



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Löbau

Teilfortschreibung des
Einzelhandels- und
Zentrenkonzepts



Endbericht

Im Auftrag der Großen Kreisstadt Löbau
Dresden, 10.03.2025



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Löbau

Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Projektnummer: 24DLP3765

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Jonas Hopfmann

Im Auftrag der

Großen Kreisstadt Löbau

Altmarkt 1

02708 Löbau

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	I
1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
2	Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts	3
2.1	Innenstadt Löbau	3
2.2	Nahversorgungszentrum Breitscheidstraße	5

Abbildungsverzeichnis

	Abbildung 1: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Löbau	3
	Abbildung 2: Nahversorgungszentrum Breitscheidstraße	5

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die im sächsischen Landkreis Görlitz gelegene Große Kreisstadt Löbau verfügt über ein **Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Februar 2019**, welches im Januar 2020 politisch beschlossen worden ist. Im Rahmen dieses Konzepts wurden anhand der von der Rechtsprechung und der kommentierenden Literatur hierfür aufgestellten städtebaulichen und funktionalen Kriterien zentrale Versorgungsbereiche identifiziert und es wurden u.a. Handlungsempfehlungen zu deren langfristiger Sicherung und Stärkung formuliert. Die durchgeführten Vor-Ort-Begehungen haben ergeben, dass sich im Löbauer Stadtgebiet zwei Standortbereiche ausmachen lassen, die die Kriterien zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen hinsichtlich der Mindestausstattung hinreichend erfüllen. Hierbei handelt es sich um folgende Standortlagen:

- die Löbauer Innenstadt als Hauptzentrum des städtischen Einzelhandels sowie
- das Nahversorgungszentrum Breitscheidstraße.

Diese beiden Zentren sind ausdrücklich als Positivstandorte für den großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß der ebenfalls im Konzept festgelegten „Löbauer Sortimentsliste“) ausgewiesen worden¹, wohingegen von einer Entwicklung von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche aus verschiedenen Gründen (u.a. bereits hohe Wettbewerbsintensität im Stadtgebiet) und im Sinne der übergeordneten Strategieempfehlung „Konzentration auf die Zentren“ gutachterlicherseits abgeraten wurde.

Um die Inhalte und Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts in die verbindliche Bauleitplanung zu überführen und eine geordnete Innenentwicklung im Hinblick auf den (großflächigen) Einzelhandel zu gewährleisten, beabsichtigt die Stadt Löbau nunmehr die Neuaufstellung eines einfachen **Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 2a BauGB**, dessen Zweck die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet sein wird. Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB bedarf es einer ausreichend substantiierten und nachvollziehbaren Begründung, dass der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet der Erhaltung oder der Entwicklung der beiden zentralen Versorgungsbereiche auch tatsächlich dienen wird. **Eine solche Begründung kann das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2019 ebenso liefern wie die eindeutige räumliche Abgrenzung der aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans auszuklammernden Zentren.**

¹ Im Hinblick auf das Nahversorgungszentrum Breitscheidstraße wurde als ein Handlungsziel einschränkend formuliert, dass von einem signifikanten Angebotsausbau im Bereich des aperiodischen Bedarfs abgesehen werden sollte, um keine intensive Wettbewerbsbeziehung zur Innenstadt zu erzeugen. Im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente, die einem erhöhten Wettbewerbsdruck durch den Online-Handel ausgesetzt sind, stellt die Löbauer Innenstadt den Vorrangstandort dar.

Im Laufe des bisherigen und fachjuristisch begleiteten Prozesses zur Aufstellung des Bebauungsplans hat sich allerdings herausgestellt, dass eine (geringfügige) Anpassung der räumlichen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche zum Zweck einer größtmöglichen Rechtssicherheit des Bebauungsplans geboten bzw. notwendig ist. Dementsprechend soll das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Löbau einer **Teilfortschreibung im Hinblick auf die räumliche Ausdehnung der beiden städtischen Zentren** unterzogen werden.

Die Teilfortschreibung nimmt dabei ausschließlich die bisherigen Abgrenzungen der beiden Zentren, deren nunmehr erforderliche räumliche Modifikation und im Hinblick auf die Löbauer Innenstadt auch die aus der größeren Abgrenzung folgenden Veränderungen hinsichtlich der Angebotsstruktur in den Blick. **Alle weiteren konzeptionellen Inhalte bleiben von der Teilfortschreibung unberührt.**² Die Teilfortschreibung bzw. modifizierte räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sollte als Ergänzung zum Löbauer Einzelhandels- und Zentrenkonzept sodann vom Rat der Stadt Löbau politisch beschlossen werden, um gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auch mittelbar Eingang in die Bauleitplanung finden zu können und im Rahmen der geplanten Neuaufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2 BauGB aufgegriffen werden zu können.

² Eine Aktualisierung der Rahmenbedingungen auf der Angebots- und Nachfrageseite erfolgte ebenfalls nicht.

2 Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

2.1 Innenstadt Löbau

Wie der nachstehenden Karte entnommen werden kann, umfasste die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt Löbau“ bislang große Teile der Löbauer Altstadt rund um den Altmarkt, die sich an die Altstadtstrukturen anschließende Bahnhofstraße sowie die am Ende der Bahnhofstraße bzw. nördlich der Sachsenstraße gelegene Einkaufspassage. Als Potenzialfläche zur Innenstadterweiterung wurde zudem ein größerer Bereich beiderseits der Hartmannstraße mit aufgenommen. Dort hat sich mittlerweile ein großer Edeka-Verbrauchermarkt angesiedelt.

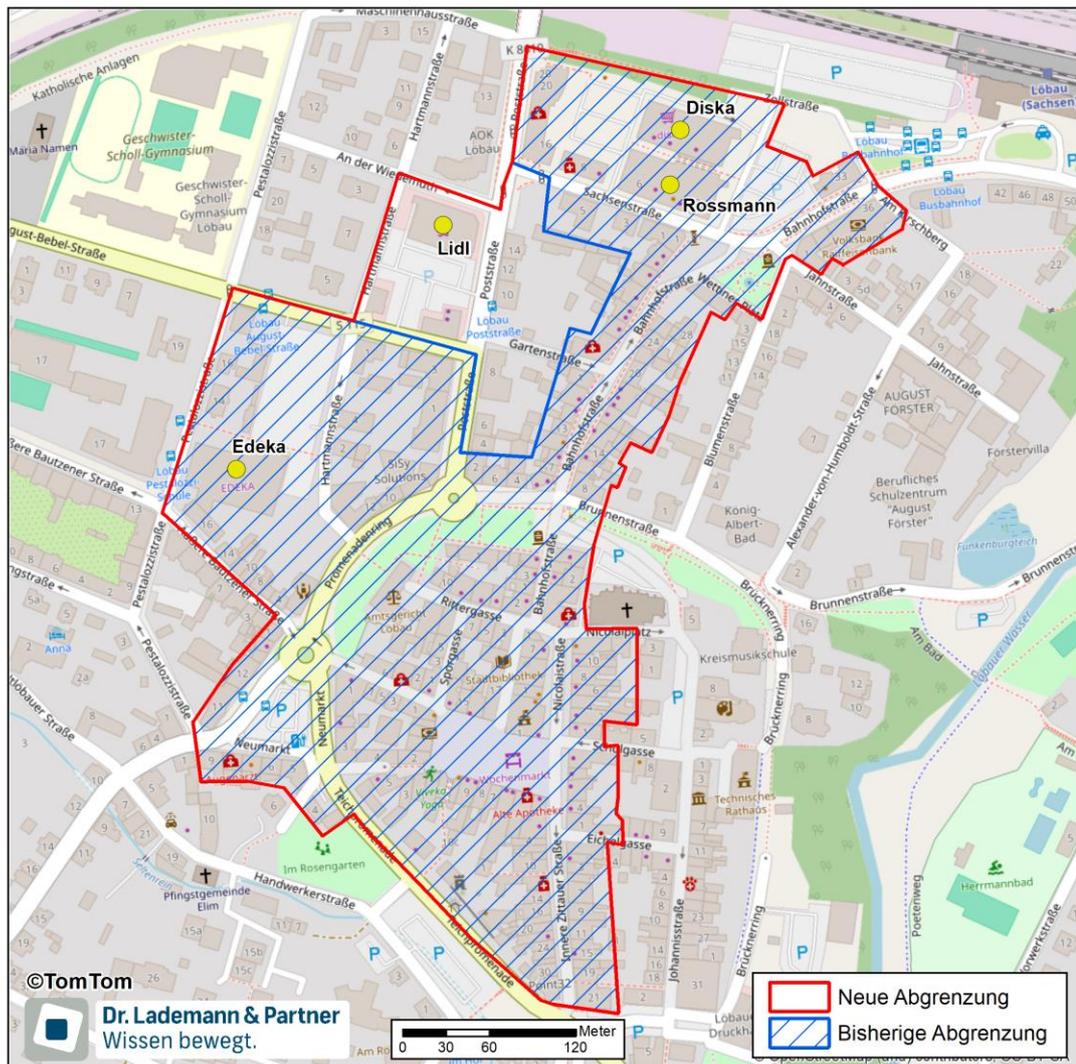


Abbildung 1: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Löbau

Kein Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt Löbau“ war bislang der Lidl-Standort an der Poststraße, der Teil eines etwa 7.000 qm großen Areals zwischen der Poststraße im Osten, der August-Bebel-Straße im Süden, der Hartmannstraße im Westen und der Straße „An der Wiedemuth“ im Norden ist. Neben dem Marktgebäude selbst und einer großzügigen Parkplatzanlage sind auf dem Areal auch noch zwei weitere Gebäude verortet, wovon das westliche der beiden Objekte vom Fortbildungszentrum Löbau genutzt wird und die Immobilie an der Ecke Poststraße/August-Bebel-Straße verschiedene zentrentypische Nutzungen (u.a. Fleischerei, Bäckerei Versicherungsbüro) beherbergt. Vor diesem Hintergrund und weil zu den strukturprägenden Handelslagen im Umfeld (Edeka-Standort an der Hartmannstraße, fachmarktgeprägte Einkaufspassage an der Sachsenstraße) durchaus räumlich-funktionale Bezüge bestehen, **soll das oben beschriebene Areal mit dem Lidl-Markt in dessen nördlichem Teil nunmehr ebenso in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt Löbau“ integriert werden** wie die bisher nicht in der Abgrenzung enthaltenen baulichen Strukturen nördlich und südlich der Gartenstraße, welche einen direkten Kundenaustausch zwischen dem Lidl-Markt und der Bahnhofstraße ermöglicht.

Diese räumliche Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs hat zur Folge, dass sich das Verkaufsflächenvolumen in der Löbauer Innenstadt nicht unerheblich erhöht. So weist allein der Lidl-Markt eine Verkaufsfläche von etwas mehr als 800 qm auf. In Verbindung mit der im Dezember 2023 erfolgten Neueröffnung eines Edeka-Verbrauchermarkts mit rd. 2.000 qm Verkaufsfläche an der Hartmannstraße liegt der Anteil der im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Löbau“ vorgehaltenen Verkaufsfläche am gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebot nun weit oberhalb von 30 % und damit deutlich oberhalb jenes Werts, der im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts im Jahr 2019 ermittelt worden ist (rd. 27 %). Zudem kommt der Innenstadt im Segment des kurzfristigen Bedarfs – also im Bereich der Grundversorgung – nun eine übergeordnete Bedeutung zu, was zum Zeitpunkt der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts noch nicht der Fall war. Mit einem Verbrauchermarkt, zwei Lebensmitteldiscountern und einem Drogeriefachmarkt wird in der Innenstadt ein breites und sehr attraktives Nahversorgungsangebot offeriert. Angesichts seiner frequenzerzeugenden Wirkung kommt dieses Angebot auch dem weiteren Einzelhandel (und anderen Nutzungen) im Innenstadtbereich zugute.

Die beschriebenen Veränderungen tragen den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Löbau umfassend Rechnung. Vereinbar mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts wäre auch eine maßvolle Fortentwicklung des nun zum zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Löbau“ zählenden Lidl-Markts, sofern ein einzelfallbezogener Verträglichkeitsnachweis für ein solches Vorhaben erbracht werden kann. Um die erfreulichen Entwicklungen nicht zu konterkarieren, erscheint es umso wichtiger, den Schutz und die weitere Priorisierung der zentralen Versorgungsbereiche auch zum Ziel der verbindlichen Bauleitplanung zu machen.

2.2 Nahversorgungszentrum Breitscheidstraße

Die bisherige Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Breitscheidstraße, die sich auf die funktionalen und gewerblich genutzten Gebäudestrukturen westlich und östlich der Stauffenbergstraße beschränkt, bleibt größtenteils bestehen. Es sollen lediglich zwei kleinere Änderungen vorgenommen werden: **Die räumliche Abgrenzung wird östlich der Stauffenbergstraße einerseits stärker an den Grundstücksgrenzen orientiert**, um den faktischen Nutzungsverhältnissen (die Bereiche hinter der ersten Gebäudereihe sind insbesondere dem Anbieter Wohntrends zuzuordnen) zu entsprechen und die im Bauleitplanverfahren grundstücksscharf vorzunehmende Abgrenzung des Geltungsbereichs zu erleichtern. **Andererseits werden die beiden östlich der Stauffenbergstraße und unmittelbar nördlich des Fachmarkts „Wohntrends“ gelegenen Flurstücke aus dem Zentrum ausgeklammert**, da diese bereits seit geraumer Zeit nicht mehr von zentrentypischen Nutzungen belegt sind und zudem wenig wahrscheinlich ist, dass diese künftig wieder solchen Nutzungen zugeführt werden können.

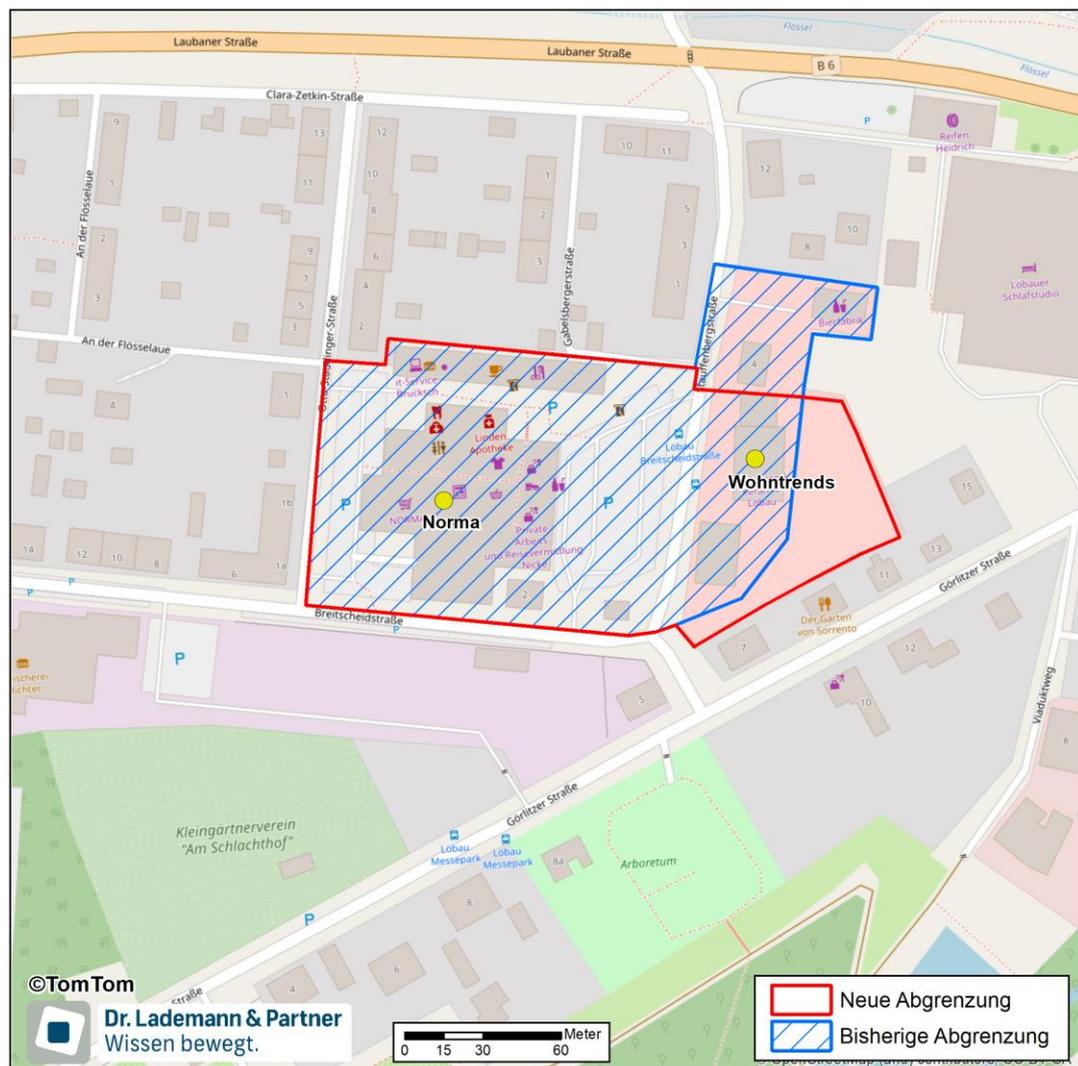


Abbildung 2: Nahversorgungszentrum Breitscheidstraße

Auf den Verkaufsflächenbestand innerhalb des Nahversorgungszentrums Breitscheidstraße haben die räumlichen Veränderungen der Abgrenzung des Zentrums keinerlei Auswirkungen. Den Hauptbestandteil und „Anker“ des Zentrums, auf welchen der Fokus bei künftigen Entwicklungen gelegt werden sollte, bildet auch weiterhin das kleine Einkaufszentrum westlich der Stauffenbergstraße mit einem Norma-Lebensmitteldiscounter als Magnetbetrieb.

Von einer Integration des großflächigen Fachmarkts nordöstlich der bestehenden Zentrenabgrenzung (Löbauer Schlafstudio) in das Nahversorgungszentrum wird auch weiterhin abgesehen, da zwischen dem groß dimensionierten und auch von Gewerbebetrieben belegten Gebäude an der Görlitzer Straße 19 und den Einzelhandelsnutzungen beiderseits der Stauffenbergstraße einerseits keine räumlich-funktionale Verknüpfung besteht und von Kundenaustauschbeziehungen entsprechend nicht auszugehen ist. Andererseits ist dieser Standort von den Wohnstrukturen westlich der Stauffenbergstraße bereits recht deutlich separiert (es fehlt dabei auch an einem straßenbegleitenden Fuß- und Radweg entlang der Laubaner Landstraße), sodass Einzelhandelsbetriebe an diesem verkehrsgünstig an der Bundesstraße 6 gelegenen Standort einen deutlichen Autokundenfokus aufweisen und eine Zuordnung zum wohngebietsintegrierten und auch für die fußläufige Versorgung wichtigen Nahversorgungszentrum daher nicht gerechtfertigt erscheint.

Dresden, 10.03.2025

Jonas Hopfmann

Dr. Lademann & Partner GmbH