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenau  
Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.11.2013

**Stadt + Handel** complan  
Kommunalberatung

### Stadtteilzentrum Neustadt (Kolosseum)

- Prägender Einzelhandelsstandort für den Stadtteil Neustadt
- Zweitgrößter Einzelhandelsstandort mit diversifiziertem Einzelhandelsangebot
- Ausrichtung auf den Versorgungseinkauf
- Insbesondere das Angebot an zentrenergänzenden Funktionen unterstreicht tragende Bedeutung des Zentrenstandortes
- Neben Einzelhandelsfunktionen insbesondere öffentliche Einrichtungen und Ärztehaus als Frequenzbringer
- Standort des Wochenmarktes

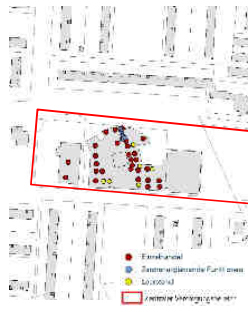


26 Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenau  
Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.11.2013

**Stadt + Handel** complan  
Kommunalberatung

### Empfehlungen Stadtteilzentrum Kolosseum

- Ansiedlungsraum für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
- Weitere Profilierung des Standortes als Zentrum des Versorgungseinkaufs
- Konsumige/ discountorientierte Angebote
- Optimierung der Standortrahmenbedingungen - mittelfristiges Refurbishment der Immobilie
- In unmittelbarer Nachbarschaft infolge der Stadtbauapprozesse/ Verdichtung Entstehung potenzieller Erweiterungsflächen

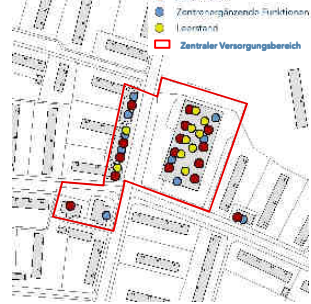


27 Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenau  
Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.11.2013

**Stadt + Handel** complan  
Kommunalberatung

### Nahversorgungszentrum Kaufpunkt (Roter Platz)

- prägender Einzelhandelsstandort in zentraler Lage der Neustadt
- klare Ausrichtung auf Nahversorgung
- kleinster der vier Zentrenstandorte
- starke Standortprägung durch äußeres Erscheinungsbild
- nennenswerter Anteil an wohnortnahen Dienstleistungen



Quelle: Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel 03/2013

28 Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenau  
Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.11.2013

**Stadt + Handel** complan  
Kommunalberatung

### Nahversorgungszentrum Kaufpunkt (Roter Platz) Empfehlungen

**Allgemein**

- Konsequente funktionale Ausrichtung als Nahversorgungszentrum für die östliche Neustadt und die umliegenden Gemeinden
- Weitere Profilierung als Frische-Anbieter in der Region
- Sicherung und Stärkung der vorhandenen wohnortnahen Dienstleistungen (Reinigung, Wäscherei, Friseur)

**Gebäudestruktur**

- Anpassung Außendarstellung an Frische-Konzept,
- Fortsetzung der Bemühungen zur Eigentümeransprache
- Nach Möglichkeit kurz-, bzw. mittelfristige Sanierung und Umstrukturierung der Immobilie
- Verbesserung der privaten Parkraumorganisation

**Optimierung Parkraumbewirtschaftung**

29 Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenau  
Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.11.2013

**Stadt + Handel** complan  
Kommunalberatung

### Nahversorgungszentrum Kaufpunkt (Roter Platz) Empfehlungen

**Sortiment**

- Angebotsicherung im kurzfristigen Bereich (Prioritär= Erhalt eines leistungsfähigen Nahversorgers als Magnetbetrieb im Nahversorgungszentrum)
- Ansiedlung komplementärer Lebensmittelanbieter zur weiteren Stärkung der Nahversorgungsfunktion (z. B. Fleischer mit Bedienung, Obst Gemüse)
- Ergänzung Sortimentsmix mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern lediglich arondierend – in Abstimmung mit Stadtteilzentren

**Marketing**

- Umsetzung eines einheitlichen frische- und nicht discountorientierten Werbekonzepts mit allen Gewerbetreibenden, Leerstandsmanagement zur konsequenten und systematischen Vermarktung der Leerstände (setzt jedoch Aktivitäten vom Eigentümer voraus)
- Fortsetzung und Ausbau der gezielten Standortvermarktung als Frischeanbieter
- Stärkung des Standorts durch Veranstaltungen (kleinere wohngebietsbezogene Highlights, lokale Aktionen der Händler auf dem Grundstück)

30 Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenau  
Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.11.2013

**Stadt + Handel** complan Kommunalberatung

### Übergeordnete Entwicklungszielstellung

**1. Ziel:**  
Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche

- Stärkung der ZVB entsprechend ihrer funktionalen Ausrichtung durch die Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen
- Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden

**2. Ziel:**  
Sicherung und Stärkung der Nahversorgung

- Kernstadt: sinnvolle Standorte sichern, stärken und ergänzen
- gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden
- Ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleineren Ortsteilen

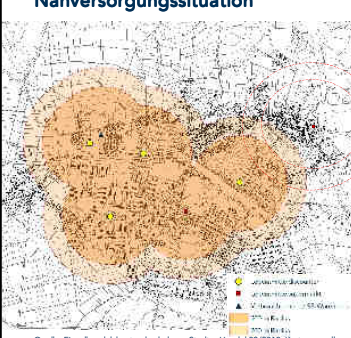
**3. Ziel:**  
Bereitstellung ergänzender Standorte

- Arrondierung des städtischen Angebots mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel
- Anpassung an übergeordnete Planung (z. B. LEP)
- Restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente

Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenau  
Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.11.2013

**Stadt + Handel** complan Kommunalberatung

### Nahversorgungssituation



- Märkte in den Neustädter Zentren übernehmen wichtige Magnetfunktion
- Neustadt:** Sicherung der weitestgehend guten Ausgangssituation (→ Erweiterungsmöglichkeit REWE Markt am Standort?)
- Altstadt:** Optimierung des nahversorgungsrelevanten Angebotes (BHG-Gelände)
- Leistungsfähiger Nahversorger als wichtiges Standortkriterium – Anknüpfungspunkte Tourismus

Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 03/2013; Kartengrundlage: Stadt Lübbenau

Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenau  
Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.11.2013

**Stadt + Handel** complan Kommunalberatung

### Empfehlungen zur Nahversorgung

- 1. Priorität:** Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche
  - Sicherung und Weiterentwicklung der Standorte in den zentralen Versorgungsbereichen (durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten sowie der Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten)
- 2. Priorität:** Entwicklung in siedlungsstrukturell integrierten Lagen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung
  - Sicherung der **Standorte siedlungsstrukturell integrierten Lagen** zur Weiterentwicklung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung (Sicherung der Standorte in integrierten Lagen durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten sowie der Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten)
  - Bestehende **Standorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen:** restriktiver Umgang mit weiteren Betriebsansiedlungen

Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenau  
Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.11.2013

**Stadt + Handel** complan Kommunalberatung

### Übergeordnete Entwicklungszielstellung

**1. Ziel:**  
Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche

- Stärkung der ZVB entsprechend ihrer funktionalen Ausrichtung durch die Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen
- Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden

**2. Ziel:**  
Sicherung und Stärkung der Nahversorgung

- Kernstadt: sinnvolle Standorte sichern, stärken und ergänzen
- gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden
- Ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleineren Ortsteilen

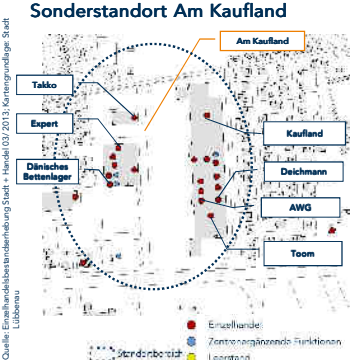
**3. Ziel:**  
Bereitstellung ergänzender Standorte

- Arrondierung des städtischen Angebots mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel
- Anpassung an übergeordnete Planung (z. B. LEP)
- Restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente

Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenau  
Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.11.2013

**Stadt + Handel** complan Kommunalberatung

### Sonderstandort Am Kaufland



- Fachmärkte mit zentrenrelevanten Haupt- und Randsortimenten
- Lage: autokundenorientiert, verkehrlich gut angebunden
- Räumliche Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen

**Empfehlung**

- Positivraum für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten
- Keine weiteren Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- Restriktiver Umgang mit Randsortimenten

Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 03/2013; Kartengrundlage: Stadt Lübbenau

Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenau  
Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.11.2013

**Stadt + Handel** complan Kommunalberatung

### Sortimentsliste für die Stadt Lübbenau/S.

Sortiment	Zentren-relevant	Zentren- u. nahversorgungs-relevant	Nicht zentren-relevant*
Augenoptik	X		
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	X		
Bücher	X		
Computer (PC-Hardware und -Software)	X		
Elektrokleingeräte	X		
<b>Fahrräder und Zubehör</b>	<b>X</b>		
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	X		
Glas/Porzellan/Keramik	X		
Haus-/Bett-/Tischwäsche	X		
Hausrat/Haushaltswaren	X		
Heimtextilien/Gardinen	X		
Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware	X		
<b>Leuchten/Lampen</b>	<b>X</b>		
Med. und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)	X		
Musikinstrumente und Musikalien	X		
Papier/Büroartikel/Schreibwaren, Bastelbedarf	X		
Schuhe/Lederwaren	X		
Spielwaren	X		

\*Kategorie für nicht zentrenrelevanten landlich-konsum- und nahversorgungsrelevanten

Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenau  
Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.11.2013

complan  
Kommunalberatung

### Stadt + Handel

#### Sortimentsliste für die Stadt Lübbenau/S.

\*Kurzform für nichtzentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant

Sortiment	Zentren-relevant	Zentren- u. nahversorgungs-relevant	Nicht zentren-relevant*
Sport- und Campingartikel	X		
Telekommunikationsartikel	X		
Uhren/Schmuck	X		
Unterhaltungselektronik	X		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	X		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen	X		
Nahrungs- und Genussmittel		X	
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie		X	
(Schnitt-) Blumen		X	
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)		X	
Zeitungen/Zeitschriften		X	

37 Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenau  
Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.11.2013

complan  
Kommunalberatung

### Stadt + Handel

#### Sortimentsliste für die Stadt Lübbenau/S.

\*Kurzform für nichtzentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant

Sortiment	Zentren-relevant	Zentren- u. nahversorgungs-relevant	Nicht zentren-relevant*
Baumarktsortiment i.e.S.			X
Bettwaren			X
Elektrogroßgeräte			X
Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)			X
Kfz-Zubehör			X
Möbel			X
Pflanzen/Pflanzartikel			X
Teppiche (Einzelware, ohne Teppichböden)			X
Zoologischer Bedarf			X

38 Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenau  
Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.11.2013

complan  
Kommunalberatung

### Stadt + Handel

#### Ansiedlungsleitsätze

##### Ansiedlungsleitsatz I:

- Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment** ist zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen Stadtteilzentrum Altstadt und Stadtteilzentrum Neustadt sowie nachgeordnet im Nahversorgungszentrum Roter Platz anzusiedeln.
  - Dabei ist eine weitere Profilierung der Altstadt hinsichtlich qualitativ hochwertiger und tourismusaffiner Angebote sowie des Stadtteilzentrums Neustadt mit Angeboten des Versorgungseinkaufs anzustreben.
  - In den beiden Stadtteilzentren sollen entsprechende Ansiedlungen im unbegrenzten Umfang erlaubt sein (Positivraum)<sup>1</sup>
  - Im Nahversorgungszentrum Roter Platz: Mit den Stadtteilzentren abgestimmte Entwicklung kleinflächiger Angebote, Umstrukturierungen/ Nachnutzungen gemäß der Empfehlungen im Zentren- und Standortkonzept

1) Sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (Schutz von ZVBs in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen, und damit keine Verschlechterung der Nahversorgungssituation einhergeht.

39 Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenau  
Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.11.2013

complan  
Kommunalberatung

### Stadt + Handel

#### Ansiedlungsleitsätze

##### Ansiedlungsleitsatz II:

- Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment...**
  - ... ist primär in den zentralen Versorgungsbereichen Altstadt, Neustadt sowie Roter Platz anzusiedeln oder auszubauen.
  - ... kann zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes angesiedelt werden sofern
    - es zur Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung dient
    - es korrespondierend zu den konzeptionellen Aussagen zur Entwicklung der Nahversorgung
    - ein üblicher VKF-Anhaltswert sind 800 m<sup>2</sup> VKF (ggf. mehr; hierfür Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel)<sup>1)</sup>

1) Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmittel-/Einzelhandel“ und § 11 Abs. 3 BauVVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002; NuG: Nahrungs- und Genussmittel

40 Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenau  
Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.11.2013

complan  
Kommunalberatung

### Stadt + Handel

#### Ansiedlungsleitsätze

##### Ansiedlungsleitsatz III:

- Sondergebietspflichtiger, großflächiger Einzelhandel<sup>1</sup> mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment...**
  - ... Fokussierung aus städtebaulich-funktionalen Gründen auf den ausgewiesenen Sonderstandort Am Kaufland zu empfehlen.
    - kann aber im gesamten Stadtgebiet angesiedelt werden, wenn besondere städtebauliche Gründe wie z. B. vorhandenes Baurecht oder nachnutzungsfähige städtebauliche Strukturen mit entsprechender verkehrlicher Erschließung dafür sprechen.
    - dabei ist die **Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente<sup>2</sup>** auf bis zu maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen – eine weitere Begrenzung der zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

1) Im Sinne von § 11 Abs. 3 BauVVO.  
2) Der Begriff der Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil OVG NRW 7 A D 108/96,NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

41 Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenau  
Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.11.2013

complan  
Kommunalberatung

### Stadt + Handel

#### Ansiedlungsleitsätze

- Die Ansiedlung außerhalb der Kernstadt und dem Ortsteil Zerkwitz soll ausgeschlossen sein.
- Die Umwidmung von gewerblich-industriell nutzbaren Flächen (§§ 30 und 34 BauGB) in den Ortsteilen zu Sondergebieten für nicht zentrenrelevante Sortimente soll ausgeschlossen sein.

1) Im Sinne von § 11 Abs. 3 BauVVO.  
2) Der Begriff der Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil OVG NRW 7 A D 108/96,NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

42 Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenau  
Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.11.2013

**Ansiedlungsleitsätze**

**Ansiedlungsleitsatz IV:**

- Die Ansiedlung von so genannten Factory-Outlet-Centern (FOC, Werksverkäufe) mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten am Standort des Lausitz-Industrieparks Lübbenau/Spreewald (OT Kittlitz) an der Bundesautobahn A 13, Anschlussstelle Kittlitz entspricht nicht den Leitgedanken der Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Lübbenau/Spreewald gemäß diesem Konzept.

Der in der Begründung zur rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/3/94 „Hauptwerkstätten Kittlitz“ verwendete Begriff „Spreewald-Outlet“ meint nicht FOC im o. g. Sinne. \*

\* Siehe Seiten 3, 11, 12 und 18 der Begründung zum B-Plan Nr. 08/3/94.

**Vielen Dank für Ihr Interesse!**

**Stadt + Handel**

**Dipl.-Ing. e Beckmann und Föhrer GbR**

Hörder Hafestraße 11  
44263 Dortmund  
www.stadt-handel.de

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe

Markt 9  
04109 Leipzig

