

# **EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT FÜR DIE STADT LAUCHHAMMER**

erarbeitet von der

BBE Handelsberatung GmbH

Dr. Silvia Horn  
Dr. Ulrich Kollatz

Leipzig, April 2012

---

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung</b>	<b>1</b>
<b>II.</b>	<b>Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Lauchhammer</b>	<b>4</b>
	1. Regionale Lage und zentralörtliche Bedeutung	4
	2. Einzelhandelsrelevantes Einzugsgebiet	7
	3. Siedlungsstruktur der Stadt Lauchhammer	10
	4. Einzelhandelsrelevante Nachfrage und deren Entwicklung bis 2030	13
	4.1 Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung	13
	4.2 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2012	14
	4.3 Prognose der Nachfrageentwicklung bis 2030	16
<b>III.</b>	<b>Einzelhandelsstrukturen der Stadt Lauchhammer</b>	<b>19</b>
	1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzleistung	19
	2. Angebotssituation im Stadtgebiet Lauchhammer	21
	3. Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Stadt Lauchhammer	26
<b>IV.</b>	<b>Rahmenbedingungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Lauchhammer</b>	<b>28</b>
<b>V.</b>	<b>Einzelhandels- und Zentrenkonzept Lauchhammer</b>	<b>33</b>
	1. Anforderungsprofil und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Lauchhammer	33
	2. Zentrenkonzept Einzelhandel	35
	2.1 Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung	35
	2.2 Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems	38
	2.3 Sicherung einer qualifizierten, wohnortnahen Grundversorgung durch das Zentrenkonzept	43
	3. Zentren- und Standortstrukturen im Stadtgebiet Lauchhammer	48
	3.1 Zentraler Versorgungsbereich - Innenstadt Lauchhammer	48
	3.2 Nahversorgungslagen	53
	4. Einbindung und Entwicklung des Ergänzungsstandortes für großflächigen Einzelhandel	60

---

<b>VI.</b>	<b>Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>63</b>
1.	Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch planungsrechtliche Instrumentarien	63
2.	Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente „Sortimentsliste Lauchhammer“	66
<b>VII.</b>	<b>Handlungsleitfaden zur Umsetzung der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption der Stadt Lauchhammer</b>	<b>73</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Zentralörtliche Gliederung und raumstrukturelle Einbindung der Stadt Lauchhammer	5
Abb. 2:	Kaufkraftströme und resultierende Zentralitätswerte im regionalen Umfeld der Stadt Lauchhammer	7
Abb. 3:	Einzugsgebiet des Einzelhandels von Lauchhammer	9
Abb. 4	Stadtgliederung und Einwohnerverteilung von Lauchhammer	11
Abb. 5	Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in der Differenzierung nach kurz-, mittel- und langfristigem Bedarf	19
Abb. 6	Verkaufsflächen und Umsatzanteile nach Standortlagen	21
Abb. 7	Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet Lauchhammer	22
Abb. 8	Zentrenkonzept der Stadt Lauchhammer	40
Abb. 9	Räumliche Struktur des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Lauchhammer	41
Abb. 10	Begriff der qualifizierten Grundversorgung	43
Abb. 11	Sicherung der Nahversorgung durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Lauchhammer	44
Abb. 12	Ansichten des Ortskerns Lauchhammer-Mitte	49
Abb. 13	Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich – Innenstadt Lauchhammer	50
Abb. 14	Abgrenzung Nahversorgungslage Wilhelm-Pieck-Straße	53
Abb. 15	Abgrenzung Nahversorgungslage Erich-Weinert-Straße	54
Abb. 16	Nahversorgungslage Otto-Hurraß-Straße	55
Abb. 17	Abgrenzung Nahversorgungslage Gerhart-Hauptmann-Straße	56
Abb. 18	Abgrenzung Nahversorgungslage Bahnhofstraße	58
Abb. 19	Abgrenzung Nahversorgungslage Dimitroffstraße	59
Abb. 20	Ergänzungsstandort großflächiger Einzelhandel – Agglomeration-Süd	60

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Einwohnerentwicklung der Stadt Lauchhammer im regionalen Vergleich	13
Tab. 2	Marktpotenzial Stadt Lauchhammer und Mittelbereich gesamt 2012	15
Tab. 3	Bevölkerungsprognose für die Stadt Lauchhammer bis 2030	16
Tab. 4	Nachfrageentwicklung in der Stadt Lauchhammer bis 2030	18
Tab. 5	Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen und Standortstrukturen im Stadtgebiet Lauchhammer	24
Tab. 6	Umsatzstruktur nach Warengruppen und Standortstrukturen im Stadtgebiet Lauchhammer	25
Tab. 7	Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Stadtgebiet Lauchhammer	27
Tab. 8	Ansiedlung von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet von Lauchhammer 2012 (Ist-Situation)	45
Tab. 9	Ansiedlung von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet von Lauchhammer - Plan-Situation mit Entwicklungsperspektiven in der Innenstadt	46

## I. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

Die BBE Handelsberatung GmbH, Niederlassung Leipzig wurde von der der Stadt Lauchhammer mit Schreiben vom 23.09.2011 mit der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes beauftragt.

Die Aufgabenstellung resultiert aus der Dynamik der Angebots- und Nachfrageentwicklung. Die damit verbundenen Anforderungen und Veränderungen können nachhaltige Wirkungen auf Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet haben. Eng verknüpft mit dem Einzelhandel sind Fragen der städtebaulichen Entwicklung, die wiederum die Lebensqualität und Attraktivität der Stadt maßgeblich beeinflussen. Vor diesem Hintergrund strebt die Stadt Lauchhammer eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandels an, welche auf einem konzeptionellen Handlungsrahmen aufbaut.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Lauchhammer soll, unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen im Baurecht, die Rahmenbedingungen und Handlungsstrategien einer zielgerichteten Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet sowie geeignete Instrumentarien zur Erreichung städtebaulicher Ziele aufzeigen.

Grundlage des Einzelhandelskonzeptes ist zunächst die Analyse und Beurteilung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation in der Stadt Lauchhammer, die sich in fünf Stadtteile und zwei Ortsteile gliedert. Auf Basis der Analyse gilt es, eine Zentrenstruktur und Maßnahmen zu entwickeln, die eine zukunftsfähige Ausrichtung des Einzelhandels von Lauchhammer gewährleisten.

Erstrangige Zielsetzungen sind der qualitative Ausbau des Stadtzentrums sowie die Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgungsstruktur in Lauchhammer.

Eine städtebaulich verträgliche Entwicklung ist keinesfalls als statisch zu betrachten, sondern soll auch potenzielle Entwicklungschancen des Einzelhandels aufgreifen. Schließlich gilt es, in diesem Rahmen auch Investoren und Betreibern die notwendige Planungssicherheit zu vermitteln. Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber den Kommunen ein Instrumentarium in die Hand gegeben, das die kommunale Steuerung des Einzelhandels vereinfachen aber auch eine rechtssichere Bauleitplanung ermöglichen soll. Grundlage für die planerische Abwägung soll nach § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB insbesondere ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sein, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsgebiete der Gemeinde oder des Gemeindeteils enthält.

Das Einzelhandelskonzept greift die aktuellen, virulenten Fragen der bauplanungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Lauchhammer auf. Im Mittelpunkt steht dabei die Definition, räumliche Festlegung und prioritäre Entwicklung eines zentralen, innerstädtischen Versorgungsbereiches für Lauchhammer. Unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Angebotsstrukturen und Entwicklungspotenziale werden für die fortführende Bewertung auch diejenigen Sortimente bestimmt und ausgewiesen, die für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches sowie einer verbrauchernahen Grundversorgung von besonderer Bedeutung sind („Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente“). Anhand der Liste können auch perspektivisch Einzelhandelsansiedlungen gezielt beurteilt werden.

Im Wesentlichen erfasst die Aufgabenstellung folgende Schwerpunkte:

- Darstellung der Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Lauchhammer
- Strukturanalyse zum aktuellen Einzelhandelsbesatz nach Standortlagen
- Darstellung von Perspektiven und Potenzialen des Einzelhandelsstandortes Lauchhammer, insbesondere des Stadtzentrums
- Ableitung eines räumlich und funktional differenzierten Versorgungsnetzes mit konkreten Funktionszuweisungen für einzelne Standorte
- Vorschläge zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches
- Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels und Bewertung vorliegender Planungen
- Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Das Konzept ist auf eine wettbewerbsfähige Positionierung des Einzelhandels der Stadt Lauchhammer sowie auf eine aktive, städtebaulich verträgliche Investitionspolitik im Bereich des Handels gerichtet. Zielsetzung ist die nachhaltige Stärkung der Kaufkraftbindung und damit auch der zentralörtlichen Funktion von Lauchhammer.

Die vorliegende Analyse baut im Einzelnen auf den nachfolgend dargestellten Erhebungen und Datenquellen auf:

## **Betriebsstättenerhebung**

Grundlage bilden die von der Stadt Lauchhammer zur Verfügung gestellten Daten der Einzelhandelserfassung Land Brandenburg 2010 / 2011<sup>1</sup>. Die Daten wurden durch aktuelle Begehung aller in der Stadt Lauchhammer ansässigen Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe (einschließlich Tankstellenshops, Kioske und Apotheken) zum Stand 15.12.2011 aktualisiert. Die Erhebung der Verkaufsflächen beinhaltete eine Differenzierung nach Warengruppen, dies gilt auch für Mehrbranchenanbieter. Für alle Betriebe erfolgte unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern eine Umsatzeinschätzung. Im Stadtzentrum wurden weitere Angebotsstrukturen (Dienstleister, Gastronomie, etc.) in die Erhebung einbezogen. Die Bewertung schließt weiterhin Potenzialstandorte für genehmigungsfähige Einzelhandelsnutzungen ein.

## **Nachfrageanalyse**

Die im Rahmen der Analyse vorgenommenen statistischen Auswertungen berücksichtigen Unterlagen der Stadt Lauchhammer und des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg. Die verwendeten Daten zur Kaufkraft und zum einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial der Stadt Lauchhammer stammen von der BBE Marktforschung.

## **Arbeitskreis**

Die Konzeptentwicklung basiert auf einer dialogorientierten Vorgehensweise. Im Rahmen einer Arbeitskreisberatung mit Akteuren aus Handel, Politik und Verwaltung sind umfassend die Ergebnisse und Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und der planungsrechtlichen Absicherung diskutiert und festgelegt worden.

## **Weitere Grundlagen**

Der Ausarbeitung liegen im Wesentlichen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) rechtskräftig seit 15.Mai 2009
- Stadt Lauchhammer „Integriertes Stadtentwicklungskonzept“ (INSEK) 2007
- Unterlagen zur Bauleitplanung (B-Pläne, Beschlüsse des Stadtrates) der Stadt Lauchhammer
- Sekundärdaten des Statistischen Landesamtes und der Stadtverwaltung Lauchhammer

---

<sup>1</sup> Einzelhandelserfassung Land Brandenburg 2010 / 2011, Stadt Lauchhammer, Auftraggeber Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg, Referat GL 4, Lindenstr. 34a, 14467 Potsdam, Datenerhebung erfolgte durch Stadt +Handel

## II Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Lauchhammer

### 1. Regionale Lage und zentralörtliche Bedeutung

Die Stadt Lauchhammer liegt im Süden des Landes Brandenburg und ist dem Landkreis Oberspreewald-Lausitz zugehörig. Lauchhammer nimmt eine zentrale Lage zwischen den Oberzentren Dresden und Cottbus ein. Die Entfernung zum südlich gelegenen Dresden beträgt etwa 45 km und zu Cottbus im Nordosten ca. 50 km.

Die Stadt und ihre Umgebung sind durch die langjährige Bergbau- und Industrietätigkeit geprägt, welche sich auch im Erscheinungsbild und der Stadtstruktur widerspiegelt. Umfangreiche Wald- und Wiesenflächen liegen inmitten und zwischen den Siedlungsgebieten der Stadt, welche sich über rd. 88 km<sup>2</sup> erstreckt. Eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsdichte verzeichnet auch das Umfeld von Lauchhammer.

Die Stadt Lauchhammer ist Teil des Regionalen Wachstumskern Westlausitz (RWK), zu dem auch Finsterwalde, Großräschen, Schwarzheide und Senftenberg gehören. Mit Kompetenzen in den Branchen Automotive, Biotechnologie/Life Sciences, Energiewirtschaft/-technologie, Kunststoffe/Chemie, Logistik, Medien/IKT, Metall und Tourismus (Lausitzer Seenland) positioniert sich die Wirtschaftsregion Westlausitz zukunftsfähig und entwickelt eine überregionale Ausstrahlung. Die ausgewiesenen Branchenkompetenzfelder werden vom Land Brandenburg gezielt gefördert und weiter entwickelt. Der wirtschaftliche Strukturwandel besitzt für die Entwicklung des lokalen und regionalen Arbeitsmarktes eine große Bedeutung.

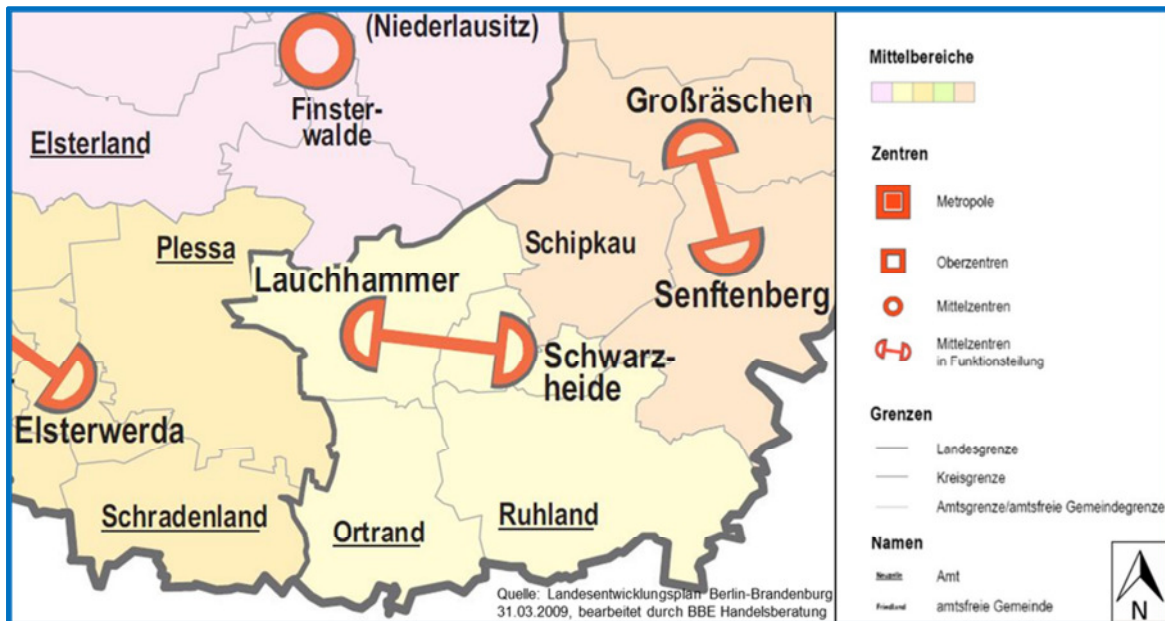
Die Stadt Lauchhammer nimmt aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven sowie ihrer Größe und Lage eine zentrale Bedeutung für die Region ein. Ausdruck dessen, ist die landesplanerisch zugewiesene Funktion.

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wird Lauchhammer als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit Schwarzheide ausgewiesen.<sup>1</sup> Die raumstrukturelle und zentralörtliche Einordnung der Stadt Lauchhammer ist der folgenden Abbildung 1 zu entnehmen.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> vgl.: Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP) 2009, Textliche Festsetzungen 2.9 (Z)

<sup>2</sup> vgl. : Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP) 2009, Begründungen Karte S. 30

**Abb. 1:** Zentralörtliche Gliederung und raumstrukturelle Einbindung der Stadt Lauchhammer



In Funktionsteilung mit Schwarzhöhe nimmt die Stadt Lauchhammer als Mittelzentrum wichtige Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungsfunktionen für ihr Umland wahr. Der mittelzentrale Verflechtungsbereich umfasst neben den Städten Lauchhammer und Schwarzhöhe, das Amt Ruhland sowie das Amt Ortrand.

Die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung sollen für den jeweiligen Mittelbereich in den Mittelzentren konzentriert werden.<sup>1</sup> In diesen Kontext sind Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen einzuordnen, die eine qualifizierte Versorgung gewährleisten. Gemäß LEP B-B sollen die in den Mittelzentren vorhandenen Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert, jedoch auch qualitativ weiterentwickelt werden.

Unter dem Aspekt eines stetigen und nachhaltigen Bevölkerungsrückgangs gilt es, für Lauchhammer attraktive Angebotsstrukturen zu sichern bzw. zu entwickeln, um die Kernbereiche und die Gesamtstadt nachhaltig zu stärken. Der Einzelhandel bildet für diese Zielstellung einen relevanten strategischen Ansatzpunkt.

Lauchhammer ist ein Zusammenschluss ehemals selbstständiger Gemeinden, daraus leitet sich auch die gegenwärtige Standortstruktur des Einzelhandels ab. Einen urban ge-

<sup>1</sup> vgl. Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP) 2009, Textliche Festsetzungen 2.10 (Z)

wachsenen Innenstadtkern mit regionaler Ausstrahlung gibt es nicht. Vielmehr verteilt sich der Einzelhandel in unterschiedlicher Gewichtung über das flächenmäßig ausgedehnte Stadtgebiet. Gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen werden von der Einzelhandelsagglomeration in Lauchhammer-Süd primär übernommen. Der Standort wird vor allem von großflächigen Anbietern, im speziellen durch das Marktkauf-SB-Warenhaus geprägt.

Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit sind wesentliche Standortfaktoren, die die Entwicklungsperspektiven auch des Einzelhandels prägen. Wichtigste regionale Verkehrsachse der Stadt Lauchhammer bildet die Bundesstraße B169. Diese verläuft südlich von Lauchhammer mit mehreren Abzweigen nach Lauchhammer. Die überregionale Anbindung von Lauchhammer erfolgt über die naheliegende Bundesautobahn A13 (Berlin-Dresden). Über die Autobahnanschlüsse der Abfahrten Ruhland und Schwarzheide ist das Stadtgebiet von Lauchhammer zu erreichen.

Auch das innerörtliche Straßennetz ist gut ausgebaut und sichert eine gute Erreichbarkeit der Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet.

Ebenso ist eine Anbindung an das Schienennetz gewährleistet. Vom Bahnhof im Stadtteil Lauchhammer-West gehen Direktverbindungen nach Leipzig, Falkenberg, Elsterwerda, Cottbus, Senftenberg und Hoyerswerda; außerdem Verbindungen nach Berlin und Dresden.

Die Stärkung und Herausbildung attraktiver Angebotsstrukturen, insbesondere eines gesamtstädtisch ausstrahlenden, innerstädtischen Kernbereichs, ist eine zentrale städtebauliche Zielstellung, die auch auf die Sicherung der zentralörtlichen Funktion gerichtet ist. Der Steuerung zukünftiger Entwicklungen im Einzelhandel wird auch deshalb eine bedeutende Stellung in der Stadtplanung eingeräumt, weil Fragen der Standortverteilung des Einzelhandels städtebauliche Zielvorstellungen maßgeblich beeinflussen.

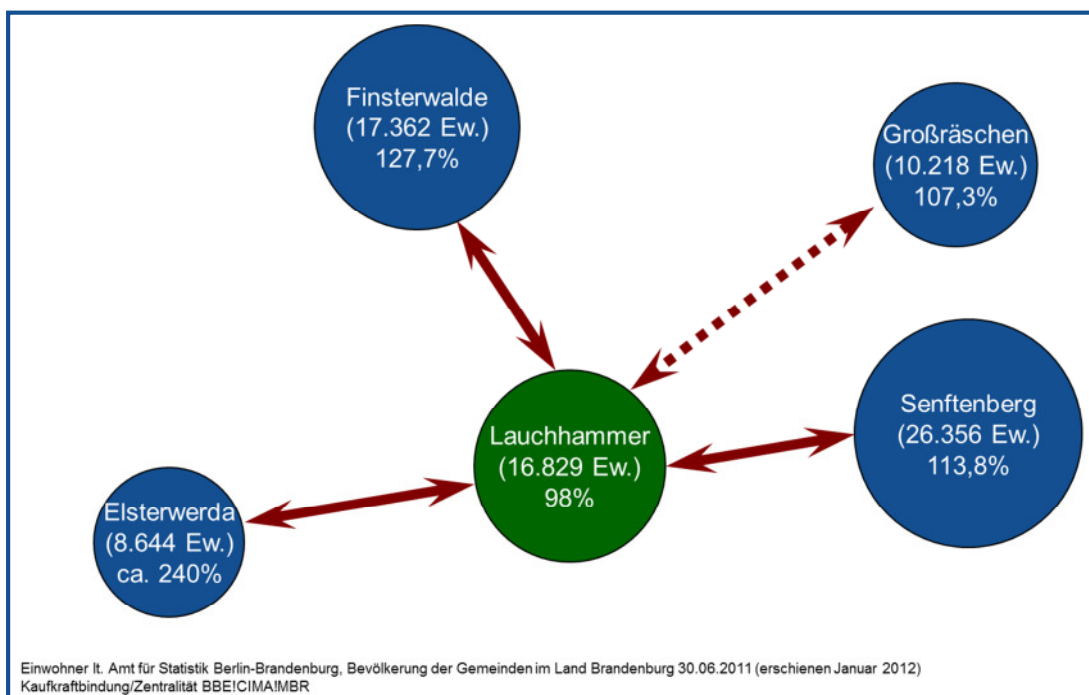
## 2. Einzelhandelsrelevantes Einzugsgebiet

Die Abgrenzung eines relevanten Einzugsgebietes erfolgt unter Berücksichtigung wesentlicher Faktoren wie z.B.:

- ♦ Einzelhandelszentralität und zu erwartende Kaufkraftströme,
- ♦ Verkehrsanbindung,
- ♦ Wettbewerbssituation,
- ♦ Zeit-Distanz-Aspekte,
- ♦ Lage und Größe von Einzelhandelsstandorten bzw. Planvorhaben.

Die zu erwartende Größe des Einzugsgebietes und die Kundenbindung aus dem Umland hängen sehr stark vom Zeit-Wege-Aufwand (Entfernung, Verkehrsanbindung etc.) des Kunden in Relation zum beabsichtigten Ausgabevolumen und der Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes ab. Mit zunehmender Entfernung ergibt sich erfahrungsgemäß eine progressiv abnehmende Bindungsquote der Nachfrage. Dabei stellt die Ausstrahlung konkurrierender Angebotsstandorte besonders für die Stadt Lauchhammer einen gewichtigen Einflussfaktor dar. Lauchhammer liegt in der ländlich geprägten Region im Spannungsfeld zwischen den Mittelzentren Finsterwalde, Senftenberg / Großräschen und Elsterwerda. Die umliegenden Mittelzentren verfügen jeweils selbst über einen hohen Verkaufsflächenbesatz mit entsprechender regionaler Ausstrahlung und Kundenbindung. Schwerpunkte regionaler Kaufkraftströme sowie daraus resultierende Zentralitätswerte kennzeichnet die nachfolgende Abbildung.

**Abb. 2:** Kaufkraftströme und resultierende Zentralitätswerte im regionalen Umfeld der Stadt Lauchhammer



Für die Abgrenzung des Einzugsgebietes der Stadt Lauchhammer ist die Abwägung zwischen Zeit-Distanz-Aspekten im ländlichen Raum, der Eigenattraktivität als Handelsstandort und insbesondere die Kundenorientierung auf benachbarte zentrale Orte von besonderer Bedeutung. Im Detail sind folgende Aspekte zu beachten:

- Mittelzentrale Versorgungsfunktionen werden in der Stadt Lauchhammer überwiegend von der Einzelhandelsagglomeration mit dem Marktkauf-SB-Warenhaus in Lauchhammer-Süd wahrgenommen. Damit verbunden ist eine stärkere Ost-West-Ausstrahlung in der regionalen Kundenbindung.
- Der raumordnerisch zugewiesene mittelzentrale Verflechtungsbereich, für den Lauchhammer in Funktionsteilung mit Schwarzheide Versorgungsfunktionen zu übernehmen hat, ist ländlich geprägt und verfügt über ein begrenztes Bevölkerungspotenzial. Neben den beiden Stadtgebieten des Mittelzentrums in Funktionsteilung schließt er auch die südlichen Nachbargemeinden Ortrand und Ruhland ein. Dieser kann aus Einzelhandelssicht jedoch nur westlich der Bundesautobahn BAB 13 erschlossen werden, östlich der BAB 13 ist eine stärkere Kundenorientierung in Richtung Senftenberg zu verzeichnen.
- Das Mittelzentrum Finsterwalde bestimmt mit einer Zentralitätskennziffer von ca. 128% die Kundenorientierung nördlich von Lauchhammer. Zudem begrenzen Erreichbarkeitsdefizite die Ausstrahlung der Stadt Lauchhammer in die nördlichen Umlandregionen.
- Kaufkraftzuflüsse können vorrangig aus westlicher Richtung (Nachbargemeinde Plessa) erzielt werden. Dabei zeichnet sich ein starker Standortwettbewerb mit dem sehr hohen Einzelhandelsbesatz der Stadt Elsterwerda ab.
- Entwicklungskonzepte und Standortfragen des Einzelhandels von Lauchhammer müssen sich somit an den spezifischen Versorgungsfunktionen ausrichten, wobei eine möglichst hohe Eigenbindung der örtlichen Nachfrage im Mittelpunkt steht.

Nachfolgende Abbildung veranschaulicht diese Einflussfaktoren auf ein potenzielles, einzelhandelsrelevantes Einzugsgebiet. Die Nachbarschaftslage konkurrierender Mittelzentren bedingt letztlich ein sehr begrenztes regionales Einzugsgebiet.



### 3. Siedlungsstruktur der Stadt Lauchhammer

Umfang und Art der Versorgungsfunktionen sind allgemein eng mit der Siedlungsstruktur verknüpft.

Lauchhammer ist durch eine disperse Stadtstruktur gekennzeichnet, welche sich aus der Entwicklung der Stadt nachzeichnen lässt. Am 1. Juli 1950 als Großgemeinde aus den Orten Naundorf, Bockwitz, Mückenbergr und Dolsthaida entstanden, erhielt Lauchhammer erst am 5. Juli 1953 das Stadtrecht und ist damit eine vergleichsweise junge Stadt.

Aufgrund der Entwicklung und des Zusammenschlusses mehrerer ehemals eigenständiger Gemeinden ist Lauchhammer stark untergliedert in fünf Stadtteile und zwei Ortsteile.

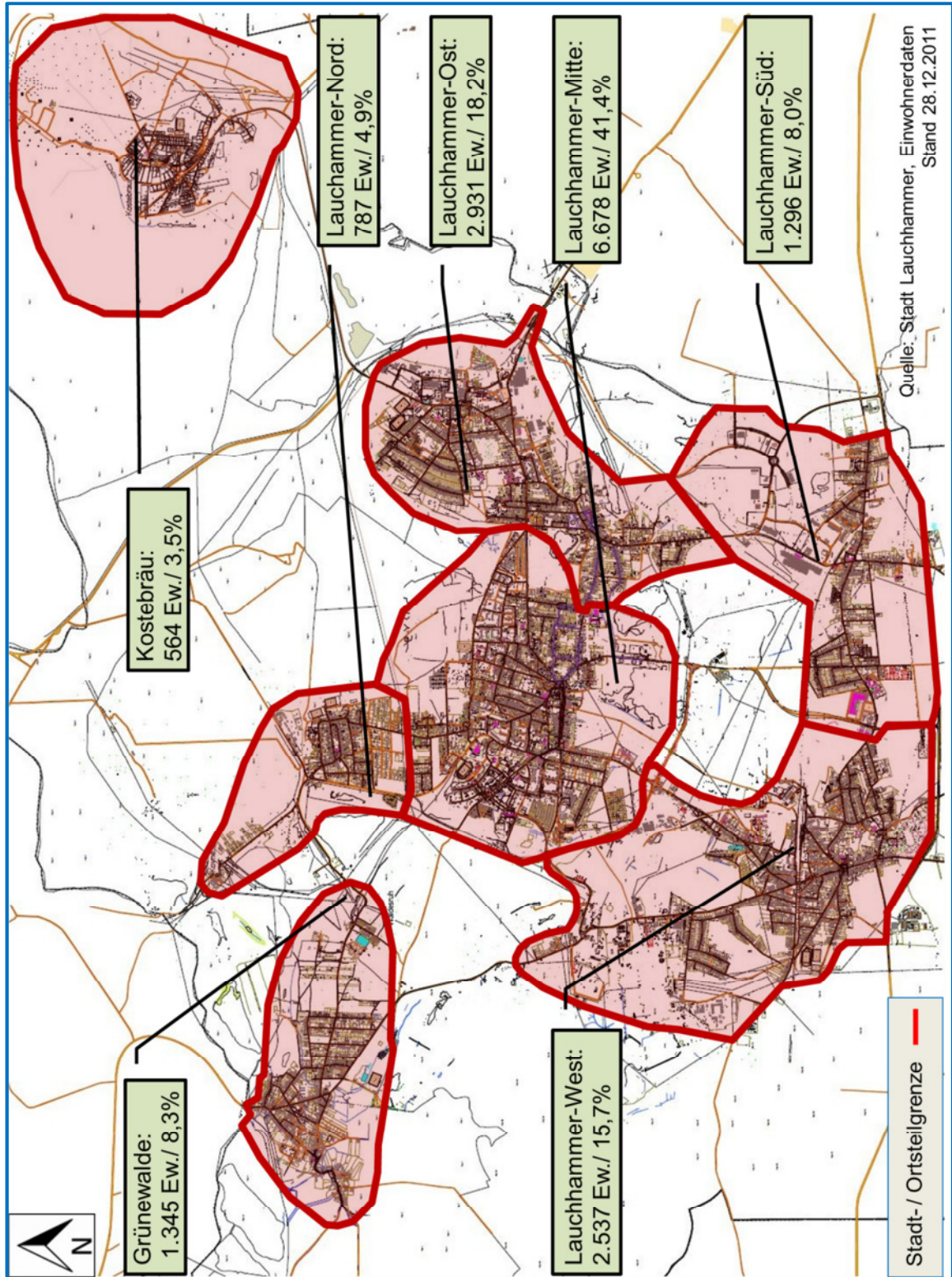
Die Stadtteile sind:

- Lauchhammer-Mitte (ehemals Bockwitz)
- Lauchhammer-Nord (ehemals Kleinleipisch)
- Lauchhammer-Ost (ehemals Naundorf)
- Lauchhammer-Süd (ehemals Dolsthaida)
- Lauchhammer-West (ehemals Mückenbergr)

Die Dörfer Kostebrau und Grünewalde wurden 1993 als neue Ortsteile in die Stadt Lauchhammer eingemeindet.

Eine urban gewachsene Zentrumsstruktur konnte unter diesen Voraussetzungen nicht entstehen. Die Einzelhandelsstandorte und Versorgungsangebote erstrecken sich folglich über das gesamte Stadtgebiet. Dabei sind in Abhängigkeit der Einwohneranzahl und Lage im Stadtgebiet deutliche Unterschiede im Ausstattungsgrad feststellbar (vgl. hierzu Abschnitt III zu Einzelhandelsstrukturen in Lauchhammer). Deutlich zeichnet sich dies auch in den peripher liegenden Ortsteilen Grünewalde und Kostebrau ab. Beide weisen einen dörflichen Charakter auf, mit deutlichen Unterschieden bei den Einwohnerzahlen. Während Grünewalde mit 1.345 Einwohner über Versorgungsangebote für Teilfunktionen der Nahversorgung verfügt, sind im Ortsteil Kostebrau aufgrund der geringen Zahl von 564 Einwohnern keine Angebote vorhanden. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit für eigene Versorgungsstrukturen ist bei einer geringen Anzahl von Einwohnern nur unter bestimmten Voraussetzungen sicher zu stellen.

Abb.4: Stadtgliederung und Einwohnerverteilung von Lauchhammer



Die Abbildung 4 gibt einen Überblick zur Stadtstruktur und Größe der Siedlungsgebiete. Danach wird deutlich, dass der Stadtteil Lauchhammer- Mitte mit rd. 6.800 Einwohnern den größten Anteil der Bevölkerung (41,4%) stellt. Der Stadtteil trägt kleinstädtischen Charakter und bietet damit auch die besten Voraussetzungen zur Herausbildung eines innerstädtischen Zentrumsbereichs. Durch die Sanierung wesentlicher Teile der Gebäudesubstanz und des öffentlichen Raumes im Kernbereich des Stadtteils-Mitte sowie vorhandener Flächenpotenziale sind wichtige Rahmenbedingungen erfüllt.

Lauchhammer-Ost und Lauchhammer-West verfügen jeweils über einen Anteil von 18,2% bzw. 15,7% an der Bevölkerung. Ebenso wie Lauchhammer-Nord mit nur 787 Einwohnern erstrecken sich die Stadtteile weitläufig und spiegeln auch in der Struktur der Wohngebiete die sozioökonomische Entwicklung der Stadt wider. Die Stadtteile Lauchhammer-Ost und Lauchhammer-West verfügen über Angebote der wohnortnahen Grundversorgung. Aufgrund der geringen Einwohnerzahl weist der Stadtteil Lauchhammer-Nord ein sehr begrenztes Angebot auf. Das Lebensmittelhandwerk (Bäcker) übernimmt Funktionen der Nahversorgung.

Der Stadtteil Lauchhammer-Süd liegt strategisch günstig, da an diesen die Bundesstraße B169 angrenzt. Nur 8% der Bevölkerung (1.296 EW) von Lauchhammer wohnen in Süd, die Wohnbebauung ist mehrheitlich kleinteilig, dies gilt auch für vorhandene Angebote innerhalb des Stadtteils. Aufgrund der Lagegunst hat sich jedoch angrenzend und in geringer Entfernung zur B169 die Einzelhandelsagglomeration Süd herausgebildet. Dies ist gegenwärtig der größte Einzelhandelsstandort in Lauchhammer.

Das weitläufige Stadtgebiet und die unterschiedlich ausgeprägten Charakteristika der Stadt- und Ortsteile tragen zur spezifischen Stadtstruktur bei. Stadtentwicklungspolitisches Ziel ist es, einerseits stabile Stadt- und Ortsteile zu sichern, andererseits durch die Ausprägung eines innerstädtischen Zentrums die Attraktivität des Wohnstandortes Lauchhammer in der Gesamtheit zu stärken und gleichzeitig ein Zusammenwachsen der Stadtteile zu einer Gesamtheit zu fördern. Der Einzelhandel kann hierbei einen wesentlichen Beitrag liefern. Dies erfordert eine umfassende Analyse des aktuellen Standes und daraus ableitend eine konzeptionelle Basis für eine geordnete, städtebaulich verträglich Standortentwicklung.

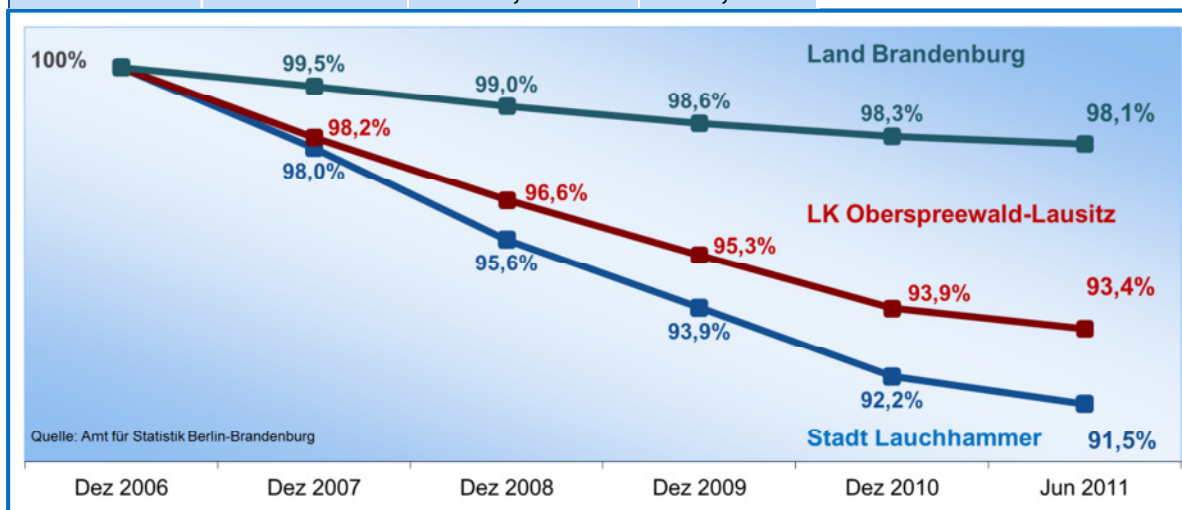
## 4. Einzelhandelsrelevante Nachfrage und deren Entwicklung bis 2030

### 4.1 Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung

Bezogen auf die Datengrundlage per 30.06.2011<sup>1</sup> leben in der Stadt Lauchhammer 16.829 Einwohner. Weitere 20.176 Einwohner leben im Mittelbereich (Stadt Schwarzheide 6.029 Ew., Amt Ruhland 7.725 Ew., Amt Ortrand 6.422 Ew.). Insgesamt verfügt der Mittelbereich über eine geringe Besiedlungsdichte. Wie bereits in der Beschreibung der Siedlungsstruktur deutlich wurde, weist auch das Bevölkerungspotenzial von Lauchhammer eine starke räumliche Gliederung in die einzelnen Stadt- und Ortsteile auf, die größte Besiedlungsdichte stellt dabei Lauchhammer-Mitte mit einem Anteil von 41,4% des örtlichen Potenzials.

**Tab. 1:** Einwohnerentwicklung der Stadt Lauchhammer im regionalen Vergleich

Stand	Einwohner absolut	Entwicklung zum Vorjahr	Index
31.12.2006	18.396		100%
31.12.2007	18.021	-2,0%	98,0%
31.12.2008	17.593	-2,4%	95,6%
31.12.2009	17.276	-1,8%	93,9%
31.12.2010	16.956	-1,9%	92,2%
30.06.2011	16.829	-0,7%	91,5%



Die Stadt Lauchhammer verzeichnet in den vergangenen Jahren einen stetigen Bevölkerungsrückgang. Im Zeitraum von Dezember 2006 bis Juni 2011 sank die Einwohnerzahl in der Stadt Lauchhammer um 8,5%.

<sup>1</sup> Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerung der Gemeinden im Land Brandenburg 30. 06. 2011

Dieser Bevölkerungsrückgang war im regionalen Vergleich überdurchschnittlich ausgeprägt, im gesamten Landkreis Oberspreewald-Lausitz sank die Einwohnerzahl im selben Zeitraum um 6,6%.

Die absehbare Bevölkerungsentwicklung und deren Konsequenzen für die örtliche Kaufkraftbindung bilden somit eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die Entwicklungsperspektiven des örtlichen Einzelhandels und letztlich für die Umsetzung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

## 4.2 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2012

Die Berechnungen zum Nachfragepotenzial 2012 basieren auf den bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung für die einzelnen Warengruppen. Unter Berücksichtigung der Bestimmungsfaktoren:

- Einwohner im Einzugsgebiet,
- regionales, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau,
- Verbrauchsausgaben nach Warengruppen

errechnen sich nachfolgend die Marktvolumina für das Stadtgebiet von Lauchhammer sowie für den gesamten Mittelbereich.

Die Werte zum regionalen Kaufkraftniveau basieren auf Daten der Marktforschung der BBE Handelsberatung. Sie werden jährlich ermittelt, repräsentieren die Bevölkerungsstruktur und ihr insgesamt verfügbares Pro-Kopf-Einkommen und stellen diese in Relation zum Bundesdurchschnitt. Die Stadt Lauchhammer weist mit 74,83 ein Kaufkraftniveau aus, welches sowohl unter dem Referenzwert des Landes Brandenburg (85,78) angesiedelt ist, aber auch im regionalen Kontext unter dem Durchschnittswert des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (78,25) liegt. Im weiteren Mittelbereich liegen die Kaufkraftwerte leicht höher, so erreicht die Stadt Schwarzeiche 81,68, das Amt Ruhland 81,75 und das Amt Ortrand 81,99.

Die begrenzte Kaufkraft wirkt sich aber nicht im vollen Umfang in der einzelhandelsrelevanten Nachfrage aus; im Unterschied zum insgesamt verfügbaren Einkommen (Global-Kaufkraft) liegt das Niveau der „Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft“ deutlich höher, da sich Kaufkraftunterschiede stärker auf nichteinzelhandelsrelevante Ausgabenanteile (Dienstleistungen, Wohnungen, Reisen, Kfz, etc.) und der Sparquote niederschlagen als auf die Einzelhandelsausgaben selbst (zahlreiche Güter des täglichen Bedarfs sind weitgehend kaufkraftneutral). Für die Stadt Lauchhammer errechnet sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 86,05.

Die bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben über alle Einzelhandelsbranchen betragen 5.514 € pro Kopf der Bevölkerung. Infolge des geringeren Kaufkraftniveaus betragen die relevanten Verbrauchsausgaben im Stadtgebiet Lauchhammer 4.745 €.

Dementsprechend errechnet sich ein einzelhandelsrelevantes Marktpotenzial der Stadt Lauchhammer von ca. 80 Mio. €. In der Differenzierung nach Bedarfsgruppen gliedert sich das Marktpotenzial der Stadt Lauchhammer in:

- den kurzfristigen Bedarf 47,1 Mio. € (ca. 59%),
- den mittelfristigen Bedarf 17,7 Mio. € (ca. 22%),
- den langfristigen Bedarf 15,1 Mio. € (ca. 19%),

Die nachfolgende Tabelle 2 gibt einen detaillierten Überblick zum Marktpotenzial für die Stadt Lauchhammer sowie für den gesamten Mittelbereich (incl. Stadt Lauchhammer), jeweils untergliedert nach Warengruppen.

**Tab. 2:** Marktpotenzial Stadt Lauchhammer und Mittelbereich gesamt 2012

<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2012</b> in 1.000 € zu EVP (inkl. MwSt.)	<b>Lauchhammer</b>	<b>Mittelbereich gesamt</b>
Einwohner	16.829	37.005
Kaufkraft	74,83	78,63
Nahrungs- und Genußmittel	26.120	58.684
Bäcker/Metzger	3.816	8.616
Blumen/Zoo- und Heimtierbedarf/Gartenbedarf	2.811	6.283
Drogerie/Parfümerie/pharmaz., mediz. und orthopäd. Artikel	11.779	26.166
PBS (privat)/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	2.557	5.836
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>47.082</b>	<b>105.584</b>
Bekleidung/Wäsche	5.759	13.184
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	1.459	3.330
Baumarkt-Sortiment i.e.S. (Tapeten/Farben/Lacke/Eisenw./Heimwerker/Autozubehör etc.)	7.114	15.767
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	873	2.005
Spielwaren/Hobby/Basteln/Musikinstrumente	1.442	3.292
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1.065	2.437
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>17.712</b>	<b>40.015</b>
Teppiche/Gardinen/Deko/Bettwaren/Haus-, Tisch- u. Bettwäsche	1.552	3.518
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbelkäufe von Privatverbrauchern)	3.597	8.235
Elektro/Leuchten/sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	1.787	4.078
Unterhaltungselektronik/Musik/Video/PC/Drucker/Kommunikation	3.879	8.829
Foto/Optik/Akustik	1.349	3.098
Uhren/Schmuck	594	1.381
sonstiges	2.302	5.149
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>15.060</b>	<b>34.288</b>
<b>Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt</b>	<b>79.854</b>	<b>179.888</b>

### 4.3 Prognose der Nachfrageentwicklung bis 2030

#### **Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lauchhammer bis 2030:**

Entwicklungsperspektiven einer einzelhandelsrelevanten Nachfrage setzen zunächst bei einer Bevölkerungsprognose an. Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lauchhammer in den vergangenen Jahren wird sich im Zeitraum bis 2030 fortsetzen. Grundlage dieser Aussage bildet die Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2009 bis 2030 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg sowie des Landesamtes für Bauen und Verkehr.

Die Bevölkerungsprognose liegt neben landesweiten und kreisbezogenen Daten auch für 32 ausgewählte Gemeinden, darunter auch die Stadt Lauchhammer, vor. Generell zeigen sich eine eher positive Entwicklung im Berliner Umland und stärkere Bevölkerungsrückgänge im weiteren Metropolraum. Für die Stadt Lauchhammer wird ein weiterer Rückgang auf 14.140 Einwohner in 2020 bzw. auf 12.060 Einwohner in 2030 erwartet. Dies entspricht einem relativen Rückgang um über 28% gegenüber dem aktuellen Einwohnerstand. Auch für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz sind diese Einwohnerverluste überdurchschnittlich hoch. Hohe Sterbeüberschüsse sind die Hauptursache für diese Entwicklung.

**Tab. 3:** Bevölkerungsprognose für die Stadt Lauchhammer bis 2030<sup>1</sup>

	<b>Stand 30.06.2011</b>	<b>Prognose 2020</b>		<b>Prognose 2030</b>	
Lauchhammer	16.829	14.140	-16,0%	12.060	-28,3%
Oberspreewald-Lausitz	121.015	106.730	-11,8%	93.760	-22,5%
Brandenburg	2.498.387	2.376.493	-4,9%	2.227.330	-10,8%

<sup>1</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr: Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2009 - 2030, Basisjahr 2008

Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung seit dem Basisjahr 2008 zeigt sich leicht positiver, als in der Prognose erwartet. So verzeichnete Lauchhammer zum 31.12.2010 einen tatsächlichen Bevölkerungsstand von 16.956 Einwohnern, die Bevölkerungsprognose weist für diesen Stand einen Wert von 16.790 Einwohnern aus.

### **Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben bis 2030:**

Generell ist in Deutschland langfristig mit einer weiteren Verringerung des Anteils einzelhandelsrelevanter Ausgaben an den Gesamtausgaben pro Kopf der Bevölkerung zu rechnen.

Seit Jahren sinkt der Einzelhandelsanteil zugunsten notwendiger Ausgaben zur Alterssicherung, für Mobilität/Verkehr, Dienstleistungen, Wohnen (Mieten/Nebenkosten) oder Freizeit. Diese Ausgabensteigerungen in den anderen Bereichen können gegebenenfalls durch eine positive Einkommensentwicklung aufgefangen werden, so dass zumindest die absoluten Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel konstant bleiben oder eventuell sogar geringfügig steigen.

So ist das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner im Landkreis Oberspreewald-Lausitz im Zeitraum 2000 – 2009 von 12.947 € auf 15.747 € gestiegen<sup>1</sup>, dies entspricht einem durchschnittlichen, jährlichen Anstieg von ca. 2,4%. Dabei lag der jährliche Zuwachs in den Jahren 2003 (+5,8%) und 2008 (+3,9%) deutlich überdurchschnittlich, während beispielsweise für die Jahre 2002 (-0,7%) und 2005 (-0,9%) sogar leicht negative Entwicklungen ausgewiesen werden. Der Gesamtanstieg kommt aber nur teilweise dem Einzelhandel zugute, infolge des bereits angesprochenen rückläufigen Einzelhandelsanteils an den Verbrauchsausgaben.

Zukünftig wird diese Entwicklung zusätzlich durch ein sinkendes Rentenniveau (sinkende Rentenbezüge bei Neurentnern durch Lebensphasen mit Arbeitslosigkeit oder Niedriglohnsektor / geringfügige Beschäftigung) beeinflusst.

Die weiteren Planungsrechnungen gehen deshalb durchschnittlich nur von einer Stagnation der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben aus.

---

<sup>1</sup> Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2012, Regionaldatenbank, Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte einschließlich privater Organisationen ohne Erwerbszweck - Jahressumme - regionale Tiefe: Kreise und krfr. Städte

### Nachfrageentwicklung in der Stadt Lauchhammer bis 2030:

Die nachfolgenden Berechnungen zur Nachfrageentwicklung bauen auf der Berechnung zur Bevölkerungsprognose auf, binden die Prognosen zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraftentwicklung ein und bilden somit die Nachfrageentwicklung für Lauchhammer im Zeitraum bis 2030 ab. Die resultierenden Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle 4 zusammengefasst. Die rückläufige Bevölkerungsprognose führt in der Modellrechnung zu einer Nachfrageentwicklung in Lauchhammer von -16,0% bis 2020 und sogar -28,3% bis 2030, also zu einer stark rückläufigen Nachfrage.

**Tab. 4:** Nachfrageentwicklung in der Stadt Lauchhammer bis 2030

	Stadt Lauchhammer		
	2011	2020	2030
Einwohner	16.829	14.140	12.060
Kaufkraft	74,83	74,83	74,83
Nahrungs- und Genußmittel	26.120	21.947	18.718
Bäcker/Metzger	3.816	3.206	2.734
Blumen/Zoo- und Heimtierbedarf/Gartenbedarf	2.811	2.361	2.014
Drogerie/Parfümerie/pharmaz., mediz. und orthopäd. Artikel	11.779	9.897	8.441
PBS (privat)/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	2.557	2.148	1.832
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>47.082</b>	<b>39.559</b>	<b>33.740</b>
Bekleidung/Wäsche	5.759	4.839	4.127
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	1.459	1.226	1.045
Baumarkt-Sortiment i.e.S. (Tapeten/Farben/Lacke/Eisenw./Heimwerker/Autozubehör etc.)	7.114	5.977	5.098
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	873	734	626
Spielwaren/Hobby/Basteln/Musikinstrumente	1.442	1.212	1.034
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1.065	895	763
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>17.712</b>	<b>14.882</b>	<b>12.692</b>
Teppiche/Gardinen/Deko/Bettwaren/Haus-, Tisch- u. Bettwäsche	1.552	1.304	1.112
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbelkäufe von Privatverbrauchern)	3.597	3.023	2.578
Elektro/Leuchten/sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	1.787	1.501	1.280
Unterhaltungselektronik/Musik/Video/PC/Drucker/Kommunikation	3.879	3.259	2.780
Foto/Optik/Akustik	1.349	1.134	967
Uhren/Schmuck	594	499	425
sonstiges	2.302	1.934	1.650
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>15.060</b>	<b>12.654</b>	<b>10.792</b>
<b>Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt</b>	<b>79.854</b>	<b>67.094</b>	<b>57.225</b>
<b>Entwicklung des Einzelhandelsrelevanten Potenzials</b>		<b>-16,0%</b>	<b>-28,3%</b>

Folglich zeichnet sich eine zusätzliche, hohe Belastung für die Einzelhandelsentwicklung in Lauchhammer ab. Dies verdeutlicht umso mehr die zwingende Notwendigkeit einer städtebaulich geordneten Standortentwicklung, die den Fokus auf die Innenstadt und Sicherung der Nahversorgung richtet und durch notwendige Konzentrationstendenzen eine wirtschaftliche Tragfähigkeit der angestrebten Zentren- und Standortstruktur unterstützt.

### III. Einzelhandelsstrukturen der Stadt Lauchhammer

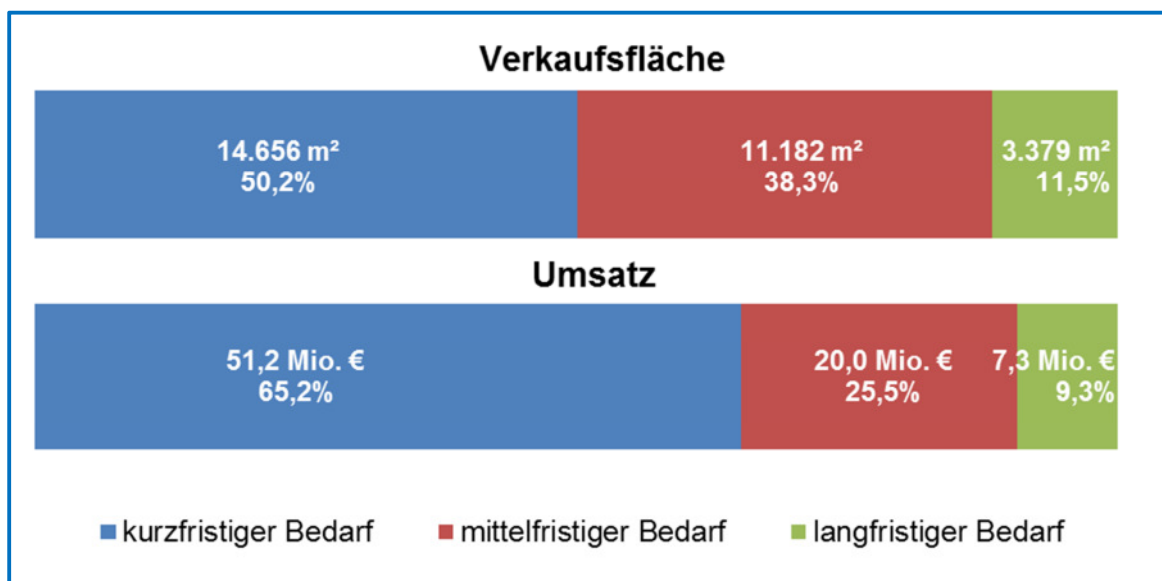
#### 1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzleistung

Zur Analyse der aktuellen Angebotsstrukturen wurden im Stadtgebiet Lauchhammer alle Einzelhandelsstandorte mit einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche, Branchenzuordnung, Standortlage sowie einer Umsatzeinschätzung nach branchenspezifischen Kennzahlen erfasst und bewertet. Berücksichtigung findet der gesamte Einzelhandel im engeren Sinne, d.h. ohne Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraft-/Brennstoffen, Versandhandel und ambulanten Handel (z.B. Wochenmärkte). Weitere Nutzungen wie Gastronomie oder Dienstleister werden zur Charakterisierung des Zentralen Versorgungsbereiches herangezogen.

Die quantitative Analyse zum Einzelhandelsbesatz geht zunächst von der Angebotssituation und -verteilung in der Gesamtstadt Lauchhammer aus, konzentriert sich weiterführend aber auf die Standortstrukturen und Standortentwicklungen zur Ableitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Die Stadt Lauchhammer verfügt derzeit über einen Einzelhandelsbesatz von insgesamt 139 Anbietern mit einer Gesamtverkaufsfläche von 29.217 m<sup>2</sup>, die einen Umsatz von ca. 78,5 Mio. € tätigen.

**Abb. 5:** Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in der Differenzierung nach kurz-, mittel- und langfristigem Bedarf



Mit einer Verkaufsflächenausstattung von ca. 1,74 m<sup>2</sup> je Einwohner weist Lauchhammer bereits einen quantitativ hohen Flächenbesatz auf, insbesondere unter Beachtung der regionalen Wettbewerbssituation mit umliegenden Mittelzentren. Die wahrgenommenen Versorgungsfunktionen zeigen eine stärkere Orientierung auf den kurzfristigen Bedarfsbereich, sichtbar am Umsatzanteil von ca. 65% gegenüber einem Nachfrageanteil von 59% (vgl. Abschnitt II.4.2), bei gleichzeitig unterdurchschnittlicher Ausstattung im langfristigen Bedarfsbereich.

Auf Lebensmittelmärkte entfällt ein Verkaufsflächenanteil von ca. 33,4%, eine differenzierte Bewertung des örtlichen Besatzes mit den differenzierten Betriebsformen des Lebensmittelhandels erfolgt im Abschnitt V.2.3.

Die Einzelhandelsverkaufsflächen der Stadt Lauchhammer sind mehrheitlich kleinstrukturiert. Lediglich 6 großflächige Anbieter (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sind ansässig, weitere 5 Anbieter verfügen über Verkaufsflächen zwischen 600 – 800 m<sup>2</sup>. Zusammen repräsentieren diese Anbieter 69,3% der gesamten Einzelhandelsfläche und 58,4% aller Einzelhandelsumsätze in Lauchhammer. Zu diesen Anbietern zählen 6 Lebensmittel-Discounter, 1 SB-Warenhaus (Marktkauf), 1 Baumarkt (toom), 2 Bekleidungs-Fachmärkte (AWG, Vögele) sowie 1 Fachmarkt (Dänisches Bettenlager). Mit Ausnahme der Lebensmittel-Discounter sind alle übrigen Anbieter der dezentralen Agglomeration in Lauchhammer-Süd zuzurechnen.

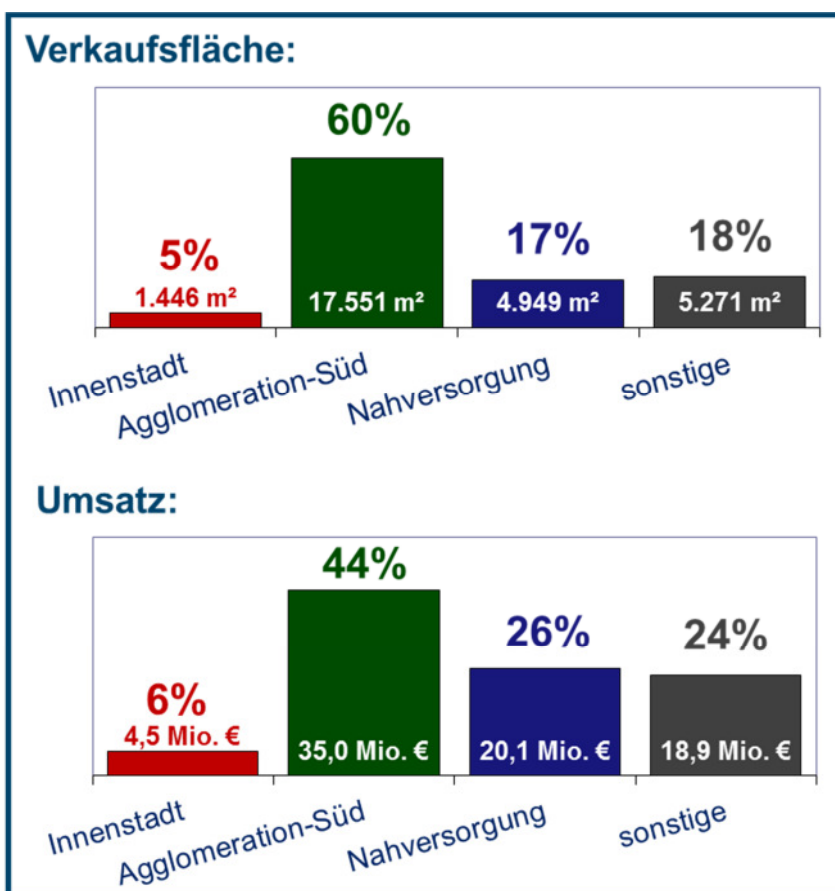
Insgesamt 105 Einzelhandelsbetriebe bzw. 76% aller Anbieter in Lauchhammer weisen Verkaufsflächengrößen bis maximal 100 m<sup>2</sup> auf.

Die aktuelle Verkaufsflächenausstattung ist ein Spiegelbild der örtlichen Standort- und Stadtstruktur, zugleich aber auch einer eingeschränkten regionalen Versorgungsfunktion, eingebunden in die regionale Kundenorientierung auf die einzelnen zentralen Orte.

## 2. Angebotssituation im Stadtgebiet Lauchhammer

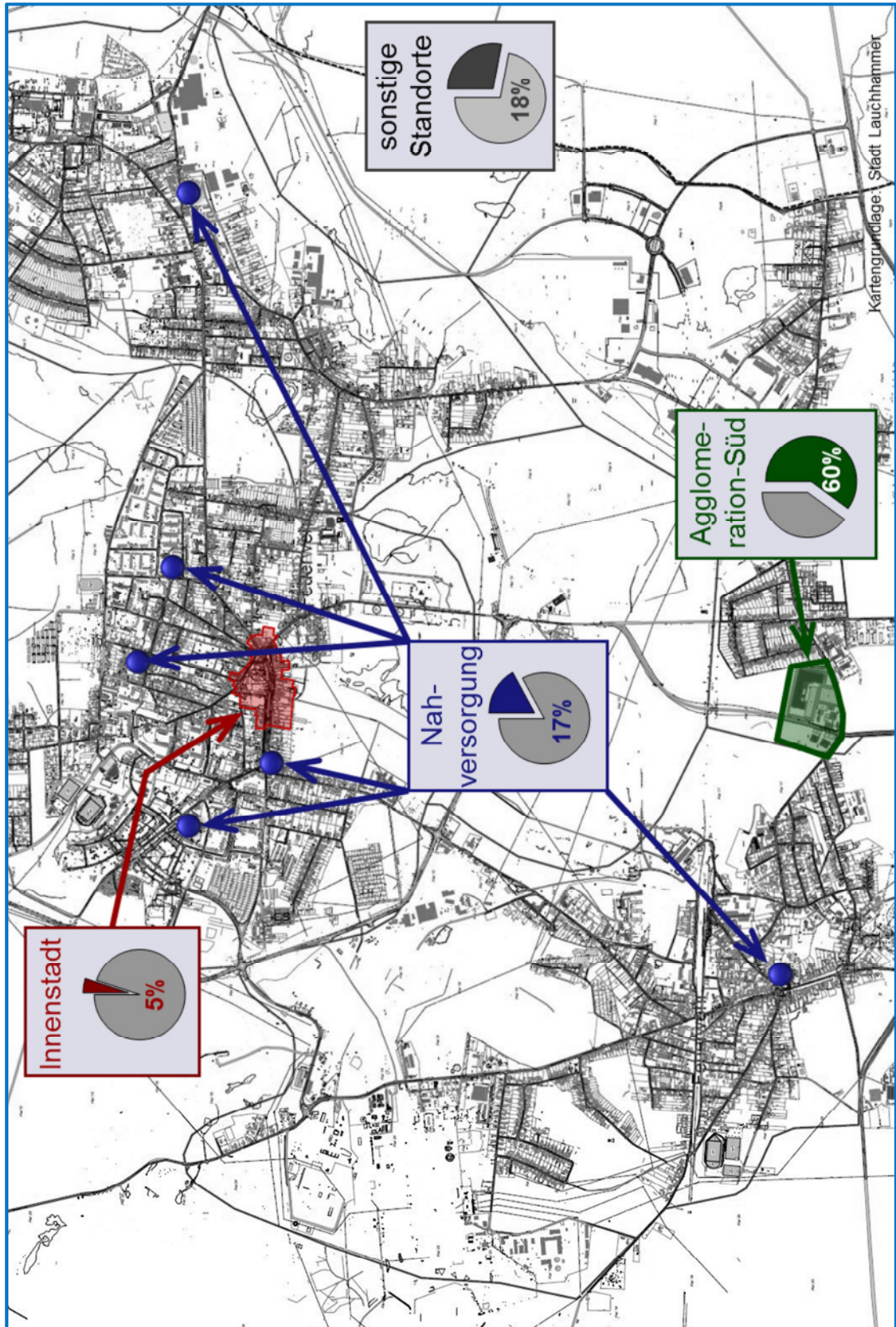
Die nachfolgenden Abbildungen 6 und 7 sowie die Tabellen 5 und 6 differenzieren den Einzelhandelsbesatz nach den Standortlagen innerhalb der Stadt Lauchhammer. Dominiert der Standortschwerpunkt ist die dezentrale Agglomeration in Lauchhammer-Süd, daneben ist besonders auf den Innenstadtbereich sowie diverse Nahversorgungsstandorte zu verweisen.

**Abb. 6:** Verkaufsflächen und Umsatzanteile nach Standortlagen



Auf die **Innenstadt** entfällt ein Verkaufsflächenanteil von lediglich 5%, als Innenstadt wird bereits eine räumliche Abgrenzung zugrunde gelegt, wie sie sich als zentraler Versorgungsbereich im Abschnitt V.3.1 darstellt, ausgehend vom Dietrich-Heßmer-Platz. Lediglich 19 Anbieter sind derzeit darin eingebunden, überwiegend als kleinteilige Verkaufsflächen. Deren durchschnittliche Verkaufsfläche je Fachgeschäft beträgt 76 m². Flächengrößte Anbieter sind ein Fahrradgeschäft, ein Schreibwarengeschäft und ein Bekleidungshaus.

Abb. 7: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet Lauchhammer



Mit der geringen Verkaufsflächenausstattung kann die Innenstadt in keiner Branche eine maßgebliche Marktstellung im Einzelhandel von Lauchhammer einnehmen. Die bisher schwierige wirtschaftliche Situation zeigt sich auch an einer hohen Leerstandsquote. Insbesondere ist auf die Stadt-Passage zu verweisen, ein Geschäftshaus unmittelbar am Dietrich-Heßmer-Platz, welches überwiegend leer steht. Auch der Umsatzanteil der Innenstadt am gesamten Einzelhandelsumsatz von Lauchhammer beschränkt sich auf ca. 6%. Magnetanbieter, die auch bestehende Flächenpotenziale beleben könnten, fehlen völlig.

Umfassende, einzelhandelsrelevante Versorgungsfunktionen werden in Lauchhammer von der **Agglomeration-Süd** wahrgenommen, ein dezentraler Einzelhandelsstandort an der Liebenwerdaer Straße, zwischen Lauchhammer-Süd und Lauchhammer-West. Insgesamt 60% der Einzelhandelsfläche sowie 44% aller Einzelhandelsumsätze in der Stadt Lauchhammer entfallen auf diesen Standort. Den Kern bildet ein Gebäudekomplex mit Marktkauf-SB-Warenhaus und toom-Baumarkt, beide Anbieter umfassen allein 45% der gesamten Einzelhandelsfläche von Lauchhammer. In diesem Gebäudekomplex sind weitere Fachgeschäfte und Dienstleister integriert. darüber hinaus ist das Areal durch Ansiedlung weiterer Fachmärkte im westlichen Teilbereich (Kreuzung Liebenwerdaer Straße / An der Schwarzen Elster) sukzessiv gewachsen. Aktuell umfasst die Agglomeration 18 Einzelhandelsbetriebe (zzgl. Dienstleister), die weitestgehend das gesamte Branchenspektrum abdecken. Selbst in zentrenrelevanten Leitbranchen dominiert dieser dezentrale Standort die Angebotssituation von Lauchhammer, so schließt er beispielsweise 74% der Verkaufsfläche für Bekleidung und 81% der Verkaufsfläche für Schuhe/Lederwaren ein.

Unter der **Standortkategorie „Nahversorgung“** sind alle maßgeblichen Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet Lauchhammer zusammengefasst. Aufbauend auf einen Lebensmittelmarkt als Magnetanbieter, teilweise ergänzt durch zusätzliche Fachgeschäfte vor Ort, bilden diese das Grundgerüst einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung (vgl. auch Abschnitt V.2.3). Insgesamt 15 Anbieter, darunter 6 Lebensmittelmärkte, umfassen ca. 17% der Einzelhandelsfläche in Lauchhammer.

Neben diesen drei Standortschwerpunkten befinden sich weitere 18% der Einzelhandelsfläche an **„sonstigen Standorten“**, also in Solitär- oder Streulagen. Dazu zählen immerhin 87 Einzelhandelsbetriebe, also 63% aller Einzelhandelsbetriebe. Mehrheitlich kleine, in Wohngebäuden integrierte Standorte verdeutlichen eine starke Zergliederung der Angebotsstrukturen. Zu dieser Standortkategorie gehören einzelne größere Fachgeschäfte,

**Tab. 5: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen und Standortstrukturen im Stadtgebiet Lauchhammer**

	Innenstadt Lauchhammer (m <sup>2</sup> ) (%)	Agglomeration- Süd (m <sup>2</sup> ) (%)	Nahversorgung (m <sup>2</sup> ) (%)	Sonstige (m <sup>2</sup> ) (%)	Stadt Lauchhammer (m <sup>2</sup> ) (%)
Nahrungs- & Genußmittel (ohne Bäcker/Metzger)	20	2.548	3.946	1.404	7.918
Bäcker/ Metzger	75	30	148	443	696
Drogerie/Parfümerie/Apothekenbedarf	220	646	480	329	1.675
Blumen/Gartenbedarf/Heimtierbedarf	18	2.951	95	805	3.869
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	136	213	42	107	498
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	560	2.520	56	245	3.381
Schuhe/Lederwaren	70	595	8	69	742
Heimwerker/Autozubehör		4.617	22	784	5.423
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	25	676	13	303	1.017
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	22	224		55	301
Sportartikel/Fahrräder	150	139	3	26	318
Haustextilien/Heimtextilien		773	3	175	951
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)		720			720
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten		514		188	702
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC		252		186	438
Foto/Optik/Akustik	30	60	5	65	160
Uhren/Schmuck	75	28		23	126
sonstiges	45	45	128	64	282
	<b>1.446</b>	<b>17.551</b>	<b>4.949</b>	<b>5.271</b>	<b>29.217</b>
	<b>5%</b>	<b>60%</b>	<b>17%</b>	<b>18%</b>	<b>100%</b>

**Tab. 6:** Umsatzstruktur nach Warengruppen und Standortstrukturen im Stadtgebiet Lauchhammer

	Innenstadt Lauchhammer		Agglomeration Süd		Nahversorgung		sonstige		Stadt Lauchhammer	
	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)
Nahrungs- & Genußmittel (ohne Bäcker/Metzger)	80		9.490	33%	14.190	50%	4.760	17%	28.520	100%
Bäcker/ Metzger	660	11%	300	5%	1.310	22%	3.600	62%	5.870	100%
Drogerie/Parfümerie/Apothekenbedarf	850	8%	3.150	32%	3.110	31%	2.970	29%	10.080	100%
Blumen/Gartenbedarf/Heimtierbedarf	110	2%	2.950	56%	350	7%	1.830	35%	5.240	100%
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	350	23%	650	44%	150	10%	350	23%	1.500	100%
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	1.180	16%	5.370	72%	280	4%	580	8%	7.410	100%
Schuhe/Lederwaren	130	8%	1.280	80%	30	2%	160	10%	1.600	100%
Heimwerker/Autozubehör			6.080	78%	80	1%	1.620	21%	7.780	100%
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	80	5%	1.020	64%	80	5%	410	26%	1.590	100%
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	130	15%	500	59%			220	26%	850	100%
Sportartikel/Fahrräder	390	53%	210	28%	10	1%	130	18%	740	100%
Haustextilien/Heimtextilien			1.050	76%	10	1%	320	23%	1.380	100%
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)			830	100%			680	46%	830	100%
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten			790	54%			630	42%	1.470	100%
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC			860	58%	20	3%	220	35%	630	100%
Foto/Optik/Akustik	110	17%	280	45%			120	25%	480	100%
Uhren/Schmuck	300	62%	60	13%						
sonstiges	150	15%	110	11%	460	44%	310	30%	1.030	100%
	<b>4.520</b>	<b>6%</b>	<b>34.980</b>	<b>44%</b>	<b>20.080</b>	<b>26%</b>	<b>18.910</b>	<b>24%</b>	<b>78.490</b>	<b>100%</b>

z.B. Getränkemärkte in der Mückenberger Straße und Emanuelstraße, das Gartencenter Kleinleipisch und das Baustoffzentrum in der Güterbahnhofstraße, allerdings auch 67 Anbieter mit Verkaufsflächen bis maximal 50 m<sup>2</sup>. Diese kleinstrukturierten Streulagen können keine eigene Magnetwirkung entfalten, i.d.R. ist von einer schwierigen wirtschaftlichen Situation auszugehen.

### **3. Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Stadt Lauchhammer**

Die Gegenüberstellung der örtlichen Umsatzstruktur mit den Marktvolumina im Stadtgebiet Lauchhammer führt zu Bindungsquoten der örtlichen Nachfrage. Diese stellt den entscheidenden Bewertungsmaßstab für die Zentralität und Leistungsfähigkeit des örtlichen Einzelhandels dar. Die gegenwärtig bereits erzielten Bindungsquoten in den einzelnen Warengruppen sind auch ein Indikator für die Beurteilung der Marktchancen bzw. potenziellen, wettbewerblichen Auswirkungen zusätzlicher Anbieter sowie für die Entwicklungschancen von Standortbereichen.

Die Ergebnisse verdeutlichen die bereits im Rahmen der zentralörtlichen Funktion diskutierten Auswirkungen der regionalen Kundenorientierung. Die Stadt Lauchhammer steht im Standortwettbewerb mit den benachbarten Mittelzentren, Kaufkraftzuflüsse werden insbesondere von den Angebotsstrukturen in der Agglomeration-Süd generiert.

Gegenüber dem Marktpotenzial des Stadtgebietes Lauchhammer errechnet sich über alle Warengruppen eine Bindungsquote von 98%, dies entspricht rechnerisch einer örtlichen Nachfragedeckung, jedoch mit deutlichen Unterschieden zwischen den Branchen. Durch die Betriebsformen des Lebensmittelhandels sowie den Baumarkt und die weiteren Fachmärkte in der Agglomeration-Süd wird eine gute Nachfragebindung erzielt. Dagegen weisen alle Branchen die von diesen Anbietern nicht oder nur in Teilsegmenten tangiert werden, hohe Kaufkraftabflüsse auf. Dies ist insbesondere im langfristigen Bedarfsbereich zu beobachten, für Unterhaltungselektronik errechnet sich eine Kaufkraft-Umsatz-Relation von lediglich 38%, bei Möbel sogar nur 23% (Angebote in Lauchhammer auf Küchenstudio sowie Teilsortimente im Dänischen Bettenlager und im toom-Baumarkt begrenzt). Auch im mittelfristigen Bereich, z.B. bei Spielwaren und Sportartikel, zeigen sich Entwicklungspotenziale bereits aus der Bindung der örtlichen Nachfrage. Die Bindungsquote von 129% bei Bekleidung verdeutlicht zugleich die Chancen saldierter regionaler Kaufkraftzuflüsse.

Tab. 7: Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Stadtgebiet Lauchhammer

	Marktpotenzial Lauchhammer (T€)	EH-Umsatz Lauchhammer (T€)	Kaufkraft- Umsatz- Relation (%)	Saldo Zu- u. Abfluß (T€)
Nahrungs- und Genußmittel	26.120	28.520	109%	2.400
Bäcker / Metzger	3.816	5.870	154%	2.054
Blumen / Zoo / Gartenbedarf	2.811	5.240	186%	2.429
Drogerie / Parfümerie / pharmaz., mediz., orthopäd. Artikel	11.779	10.080	86%	-1.699
PBS (privat) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	2.557	1.500	59%	-1.057
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>47.082</b>	<b>51.210</b>	<b>109%</b>	<b>4.128</b>
Bekleidung / Wäsche	5.759	7.410	129%	1.651
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	1.459	1.600	110%	141
Baumarkt-Sortiment i.e.S.	7.114	7.780	109%	666
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	873	1.590	182%	717
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	1.442	850	59%	-592
Sportartikel / Fahrräder / Camping	1.065	740	70%	-325
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>17.712</b>	<b>19.970</b>	<b>113%</b>	<b>2.258</b>
Haus- und Heimtextilien, Innendeko, Bettwaren	1.552	1.380	89%	-172
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbel von Privat)	3.597	830	23%	-2.767
Elektro / Leuchten / sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	1.787	1.470	82%	-317
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Kommunikation	3.879	1.490	38%	-2.389
Foto / Optik / Akustik	1.349	630	47%	-719
Uhren / Schmuck	594	480	81%	-114
Sonstiges	2.302	1.030	45%	-1.272
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>15.060</b>	<b>7.310</b>	<b>49%</b>	<b>-7.750</b>
<b>Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt</b>	<b>79.854</b>	<b>78.490</b>	<b>98%</b>	<b>-1.364</b>

## IV. Rahmenbedingungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Lauchhammer

Nicht nur die Bevölkerung, ihre soziodemographische Struktur und die Höhe der für Konsumzwecke verfügbaren Kaufkraft haben maßgeblichen Einfluss auf die weitere Entwicklung der Versorgungsstrukturen. Auch die Präferenzen und Gewohnheiten beim Einkauf werden die räumliche Verteilung, die Sortimentsgestaltung und damit letztlich die unterschiedlichen Vertriebsformen weiterhin einem stetigen Wandel unterwerfen. So sollen zunächst die aus Sicht der BBE-Marktforschung wesentlichen Verbrauchertrends aufgezeigt werden. Diese grundlegenden Trends prägen auch das Nachfrageverhalten in Lauchhammer und sind insofern bei der Ausgestaltung zukunftsfähiger Einzelhandelsstandorte und Angebote zu beachten:

### „Smart-Shopping“: Discount und Luxus sind kein Widerspruch mehr

Grundbedürfnisse sollen effizient und preisgünstig erfüllt werden, das gesparte Geld kann dann für Luxus ausgegeben werden. Aber auch da muss das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmen. Traditionelle Verhaltensmuster verschwinden: Der Konsument schlüpft ständig in andere Identitäten und sucht einerseits das ultimative Sonderangebot, andererseits Erlebnisse, Freundlichkeit und Bequemlichkeit. Für Marken wird nicht automatisch mehr ausgegeben. Hinzu kommt aber auch, dass nur rd. 40% der Haushalte so kaufkraftstark sind, dass sie ihre Konsumwünsche weitgehend erfüllen können, der größere Rest der Bevölkerung muss sich zwangsläufig zurückhalten.

### Individualismus als Gegenentwurf zu Massenmode

Viele Verbraucher machen aus der Not eine Tugend: Lifestyle zeigt sich für sie nicht mehr durch regelmäßigen Kauf von modischer Kleidung, Schuhen oder persönlichen Accessoires. Stattdessen wird die Nachfrage immer mehr von einem Wunsch nach Individualität bestimmt. Stil ist gefragt, rastloser Konsum nicht. Markenprodukte können dank kundenindividueller Massenfertigung sogar nach eigenen Vorstellungen abgeändert oder gestaltet werden.

### Gesundheitsorientierung

Gesundes Essen wird Vielen immer wichtiger. Gesundheit und Genuss sind längst kein Widerspruch mehr, immer mehr Menschen wollen ihr Wohlbefinden gezielt durch bewusstes Einkaufen steigern. So werden Bio-Lebensmittel zum Massenmarkt, Essen „mit Herkunft“ und regionale Produkte sind zunehmend gefragt.

---

## **Wellness und neue Besinnlichkeit**

Es wird immer erstrebenswerter, Arbeit und Freizeit ins Gleichgewicht bringen. Der Rückzug ins Private ersetzt hektischen Konsum, stattdessen wird Zeit mit der Familie oder dem Lebenspartner verbracht. Aus kulturellem Interesse – aber auch dank der „Billigflieger“ und günstiger Pauschalangebote - werden mehr Städtereisen durchgeführt, „sanfte“ Sportarten wie Nordic Walking oder Wandern sowie Musik, Lesen und kreative Tätigkeiten bieten Entspannung. Langsamkeit und Authentizität sind gefragt. Dabei ist durchaus Eitelkeit im Spiel: „Selbstoptimierung“ durch gesunde Ernährung, „Selbstmedikation“, Sport, Entspannung und falls nötig plastische Chirurgie spielen vor allem für kaufkraftstarke Haushalte eine zunehmende Rolle.

## **Online leben**

Immer mehr Haushalte sind ans Internet angeschlossen, immer leistungsfähigere Technik ermöglicht schnellen Informationsaustausch, Mediengenuss und nicht zuletzt Preisvergleiche und Online-Einkauf. Mobile Geräte und die ständige Verbindung zum Netz bestimmen den Alltag und verändern die Kommunikations- und Freizeitgewohnheiten nicht nur junger Menschen. Medienkompetenz entscheidet über Zukunftschancen: Dies gilt auch für den Handel und den Händler, die Auseinandersetzung mit Online-Angeboten ist für viele Branchen existenziell.

## **Neue Senioren**

Es wird mehr ältere Menschen geben, ihr Einkaufsverhalten wird sich von dem früherer „Senioren“ unterscheiden: Sie wollen das Leben genießen, haben Ansprüche und stellen Sparen nicht mehr in den Mittelpunkt. Sie schätzen die Vielfalt, allerdings nur wenn sie mit persönlicher Ansprache durch das Personal einhergeht. Sie wollen, dass man sich Zeit für sie nimmt und erwarten Service. Viele sind bis ins hohe Alter mobil, an neuen Erfahrungen interessiert und kaufkraftstark. Auch als Singles wollen sie dabei nicht allein sein. So ist Wohnen in der Stadt zunehmend gefragt, dient Einkauf auch der Begegnung mit anderen Menschen und werden überschaubare Versorgungsstrukturen in Wohnortnähe bevorzugt.

## **Regionalität**

Bewusste Ernährung und verantwortungsvoller Konsum sind im Zuge der Umwelt- und Klimadiskussionen immer mehr in den Fokus der Verbraucher gerückt. Neben dem Trend zu Bio-Produkten achten Konsumenten heute verstärkt auf Produkte heimischer Herkunft. Immer öfter fallen regionale Produkte in den Geschäften durch explizite Kennzeichnung auf. Geschätzt werden vor allem die Qualität und Frische der Produkte, aber auch der Beitrag zur Nachhaltigkeit und die Unterstützung der regionalen Wirtschaft. Produkte und Geschäftsmodelle die ihre Region gezielt als Alleinstellungsmerkmal nutzen, erwecken

beim Konsumenten ein Gefühl von Vertrautheit und Authentizität. Regionale Produkte werden von den Konsumenten als ursprünglicher, glaubhafter und gesünder eingestuft. Sie verkörpern die Besonderheiten einer Region und versuchen dem einzelnen eine räumliche Identität wiederzugeben.

### **Generelle Konsequenzen für den Einzelhandel**

Die BBE Marktforschung geht unter Würdigung der skizzierten Trends bis zum Jahr 2020 von folgender **Entwicklung für die einzelnen Warengruppen** aus:

- Nominal wird der Einzelhandelsumsatz geringfügig wachsen. Im Rahmen einer so langfristigen Betrachtung bewegt sich dieser Wert in der Mitte einer Prognose-Bandbreite von rd. 390 bis 420 Mrd.€, die bei Annahme verschiedener Szenarien aus heutiger Sicht denkbar erscheint. Dennoch gilt als gesichert, dass reale Zuwächse nur in begrenztem Maße zu erwarten sind.
- Der „Food“-Bereich – Nahrungs- und Genussmittel sowie sonstiger kurzfristiger Haushaltsbedarf (Tiernahrung, Reinigungsmittel, Blumen) kann - gemessen am Einzelhandelsdurchschnitt - trotz anhaltendem Preiswettbewerb leicht überdurchschnittlich wachsen. Die Konsumenten werden tendenziell gesünder/besser essen – Bio-Produkte und Convenience/ Out of Home bewirken vor allem ein qualitatives Wachstum, hingegen werden keine größeren Mengen nachgefragt.
- Die Entwicklung zeigt vor allem bei Bekleidung/Wäsche/Strickwaren und Schuhen nach unten. Dazu tragen ein rückläufiger Mengenverbrauch und der Trend zu preiswerter Bekleidung bei.
- Das Segment Einrichtung/Haushalt könnte bei steigendem Haushaltsbestand mit 10 % leicht überdurchschnittlich wachsen, vor allem bezogen auf Möbel/Einrichtung und auch Hausgeräte/Beleuchtung inkl. sanitäre Haustechnik. Impulse gehen dabei von neuen Technologien und vom Trend zum Rückzug ins eigene Heim aus. Hausrat/Eisenwaren und Heimtextilien legen dagegen nur unterdurchschnittlich zu.
- Weiteres, wenn auch moderates Wachstum ist im Bereich Bau-, Heimwerker und Gartenbedarf bei anhaltend hartem Wettbewerb der großen Filialisten im Handel zu erwarten. Impulse kommen aber aus dem Freizeitbereich, auch wirken zunehmende Haushaltszahlen begünstigend.
- „Consumer Electronics“ zählen trotz anhaltend ruinöser Preiskämpfe nach wie vor zu den Wachstumssegmenten. Im Einzelnen fallen darunter: klassische Unterhaltungselektronik, PC/Zubehör und Telekommunikation, bespielte Bild- und Tonträger, PC- und Videospiele/Software sowie Digitalkameras. Mit Blick auf die steigende Zahl von "Home Offices" wird voraussichtlich auch der Bürobedarf gute Zuwächse haben.
- Bei den übrigen Sortimenten wird es nur leichtes Wachstum geben, vor allem beeinflusst von Körperpflege/Kosmetika und stark steigenden Ausgaben für Gesundheit. Auch Sport- und Spielwaren werden sich mit Blick auf das wachsende Freizeitsegment steigern können.

## Konsequenzen für den Einzelhandelsstandort Lauchhammer

Eine wesentliche Einflussgröße für die Zukunftschancen des Einzelhandels in Lauchhammer ist die absehbare demographische Entwicklung. Nach den in Kap. II.4.3 dargestellten Prognosen wird die Bevölkerungszahl bis 2030 weiter zurückgehen. Zugleich wird der Anteil der Kinder und Jugendlichen (unter 18) abnehmen, während der Anteil der Älteren (ab 65) stark zunimmt.

Es ist zu erwarten, dass die älter werdende Bevölkerung auch in Lauchhammer andere Bedürfnisse als frühere „Senioren“ hat und – sofern sie es sich leisten kann – auch bis ins hohe Alter nicht nur in Lauchhammer leben möchte, sondern auch dort einkaufen, Dienstleistungen nachfragen und Gastronomie- und Freizeitangebote wahrnehmen wird. Die Bedeutung von sozialen Kontakten und persönlicher Ansprache beim Einkaufen wird vermutlich steigen, die Bereitschaft zu „Schnäppchenjagden“ an reinen Versorgungsstandorten hingegen mit hoher Wahrscheinlichkeit zurückgehen.

Der Ortskern Lauchhammer-Mitte besitzt nach Einschätzung der BBE als einziges urbanes Zentrum entsprechende Voraussetzungen, durch die Entwicklung konzentrierter Versorgungsstrukturen bei Handel und diversen Dienstleistungen diesen Bedürfnissen einer wachsenden Bevölkerungsgruppe gerecht zu werden. Dies ist insbesondere bei allen Entscheidungen zur Ansiedlung, Erweiterung und Verlagerung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Anbietern zu berücksichtigen.

Neben den städtebaulichen Rahmenbedingungen ist jedoch auch der ansässige Handel gefordert, auf die sich abzeichnenden qualitativen Veränderungen in der Nachfrage zu reagieren:

- Dem generellen Trend zu einem möglichst angenehmen Einkauf der kurzen Wege mit Beratungs- und Servicekompetenz kann die Innenstadt von Lauchhammer aufgreifen. Dies bildet den zentralen Faktor einer Innenstadtentwicklung. Neben der Neuansiedlung attraktiver Einzelhandelsangebote gehört dazu auch die Weiterentwicklung bestehender Angebote. Strategische Erfolgsfaktoren, wie Ladengestaltung, Warenpräsentation, Angebotsinnovation, Mitarbeiter, sind stärker in den Mittelpunkt der Unternehmensführung zu rücken bzw. in die Revitalisierung aktueller Leerstandsflächen einzubeziehen. Diese Faktoren tragen im hohen Maße zur Existenzsicherung und zum Markterfolg bei. Zunehmende Attraktivität ist zugleich der geeignete Weg, um Chancen für zusätzliche Ansiedlungen, für eine weitere Verdichtung der Angebotsstrukturen zu eröffnen.
- In der Stadtstruktur von Lauchhammer müssen Nahversorgungsstrukturen verschiedene Anforderungen verknüpfen: qualifizierte, wohnungsnaher Versorgung, leistungsfähige Standorte mit guter Erreichbarkeit für die Mehrheit der Bevölkerung,

aber auch ergänzende wohnungsnaher Versorgung zumindest für Teilbereiche in Abhängigkeit einer wirtschaftlichen Perspektive in kleineren Ortsteilen.

- Sport, Gesundheit, Fitness sind Themen, an denen auch ältere Zielgruppen künftig noch stärker als heute interessiert sein werden. Es gilt, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen jugendorientierten Angeboten und speziell auf die zunehmende Zahl von Senioren zugeschnittenen Leistungen zu finden.
- Speziell im Bereich des modischen Bedarfs ist es erforderlich, in der zunehmenden Polarisierung der Nachfrage individuelle Angebotskonzepte mit hoher Kunden- und Dienstleistungsorientierung weiter zu entwickeln. Austauschbare Warenangebote im mittleren Preissegment werden an Bedeutung verlieren; stattdessen wird einerseits die Nachfrage nach preiswerten Produkten noch weiter zunehmen. Andererseits wird aber auch eine Reaktion des Handels auf die Konsumwünsche der kaufkraftstärkeren Bevölkerungsgruppen nach gehobenen Waren, Individualität im Angebot und außergewöhnlichen Serviceleistungen erforderlich.

## V. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Lauchhammer

### 1. Anforderungsprofil und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Lauchhammer

Die Sicherung und Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Lauchhammer ist eine übergeordnete Zielstellung der Stadtentwicklung. Die Aufgabenstellung zielt auf mittelzentrale Versorgungsfunktionen für die eigene Wohnbevölkerung und für den Mittelbereich, der Focus liegt dabei auf den Erhalt eines attraktiven Lebensumfeldes.

Die Wahrung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Lauchhammer im regionalen Standortwettbewerb der zentralen Orte ist eng mit der Entwicklung einer individuellen und attraktiven Innenstadt verbunden, bei gleichzeitiger Sicherung umfassender Versorgungsfunktionen für die örtliche und begrenzt regionale Bevölkerung. Aufbauend auf die erreichten Versorgungsfunktionen mit der Agglomeration-Süd sind zukünftig Stadtentwicklung und Einzelhandelsentwicklung enger zusammenzuführen. Darüber hinaus erfordert die besondere Stadtstruktur von Lauchhammer eine gezielte Ausprägung leistungsfähiger Nahversorgungsstrukturen.

Der Entwicklung eines innerstädtischen Zentrums in Lauchhammer-Mitte gebührt oberste Priorität. Perspektiven aus Handelssicht ergeben sich eingebunden in ein multifunktionales, urbanes Zentrum in einem möglichst breiten Branchenumfeld sowie durch die Nutzung verfügbarer Potenzialflächen im Innenstadtbereich. Im Standortwettbewerb mit der dominanten Agglomeration-Süd bedarf es zur Entfaltung realistischer Entwicklungsperspektiven einer gezielten Ansiedlungslenkung und eines besonderen Schutzes innerstädtischer Angebotsstrukturen.

Gleichzeitig ist eine leistungsfähige aber bevorzugt städtebaulich integrierte Nahversorgung zu gewährleisten, die sich an den Besiedlungsstrukturen und der Erreichbarkeit in den einzelnen Stadt- und Ortsteilen orientiert. Gegenwärtig verfügt Lauchhammer bereits über eine qualifizierte Grundversorgung, die das Angebotspektrum diverser Lebensmittel-discounter, ergänzt durch Fachgeschäfte, einschließt. Eine zukünftig rückläufige Bevölkerungsentwicklung erfordert eine Konzentration auf städtebaulich integrierte Standorte.

Eine darüber hinaus bestehende, stärkere Zergliederung des Einzelhandelsbesatzes durch vielfältige, kleinteilige Fachgeschäftsstrukturen in Streulagen begrenzt nicht nur die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit dieser Anbieter sondern schädigt zugleich die Einzelhandels- und städtebaulichen Strukturen innerhalb der Stadt Lauchhammer, steht der konzentrierten Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches entgegen und schwächt somit die Funktion als Mittelzentrum.

Zu den wesentlichen Zielsetzungen für die Weiterentwicklung der Standortstrukturen im Einzelhandel von Lauchhammer zählt folglich die Herausbildung eines komplementären Systems von Einzelhandelsstandorten, welches zur Vernetzung und Abstimmung des Branchenmixes führt. Bestehende Standortstrukturen bilden hierfür eine geeignete Basis, der eingeschlagene Weg bedarf jedoch einer konsequenten Fortführung, prioritär durch die Nutzung von Potenzialflächen in der Innenstadt von Lauchhammer-Mitte. Die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Lauchhammer und folglich die Kundenbindung vor Ort ist zukünftig stärker auszurichten an einer abgestimmten Funktionsteilung zwischen einem innerstädtischen Zentralen Versorgungsbereich, der dezentralen Agglomeration-Süd und gezielten Nahversorgungsstrukturen.

Das Anforderungsprofil für ein Zentrenkonzept Lauchhammer wird dementsprechend durch folgende Prämissen und Handlungsschwerpunkte untersetzt:

- Durch eine räumlich gezielte Steuerung und Konzentration des Einzelhandels soll die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich entwickelt werden und die Ansiedlung wichtiger zentrenrelevanter Angebote prioritär in der Innenstadt erfolgen. Die Innenstadt bedarf sicherlich auch eines Schutzes bestehender Strukturen, insbesondere aber deren weiteren Ausbau mit dem Ziel, einen lebendigen Zentralen Versorgungsbereich mit Stadtidentität zu entwickeln.
- Die Stadt Lauchhammer verfügt bisher über keinen Zentralen Versorgungsbereich, der die Funktion eines Hauptgeschäftszentrums wahrnimmt. Maßnahmen der jüngeren Vergangenheit zur Gestaltung des Stadtraumes im Ortskern von Lauchhammer-Mitte haben eine gute Basis für ein attraktives Stadtzentrum gelegt. Der Einzelhandel kann maßgeblich zur Belebung der Innenstadt beitragen, mögliche Potenziale im Bestand und auf Entwicklungsflächen sind zielgerichtet zu nutzen. Über die reine Versorgungsfunktion hinaus, erfüllt der Einzelhandel auch Funktionen einer weiter gefassten Stadtentwicklung. Die Einzelhandelsangebote im Zentralen Versorgungsbereich müssen mit weiteren Funktionsbereichen wie Verwaltung, Freizeit, Gastronomie oder Dienstleistung zu funktionalen, sich wechselseitig ergänzenden Einheiten zusammengeführt werden. Dies ist ei-

ne wesentliche Voraussetzung, um die Ausstrahlungskraft als Zentrum mit Stadtidentität für die Bürger zu entfalten.

- Die Festlegungen einer Zentren- und Standortstruktur für Lauchhammer orientieren sich an überschaubaren Lebens-, Wirkungs- und Versorgungsbereichen.
- Unter Zuhilfenahme planungsrechtlicher Instrumentarien sollte die Durchsetzung des Zentrenkonzeptes konsequent verfolgt werden.
- Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment sollen vorrangig in städtebaulich integrierter Lage erfolgen und haben sich den Versorgungsfunktionen und Ansiedlungsprämissen des Zentrenkonzeptes unterzuordnen. Diese sind nur dann zulässig, wenn sie zur Stärkung städtebaulicher Funktionen beitragen.
- Städtebaulich integriert ist in dem Sinne zu fassen, dass eine weitgehende Integration in den zentralen Versorgungsbereich sowie in Nahversorgungsstrukturen vorliegt, die auch für nichtmobile Bevölkerungsgruppen gut erreichbar und über den ÖPNV gut erschlossen sind.

## 2. Zentrenkonzept Einzelhandel

### 2.1 Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung

Die Marktentwicklung im Einzelhandel soll mit dem vorliegenden Zentrenkonzept in geordnete Bahnen gelenkt werden. Ziel ist ausdrücklich nicht der Eingriff in den einzelbetrieblichen Wettbewerb, im Mittelpunkt steht vielmehr eine Städtebau verträgliche Standortentwicklung, die den Einzelhandel in übergeordnete Ziele der Stadtentwicklung einbindet.

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden nachfolgende Ziele verfolgt, die Zielvorstellungen der Stadtentwicklungsplanung aufgreifen und diese speziell für die Einzelhandelsentwicklung konkretisieren und untersetzen:

- ***Stärkung der mittelzentralen Funktion und der Zentralität der Stadt Lauchhammer durch eine qualifizierte bipolare und somit wechselseitig abgestimmte Entwicklung zwischen Zentralem Versorgungsbereich und der Agglomeration-Süd (Marktkauf-Areal)*** – Die Analyse der Angebots- und Nachfrageentwicklung zeigt, dass die Spielräume für Wachstum im Einzelhandel von Lauchhammer nur sehr gering sind (vgl. rückläufige Nachfrageentwicklung bis

2030 und Dominanz der Agglomeration-Süd). Eine räumlich-strukturelle Weiterentwicklung der Angebotssituation bedarf der Konzentration auf eine gezielte Standortstruktur des Einzelhandels.

- **Herausbildung eines innerstädtischen Hauptgeschäftszentrums für die Gesamtstadt Lauchhammer** – knüpft an die vorangestellte Zielsetzung an. Die Kundenbindung aus dem gesamten Stadtgebiet bzw. der Ausbau mittelzentraler Versorgungsfunktionen kann nur im Kontext einer sich wechselseitig ergänzenden Zielgruppenansprache erfolgen. Dabei ist eine Funktionsbündelung für attraktive Erlebnisräume mit hoher Aufenthaltsqualität anzustreben.
- **Urbanisierung statt Devastierung - Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereiches als urbanes Handels- und Dienstleistungszentrum**  
Konzentration auf städtebaulich wesentliche Strukturen statt einer Zergliederung ist dringend angezeigt, um bei rückläufiger Nachfrage auch zukünftig der Stadtstruktur aus Einzelhandelsicht eine Entwicklungsperspektive zu geben. Eine Entwicklung zusätzlicher Einzelhandelsstandorte konkurrierend zum Zentralen Versorgungsbereich ist auszuschließen.
- **Komplementäres System von Anbietern mit Funktionsabstimmung zwischen Innenstadt, Nahversorgung und der Agglomeration-Süd** - Eine Abstimmung im Branchenmix durch Schwerpunktsetzung mit multifunktionaler Innenstadt, wohngebietsintegrierter Nahversorgung und fachmarktorientierter Agglomeration-Süd führt die spezifische Standortstruktur der Stadt Lauchhammer zu einer umfassenden Einzelhandelsstruktur zusammen und stärkt insgesamt die Wahrnehmung und Ausstrahlung als mittelzentraler Einzelhandelsstandort.
- **Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf** – Nahversorgung in fußläufiger Erreichbarkeit (500 m) ist ein wesentlicher Bestandteil von Lebensqualität und gewinnt unter Berücksichtigung der zu erwartenden demographischen Entwicklung weiter an Bedeutung. Zugleich sind die Versorgungsfunktionen für die einzelnen Stadt- und Ortsteile in eine gezielte Standortstruktur einzubinden. Die Präferenz einer qualifizierten Versorgung, die sich an die Siedlungsstrukturen des Stadtgebietes orientiert, ist erklärtes Ziel des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lauchhammer und unterstützt gleichzeitig das grundsätzliche Ziel der Stadtentwicklung, induziertes Verkehrsaufkommen zu begrenzen.

- **Angebotsverdichtung und –ergänzung prioritär in der Innenstadt – Nachfrageentwicklung und regionaler Wettbewerb begrenzen den Entwicklungsspielraum** - Multifunktionale und erlebbare Standorte entfalten eine Stadtidentität, in diesem Sinne sind Handel-Dienstleistungen-Gastronomie-Funktionsergänzungen als frequenzbringendes Gesamtsystem zu entwickeln. Eine Ausschöpfung realistischer Kundenbindungschancen ist dabei nur über eine weitere Angebotsverdichtung und Qualifizierung des innerstädtischen Einzelhandels möglich, räumliche Entwicklungspotenziale sind gezielt auszuschöpfen. Eine Lenkung von Einzelhandelsansiedlungen, verknüpft mit einer Begrenzung bzw. sogar eines Ausschlusses der Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches ist somit ein notwendiges Erfordernis. Die Etablierung von Magnetbetrieben unterstützt dabei den individuellen, kleinteiligen Fachhandel.
- **Orientierung an der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung** - Hierzu gehört neben der Integration in Wohnfunktionen insbesondere die Erreichbarkeit von Zentren zu Fuß und Rad, mittels guter ÖPNV-Erschließung, eine effiziente Auslastung der Verkehrsinfrastruktur durch die Steuerung der Verkehrsströme (Leitsysteme) und ein im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ geknüpftes Versorgungsnetz, welches auch Verkehrsaufkommen mindert.
- **Erhalt und Schaffung von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit im Zentralen Versorgungsbereich** – Die Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung von Lauchhammer an einem System mit Zentralem Versorgungsbereich und abgestimmten Ergänzungsstandorten sichert nicht nur die Entwicklung attraktiver und lebenswerter Stadtstrukturen sondern gewährleistet auch für alle an der Einzelhandelsstandort- und Zentrenentwicklung Beteiligten eine Planungssicherheit gegenüber städtebaulich ungeeigneten Entwicklungen.

Eine Konzentration auf funktionale Schwerpunktbereiche sowie standortspezifische Versorgungsaufgaben, unter Berücksichtigung der prognostizierten Nachfrageentwicklung und Maßnahmen der übergeordneten Stadtentwicklung, führt insgesamt zu einer sehr straffen Zentren- und Standortgliederung, welche die Innenstadt von Lauchhammer-Mitte als Zentralen Versorgungsbereich in den Mittelpunkt stellt und weitergehenden Einzelhandelsstandorten ergänzende Versorgungsfunktionen zuweist.

## 2.2 Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems

Das nachfolgend empfohlene Zentren- und Standortkonzept baut auf den bisherigen Einzelhandelsstrukturen der Stadt Lauchhammer auf, ist ausgerichtet an der Leitfunktion des Einzelhandels in multifunktional gestalteten Angebotsstrukturen und strukturiert zwischen gesamtstädtischen bis regionalen Versorgungsfunktionen sowie Nahversorgungsfunktionen in differenzierter Ausprägung.

Grundsätzlich zu unterscheiden ist zwischen städtebaulich integrierten Versorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche), wohnortintegrierten Nahversorgungsstandorten und nicht integrierten Ergänzungsstandorten bzw. Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels.

### Zentrale Versorgungsbereiche:

- "Zentrale Versorgungsbereiche" sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Je nach ihrer konkreten Versorgungsfunktion kann diese sich auf das gesamte Gemeindegebiet einschließlich einer möglichen regionalen Ausstrahlung (z.B. Innenstadt) oder auf Teilbereiche (Stadtteile, Wohngebiete) beziehen und dabei einen umfassenderen (Hauptzentrum) oder nur eingeschränkten Versorgungsbedarf (Nahversorgungszentrum) abdecken.<sup>1</sup>
- Zentrale Versorgungsbereiche weisen gemessen an ihrer Versorgungsfunktion eine integrierte Lage innerhalb der Siedlungsbereiche auf, mit fußläufiger Erreichbarkeit aber auch mittels ÖPNV und PKW.
- Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Lauchhammer konzentriert sich auf die Innenstadt und erfolgt im Funktionsschwerpunkt als umfassendes Einzelhandels- und Dienstleistungszentren mit mittelzentraler Versorgungsfunktion.

### Nahversorgungslagen und kleinteilige Nahversorger:

- Nahversorgungslagen zielen auf eine wohngebietsnahe oder zumindest gut erreichbare Grundversorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich, erfüllen somit eine ergänzende Versorgungsfunktion zum Zentralen Versorgungsbereich.

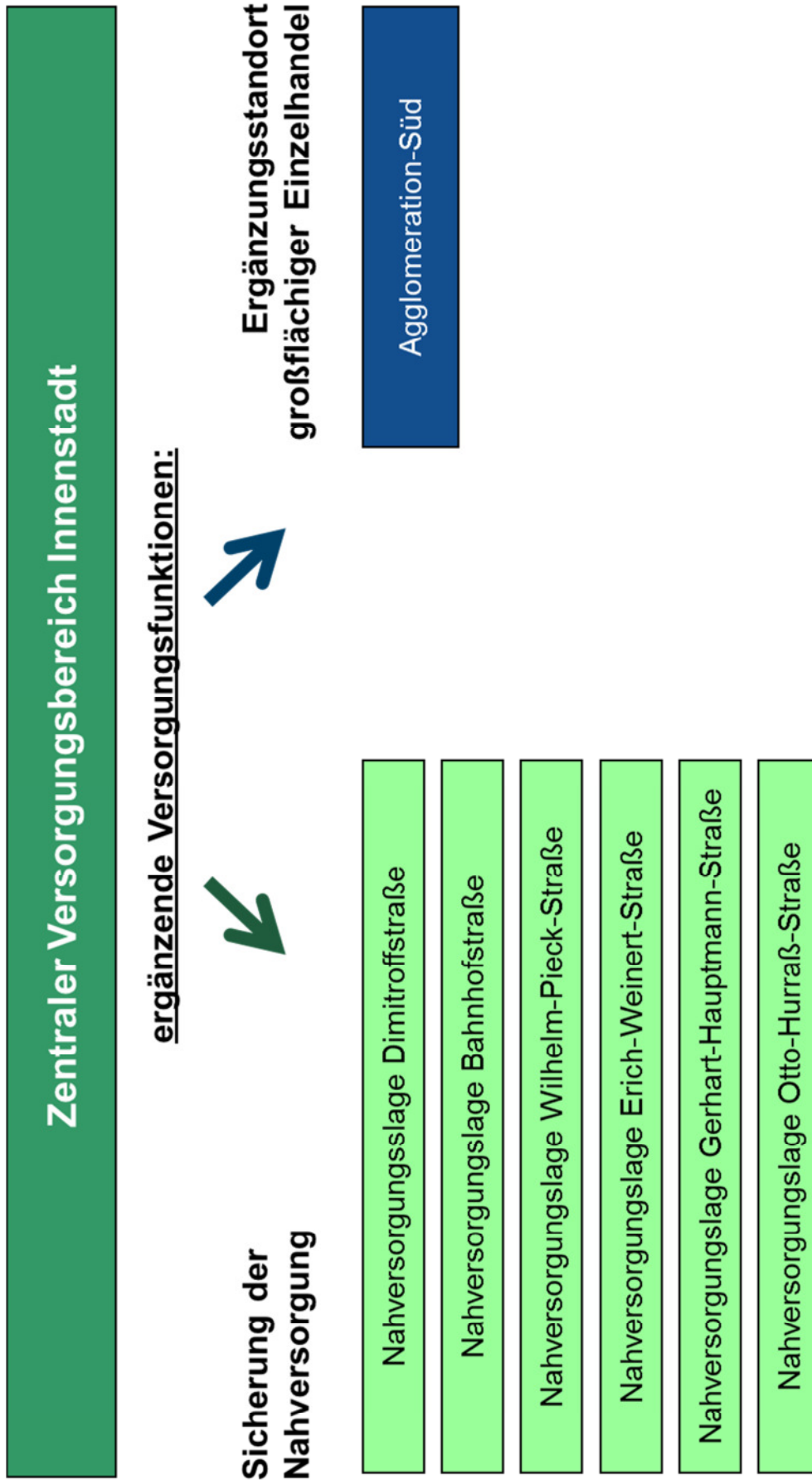
<sup>1</sup> Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 Abs. 3 BauGB, Urteil vom 11.10.2007 (BVerwG 4 C 7.07)

- "Nahversorgungslagen" sind gekennzeichnet durch integrierte Standorte von Lebensmittelmärkten (Supermärkte oder Discounter), ergänzt durch Fachgeschäfte mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (einschließlich Lebensmittelhandwerk).
- Entscheidendes Kriterium sind ergänzende Nahversorgungsfunktionen zu den zentralen Versorgungsbereichen. Die Standorte mit idealerweise wohngebietsintegrierter Lage übernehmen echte Nahversorgungsfunktionen. In Ausnahmefällen sind auch Randlagen zu Wohngebieten denkbar, wenn die Standorte strukturell zur besseren flächendeckenden Nahversorgung eines gesamten Wohngebietes oder Stadtteiles beitragen.
- Nahversorgungslagen sind keine zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung.
- Kleinteilige Nahversorger auf Fachgeschäftsebene unterstützen die fußläufige Nahversorgung in unterversorgten Wohngebieten oder kleineren Ortsteilen, in denen Lebensmittelmärkte keine wirtschaftliche Tragfähigkeit finden. Geeignete Standortlagen sind gekennzeichnet durch ein zwar begrenztes aber eigenständiges Bevölkerungs- und Nachfragepotenzial, bereits größere Entfernungen zu Wettbewerbsstandorten und eine hohe Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnstandort.

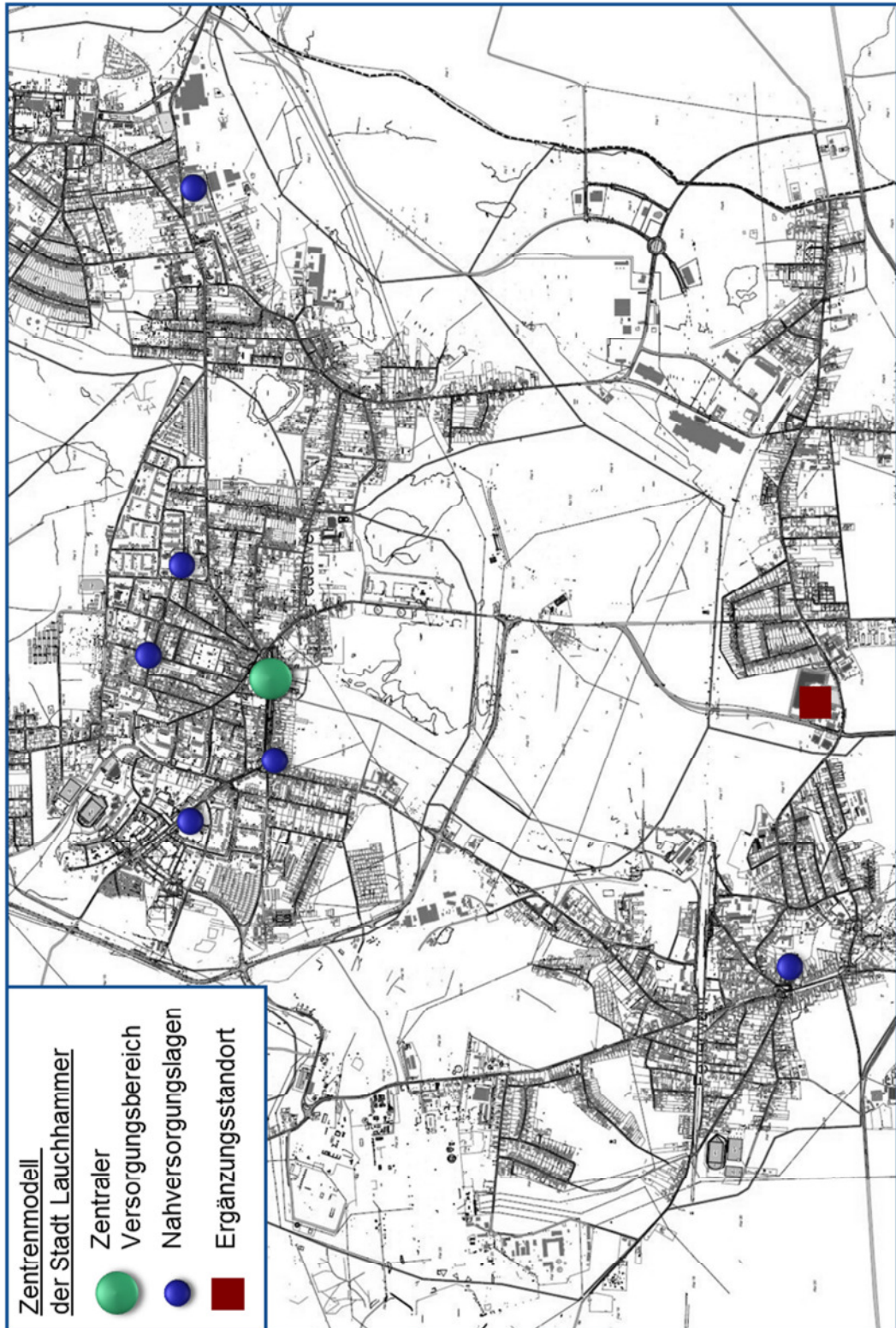
Mit der Aufnahme der Nahversorgungslagen einschließlich kleinteiliger Nahversorger in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Lauchhammer wird ihre funktionale Bedeutung für die örtlichen Versorgungsstrukturen und letztlich das Ziel zum Erhalt dieser Standorte klar definiert. Das Begriffsverständnis städtebaulich integrierter Standorte für die Nahversorgung stützt sich auf eine räumliche und funktionale Einbindung innerhalb eines umliegenden Lebens- und Erlebnisraumes (Stadt- und Ortsteile, Wohngebiete).

Folgende Zentren- und Standortgliederung und deren funktionale Arbeitsteilung wird empfohlen:

Abb. 8: Zentrenkonzept der Stadt Lauchhammer



**Abb. 9:** Räumliche Struktur des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Lauchhammer



Das Zentrenkonzept fokussiert auf den **Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum**. Alle weiteren, im Zentrenkonzept ausgewiesenen Standortstrukturen dienen ergänzenden Versorgungsfunktionen. Dabei ist zu unterscheiden zwischen den beiden Schwerpunktbereichen **Sicherung der Nahversorgung** und **Ergänzungsstandort großflächiger Einzelhandel**. Diese Zentren- und Standortstruktur ist als Wertigkeit und Präferenz zu verstehen und fixiert somit konzeptionelle Vorgaben für die Einzelhandelspolitik der Stadt Lauchhammer.

### **Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt**

- umschließt die räumlichen Entwicklungspotenziale eine zusammenhängenden funktionalen Innenstadtbereiches
- Funktion von multifunktionalem und erlebbarem Standort mit Stadtidentität - Image und Lebensqualität werden insbesondere von der Innenstadt geprägt
- Strategie der gezielten Einzelhandelsansiedlung und qualifizierten Weiterentwicklung - Verdichtung der Angebotsstrukturen, Strukturierung und Qualifizierung des Einzelhandelsbesatzes
- Entwicklung zu einem Schwerpunkt der mittelzentralen Versorgungsstruktur – gesamtstädtische und regionale Ausstrahlung
- umfassendes Branchenmixkonzept – Vorrang bei die Ansiedlung zentrenrelevanter Warengruppen

### **Nahversorgungslagen**

Zuzurechnen sind:

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dimitroffstraße</li> <li>• Bashnhofstraße</li> <li>• Wilhelm-Pieck-Straße</li> <li>• Erich-Weinert-Straße</li> <li>• Gerhart-Hauptmann-Straße</li> <li>• Otto-Hurraß-Straße</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Versorgungsfunktion: wohngebietsnahe Versorgung mit Lebensmittel innerhalb der Stadt- und Ortsteile</li> <li>• Konzentration auf nahversorgungsrelevante Sortimente</li> <li>• Lebensmittelmärkte als Kernanbieter mit ergänzendem Lebensmittelhandwerk (Bäcker/ Fleischer) und nahversorgungsrelevanten Fachgeschäften, auch Dienstleistungen</li> <li>• Verkaufsflächendimensionierung standortspezifisch auf die jeweiligen Versorgungsfunktionen abgestimmt</li> </ul> |
|---|---|

### 2.3 Sicherung einer qualifizierten, wohnortnahen Grundversorgung durch das Zentrenkonzept

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit ist das entscheidende Kriterium für die langfristige Sicherung einer qualifizierten Grundversorgung. Folglich ist die Ausweisung und Entwicklung geeigneter Nahversorgungsstandorte neben dem Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt eine wesentliche Aufgabenstellung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lauchhammer.

Der Begriff der qualifizierten Grundversorgung, welche möglichst wohnortnah in allen Stadt- und Ortsteilen zu sichern ist, zielt auf eine umfassende Bedarfsdeckung im kurzfristigen Bedarfsbereich. Nachfolgende Abbildung veranschaulicht die Spannweite im Angebotsspektrum, welche verschiedene Anbieter / Betriebsformen des Lebensmittelhandels ebenso wie das weitere Warengruppenspektrum des kurzfristigen Bedarfs einschließt. Eine leistungsfähige Grundversorgung bildet die Basis für eine stärkere Nachfragebindung vor Ort in Lauchhammer. In dieser Wechselwirkung ist eine Abstimmung der Grundversorgungsfunktionen zwischen dem Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und den weiteren Nahversorgungslagen notwendig.

**Abb. 10:** Begriff der qualifizierten Grundversorgung



Abbildung 11 veranschaulicht die Standortstruktur von Lebensmittelmärkten im gesamten Stadtgebiet Lauchhammer, einschließlich deren fußläufiger Erreichbarkeit, wofür i.d.R. Distanzen von bis zu 500 m zugrunde zu legen sind.

**Abb. 11:** Sicherung der Nahversorgung durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Stadtgebiet Lauchhammer



Die bestehenden Lebensmittelmärkte (6 Discounter, 1 Supermarkt sowie das Marktkauf-SB-Warenhaus) sichern für die Mehrheit der Einwohner von Lauchhammer eine unmittelbare Nahversorgung bzw. sind für weitere Teile der Bevölkerung gut erreichbar. Eine flächendeckend fußläufige Nahversorgung grenzt in der Stadtstruktur von Lauchhammer an Tragfähigkeitsprobleme. Erwartungsgemäß befindet sich mit insgesamt 5 Lebensmittelmärkten die größte Standortdichte im Stadtteil Lauchhammer-Mitte, welcher ca. 41% des Bevölkerungspotenzials einschließt und eine gute Anbindung an Lauchhammer-Ost, Lauchhammer-Nord und Grünewalde bietet. In den beiden Stadtteilen Lauchhammer-Ost und Lauchhammer-West sichert ein Einwohnerpotenzial zwischen 2.500 – 3.000 Einwohnern jeweils eine eigenständige Nahversorgungslage. Dies ist in den kleinen Stadt- und Ortsteilen nicht gewährleistet, folglich ergeben sich größere Zeit-Wege-Aufwendungen für Einwohner in Lauchhammer-Süd, Lauchhammer-Nord, Grünewalde oder Kostebrau, gleiches gilt für südliche Wohngebiete von Lauchhammer-Mitte und Lauchhammer-Ost (Umfeld Naundorfer Straße und Wilhelm-Külz-Straße). Allerdings ist festzuhalten, dass diese Gebiete zwar über keine eigenständigen Nahversorgungslagen verfügen, jedoch andere Anbieter partielle Nahversorgungsfunktionen übernehmen. So sind im Ortsteil Grünewalde ein Lebensmittel-Fachgeschäft und Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger) vertre-



153% des Bundesdurchschnittes. Allerdings ist das Marktkauf-SB-Warenhaus den mittelzentralen Versorgungsfunktionen zuzurechnen, nicht allein der örtlichen Bevölkerung.

In den aktuellen Planungen zur Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sind auch zwei Lebensmittelmärkte (Discounter an der Wilhelm-Pieck-Straße und Supermarkt an der Ortrander Straße), jeweils mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup>, eingebunden. Diese werden insbesondere den Wettbewerb in Lauchhammer-Mitte verstärken, jedoch zugunsten des Zentralen Versorgungsbereiches.

Die Verkaufsflächenausstattung der Stadt Lauchhammer erhöht sich mit dieser Entwicklungsperspektive auf 6.462 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Flächenbesatz durch Supermärkte und Discounter von 148% des Bundesdurchschnittes. Unter Berücksichtigung eines weiteren Bevölkerungsrückganges zeichnen sich speziell in vom Rückgang stärker betroffenen Wohngebieten Tragfähigkeitsprobleme für Nahversorgungsstandorte ab. Ziel ist es, in dieser Entwicklung Stadtstruktur und Nahversorgung aufeinander abzustimmen, dazu gehört auch die Forcierung eines Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.

**Tab. 9:** Ansiedlung von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet von Lauchhammer - Plansituation mit Entwicklungsperspektiven in der Innenstadt

Region	Einwohner	Anzahl	Verkaufsfläche in qm	qm je Objekt	Einwohner je Objekt	qm je 1.000 Einwohner	DICHTEINDEX in %
<b>Discounter + Supermärkte</b>							
Vergleichsbasis Bundesrepublik <sup>1:2</sup>	81.802.257	26.230	21.250.000	810	3.119	260	100
<b>Stadt Lauchhammer gesamt</b>	<b>16.829</b>	<b>9</b>	<b>6.462</b>	<b>718</b>	<b>1.870</b>	<b>384</b>	<b>148</b>
		<b>Planvorhaben Innenstadt (Supermarkt)</b>	<b>800</b>				
		<b>Planvorhaben Innenstadt (Discounter)</b>	<b>800</b>				
		<b>Netto (Bahnhofstraße)</b>	<b>726</b>				
		<b>Markant Nah &amp; Frisch (Berthold-Brecht-Str.)</b>	<b>316</b>				
		<b>Netto (Dimitroffstraße)</b>	<b>733</b>				
		<b>Netto (Erich-Weinert-Str.)</b>	<b>733</b>				
		<b>Lidl (Gerhard-Hauptmann-Str.)</b>	<b>815</b>				
		<b>Aldi (Wilhelm-Pieck-Str.)</b>	<b>809</b>				
		<b>Netto (Otto-Hurraß-Str.)</b>	<b>730</b>				
<b>Große Supermärkte + SB-Warenhäuser</b>							
Vergleichsbasis Bundesrepublik <sup>1:2</sup>	81.802.257	1.875	9.700.000	5.173	43.628	119	100
<b>Stadt Lauchhammer gesamt</b>	<b>16.829</b>	<b>1</b>	<b>4.896</b>	<b>4.896</b>	<b>16.829</b>	<b>291</b>	<b>245</b>
		<b>Marktkauf (Liebenwerdaer Straße)</b>	<b>4.896</b>				
<b>Lebensmittelbetriebsformen gesamt</b>							
Vergleichsbasis Bundesrepublik <sup>1:2</sup>	81.802.257	28.105	30.950.000	1.101	2.911	378	100
<b>Stadt Lauchhammer gesamt</b>	<b>16.829</b>	<b>10</b>	<b>11.358</b>	<b>1.136</b>	<b>1.683</b>	<b>675</b>	<b>178</b>

<sup>1)</sup> Quelle: EHI Retail Institut

<sup>2)</sup> Definition: Großer Supermarkt 2.500 bis 4.999 m<sup>2</sup>; SB-Warenhaus ab 5.000 m<sup>2</sup>; Supermarkt 400 - 2.500 m<sup>2</sup>; Discounter entsprechend Angebotsstrategie

Zur ergänzenden Nahversorgung in unterversorgten Wohnquartieren sowie in den kleineren Stadt- und Ortsteilen kann die Förderung kleinteiliger Nachbarschaftsläden beitragen. Geeignete Standortlagen sind gekennzeichnet durch ein zwar begrenztes aber eigenständiges Bevölkerungs- und Nachfragepotenzial, bereits größere Entfernungen zu Wettbewerbsstandorten und eine hohe Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnstandort.

Die Etablierung kleinteiliger Angebotsstrukturen ist im Einzelfall aber stets an realistischen Bindungschancen auszurichten. Dabei zeigen sich zwei gegenläufige Tendenzen: Einerseits sind die Einkaufsgewohnheiten aufgrund bisher fehlender Angebote oft auf Kaufkraftabfluss manifestiert (z.B. Einkauf in Verbindung mit dem Arbeitsweg) und erfordern entsprechende Akzeptanz eines neuen kleinteiligen Anbieters, andererseits steigt mit der zunehmenden Alterung der Gesellschaft generell der Nachfrageanteil unmittelbar vor Ort bzw. im unmittelbaren Wohnumfeld. Aus der demographischen Entwicklung leiten sich folglich Chancen für die Nahversorgung ab. Eine zunehmend ältere Bevölkerung ist an einer wohnortnahen Versorgung nicht nur interessiert (u.a. soziale Aspekte), sondern auch bei rückläufiger Mobilität darauf angewiesen. Außerdem sind die zunehmende Sensibilisierung für Umweltbelastungen und die steigenden Kosten des motorisierten Individualverkehrs zu berücksichtigen, beide Aspekte tragen dazu bei, dass immer häufiger „unnötige Fahrten“ vermieden werden. Dennoch ist in einem wohngebietsintegrierten Standort mit begrenztem Kundenpotenzial die tatsächliche Nachfrageabschöpfung realistisch zu bewerten. Erzielbare Bindungsquoten liegen bei maximal 15-20% der jeweiligen Nachfrage.

Ursachen für maximal erzielbare Bindungsquoten liegen in der Akzeptanz von Zeit-Distanz-Aspekten in Relation zum Einzelhandelsangebot durch den Konsumenten. Kunden orientieren verstärkt auf leistungsfähige Einzelhandelsstandorte, einzig bei Nahrungs- und Genussmittel ist seitens der Kunden eine parallele Einkaufsstättenwahl zu beobachten. Kleinteilige Nahversorgungsstrukturen müssen sich jedoch die Kundenakzeptanz erarbeiten. Der Preis, das Frischeangebot und die Qualität der Waren sind wichtige Faktoren, von denen die Entscheidung für einen Einkaufsort abhängt. Diesen Kriterien stehen aber auch Aspekte, wie persönliche Atmosphäre, Vertrauenswürdigkeit der Produkte (z.B. Produkte aus der Region) sowie das Bedürfnis nach Kommunikation, nach „menschlicher Nähe“, gegenüber. Das zunehmende Gesundheitsbewusstsein und regionale Identität bieten Ansätze für neue Angebotsformen. Durch eine spezifische Angebotsausrichtung auf die unmittelbaren Kundenwünsche im Umfeld kann sich der Nahversorger im Standortwettbewerb abheben.

Nahversorgungsmodelle erfordern in jedem Fall einen weit überdurchschnittlich engagierten Betreiber und schließlich auch die Unterstützung der Kommune. Diese zielt nicht in erster Linie auf finanzielle Fragen, wichtige Faktoren können sein: Unterstützung bei der Standortsuche zu günstigen Konditionen (z.B. brachliegende Immobilien), Einbindung der Nahversorgung in die Entwicklung vitaler Wohnquartiere, geordnete Ansiedlungspolitik im Einzelhandel, welche die Nahversorgung nicht gefährdet sowie Unterstützung bei notwendigen Planungsarbeiten u.a..

### **3. Zentren- und Standortstrukturen im Stadtgebiet Lauchhammer**

#### **3.1 Zentraler Versorgungsbereich - Innenstadt Lauchhammer**

Der Zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt Lauchhammer“ bildet einen schützenswerten Zentralen Versorgungsbereich im Sinne des aktuellen Baurechts (Schutz Zentraler Versorgungsbereiche mit § 9 Abs. 2a BauGB). Der Fokus des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist auf den Zentralen Versorgungsbereich gerichtet, alle weiteren, ergänzenden Versorgungsfunktionen von Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet von Lauchhammer sind in ihrer Funktionszuweisung und ihrer potenziellen Weiterentwicklung auf den Zentralen Versorgungsbereich abzustimmen.

Die spezifische Stadtstruktur von Lauchhammer wurde im Rahmen dieses Konzeptes (siehe Abschnitt II.3) umfassend beschrieben. Diese ist für die Einordnung und die Anforderungen an den Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Lauchhammer“ von besonderer Bedeutung. Lauchhammer verfügt über keinen traditionell gewachsenen Handels- und Dienstleistungsschwerpunkt, ist jedoch bestrebt ein Zentrum mit gesamtstädtischer Bedeutung herauszubilden. Grundlegende Voraussetzungen für die Ausprägung eines innerstädtischen Zentrumsbereichs bietet allein der Ortskern von Lauchhammer-Mitte. Gegenwärtig verfügt der gewachsene Ortskern von Lauchhammer-Mitte nur partiell über typische Zentrumsstrukturen. Neben einer modernen zentralen Bushaltestelle für den Regionalverkehr, einer Geschäftsstelle der Sparkasse Niederlausitz existiert ein Besatz von kleinflächigen Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsanbietern, welcher gegenwärtig nicht die Funktion eines innerstädtischen Hauptgeschäftszentrums ausfüllt. Dabei bietet die bereits sanierte Gebäudesubstanz und die vielfältigen Maßnahmen zur Aufwertung des Stadtraumes im Ortskern gute Rahmenbedingungen für die Herausbildung eines innerstädtischen Hauptgeschäftszentrums.

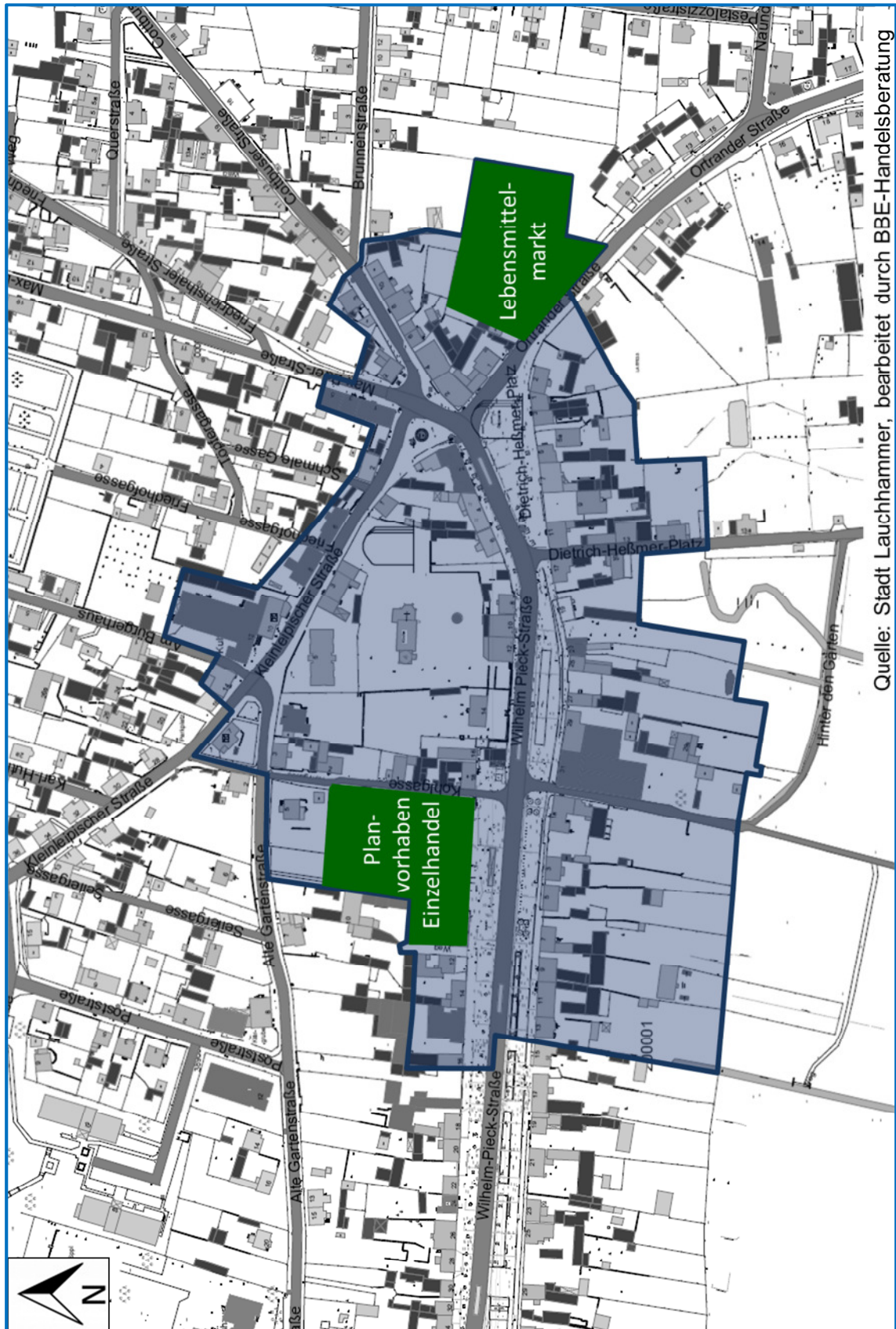
**Abb. 12:** Ansichten des Ortskerns von Lauchhammer-Mitte



Mit der Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Lauchhammer soll das städtebauliche Ziel der Herausbildung eines attraktiven Versorgungszentrums mit regionaler Ausstrahlung nachhaltig gesichert werden. Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt umschließt einen funktional zusammenhängenden Besatz von Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsangeboten im Ortskern von Lauchhammer-Mitte, verknüpft Bestandsstandorte (Einzelhandel vom Dietrich-Heßmer-Platz bis in die Cottbuser Straße; Sparkasse und kleinteiliger Einzelhandels-/Dienstleistungsbesatz am Kreuzungsbereich Kleinleipischer Straße / Alte Gartenstraße) mit Potenzialflächen einer innerstädtischen Entwicklung an der Wilhelm-Pieck-Straße und an der Ortrander Straße.

Der abgegrenzte Zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich somit vom Dietrich-Heßmer-Platz, unter Einbeziehung von Teilbereichen östlich abgehender Straßenzüge, insbesondere der Max-Baer-Straße, der Cottbuser Straße und der Ortrander Straße, entlang eines Teilstücks der Wilhelm-Pieck-Straße in westlicher Richtung und Teilbereiche der kleinleipischer Straße. Die grundstücksgenaue Abgrenzung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abb. 13: Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich - Innenstadt Lauchhammer



Quelle: Stadt Lauchhammer, bearbeitet durch BBE-Handelsberatung

Die räumliche Abgrenzung des Hauptgeschäftsbereichs als Zentralen Versorgungsbereich bietet eine realistische Basis für einen konzentrierten Einzelhandelsbesatz, ausgerichtet an den Potenzialen des Einzelhandelsstandortes Lauchhammer. Darin eingebunden sind Flächenpotenziale, die den erforderlichen Entwicklungsspielraum für attraktive Angebotsstrukturen bieten.

Dem Hauptgeschäftsbereich als Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, sind aktuell 19 Einzelhandelsbetriebe zuzuordnen. Der ausschließliche Fachgeschäftsbesatz führt Angebote des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs. Innerhalb des Zentrumsbereichs von Lauchhammer bildet der Dietrich-Heßmer-Platz den funktionalen und räumlichen Schwerpunkt. In dieser Geschäftslage sind 12 Einzelhandelsbetriebe und weitere Dienstleistungsangebote (Reisebüro, Versicherung, Fahrschule) angesiedelt. Die anderen Anbieter verteilen sich auf die östlich angrenzenden Straßenzüge (Cottbuser Straße, Max-Baer-Straße, Kleinleipischer Straße). Der Kreuzungsbereich Kleinleipischer Straße / Alte Gartenstraße bildet durch die Sparkassenfiliale einen weiteren Frequenzschwerpunkt.

In der Bewertung ist festzustellen, dass sowohl der Dietrich-Heßmer-Platz als Hauptgeschäftslage als auch der innerstädtische Zentrumsbereich in der Gesamtheit, aufgrund der geringen Angebotsdichte und -vielfalt, keine gesamtstädtische Ausstrahlungskraft erzielt. Damit einhergehend ist die fehlende Kundenakzeptanz und geringe Frequenz im Hauptgeschäftszentrum, die auch zu einem im Verhältnis zum Besatz hohen Leerstand bei Gewerbeobjekten führt. Allein in der Hauptgeschäftslage im Bereich des Dietrich-Heßmer-Platzes sind sieben leerstehende Gewerbeflächen zu verzeichnen.

Der zentrale Versorgungsbereich weist mit nur 5% Verkaufsflächenanteil an der Gesamtverkaufsfläche von Lauchhammer einen weit unterdurchschnittlichen Anteil auf, der die bereits mehrfach diskutierte Situation der geringen Akzeptanz und Ausstrahlungskraft des innerstädtischen Bereichs untersetzt.

Mit der räumlichen und funktionalen Steuerung des Einzelhandels und der Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereichs wird das Ziel verfolgt, perspektivisch ein innerstädtisches Hauptgeschäftszentrum herauszubilden, welches gesamtstädtische und mittelzentrale Versorgungsfunktionen wahrnehmen kann. Ein wichtiger Baustein dieser angestrebten Entwicklung bilden die beiden innerstädtischen Potenzialflächen. Für beide Flächen liegen derzeit Planvorhaben vor, die jedoch in einer zeitlichen Staffelung umgesetzt werden sollen.

Einer städtebaulich prioritären Entwicklung soll der Standort an der Wilhelm-Pieck-Straße unterliegen. Das Konzept verfolgt das Ziel der Herausbildung einer Neuen Mitte für Lauchhammer, welche zugleich die Bestandsstrukturen um den Dietrich-Heßmer-Platz anbindet, korrespondiert in diesem Sinne mit der Aufgabenstellung des Einzelhandelskonzeptes zur Stärkung eines umfassenden zentralen Versorgungsbereichs. Die Umsetzung des Vorhabens ist auf einem Areal zwischen Wilhelm-Pieck-Straße, in unmittelbarer Nähe zur zentralen Bushaltestelle und Alter Gartenstraße geplant. Der Planstandort ist der Abbildung 13, gekennzeichnet als Planvorhaben Einzelhandel, zu entnehmen. Das Planareal stellt die wichtigste innerstädtische Potenzialfläche dar. Mit dem Bebauungsplan „Innenstadt Lauchhammer-Mitte-Nr.1“<sup>1</sup> ist die planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben gegeben. Der Bebauungsplan beinhaltet die Ausweisung eines Sondergebietes mit dem die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels planungsrechtlich gesichert wird. Das Planvorhaben sieht als Kernanbieter die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters, ergänzt durch vier kleinteilige Geschäftseinheiten vor.

Als zweites Planvorhaben ist zeitlich anschließend die Etablierung eines Lebensmittel-Supermarktes an der Ortrander Straße (vgl. Abbildung 13 „Lebensmittelmarkt“) vorgesehen. Zusammen mit dem Planvorhaben an der Wilhelm-Pieck-Straße entstehen zwei Frequenz bringende Pole zur Belegung des zwischenliegenden zentralen Versorgungsbereiches. Die zeitliche Abfolge beider Planvorhaben ergibt sich aus dem vorrangigen, städtebaulichen Lückenschluss an der Wilhelm-Pieck-Straße und einer nachfolgenden, zusätzlichen Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt durch die Potenzialflächen an der Ortrander Straße.

---

<sup>1</sup> Bebauungsplan „Innenstadt Lauchhammer-Mitte-Nr.1“ (ehemalige Kaufhalle) 3. Änderung, Stand 27.07.2011

### 3.2 Nahversorgungslagen

Nahversorgungslagen dienen im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet Lauchhammer zur funktionalen Ergänzung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Mit ihrer Aufnahme in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Lauchhammer wird ihre funktionale Bedeutung für die fußläufige Grundversorgung und letztlich das Ziel zum Erhalt dieser Standorte klar definiert.

Nahversorgungslagen beschränken sich in ihrer Funktion auf eine fußläufige Versorgung des täglichen Bedarfs, sie übernehmen echte Nahversorgungsfunktionen und unterscheiden sich diesbezüglich von vorrangig autoorientierten Ergänzungsstandorten. Folgende aktuelle Nahversorgungslagen werden ausgewiesen:

#### Nahversorgungslage Wilhelm-Pieck-Straße

Die Nahversorgungslage liegt westlich des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, unmittelbar am Kreuzungsbereich Wilhelm-Pieck-Straße / Mückenberger Straße. Die Entfernung bis zum Beginn des Zentralen Versorgungsbereiches beträgt ca. 250 m. Nachfolgende Abbildung kennzeichnet die Abgrenzung, eingebunden sind die Standorte aller aktuellen Anbieter in ihren Baugrenzen sowie die zugehörigen Parkflächen.

**Abb. 14:** Abgrenzung Nahversorgungslage Wilhelm-Pieck-Straße



Es besteht keine unmittelbare einzelhandelsfunktionale Verknüpfung zum Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, vielmehr ist der zwischenliegende Abschnitt der Wilhelm-Pieck-Straße durch fast ausschließliche Wohnnutzung geprägt, lediglich mit vereinzelt Gewerbeeinheiten in den Wohngebäuden.

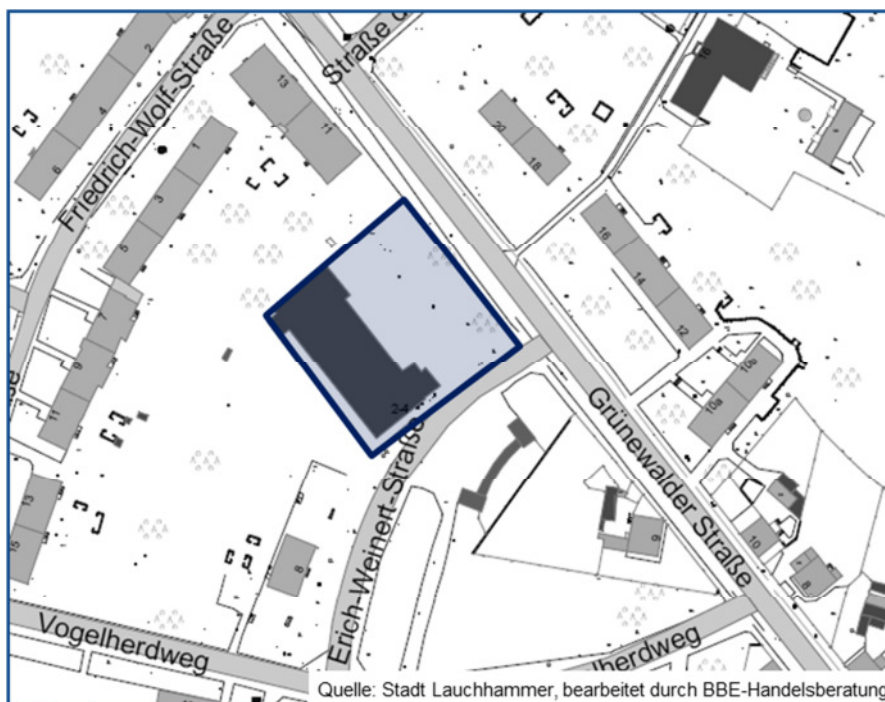
Der Standort ist bisher ein maßgeblicher Träger der Nahversorgung für westliche Teilbereiche von Lauchhammer-Mitte, in dieser Funktion steht er in Wechselwirkung mit der Nahversorgungslage Erich-Weinert-Straße. Der aktuelle Anbieterbesatz basiert auf einem Lebensmittel-Discounter (Aldi), ergänzt durch eine Bäckerfiliale unmittelbar im Eingangsbereich sowie drei weiteren Fachgeschäften (Sanitätshaus, Modeboutique, Leerstand) im Geschäftshaus mit Zugang von der Wilhelm-Pieck-Straße.

Die absehbare innerstädtische Entwicklung mit integrierten Lebensmittelmärkten (vgl. Abschnitt V.3.1) führt zu starken Wechselwirkungen, ein Bedeutungsverlust als Nahversorgungslage ist nicht auszuschließen.

### **Nahversorgungslage Erich-Weinert-Straße**

Die Nahversorgungslage Erich-Weinert-Straße liegt an der Grünewalder Straße, integriert in nordwestliche Wohngebiete von Lauchhammer-Mitte.

**Abb. 15:** Abgrenzung Nahversorgungslage Erich-Weinert-Straße



Zu den Versorgungsfunktionen zählen zum einen die unmittelbare, fußläufige Nahversorgung für die Wohngebiete beiderseits der Grünewalder Straße, zum anderen aber auch die Ausstrahlung in den Ortsteil Grünewald, welcher ca. 3,5 km entfernt liegt.

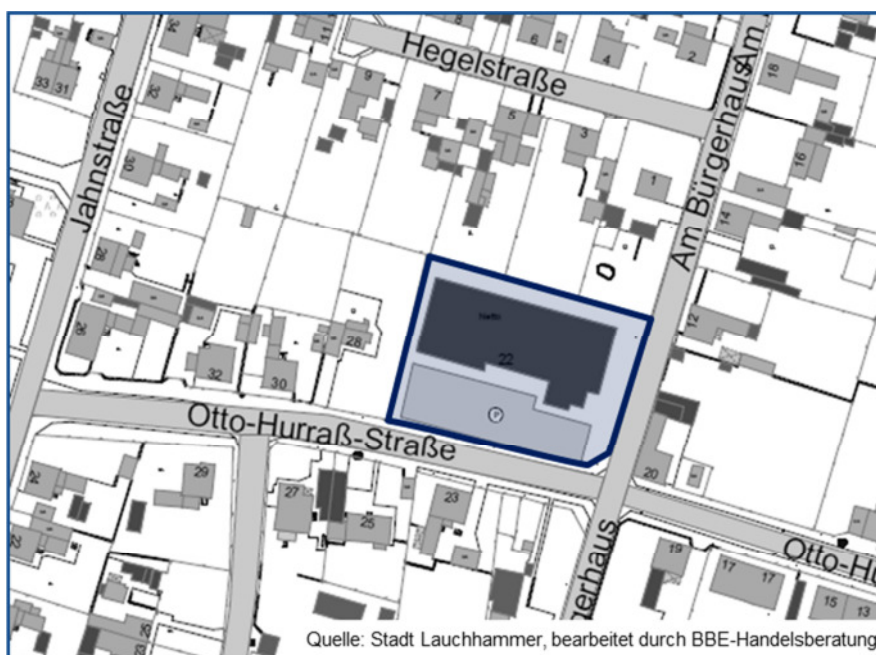
Die Nahversorgungslage besteht ausschließlich aus einem Lebensmittel-Discounter (Netto) mit Bäckerfiliale im Eingangsbereich. Mit einer Verkaufsflächendimensionierung unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup>) ist sie auf die Versorgungsfunktionen abgestimmt.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich an der Grünewalder Straße eine Fleischerfiliale in Solitärlage, für eine zukünftige Konzentration dieser nahversorgungsrelevanten Funktionen am Standort der Nahversorgungslage bestehen räumliche Entwicklungsmöglichkeiten.

### **Nahversorgungslage Otto-Hurraß-Straße**

Die Otto-Hurraß-Straße fungiert als Wohngebietsstraße, etwa 700 m nördlich des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, der Standort ist im besten Sinne wohngebietsintegriert.

**Abb. 16:** Abgrenzung Nahversorgungslage Otto-Hurraß-Straße



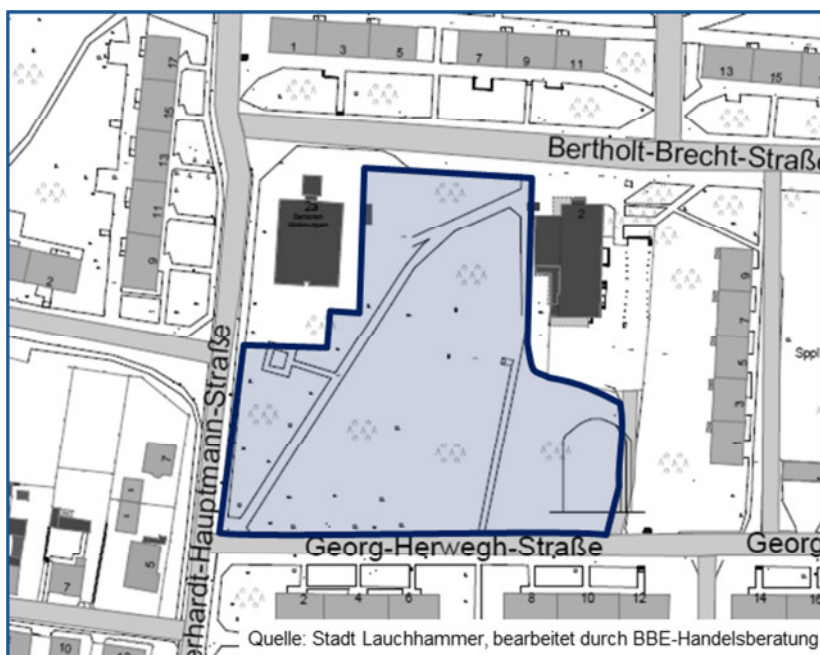
Die Versorgungsfunktionen konzentrieren sich vorrangig auf das unmittelbare Nahversorgungsgebiet, welches verstärkt Einfamilienhausbebauung aufweist, am östlichen und westlichen Ende der Otto-Hurraß-Straße jeweils auch Blockbebauung. Getragen werden diese von einem Lebensmittel-Discounter (Netto) einschließlich Bäcker im Eingangsbereich. Aufgrund der Lage und Objektsituation besteht weder die Möglichkeit einer Erweiterung des Parkplatzes noch die Option zur Erweiterung des Marktes.

Die Nahversorgungslage steht in Wechselwirkung mit der westlich gelegenen Nahversorgungslage Erich-Weinert-Straße (ca. 1,2 km entfernt) und besonders mit der östlich gelegenen Nahversorgungslage Gerhart-Hauptmann-Straße (ca. 500 m entfernt). Die dargestellte innerstädtische Entwicklung wird zusätzlich das potenzielle Einzugsgebiet der Nahversorgungslage Otto-Hurraß-Straße beschneiden, folglich ist deren langfristige Existenz gefährdet. Die hohe Standortdichte (incl. der innerstädtischen Planvorhaben) sichert jedoch auch zukünftig die Nahversorgung von Lauchhammer-Mitte.

### **Nahversorgungslage Gerhart-Hauptmann-Straße**

Die Nahversorgungslage Gerhart-Hauptmann-Straße liegt im östlichen Teilbereich von Lauchhammer Mitte, am Kreuzungsbereich mit der Georg-Herwegh-Straße.

**Abb. 17:** Abgrenzung Nahversorgungslage Gerhart-Hauptmann-Straße



Die Nahversorgungslage übernimmt primär die Versorgung der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich, aufgrund seiner guten Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit erzielt sie eine zusätzliche Ausstrahlung bis nach Lauchhammer-Ost.

Gegenwärtig besteht die Nahversorgungslage aus einem Lebensmittel-Discounter (Lidl) mit angeschlossenen Bäckerei. Mit einer Verkaufsflächendimensionierung von 815 m<sup>2</sup> übersteigt allein der Lebensmittel-Discounter die Schwelle zur Großflächigkeit. Darüber hinaus besteht auf dem Areal Baurecht für drei weitere „Fachmärkte für Waren des täglichen Bedarfs“<sup>1</sup> mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup>. Die Fachmärkte sind bis zum Frühjahr 2012 nicht realisiert, in Abstimmung mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist eine potenzielle Umsetzung auf nahversorgungsrelevante Sortimente auszurichten.

Die oben dargestellte Abgrenzung schließt sowohl den bestehenden Lebensmittel-Discounter (incl. Parkflächen) als auch den potenziellen Standort der Fachmärkte ein. Ausdrücklich nicht eingeschlossen ist der benachbarte, kleine Supermarkt (markant nah & frisch). Dieser weist erhebliche objekt- und betreiberspezifische Defizite auf und nimmt nur noch begrenzt Nahversorgungsfunktionen wahr. Über den Bestandsschutz hinaus sollte an diesem Standort kein Um- oder Neubau eines Einzelhandelsobjektes erfolgen. Eine dementsprechende Entwicklung würde die Nahversorgungslage Gerhart-Hauptmann-Straße weiter aufwerten, eine gemessen an der Nahversorgungsfunktion überdimensionierte Einzelhandelsagglomeration generieren und folglich eine starke Wettbewerbssituation zum nahegelegenen Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Entfernung zum Dietrich-Heßmer-Platz: 550 m) entfalten. Letztere steht den Leitzielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entgegen.

### **Nahversorgungslage Bahnhofstraße**

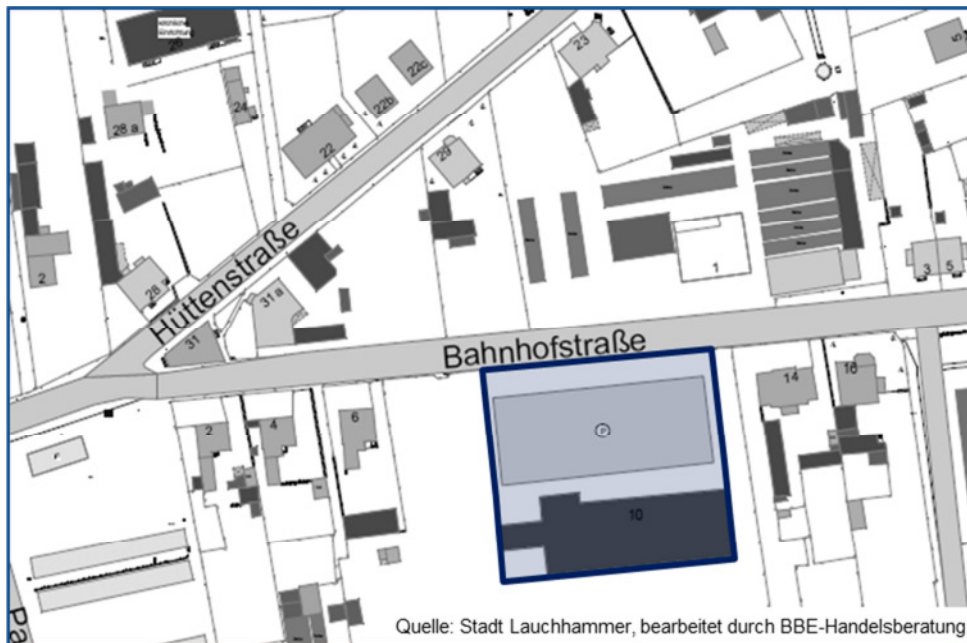
Die Nahversorgungslage Bahnhofstraße ist wesentlicher Träger der Nahversorgung für den Stadtteil Lauchhammer-Ost. Im südlichen Teilbereich von Lauchhammer-Ost gelegen ist der Standort gut aus dem gesamten Stadtteil zu erreichen.

---

<sup>1</sup> vgl.. Baugenehmigungsbescheid vom 18.12.2009, genehmigt sind drei Fachmärkte mit 800 m<sup>2</sup>, 350 m<sup>2</sup> und 450 m<sup>2</sup>. Als „Fachmärkte mit Waren des täglichen Bedarfs“ wurden ein Drogeriemarkt, ein Schuhmarkt und ein Textilmarkt beantragt und genehmigt.

Die räumliche Abgrenzung schließt den aktuellen Lebensmittel-Discounter (Netto) mit Bäcker und die zugehörigen Parkflächen ein.

**Abb. 18:** Abgrenzung Nahversorgungslage Bahnhofstraße



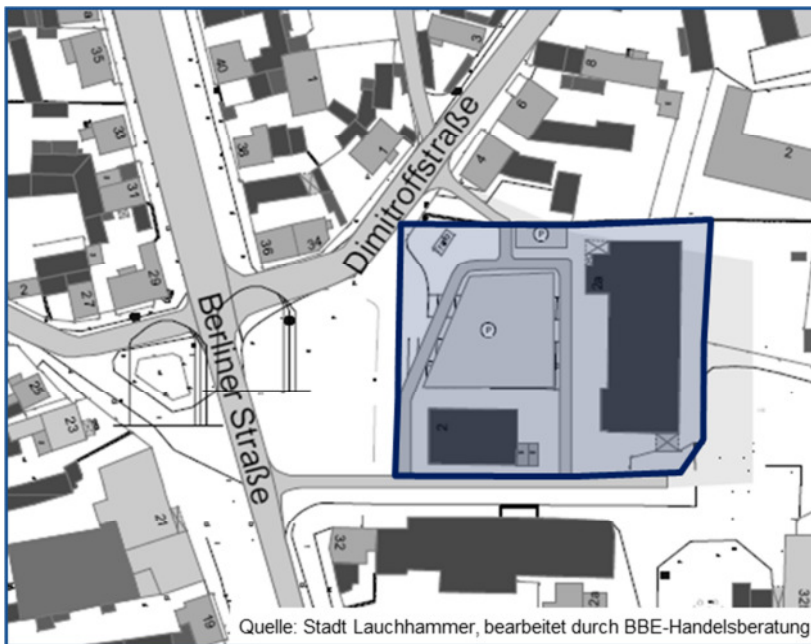
Grundsätzlich besteht zukünftig die Möglichkeit, im Rahmen der Regelungen für Nahversorgungslagen im vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept, den Standort mit weiteren nahversorgungsrelevanten Fachgeschäften zu ergänzen.

### **Nahversorgungslage Dimitroffstraße**

Die Nahversorgungslage Dimitroffstraße liegt zentral im Stadtteil Lauchhammer-West, am Kreuzungsbereich mit der Berliner Straße. Das unmittelbare Umfeld bildet den Ortskern des Stadtteiles, folglich ist die Nahversorgungslage im besten Sinne als integrierter Standort einzuschätzen.

Deren Versorgungsfunktion konzentriert sich ausschließlich auf die stadtteilbezogene Nahversorgung, bereits mit dem fußläufigen Umfeld von ca. 500 m wird ein Großteil von Lauchhammer-West erschlossen. Ein Umfeld von ca. 900 m deckt den gesamten Stadtteil ab.

**Abb. 19:** Abgrenzung Nahversorgungslage Dimitroffstraße



Die Nahversorgungslage besteht aus zwei Gebäudekomplexen, zum einen Lebensmittel-Discounter (Netto) mit Bäcker im Eingangsbereich, zum anderen ein separates Gebäude mit Drogerie und Friseur.

Diese Konstellation spiegelt die für Nahversorgungslagen angestrebte, umfassende Grundversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen wider.

#### 4. Einbindung und Entwicklung des Ergänzungsstandortes für großflächigen Einzelhandel

Der Ergänzungsstandort „Agglomeration-Süd“ liegt im Stadtteil Lauchhammer-Süd, grenzt als peripherer Standort unmittelbar westlich an die Wohnbebauung an. Westlich des Ergänzungsstandortes beginnt in geringer Entfernung (ca. 200 m) der Stadtteil Lauchhammer-West.

**Abb. 20:** Ergänzungsstandort großflächiger Einzelhandel – Agglomeration-Süd



Der Kreuzungsbereich Liebenwerdaer Straße / An der Schwarzen Elster sichert sowohl die örtliche als auch regionale Erreichbarkeit. Die Liebenwerdaer Straße verbindet Lauchhammer-Süd und Lauchhammer-West, über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße „An der Schwarzen Elster“ werden sowohl Lauchhammer-Mitte als auch die Bundesstraße B169 (südlich, ca. 600 m Entfernung) angebunden.

Basierend auf dieser sehr guten Erreichbarkeit des Ergänzungsstandortes entwickelte sich dieser zum dominierenden, dezentralen Einzelhandelsstandort von Lauchhammer mit entsprechender regionaler Ausstrahlung und Übernahme mittelzentraler Versorgungsfunktionen.

Der Ergänzungsstandort in seiner aktuellen Ausprägung entstand schrittweise, beginnend mit dem Gebäudekomplex Marktkauf-SB-Warenhaus / toom-Bau- und Gartenmarkt. Erweitert wurde dieser Komplex nachfolgend durch Fachmärkte beiderseits der Straße „An der Schwarzen Elster“. Beide Teilbereiche verfügen über eine eigene planungsrechtliche Grundlage.

Der SB-Warenhaus / Baumarkt – Komplex ist im Flächennutzungsplan der Stadt Lauchhammer als Sondergebiet Einkaufszentrum ausgewiesen, für dieses Areal gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Einkaufszentrum Lauchhammer“. Dieser weist detaillierte Verkaufsflächenvorgaben für das SB-Warenhaus mit Getränkemarkt, für den Bau- und Gartenmarkt sowie für eine Shopzone aus, welche durch den aktuellen Bestand erschlossen werden. Aktuell sind neben dem Marktkauf SB-Warenhaus und dem toom-Bau- und Gartenmarkt weitere 13 Anbieter vertreten, darunter 9 Fachgeschäfte und 4 Dienstleister.

Der Teilbereich mit Fachmärkten beiderseits der Straße „An der Schwarzen Elster“ ist im Flächennutzungsplan der Stadt Lauchhammer als Gewerbegebiet ausgewiesen, planungsrechtliche Grundlage bildet der Bebauungsplan Nr. 1204-3290-3 Gewerbegebiet Lauchhammer-Süd, Liebenwerdaer Straße. Als Art der baulichen Nutzung ist Gewerbegebiet (GE) gemäß §8 BauNVO festgesetzt, zulässig sind somit auch Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit. Die aktuelle Nutzung des Gewerbegebietes erfolgt fast ausschließlich durch Einzelhandel, ansässig sind ein Fachmarkt Dänisches Bettenlager, drei Bekleidungs-Fachmärkte (KiK, Charles Vögele und AWG), ein Non-Food-Discounter (Tedi), ein Schuh-Fachmarkt (Deichmann) sowie ein Küchenstudio.

Durch die Standortkombination beider Teilbereiche entwickelte sich das Gesamtareal zum dominanten Einzelhandelsstandort von Lauchhammer mit umfassendem Branchenspektrum.

Zur Abstimmung des Ergänzungsstandortes „Agglomeration-Süd“ auf die Zielsetzungen des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind folgende Funktionszuweisungen unter Einhaltung planungsrechtlicher Festsetzungen unumgänglich:

- Sondergebiet Einkaufszentrums: Der aktuelle Besatz ist hinsichtlich Größen-dimensionierung und Branchenbesatz zu sichern, Verkaufsflächenerweiterungen oder wesentliche Veränderungen des Anbieterbesatzes im Bereich der

---

nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente gemäß „Sortimentsliste Lauchhammer“ (vgl. Abschnitt VI.2) sind auszuschließen.

- Gewerbegebiet: Eine zusätzliche Ansiedlung von Anbietern mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß „Sortimentsliste Lauchhammer“ (vgl. Abschnitt VI.2) ist auszuschließen. Weiterentwicklungen / Sortimentsveränderungen / Umnutzungen bestehender Fachmärkte sind hinsichtlich ihrer innerstädtischen Verträglichkeit zu prüfen.

Der Ergänzungsstandort „Agglomeration-Süd“ übernimmt auch zukünftig wichtige gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen, bleibt wichtiger Träger mittelzentraler Versorgungsfunktionen der Stadt Lauchhammer. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ist es jedoch erforderlich, den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten auf den aktuellen Branchen- und Verkaufsflächenbesatz zu begrenzen, Weiterentwicklungen am Standort sind im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente möglich.

## VI. Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

### 1. Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch planungsrechtliche Instrumentarien

Das planerische Instrumentarium reicht im Wesentlichen aus, um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Einklang mit städtebaulichen und raumordnerischen Vorstellungen zu bringen. Es bedarf allerdings eines konsequenten Einsatzes der Instrumente. Nach aktueller Rechtsprechung sind Städte und Gemeinden zu schnellem Handeln aufgefordert, um den Ansiedlungsdruck an städtebaulich unerwünschten Standorten rechtlich begründet begegnen zu können. Mit dem §9 Abs. 2a BauGB wird die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Mittelpunkt gerückt. Hierzu sind planungsrechtliche Festsetzungen notwendig, die ortsspezifisch und auch einzelfallbezogen nachvollziehbar begründet werden müssen. Als Grundlage können insbesondere aktuelle, detaillierte und fundierte Einzelhandelsuntersuchungen herangezogen werden, die auch die ortsspezifische Relevanz und räumliche Abgrenzung von zentralen Bereichen begründen. Hierzu fordert §9 Abs. 2a:

*„...Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder des Gemeindeteils enthält...“*

Zentrale Versorgungsbereiche ergeben sich aus planerischen Darstellungen und Festlegungen in den Bauleitplänen oder aus Festlegungen in den Raumordnungsplänen, aus nicht verbindlichen („informellen“) raumordnerischen und städtebaulichen Konzepten oder nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen und haben eine hohe städtebauliche Bedeutung (Sicherstellung wohnort- und daher verbrauchernaher Versorgung, demografische Entwicklung).

Der Gesetzgeber hat über die Bauleitplanung die Möglichkeit geschaffen, die verschiedenen Nutzungen im Gemeindegebiet räumlich zu verteilen und in Ansiedlungen steuernd einzugreifen.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthält mit § 11 Abs. 3 eine Sondervorschrift für die planungsrechtliche Behandlung des großflächigen Einzelhandels. Die grundlegende Vorgabe besteht darin, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Ziele der Raumordnung oder die städtebauliche Entwicklung auswirken können, lediglich in Kerngebieten und in Sondergebieten zuzulassen.

Wenn dem großflächigen Einzelhandel einerseits einzelne Entwicklungsschwerpunkte zugewiesen werden, sind andererseits auch Aussagen über die Entwicklung derartiger Betriebe zu treffen, die an Standorten außerhalb der dargestellten Schwerpunkte bereits ansässig sind oder sich ansiedeln wollen, um auch hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die Steuerung der Ansiedlung, auch von Discountern und weiteren Anbietern bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>, ist auszurichten an den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept fixierten städtebaulichen Zielstellungen, untersetzt durch die Zentrenstruktur. Auch bereits vorhandene Standorte können sich verändern. Durch nachfolgende Ansiedlungen werden sie aufgewertet und können sich zu Konkurrenzstandorten zur Zentrenstruktur entwickeln. Diesen potenziellen Entwicklungen sollte bereits im Vorfeld stadtplanerisch entgegengewirkt werden, um die Entwicklungsperspektive und zukünftige Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches nicht zu gefährden.

Das Einzelhandelskonzept bildet die Grundlage für das zu fixierende Ordnungsprinzip der Stadt Lauchhammer. Die zielgerichtete Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes erfordert sowohl eine Unterstützung gewünschter Einzelhandelsansiedlungen als auch eine Unterbindung nicht gewollter Standortentwicklungen.

Die Kommune tritt hierbei in Vorleistung, indem geeignete und ungeeignete Standorte für Einzelhandelsentwicklungen hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen zu bewerten und gegebenenfalls planungsrechtlich zu überarbeiten sind.

*„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach §34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können;...“ (§9 Abs. 2a BauGB)*

---

**Fazit:** Aktive Angebotsplanung für Einzelhandelsflächen sowie Restriktionen für Einzelhandelsnutzungen an städtebaulich nicht geeigneten Standorten bilden die Schwerpunkte zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Lauchhammer. Im Mittelpunkt steht die Forcierung eines zentralen Versorgungsbereiches von Lauchhammer aber auch die Erhaltung und Stärkung von qualifizierten Nahversorgungsstrukturen, die sich an den örtlichen und regionalen Versorgungsfunktionen ausrichten. Bauleitplanung und das Einzelhandelskonzept sind geeignete Instrumente zur Umsetzung dieser strategischen Aufgabenstellung. Das Einzelhandelskonzept muss vom politischen Willen der Kommune getragen sein.

## 2. Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente

### „Sortimentsliste Lauchhammer“

Vorrangiges Ziel für Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten sollte es nach dem vorgeschlagenen Standortkonzept sein, diese vorrangig in den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von Lauchhammer einzubinden, bzw. dessen Entwicklungschancen nicht durch weitergehende Entwicklungen an anderen Standorten zu gefährden.

**Zentrenrelevante Sortimente** zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten im innenstädtischen Zentrum führen kann.

Die Einstufung als "zentrenrelevantes Sortiment" setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits im Hauptgeschäftszentrum vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang im zentralen Versorgungsbereich von Lauchhammer angeboten werden, jedoch als ein wichtiger Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Zentrumsentwicklung anzusehen sind. Realistische Entwicklungschancen dieser Sortimentsbereiche, die standortspezifisch insbesondere im zentralen Versorgungsbereich auch umsetzbar sind, bleiben diesem auch vorbehalten. Begrenzte warengruppenspezifische Entwicklungspotenziale sind in der Stadt Lauchhammer bereits durch Fachgeschäftsstrukturen in maßgeblichen zentrenrelevanten Warengruppen zu erschließen, folglich wird eine besondere Konzentration auf den zentralen Versorgungsbereich angestrebt.

Dieses Verständnis zentrenrelevanter Sortimente ist somit speziell für die Zentrenentwicklung in Lauchhammer existenziell wichtig. Die verfügbaren Nachfragepotenziale und Bindungschancen erfordern eine besondere Präferenz des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, unabhängig von der Frage, ob das einzelne Sortiment bereits gegenwärtig stärker im Zentrum vertreten ist. Die bisherige Dominanz des Ergänzungsstandortes Agglomeration-Süd erstreckt sich auch auf wichtige zentrenrelevante Branchen. Eine Konzentration verbleibender Entwicklungschancen auf die Innenstadt von Lauchhammer ist

folglich die übergeordnete Zielsetzung zur Herausbildung eines erlebbaren Versorgungszentrums mit Stadtidentität für Einwohner und Besucher.

Als wesentliche Merkmale zentrenrelevanter Sortimente anzusehen sind:

- eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten,
- eine hohe Beratungsintensität,
- eine hohe Flächenproduktivität,
- eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind).

Dagegen sind alle diejenigen Sortimente als **nicht-zentrenrelevant** anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen.

Gewissermaßen eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente stellen die **nahversorgungsrelevanten Sortimente** dar. Es handelt sich dabei vor allem um Angebote des kurzfristigen Grundbedarfs, die von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden.

Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Folglich ist der besondere Schutz einer fußläufigen Nahversorgung ein wichtiges Anliegen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Neben der Zuordnung nahversorgungsrelevanter Sortimente zum Zentralen Versorgungsbereich können diese bei Beachtung der spezifischen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen auch an Standorten zugelassen werden, die einen deutlichen Wohngebietsbezug aufweisen. Diese, als Nahversorgungsanlagen oder als kleinteilige Nahversorger in das Zentrenkonzept aufgenommenen Standorte, konzentrieren sich ausschließlich auf nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß der nachfolgend aufgestellten „Sortimentsliste Lauchhammer“.

In der Vergangenheit wurden bundesweit von verschiedenen Kommunen, Planungsbehörden und Trägern öffentlicher Belange Sortimentslisten entwickelt, in denen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert wurden. Eine allgemeingültige Aufstellung ist jedoch nicht möglich. Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 03.06.02 wäre eine derartige Liste rechtswidrig. In dem Urteil wird u. a. aus-

geführt, dass es keine Legaldefinition für die Einordnung eines zentrenrelevanten Sortimentes gibt. Sollen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden, bedarf es nach Ansicht des OVG Münster einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation.

Unter Beachtung der spezifischen Standortbedingungen ergibt sich in der Stadt Lauchhammer folgende Sortimentszuordnung:

### **Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren**

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Drogeriewaren sind als Angebote des Grundbedarfs den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu zurechnen. Grundsätzlich ist auch das Sortiment "Getränke" als nahversorgungsrelevant einzustufen. Im Falle der Vertriebsform des Getränkemarktes, die überwiegend Getränke in großen Gebinden und in Mehrwegverpackungen anbieten und fast ausschließlich von Pkw-Kunden aufgesucht werden (Standortanforderungen mit guter Anfahrbarkeit und großzügig bemessenen Stellplatzangeboten) wird oftmals auch die Ansiedlung in Gewerbegebietslage zugelassen. Speziell für die Stadt Lauchhammer ist eine derartige Zulässigkeit ausschließlich auf den Einzelfall bei Kombination mit überwiegender Großhandelstätigkeit zu begrenzen. Kleinere, ausschließlich an Endverbraucher verkaufende Getränkemarkte können im Zentralen Versorgungsbereich oder in den Nahversorgungslagen integriert werden.

### **Tiernahrung/ Zooartikel**

Heim- und Kleintierfutter, u. a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel sowie die Teilsortimente aus der Warengruppe "Zoologischer Bedarf" werden gegenwärtig in Lauchhammer vorwiegend in den Vertriebsformen des Lebensmittelhandels und im Baumarkt toom geführt. Kleinere Fachgeschäfte finden sich in Solitäreinrichtungen außerhalb von Einzelhandelschwerpunkten, ein umfassender Fachhandel ist nicht ansässig.

Da für Sortimente der Heimtiernahrung auch zukünftig der Angebotsschwerpunkt außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches liegen wird und für dessen Funktionsfähigkeit eine geringere Bedeutung hat, werden diese als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Das darüber hinausgehende Warengruppenspektrum Zoologischer Bedarf und lebende Tiere bietet zusätzliche Entwicklungschancen im Zentralen Versorgungsbereich, folglich wird die Einstufung als zentrenrelevant empfohlen.

### **Kosmetische Erzeugnisse, Parfümerie**

Parfümerie- und Kosmetikartikel werden von Drogerien, kleinerem Fachhandel sowie im Randsortiment des Lebensmitteleinzelhandels angeboten. Da eine Differenzierung gegenüber Drogeriewaren sehr schwierig ist, werden diese Sortimente den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet.

### **Pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel**

Fachhandel mit pharmazeutischen sowie medizinisch-orthopädischen Artikeln ist jeweils stadtgebietsbezogen in den Stadtteilen Mitte, Süd, West und Ost ansässig.

Pharmazeutische Artikel gehören neben den Nahrungs- und Genussmitteln sowie den Drogeriewaren somit zum Grundbedarf und sind vor diesem Hintergrund als nahversorgungsrelevante Sortimente einzustufen.

Medizinisch-orthopädische Artikel werden hingegen von Verbrauchern seltener nachgefragt, weshalb die hierauf spezialisierten Fachgeschäfte einen Einzugsbereich benötigen, der in der Regel über den Nahbereich hinausgeht. Medizinisch-orthopädische Artikel sind deshalb als zentrenrelevant anzusehen.

### **Papier-, Büro-, Schreibwaren/ Zeitschriften/ Bücher**

Die Sortimente Papier-, Büro-, Schreibwaren/Zeitschriften/Bücher erfüllen die oben aufgeführten Kriterien der Zentrenrelevanz, die Innenstadt bietet in diesem Spektrum noch Entwicklungschancen.

Zeitschriften gehören zum Standardangebot von Kiosken, Tankstellen und Vollsortiment-Lebensmittelbetrieben.

Die Warengruppe ist mit ihren Teilsortimenten folglich als zentrenrelevant zu bewerten, Zeitschriften und Zeitungen zudem als nahversorgungsrelevant.

### **Bekleidung/ Wäsche, Schuhe/ Lederwaren, Glas, Porzellan, Keramik (GPK)/ Hausrat/ Geschenkartikel, Spielwaren/ Hobby/ Basteln, Haushaltstextilien (Haus-, Tisch-, Bettwäsche), Unterhaltungselektronik/ PC/ Kommunikation, Elektrohaushaltswaren (ohne Elektrogroßgeräte), Foto/Optik/Akustik, Uhren/ Schmuck**

Alle aufgeführten Warengruppen erfüllen im hohen Maße die Kriterien der Zentrenrelevanz (s. o.). Gerade in diesen Warengruppen ist die Präferenz innerstädtischer Entwicklungschancen von besonderer Bedeutung.

### **Sportartikel (ohne Campingartikel)**

Sportbekleidung, Sportschuhe und die meisten Sportartikel sind wie die vorab betrachteten Warengruppen als innerstädtische Leitsortimente zu bewerten.

Campingartikel werden aufgrund des hohen Flächenbedarfs der Ausstellungsflächen - insbesondere für Zelte und Zeltzubehör - nur noch in Ausnahmefällen vom innerstädtischen Einzelhandel geführt und deshalb als nicht-zentrenrelevant betrachtet.

### **Bau- und Heimwerkerbedarf, Wohnmöbel**

Bau- und Heimwerkerbedarf ist auf Fachgeschäftsebene in verschiedenen Solitär- und Streulagen vertreten, zu den maßgeblichen Anbietern in diesem Branchenspektrum zählen jedoch der toom-Baumarkt sowie ein Küchenstudio und der Fachmarkt Dänisches Bettenlager, allesamt in der Agglomeration-Süd eingebunden.

Darüber hinaus haben Baumärkte und Möbelhäuser einen großen Flächenbedarf und realisieren dabei nur geringe Flächenproduktivitäten. Sie sind in die innerstädtischen Einkaufslagen deshalb nur schwer integrierbar. Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Wohnmöbel sind deshalb als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

### **Gartenbedarf**

Bei den gartenmarktspezifischen Sortimenten wird eine Differenzierung zwischen Schnittblumen und Gartenbedarf empfohlen: Waren des Gartenbedarfes wie z.B. Erde, Torf, Gartengeräte, Topfpflanzen und Pflanzgefäße werden grundsätzlich vor allem über Gartencenter/Gärtnereien verkauft, die aufgrund ihrer niedrigen Flächenproduktivität und ihres Flächenbedarfes in integrierten Lagen in der Regel nicht rentabel zu betreiben sind. Die Waren des Gartenbedarfes werden daher als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Schnittblumen werden dagegen zumeist über Fachgeschäfte verkauft, sind daher grundsätzlich als zentrenrelevantes Sortiment anzusehen, durch ihre Kopplung an das typische Nachfrageverhalten der Verbraucher für den täglichen Bedarf sind sie zugleich als nahversorgungsrelevant einzustufen. Letztere Festlegung erlaubt in der Stadt Lauchhammer auch die Einbindung von Blumenläden in Nahversorgungslagen.

### **Haustextilien (Haus- und Tischwäsche; Bettwaren), Heimtextilien (Gardinen, Dekorations- und Möbelstoffe, Vorhänge, Kissenbezüge, Auflagen), Teppiche/ textile Bodenbeläge**

In diesen Warengruppen dominiert ebenfalls der Ergänzungsstandort Agglomeration-Süd, wobei diese Warengruppen eingebunden sind im toom-Baumarkt, im Marktkauf-SB-Warenhaus oder im Dänischen Bettenlager. Ein darüber hinausgehender Fachhandel zählt zu den innerstädtischen Entwicklungsperspektiven, dementsprechend wird folgende Differenzierung empfohlen: Heimtextilien und Tischwäsche können als qualifizierte Fachgeschäfte in den zentralen Versorgungsbereich eingebunden werden, zur Aufrechterhaltung der Entwicklungsperspektiven gelten folglich die Kriterien der Zentrenrelevanz.

Anders stellt sich hingegen die Situation bei Bettwaren (z.B. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken) sowie Teppichen und textilen Bodenbelägen dar. Die Standortanforde-

rungen dieser Warengruppen sind überwiegend mit denen der Sortimente Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Wohnmöbel zu vergleichen, weshalb sie als nicht-zentrenrelevant einzustufen sind.

Vor dem Hintergrund der vorab dargestellten Zusammenhänge wird im Folgenden eine „Sortimentsliste Lauchhammer“ für die Bestimmung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Stadt Lauchhammer vorgeschlagen. Sie stützt sich auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008).

Die Anwendung der Zentrenliste muss anhand der unterschiedlichen Hierarchiestufen des Zentrenkonzeptes gewichtet erfolgen. Zentrenrelevante Sortimente bleiben vorrangig dem innerstädtischen Zentrum vorbehalten. Nahversorgungsrelevante Sortimente als Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente bilden darüber hinaus den Kern der Nahversorgungsstrukturen für Lauchhammer.

## „Sortimentsliste Lauchhammer“ zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

nahversorgungsrelevante Sortimente	
<b>Lebensmittel, Getränke</b>	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
<b>Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik</b>	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
<b>Zeitungen / Zeitschriften</b>	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
<b>Apotheken</b>	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
<b>Blumen</b>	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
zentrenrelevante Sortimente	
<b>Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere</b>	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2) ohne Heimtiernahrung
<b>Medizinische und orthopädische Artikel</b>	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
<b>Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation</b>	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
<b>Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe</b>	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
<b>Bekleidung, Lederwaren, Schuhe</b>	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
<b>Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren</b>	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektro Großgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
<b>Foto, Optik</b>	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
<b>Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände</b>	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche (aus WZ-Nr. 47.53)
<b>Musikalienhandel</b>	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
<b>Uhren, Schmuck</b>	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
<b>Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel</b>	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
<b>Fahrräder und –zubehör</b>	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Quelle: eigene Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

## **VII. Handlungsleitfaden zur Umsetzung der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption der Stadt Lauchhammer**

Der Erhalt und die Stärkung von Lauchhammer als Mittelzentrum, in Funktionsteilung gemeinsam mit Schwarzheide, sind untrennbar mit der Entwicklung der Versorgungsstruktur von Lauchhammer verknüpft. Neben den definierten städtebaulichen Zielvorstellungen wird insbesondere über den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums die Entwicklungsrichtung der Versorgungsstruktur maßgeblich bestimmt.

Die empfohlene Zentren- und Standortgliederung zeigt eindeutige Präferenzen und Wertigkeiten der Einzelhandelsstandorte mit vorrangiger Fokussierung auf die Entwicklung der Innenstadt als ein Hauptgeschäftszentrum von Lauchhammer.

Mit dem folgenden Handlungsleitfaden wird das Leitbild zur künftigen Einzelhandelsentwicklung konkretisiert und die Übereinstimmung zu städtebaulichen Zielvorstellungen determiniert. Die Handlungsschwerpunkte bilden eine Grundlage für transparente und nachvollziehbare Entscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen. Im Kontext mit der Sortimentsliste Lauchhammer zur Festlegung zentrenrelevanter Sortimente wird eine rechtssichere Ausgestaltung von Entscheidungen zu Ansiedlungsvorhaben, Erweiterungsabsichten oder Standortveränderungen gewährleistet.

Der abgesteckte Rahmen für Einzelfallentscheidungen sichert einerseits die notwendige Flexibilität andererseits bleibt der Focus auf die gesamtstädtische Entwicklung gerichtet.

Die jeweiligen Handlungsschwerpunkte geben auch bestehenden Einzelhandelsbetrieben und ansiedlungsinteressierte Anbietern eine Orientierung und gewährleisten die notwendige Planungs- und Investitionssicherheit.

### **Handlungsschwerpunkt 1:**

**Der Ortskern von Lauchhammer-Mitte bietet als einzig urban gewachsenes Zentrum der Stadt Lauchhammer die städtebaulichen Rahmenbedingungen zur Entwicklung eines erlebbaren Versorgungszentrums mit Stadtidentität für Einwohner und Besucher, dieser gebührt oberste Priorität. Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment gemäß der ortsspezifischen „Sortimentsliste Lauchhammer“ sind folglich ausschließlich in diesen zentralen Versorgungsbereich zu lenken, entsprechende Investitionen sind zu unterstützen.**

Die Weiterentwicklung von Lauchhammer als mittelzentrale Einkaufsstadt ist vorrangig durch eine attraktive Innenstadt mit einem verdichteten, profilierten Einzelhandelsbesatz zu erzielen. Der aktuellen Dominanz der Agglomeration-Süd ist zukünftig eine prioritäre Innenstadtentwicklung gegenüberzustellen. Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern und im innerstädtischen Bereich zu konzentrieren ist zwingend, um zukünftig Kundenströme gezielt in den Zentralen Versorgungsbereich zu lenken und somit ein innerstädtisches Hauptgeschäftszentrum zu entwickeln, eine Funktion die der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt gegenwärtig nicht wahrnimmt.

Eine Weiterentwicklung multifunktionaler Angebotsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich bedarf einer Ansiedlung von Kundenmagneten mit schwerpunktmäßig zentrenrelevanten Sortimenten, einer Qualifizierung bestehender Angebotsstrukturen und einer weiteren Abstimmung einzelhandelsbezogener und städtebaulicher Maßnahmen zur Attraktivierung als innerstädtisches Versorgungszentrum.

### **Handlungsschwerpunkt 2:**

**In einer wechselseitigen Standortentwicklung, zwischen dem Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und dem Ergänzungsstandort Agglomeration-Süd sind mittelzentrale Versorgungsfunktionen als gemeinsames Standortprofil von Lauchhammer wahrzunehmen.**

Der Ergänzungsstandort Agglomeration-Süd in Lauchhammer Süd erfüllt wichtige gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen für das Mittelzentrum Lauchhammer und greift jene Entwicklungsperspektiven auf, die im Zentralen Versorgungsbereich räumlich und funktional nicht umsetzbar sind. Vor diesem Hintergrund ist eine zukunftsfähige Weiterentwicklung der Angebotsstruktur der Agglomeration-Süd zu unterstützen, für zentrenrelevante Sortimente gilt dies aber nur unter der Voraussetzung, dass die Funktions-

fähigkeit und die Entwicklungsperspektiven des Zentralen Versorgungsbereiches nicht beschnitten werden. Die planungsrechtliche Festsetzung von Sortimenten und deren maximale Verkaufsflächendimensionierung sind deshalb zwingend notwendig. Der Nachweis einer verträglichen Weiterentwicklung ist zu führen.

### **Handlungsschwerpunkt 3:**

**Die Nahversorgungslagen ergänzen den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zur Sicherung einer möglichst flächendeckend, fußläufig erreichbaren Nahversorgung im Stadtgebiet. Deren Angebotsstrukturen sind vorrangig auf nahversorgungsrelevante Sortimente auszurichten. In Wohnlagen ohne wirtschaftliche Tragfähigkeit für Nahversorgungslagen werden kleinteilige Nahversorgungslösungen angestrebt.**

Die Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz und Sicherung sind folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung, die aufgrund der Stadtstruktur von Lauchhammer sehr differenzierte Anforderungen stellt. Mit der Aufnahme der Nahversorgungslagen in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Lauchhammer wird ihre funktionale Bedeutung für die fußläufige Grundversorgung und letztlich das Ziel zum Erhalt dieser Standorte klar definiert.

Nahversorgungslagen sind begrenzt auf Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten, ergänzt lediglich durch Lebensmittelhandwerk im Eingangsbereich.

Eine Weiterentwicklung sowie Ergänzung und Neuausweisung von Nahversorgungslagen ist möglich wenn diese:

- eine eigenständige Nahversorgungsfunktion innerhalb eines flächendeckenden Nahversorgungsnetzes übernehmen,
- eine integrierte Lage mit fußläufiger Nahversorgung als maßgebliches Einzugsgebiet aufweisen,
- eine gute Erreichbarkeit aus dem jeweiligen Nahversorgungsumfeld sichern (zentrale Lage innerhalb des relevanten Stadtgebietes)
- und zu keinen negativen Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und anderer Nahversorgungslagen in Lauchhammer führen.

In kleineren Stadtteilen und Wohngebietslagen kann durch Nahversorgungslagen keine flächendeckend fußläufige Grundversorgung gesichert werden. Folglich unterstützt die Stadt Lauchhammer auch gezielt die Integration kleinteiliger Nahversorgungslösungen in weiteren Wohngebieten.

#### **Handlungsschwerpunkt 4:**

**Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, ab einer Größenordnung von 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, sollen zukünftig im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt werden.**

Die Ansiedlung von Anbietern mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches, der Nahversorgungslagen und den planungsrechtlichen Festsetzungen für den Ergänzungsstandort Agglomeration-Süd ist nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche je Einzelanbieter unter 50 m<sup>2</sup> liegt.

Diese Abgrenzung orientiert sich an der ortsspezifischen Einzelhandelssituation von Lauchhammer. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 50 m<sup>2</sup> sind als tatsächlich überwiegend existierende Betriebe, als **typische Art von „Lauchhammer Nachbarschaftsläden“** zu charakterisieren. Dieser Betriebs- bzw. Anlagentyp findet sich gesamtstädtisch i.d.R. in unmittelbarer Zuordnung zum Wohnumfeld und ist eingebunden in das urbane Leben der einzelnen Stadtteile. In dieser Funktion bieten sie ein breites Angebotsprofil mit einem Mix vorrangig an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen und ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Kundendienst). Sie sind häufig unmittelbar in Wohngebäuden integriert, ihre Einbindung in das unmittelbare Wohnumfeld zielt auf eine verbrauchernahe Versorgung. Dieser Betriebs- bzw. Anlagentyp unterstützt die Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnumfeld, besitzt aber keine strukturprägende Bedeutung für den Einzelhandelsstandort Lauchhammer.

Vom Lauchhammer Nachbarschaftsladen gehen keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich aus.

Einzelanbieter mit Verkaufsflächen ab 50 m<sup>2</sup> sind dagegen für die Stadt Lauchhammer bereits als strukturprägende Anbieter, also als attraktive Frequenzbringer für den Zentralen Versorgungsbereich anzusehen. Lediglich 38,8% aller Einzelhandelsbetriebe (aktuell 54 Einzelhandelsbetriebe) in Lauchhammer verfügen über eine Verkaufsfläche ab 50 m<sup>2</sup>. Ohne Berücksichtigung der Agglomeration-Süd beträgt der Anteil 33,9% (aktuell 41 Einzelhandelsbetriebe).

Folglich können bereits große Fachgeschäfte mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten zu erheblichen Wettbewerbseinflüssen führen und sind dementsprechend im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt anzusiedeln. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die zukünftige Bevölkerungs- und Nachfrageentwicklung, um verbleibende Entwicklungspotenziale des Einzelhandels in Lauchhammer auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu konzentrieren.

#### **Handlungsschwerpunkt 5:**

**Neuansiedlungen sowie die Erweiterung und Sortimentsveränderungen bestehender Betriebe an Standorten, die nicht in die Zentren- und Standortstruktur integriert sind, sollen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.**

Ausnahmen von dieser Empfehlung können nur zugelassen werden, wenn folgende Kriterien erfüllt werden:

- Die Anbieter sind kleinteilig, gemäß Handlungsschwerpunkt 4 (Lauchhammer Nachbarschaftsläden).

oder

- Die Sortimente des Einzelhandelsbetriebs sind gemäß der „Sortimentsliste Lauchhammer“ zu mindestens 90% als nicht-zentrenrelevant einzustufen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente überschreitet 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht und je Einzelsortiment wird die Verkaufsfläche auf 50 m<sup>2</sup> begrenzt und der Antragsteller muss über eine Verträglichkeitsanalyse nachweisen, dass mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung des Zentralen Versorgungsbereiches verbunden ist.
- Ausnahmsweise zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, keine zentrenrelevanten Sortimente gemäß der ortsspezifischen Sortimentsliste („Sortimentsliste Lauchhammer“) führen und nicht mehr als 10 von Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

**Handlungsschwerpunkt 6:**

Im Ergänzungsstandort Agglomeration-Süd werden zentrenverträgliche Angebotsstrukturen planungsrechtlich abgesichert, bzw. bestehende planungsrechtliche Festsetzungen eingehalten, welche sich an den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes orientieren sollten.

**Handlungsschwerpunkt 7:**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu beachten und soll planungsrechtlich umgesetzt werden.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird durch Beschluss des Stadtrats vom politischen Willen der Kommune getragen.

## **BBE Handelsberatung GmbH**

i.V.

Dr. Silvia Horn

i.V.

Dr. Ulrich Kollatz

## **Verzeichnis der Anlagen**

Zentrenpass: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Lauchhammer

## Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Lauchhammer

**Lage:** Umschließt die zusammenhängenden, räumlichen Entwicklungsbereiche als multifunktionales Zentrum für die örtlichen und regionalen Versorgungsfunktionen als Mittelzentrum. Der Zentrale Versorgungsbereich liegt im Ortskern von Lauchhammer-Mitte und erstreckt sich im Umfeld des Dietrich-Heßmer-Platzes mit Teilbereichen der Wilhelm-Pieck-Straße, einschließlich angrenzenden Geschäftslagen an der Cottbuser Straße, Max-Baer-Straße, Kleinpfeischer Straße und Ortrander Straße.

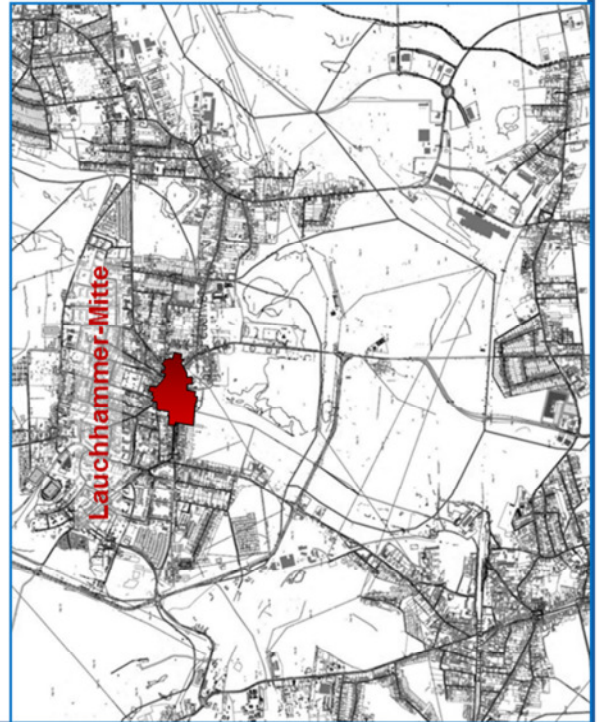
**Versorgungsfunktion:** Konzentration multifunktionaler Nutzungen – attraktiver Erlebnisraum für Handel & städtisches Leben, umfassendes Branchenmixkonzept – Vorrang bei der Ansiedlung zentrenrelevanter Warengruppen.

**Einzugsgebiet:** Entwicklung zu einem Schwerpunkt der mittelzentralen Versorgungsstruktur – gesamtstädtische und regionale Ausstrahlung.

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich



Lage im Stadtgebiet Lauchhammer



### Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Die höchste Priorität im Zentren- und Standortgefüge besitzt die Entwicklung eines Zentralen Versorgungsbereiches als multifunktionales und erlebbares Zentrum mit Stadtidentität. Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen der jüngeren Vergangenheit bilden eine gute Basis. Gegenwärtig entfallen nur 5% aller Verkaufsflächen der Stadt Lauchhammer auf den zentralen Versorgungsbereich, ergänzt durch einzelne Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Die Entwicklungsperspektiven als Zentraler Versorgungsbereich erfordern eine Strategie der gezielten Einzelhandelsansiedlung und Verdichtung der Angebotsstrukturen sowie Strukturierung und Qualifizierung des Einzelhandelsbesatzes. Die Innenstadt verfügt über zwei Potenzialstandorte, prioritär zu entwickeln ist jener am östlichen Beginn der Wilhelm-Pieck-Straße. Zusammen mit dem zweiten Planstandort an der Ortrander Straße kann eine Frequenz bringende Wirkung für die gesamte Innenstadt erzielt werden. Weitere Entwicklungspotenziale liegen im Bestand (z.B. Stadt-Passage).

### Angebotsstruktur (Stand: Dezember 2011):

Nahrungs- & Genussmittel	95 m <sup>2</sup>
Gesundheit, Körperpflege	220 m <sup>2</sup>
Blumen, Garten, Heimtier	18 m <sup>2</sup>
Bücher, Zeitschriften, PBS	136 m <sup>2</sup>
Bekleidung, Textilien	560 m <sup>2</sup>
Schuhe, Lederwaren	70 m <sup>2</sup>
Heimwerkerbedarf	
Spielwaren, Hobby, Baby	22 m <sup>2</sup>
Sportartikel, Fahrräder	150 m <sup>2</sup>
Hausrat, Einrichtung, Möbel	25 m <sup>2</sup>
Elektronik	
UE, Kommunikation, PC	
Foto / Optik / Akustik	30 m <sup>2</sup>
Uhren / Schmuck	75 m <sup>2</sup>
Sonstiges	45 m <sup>2</sup>