



Auswirkungsanalyse

zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen der Einzelhandelsvorhaben Lausitzer Straße und Schweriner Straße in Cottbus

für die
REWE Markt GmbH
Zweigniederlassung Ost
Raiffeisenstraße 5-9
D-61191 Rossbach

Ihre Ansprechpartner
Dr. Ulrich Kollatz
Ute Menrath

BBE Handelsberatung GmbH
Uferstraße 21
04105 Leipzig
Deutschland
Tel +49 341 98386-73
Fax +49 341 98386-80
E-Mail kollatz@bbe.de

© 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.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Erfurt

Leipzig, 7. Juni 2017

Handelsberatung

Auswirkungsanalyse - städtebauliche Auswirkungen der Einzelhandelsvorhaben an der Lausitzer Straße und Schweriner Straße in Cottbus

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2. Projektplanung und Projektdaten	6
3. Makrostandort Cottbus-West	9
4. Mikrostandortanalysen	13
4.1. Lage und Versorgungsfunktion des Vorhabenstandortes Lausitzer Straße	13
4.2. Lage und Versorgungsfunktion des Vorhabenstandortes Schweriner Straße	15
4.3. Verkehrliche Erreichbarkeit und planungsrechtliche Situation der Planvorhaben Schweriner Straße und Lausitzer Straße	15
5. Wettbewerbssituation im potenziellen Einzugsgebiet	18
6. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	23
7. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen	26
7.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3	26
7.2. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus	27
8. Auswirkungsanalyse	32
8.1. Umsatzprognose	32
8.2. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen	33
8.3. Auswirkungen der Vorhaben auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung / städtebauliche Auswirkungen	38
8.4. Einordnung der Vorhaben in das Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus	43
9. Fazit	47

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Projektstandort Lausitzer Straße, Cottbus	6
Abbildung 2: Projektplanung Schweriner Straße, Cottbus	7
Abbildung 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	11
Abbildung 4: Bebauungsplan Lausitzer Straße / Schweriner Straße (Entwurf)	16
Abbildung 5: Zentren- und Standortkonzept der Stadt Cottbus	28
Abbildung 6: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Lausitzer Straße (D-Zentrum)	43
Abbildung 7: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Schweriner Straße (D-Zentrum)	44

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht zum Flächenbesatz an den Projektstandorten	8
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung und -prognosen des Stadtgebietes Cottbus-West im gesamtstädtischen Vergleich	10
Tabelle 3: Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Betriebsformen	18
Tabelle 4: Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Standorten	20
Tabelle 5: Flächenausstattung (Dichte-Index) durch Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet West	21
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Kaufkraftbindung in Cottbus-West	22
Tabelle 7: Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet Cottbus-West	24
Tabelle 8: Umsatzprognosen für die Planvorhaben REWE, PENNY und ROSSMANN	32
Tabelle 9: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten durch die Planvorhaben	35
Tabelle 10: Entwicklung der Flächenausstattung (Dichte-Index) durch Lebensmittelmärkte	40

Kartenverzeichnis

Karte 1: Lage der Projektstandorte Lausitzer Straße und Schweriner Straße mit Standortumfeld	14
Karte 2: Aktuelle Standortstruktur von Lebensmittelmärkten im Untersuchungsgebiet Cottbus-West	19
Karte 3: Einzugsgebiet der Vorhabenstandorte Lausitzer Straße und Schweriner Straße	23
Karte 4: Wechselwirkungen im Nahversorgungsumfeld (600 m)	39

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die REWE Markt GmbH plant die Errichtung eines REWE-Supermarktes am Standort Lausitzer Straße sowie die Nachnutzung des REWE-Bestandsstandortes in der Schweriner Straße durch einen PENNY-Markt und einen ROSSMANN-Drogeriemarkt.

Die Stadt Cottbus verfügt über die Fortschreibung des Konzeptes zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung aus dem Jahr 2015. Beide Standorte sind darin als Nahversorgungszentren (D-Zentren) ausgewiesen, der Vorhabenstandort an der Lausitzer Straße als Nahversorgungszentrum in Planung. Der bestehende REWE-Supermarkt fungiert als Magnetanbieter im Nahversorgungszentrum Schweriner Straße. In funktionaler Ergänzung zu diesem Standort sieht das Konzept die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters sowie ergänzender Fachgeschäfte / Fachmärkte des kurz- und mittelfristigen Bedarfs an der Lausitzer Straße vor.

Für die Planvorhaben sieht die Stadt Cottbus die Aufstellung des Bebauungsplans Lausitzer Straße / Schweriner Straße vor. Im Geltungsbereich des im Entwurf vorliegenden B-Plans werden zwei Sondergebiete festgesetzt, die zusammen eine Gesamtgröße von 3,7 ha umfassen.

Im Zuge der Standortverlagerung des aktuell im Nahversorgungszentrum Schweriner Straße angesiedelten REWE-Marktes an die Lausitzer Straße soll ebenso die Verkaufsfläche des Supermarktes von aktuell ca. 1.332 m² auf 1.800 m² erweitert werden. An dem Bestandsstandort des REWE-Marktes sollen nach umfassender Modernisierung ein PENNY-Discounter sowie ein ROSSMANN-Drogeriemarkt mit Verkaufsflächen von ca. 850 m² bzw. max. 800 m² angesiedelt werden.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes regelt sich die Zulässigkeit der Planvorhaben folglich zukünftig nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO. Mit den geplanten Größendimensionierungen überschreiten insbesondere der REWE-Markt und der PENNY-Discounter die Schwelle zur Großflächigkeit. Im Rahmen des Gutachtens soll demnach gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO geprüft werden, ob von den Vorhaben städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung in Cottbus-West zu erwarten sind. Die Frage der potenziell schädlichen Auswirkungen einer großflächigen Einzelhandelsansiedlung kann nur im Einzelfall unter dem Aspekt der funktionalen Einordnung des Standorts, der Größe und Branchenausrichtung des Vorhabens, betrieblicher und städtebaulicher Besonderheiten sowie der absatzwirtschaftlichen Effekte auf zentrale Versorgungsbereiche bewertet werden.

Grundlage der städtebaulichen Bewertung bildet das im Oktober 2016 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus. Als städtebauliches Entwicklungskonzept ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept somit in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und planungsrechtlich umzusetzen. Geprüft wird, inwieweit die Planungen die im Konzept formulierten grundsätzlichen Aussagen und Ziele berühren.

Die BBE Handelsberatung hat hierzu eine umfassende Auswirkungsanalyse erstellt. In vertiefter Form wird das Projekt dabei hinsichtlich der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen begutachtet, die stadträumliche Wettbewerbsposition wird einer genauen Prüfung unterzogen. Aufgrund der detaillierten Betrachtung der lokalen Situation wird die Wirkung des Planvorhabens auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung aufgezeigt. Im Zuge der Analyse werden insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen liegen vor (Soziodemographie, Erreichbarkeit etc.)? Welche angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
- Wie sind die Mikrostandorte an der Lausitzer Straße und an der Schweriner Straße unter städtebaulichen Aspekten zu bewerten?
- Welches Einzugsgebiet können die Vorhaben erschließen, welche eigenständigen Versorgungsfunktionen werden wahrgenommen?
- Wie sind die Vorhaben aus städtebaulicher Perspektive zu bewerten? Welche Auswirkungen ergeben sich für die Zentren- und Standortstruktur in Cottbus?

Die Aussagen vorliegender Analyse basieren auf den Unterlagen des Auftraggebers sowie einer aktuellen Vorort-Erhebung der relevanten Angebots- bzw. Wettbewerbssituation durch Besichtigung des Vorhabenstandortes und aller Wettbewerbsbetriebe im potenziellen Einzugsgebiet. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation stellen die aktuellen Kaufkraftdaten von BBE!CIMA!MB-Research und Marktforschungsdaten des IFH Köln sowie aktuelle Einwohnerdaten der Stadt Cottbus dar.

2. Projektplanung und Projektdaten

Planvorhaben REWE an der Lausitzer Straße

Der Neubau des REWE-Marktes soll an der Lausitzer Straße in Cottbus-West entstehen. Der Vorhabenstandort zeigt sich aktuell als unbebaute Brachfläche. Im Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus¹ ist dieser Bereich als Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) in Planung ausgewiesen.

Das Planvorhaben sieht die Ansiedlung eines REWE-Marktes mit 1.800 m² Verkaufsfläche vor. Zudem sollen auf dem Grundstück 123 Stellplätze entstehen. Die Erschließung des Standortes ist über die Lausitzer Straße vorgesehen.

Abbildung 1: Projektstandort Lausitzer Straße, Cottbus



Quelle: mayerwittig Architekten und Stadtplaner GbR, Neubau REWE-Markt Cottbus, Arbeitsstand 10.05.2017

Das Angebotskonzept des Vollsortimenters REWE umfasst im bestehenden Markt auf rd. 97 % der Verkaufsfläche Angebote im Food- und Non-Food-I-Bereich². Auch für den Neubau des REWE-Marktes ist mit einer sehr ähnlichen Sortimentsstruktur zu rechnen, nahversorgungsrelevante Sortimente werden auf mehr als 90% der Verkaufsfläche angeboten.

¹ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale für die Cottbuser Innenstadt, Fortschreibung 2015, S. 134ff.

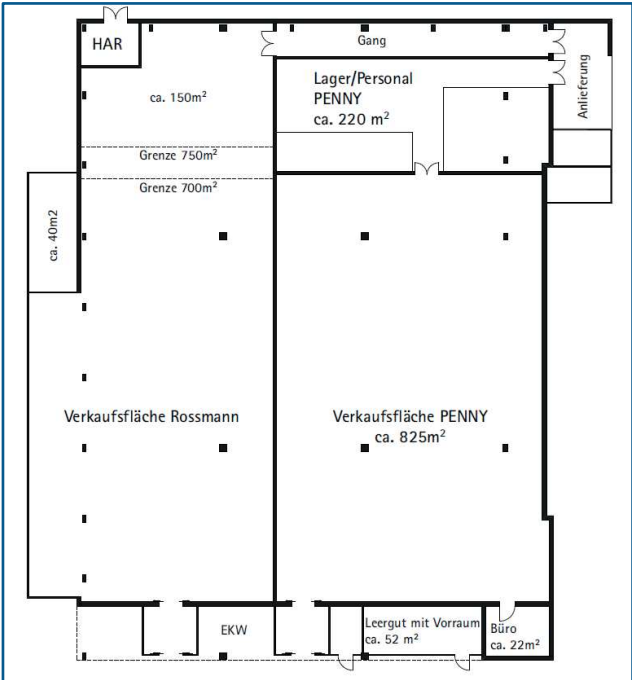
² Non-Food I umfasst die Warengruppen Drogerie und zool. Bedarf / Heimtierhaltung.

Planvorhaben PENNY und ROSSMANN an der Schweriner Straße

Der Bestandsstandort des REWE-Marktes befindet sich an der Schweriner Straße. Nach umfassender Modernisierung des Gebäudekomplexes soll der Standort durch einen PENNY-Discounter in Verbindung mit einem ROSSMANN-Drogeriemarkt nachgenutzt werden. Der Standort an der Schweriner Straße befindet sich innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen Nahversorgungszentrums Schweriner Straße (D-Zentrum).

Für die beiden Anbieter sind Größendimensionierungen von 850 m² (PENNY) und max. 800 m² (ROSSMANN) Verkaufsfläche vorgesehen.

Abbildung 2: Projektplanung Schweriner Straße, Cottbus



Quelle: mayernwittig Architekten und Stadtplaner GbR, Umbau PENNY Markt, Arbeitsstand 20.04.2017

Ebenso wie der REWE-Markt führen PENNY und ROSSMANN im Schwerpunkt nahversorgungsrelevante Sortimente. Mit Blick auf die geplanten Größendimensionierungen der beiden Märkte ist für den PENNY-Markt mit einem Flächenanteil von ca. 90% der Food- und Non-Food-I-Sortimente und für den ROSSMANN-Drogeriemarkt mit einem Flächenanteil dieser Sortimente von ca. 66% zu rechnen. Letzterer deckt ein breites Sortimentsspektrum ab, neben den Food- und Non-Food I - Sortimenten werden 10 weitere Warengruppen in unterschiedlichem Umfang angeboten (Spielwaren, Schreibwaren / Bücher / Zeitschriften, Papier / Folien, Haushaltswaren, Foto + Media, Textilien, Badzubehör / -accessoires, Babyaccessoires, Schmuck und Accessoires sowie Saisonartikel / Werbung / Dekoration / sonst. Non-Food).

Verkaufsflächenentwicklung an den Standorten

Die Gesamtverkaufsfläche der drei Planvorhaben beträgt insgesamt rd. 3.450 m². Unter Berücksichtigung des REWE-Bestandsmarktes ergibt sich eine Verkaufsflächenentwicklung von + 2.118 m² durch Realisierung der Planvorhaben (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Übersicht zum Flächenbesatz an den Projektstandorten

Planvorhaben	Verkaufsfläche
REWE (Bestand)	1.332 m ²
REWE (Planvorhaben)	1.800 m ²
PENNY (Planvorhaben)	850 m ²
ROSSMANN (Planvorhaben)	800 m ²
Verkaufsflächenentwicklung	+2.118 m²

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH

Zusammenfassend sind folgende Aspekte für die städtebauliche Bewertung maßgeblich:

- Umsatzbindung und -herkunft der Planvorhaben,
- absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Umsatzbindung sowie resultierende Marktstellung der Planvorhaben innerhalb des Stadtgebietes Cottbus-West,
- Bewertung städtebaulicher Auswirkungen auf die Kundenbindung und Kundenorientierung im Stadtgebiet Cottbus-West sowie auf die Funktionsabstimmung mit der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- Einbindung der Planvorhaben in die Versorgungsfunktionen des Stadtgebietes gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus

3. Makrostandort Cottbus-West

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung der Vorhaben notwendig sind. Dazu zählen soziodemographische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten der Stadt Cottbus, insbesondere des Stadtgebietes Cottbus-West.

Die Stadt Cottbus gliedert sich in fünf Stadtgebiete, die insgesamt 19 Ortsteile umfassen. Die Siedlungsstruktur umschließt eine große Bandbreite von städtisch stark verdichteten Quartieren bis zu eher ländlich geprägten Ortsteilen.

Die städtebauliche Analyse ist eine notwendige Voraussetzung um die Art und den Umfang der Versorgungsfunktionen realistisch bewerten zu können. Ebenso wie Siedlungsstrukturen die Ansiedlung des Einzelhandels befördern, können Einzelhandelsstandortentwicklungen auch städtebaulich ungünstige Entwicklungen auslösen.

Stadtgebiet West

Das Stadtgebiet West ist räumlich identisch mit dem Ortsteil Ströbitz. Dieser wird östlich vom Ortsteil Stadtmitte, südlich von den Ortsteilen Spremberger Vorstadt und Sachsenhof und nördlich vom Ortsteil Schmelwitz eingegrenzt. In westlicher Richtung schließt die Gemeinde Kolkwitz an Ströbitz an.

Das Stadtgebiet West ist historisch gewachsen, damit ist es in seiner räumlichen Struktur nicht homogen. Neben verdichteten Wohnquartieren sind geringer besiedelte Teilräume, mit dem Brunshwig-Park auch Grünanlagen und eine fast dörfliche Struktur im Bereich der Kolkwitzer Straße / Ströbitzer Hauptstraße vorzufinden. Brachliegende Grundstücksflächen auf denen ehemals Industriebetriebe angesiedelt waren, prägen auch noch Teilbereiche des Stadtgebiets.

In der Qualität der Wohnquartiere ist im Stadtgebiet West eine starke Differenzierung festzustellen. Neben Plattenbauten mit differenziertem Sanierungszustand, die die Straßenzüge im Bereich Brunshwig dominieren, sind anteilmäßig bedeutende Wohnungsbestände aus den 20er und 30er Jahren vertreten. Der Anteil neu erbauter Wohngebäude ist im Verhältnis zum Bestand relativ gering.

Der Sitz der Universität im westlichen Stadtgebiet ist ein Indikator für dessen Perspektiven, die auch Anforderungen an die Versorgungsstrukturen stellen. Die BTU Cottbus, erst 1991 gegründet, ist eine moderne auf Zukunftstechnologien ausgerichtete wissenschaftliche Einrichtung, die gegenwärtig über ca. 8.000 Studenten aus dem In- und Ausland verfügt.

Die innerstädtische Anbindung des Stadtteils erfolgt über mehrere Hauptverkehrsachsen. Dazu gehören in Ost-West-Richtung insbesondere die Berliner Straße und die Karl-Liebknecht-Straße, welche ausgehend vom Ortsteil Stadtmitte in südwestlicher Richtung durch Ströbitz verlaufen, im westlichen Teilbereich sich als Kolkwitzer Straße vereinen und in die Nachbargemeinde führen. In Nord-Süd-Richtung ist auf die Ringverbindung zu verweisen, beginnend mit dem Nordring am Nordrand des Ortsteiles, weiter über die Waisenstraße in die Wilhelm-Külz-Straße, letztere mündet nördlich des Bahnhofgeländes in die Karl-Marx-Straße.

Der ÖPNV sichert mit Straßenbahn- und Busverbindungen eine gute innerörtliche Erreichbarkeit. Die Straßenbahnlinie 3 verkehrt über die Berliner Straße, diverse Busverbindungen des Ortsteiles führen über die Achsen Karl-Liebknecht-Straße / Wilhelm-Külz-Straße (Ost-West-Richtung) und Pappelallee (Nord-Süd-Richtung).

Einwohnerentwicklung und Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Der Ortsteil Ströbitz verfügt gemäß aktueller Datengrundlage über 15.637 Einwohner (Stand 31.12.2016) und stellt damit nach dem Ortsteil Sandow den zweithöchsten Bevölkerungsanteil der Stadt Cottbus.³ Die Bevölkerung des Ortsteils Ströbitz stieg im Zeitraum von 2011 bis 2016 um rd. 8,2 %.

Die Stadt Cottbus hat insgesamt eine Stagnation in der Einwohnerentwicklung zu verzeichnen. Im Zeitraum 2011-2014 hat die Bevölkerungszahl der Gesamtstadt einen leichten Rückgang zu verzeichnen (- 0,7 %), der in den letzten beiden Jahren einen positiven Aufwärtstrend genommen hat.

Der Anstieg der Einwohnerzahlen des Ortsteiles Ströbitz, abgekoppelt vom Trend der Gesamtstadt, ist auf die günstige Lage und Gebietsqualität zurückzuführen.

Der Zuwachs wird maßgeblich auch durch die Brandenburgische Technische Universität geprägt, deren Campus im nordöstlichen Teilraum von Ströbitz an der Konrad-Wachsmann-Allee / Juri-Gagarin-Straße gelegen ist.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung des Stadtgebietes Cottbus-West im gesamtstädtischen Vergleich

Gebietseinheit	Cottbus-West		Stadt Cottbus	
	absolut	in %	absolut	in %
2011	14.453	100,0%	99.990	100,0%
2012	14.881	103,0%	99.818	99,8%
2013	15.086	104,4%	99.448	99,5%
2014	15.077	104,3%	99.284	99,3%
2015	15.355	106,2%	99.519	99,5%
2016	15.637	108,2%	100.332	100,3%

Quellen: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice, Statistikstelle
Einwohner nach Ortsteilen / Bevölkerungsbewegung, veröffentlicht auf: www.cottbus.de
(Datenabfrage am 02.05.2017)

Die positive Entwicklung besonders der letzten beiden Jahre lag deutlich über den Erwartungen. Die Bevölkerungsvorausberechnungen für die Stadt Cottbus mit der Berechnungsbasis 2013 gehen von weitaus geringeren Bevölkerungszuwächsen im Stadtgebiet Cottbus-West aus. Die bis zum Jahr 2030 berechneten Werte wurden bereits zum jetzigen Zeitpunkt übertroffen. Auch die Gesamtstadt entwickelt sich bisher günstiger als durch die Erwartungen prognostiziert, so wurde für das Jahr 2015 im Vergleich zum Jahr 2013 ein Bevölkerungsrückgang um -0,4 % vorausgesagt.⁴

Die Bevölkerungsvorausberechnungen der Stadt Cottbus sagen für die Entwicklungen bis zum Jahr 2025 ein Bevölkerungswachstum von ca. 1% voraus. Legt man der Bevölkerungsprognose für das Stadtgebiet Cottbus-West die aktuellen Einwohnerzahlen und ein sukzessives Bevölkerungswachstum von ca. 1% zugrunde, ergibt sich für das Jahr 2025 ein Bevölkerungsstand von 15.793 Einwohnern.

Dieser deutliche Wandel muss sich auch in den zukünftigen Versorgungsstrukturen des Ortsteiles Cottbus-West widerspiegeln, die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahr 2015 zieht die Konsequenzen aus dieser Bevölkerungs- und folglich auch Nachfrageprognose.⁵

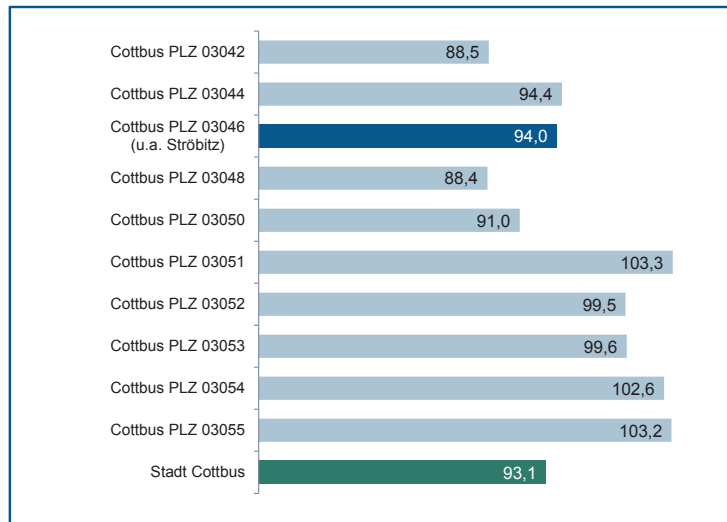
³ Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice, Einwohner nach Ortsteilen 2011 bis 2016 (veröffentlicht unter www.cottbus.de, Datenstand vom 31.12.2016).

⁴ Bevölkerungsvorausberechnung Cottbus bis zum Jahr 2035, Stadtverwaltung Cottbus, Oktober 2014. Eine Aktualisierung befindet sich derzeit in Bearbeitung.

⁵ Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale für die Cottbuser Innenstadt, Fortschreibung 2015.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Diese Kennzahl spiegelt letztlich auch die Wirtschaftskraft einer Stadt oder Region wider. Die Kennzahl gibt unabhängig von der Größe der Stadt das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (= 100) an, welches für die Ausgaben im gesamten Einzelhandel zur Verfügung steht.

Abbildung 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft



Quelle: BBE/CIMA/IMB-Research, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2016

Die Stadt Cottbus weist stadtgebietsbezogen ein sehr differenziertes Kaufkraftniveau in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen auf. Die einzelnen PLZ-Gebiete differieren zwischen 88,4 (PLZ 03048 u.a. mit Teilbereichen der Spremberger Vorstadt und Sachsendorf) bis 103,3 (PLZ 03051 u.a. mit Gallinchen).

Das PLZ-Gebiet 03046, dem der Ortsteil Ströbitz und Teilbereiche von Stadtmitte zugehören, erreicht ein Niveau von 94,0, welches somit 0,9 %-Punkte über dem Durchschnittswert der Stadt Cottbus liegt, jedoch 6%-Punkte unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (100) bleibt.

Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet West⁶

Das Stadtgebiet West verfügt nicht über ein kompaktes historisch gewachsenes Zentrum, die Einzelhandelsstandorte sind über das Stadtgebiet verteilt und vorwiegend von Lebensmittelmärkten geprägt.

Die Angebotsstrukturen im Stadtgebiet sind somit weitestgehend auf Grundversorgungsfunktionen beschränkt, letztlich ist dies auch ein Ausdruck der gesamtstädtischen Nachfrageverflechtung, insbesondere der Nähe zur Innenstadt. Darüber hinaus ist auch ein beachtlicher Kaufkraftabfluss zur Einzelhandelsagglomeration in der Nachbargemeinde Kolkwitz zu berücksichtigen.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird für das Stadtgebiet Cottbus-West folgendes Nahversorgungskonzept ausgewiesen:

- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Schweriner Straße
- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Ewald-Müller-Straße
- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Lausitzer Straße (in Planung)
- Nahversorgungslagen Karl-Liebknecht-Straße Nord & Süd

Fazit zum Makrostandort:

- Als Untersuchungsraum für die Planvorhaben an der Lausitzer Straße und der Schweriner Straße erweist sich umfassend das Stadtgebiet Cottbus-West.
- Das Stadtgebiet ist durch heterogene Stadtstrukturen mit entsprechend differenzierter Besiedlungsdichte gekennzeichnet. Neben verdichteten Wohngebieten finden sich Gewerbe- und Industriebrachen, neben einer Blockbebauung auch eine eher dörfliche Struktur in Alt-Ströbitz.
- Entgegen den Bevölkerungsprognosen für das Stadtgebiet Cottbus-West ist in der jüngeren Vergangenheit eine wesentlich rasantere Bevölkerungszunahme zu beobachten, die sich vom gesamtstädtischen Trend abhebt und entsprechend der aktuellen Bevölkerungsentwicklungen auch zukünftig fortsetzen wird.
- Im Stadtgebiet West sind drei Nahversorgungszentren (D-Zentren) sowie zwei Nahversorgungslagen ausgewiesen

⁶ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus, Fortschreibung 2015.

4. Mikrostandortanalysen

Neben der Analyse des Makrostandortes stellt die Mikrostandortanalyse den zweiten wichtigen Teil der Standortbewertung dar. Damit werden insbesondere die Aspekte der Lage, der verkehrlichen Erreichbarkeit und die Eigenart der näheren Umgebung thematisiert. Der Mikrostandort ist insbesondere auch für die Abgrenzung des Einzugsgebietes, für eigenständige Versorgungsfunktionen und für die Wechselwirkungen mit nächstgelegenen, zentralen Versorgungsbereichen von Relevanz.

4.1. Lage und Versorgungsfunktion des Vorhabenstandortes Lausitzer Straße

Lage des Projektstandortes und Nutzungsumfeld

Der Vorhabenstandort des REWE-Marktes ist unmittelbar südlich der Verkehrsachse Berliner Straße, am Kreuzungsbereich mit der Lausitzer Straße gelegen. Aktuell ist hier eine Brachfläche vorzufinden.

Das unmittelbare Umfeld des Standortes wird durch verschiedene Wohnlagen entlang der Berliner Straße und der August-Bebel-Straße sowie Einzelhandels- und Gewerbebetrieben an der Lausitzer Straße und der August-Bebel-Straße geprägt.

Das Stadtgebiet Mitte mit der einzelhandelsfunktionalen Innenstadt liegt in ca. 500 m Entfernung, das Nahversorgungszentrum Schweriner Straße rund 200 m vom Standort entfernt. Dadurch ist eine räumliche und funktionale Nähe zu beiden Versorgungsbereichen gegeben. In östlicher Richtung führt die Berliner Straße zum Einkaufszentrum „SpreeGalerie“ im Stadtgebiet Mitte, mit einem Edeka-Verbrauchermarkt als Magnetanbieter (vgl. Karte 1).

Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung

Der Vorhabenstandort ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus als Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) in Planung ausgewiesen.⁷

Die Nahversorgungszentren (D-Zentren) bilden innerhalb der Zentren- und Standortstruktur im Einzelhandels- und Zentrenkonzept die unterste Ebene der zentralen Versorgungsbereiche. Sie zielen auf eine fußläufige Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, dementsprechend ist die Angebotsausrichtung auf nahversorgungsrelevante Sortimente konzentriert. Im fußläufigen Umfeld schließt die Versorgungsfunktion im Schwerpunkt die südlichen Bereiche des Stadtteiles Ströbitz im Bereich der August-Bebel-Straße ein.

Als zukünftig einziger Vollsortimenter im Stadtgebiet reicht die Anziehungskraft des REWE-Planvorhabens auch über den unmittelbaren Nahbereich hinaus und die Versorgungsfunktion des Standortes erstreckt sich über das gesamte Stadtgebiet Cottbus-West.

Wie bereits oben angesprochen, existieren zwischen dem Vorhabenstandort und dem nahgelegenen Nahversorgungszentrum Schweriner Straße funktionale Verflechtungsbeziehungen, die sich durch die geringe Entfernung der Standorte mit einer deutlichen Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben. Die zukünftige Kundenorientierung zielt auf zwei benachbarte und sich zweckmäßigerweise in der Angebotsstruktur ergänzende Nahversorgungszentren an der Berliner Straße.

⁷ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus, Fortschreibung 2015, Abschnitt 5.6.2.

In der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2015 wird in diesem Kontext ausgeführt:⁸

„Beide Standortbereiche sind zunächst als eigenständige Versorgungszentren ohne funktionale Vernetzung anzusehen. Beide Standorte zielen durch ihre räumliche Nähe überwiegend auf das gleiche Kundenpotenzial und stehen folglich in sehr engen Wettbewerbsverflechtungen. In Abhängigkeit einer wechselseitigen Funktionsteilung kann diese Nachbarschaft entweder zu einem extremen Verdrängungswettbewerb vor Ort führen oder eine gemeinsame Ausstrahlung als umfassende Grundversorgung für das Stadtgebiet Cottbus-West erzielen. Letzteres ist ausdrückliches Ziel der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes.“

Diese Aspekte der Versorgungsfunktionen bestimmen letztlich die Bewertung potenzieller städtebaulicher Auswirkungen im Abschnitt 8.

Karte 1: Lage der Projektstandorte Lausitzer Straße und Schweriner Straße mit Standortumfeld



Quelle: Nexiga GmbH (2013), Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

⁸ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus, Fortschreibung 2015, Seite 94.

4.2. Lage und Versorgungsfunktion des Vorhabenstandortes Schweriner Straße

Lage der Projektstandorte und Nutzungsumfeld

Der Planstandort des PENNY-Discounters und ROSSMANN-Drogeriemarktes ist identisch mit dem Bestandsstandort des REWE-Marktes. Der Standort liegt innerhalb der Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Schweriner Straße.

Das Nahversorgungszentrum ist zentral zwischen den besiedlungsstärksten Wohnquartieren des Stadtteils Ströbitz am Kreuzungsbereich der Schweriner Straße mit der Berliner Straße gelegen. Nördlich des Nahversorgungszentrums schließt das Brunschwig-Center an, welches Standort eines Netto Marken-Discount ist (vgl. Karte 1). Die Innenstadt von Cottbus liegt auch zu diesem Standort in lediglich ca. 700 m Entfernung.

Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung

Das Nahversorgungszentrum an der Schweriner Straße ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als D-Zentrum ausgewiesen und übernimmt somit ebenso eine Versorgungsfunktion mit Waren des täglichen Bedarfs.

Das multifunktionale Angebotsspektrum des Standortes aus Nahversorgung in Kombination mit Dienstleistung (Sparkasse, Reinigung, Friseur), medizinischer Versorgung (Ärztelhaus, Hörgeräte, 2 Apotheken) und Gastronomie macht es bereits aktuell zum Handels- und Dienstleistungsschwerpunkt im Stadtgebiet Cottbus-West.

Wie bereits näher erläutert, zielt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept auf eine Funktionsteilung der beiden Nahversorgungszentren an der Berliner Straße ab. Ausdrückliches Ziel ist es dabei, das Nahversorgungszentrum an der Schweriner Straße weiterhin als Mittelpunkt des Stadtgebietes zu stärken und in seiner Multifunktionalität weiterzuentwickeln.

4.3. Verkehrliche Erreichbarkeit und planungsrechtliche Situation der Planvorhaben Schweriner Straße und Lausitzer Straße

Verkehrliche Situation

Auf die Bedeutung der Berliner Straße als Verkehrsachse des Stadtgebietes Cottbus-West wurde bereits im Abschnitt 3 verwiesen. Sie führt aus westlicher Richtung von der Gemarkungsgrenze zu Kolkwitz kommend durch das gesamte Stadtgebiet und führt im weiteren östlichen Verlauf in die Cottbuser Innenstadt bis zum Altmarkt.

Beide Standorte verfügen somit aufgrund der Lage an der Berliner Straße über eine ausgezeichnete Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtgebiet Cottbus-West.

Ebenso ist für beide Standorte gleichermaßen eine gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV gegeben. Benachbart zum Kreuzungsbereich Berliner Straße / Lausitzer Straße befindet sich die Straßenbahnhaltestelle „Ströbitzer Weg“, an welcher die Linie 3 hält (vgl. Karte 1), die das Stadtgebiet West an die Cottbuser Innenstadt und weiterführend bis in den Ortsteil Madlow anbindet.

Die Zu- und Ausfahrt zum Vorhabenstandort des REWE-Marktes wird zukünftig über die Lausitzer Straße erfolgen. Der Vorhabenstandort des PENNY-Marktes und ROSSMANN-Drogeriemarkt ist wie zum jetzigen Zeitpunkt über die Schweriner Straße angebunden.

Planungsrechtliche Situation

Die Stadt Cottbus und die REWE Märkte 4 GmbH haben einen städtebaulichen Vertrag über die Aufstellung des Bebauungsplanes Lausitzer Straße / Schweriner Straße und die Änderung des Flächennutzungsplanes geschlossen. Darin werden unter anderem die Entwicklungsziele für die beiden Vorhabenstandorte festgelegt, die auf eine Festsetzung der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfohlenen Funktionsergänzung der beiden Nahversorgungszentren an der Berliner Straße innerhalb des Bebauungsplanes abzielen.

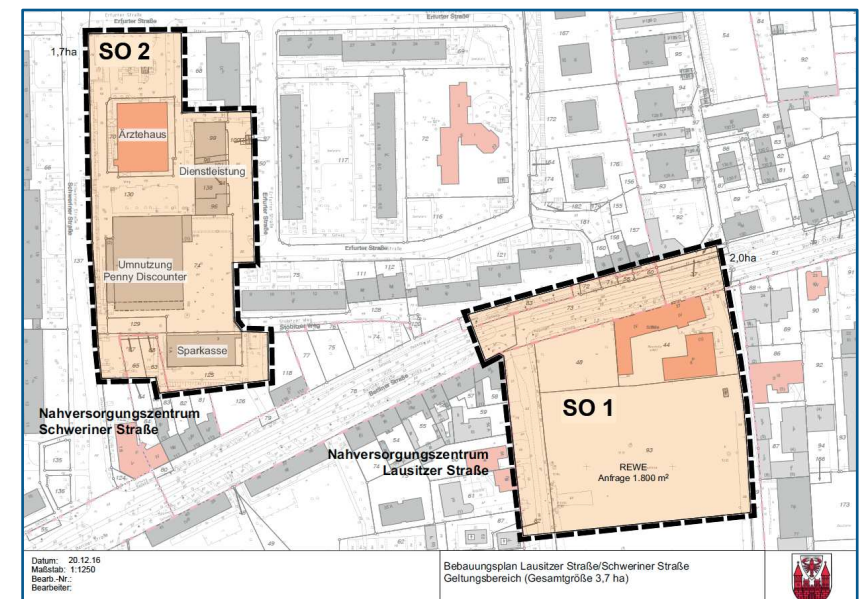
Für beide Planvorhaben liegt ein gemeinsamer Bebauungsplan im Entwurf (Stand 20.12.2016) vor. Der Bebauungsplan „Lausitzer Straße / Schweriner Straße“ umfasst in seinem Geltungsbereich eine Gesamtgröße von 3,7 ha. Es werden zwei getrennte Teilgeltungsbereiche ausgewiesen (vgl. nachstehende Abbildung). Beide Teilgeltungsbereiche sind im Flächennutzungsplan aktuell als Wohnbauflächen festgesetzt und werden nun im Bebauungsplan als Sondergebiete ausgewiesen.

Das Sondergebiet 1 (SO 1) mit einem Geltungsbereich von 2,0 ha, ist in seiner räumlichen Abgrenzung identisch mit dem in Planung befindlichen Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße und dem Vorhabenstandort des REWE-Marktes.

Das Sondergebiet 2 (SO 2) misst 1,7 ha und umfasst weite Teil des Nahversorgungszentrums Schweriner Straße. In diesem Geltungsbereich befindet sich der Vorhabenstandort des PENNY und ROSSMANN. Nicht eingebunden in das Sondergebiet ist die unmittelbar an der Berliner Straße befindliche Bebauung mit Wohn- und Dienstleistungseinheiten.

Zur Zulässigkeit der Planvorhaben gemäß der planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlagen vergleiche Abschnitt 7.

Abbildung 4: Bebauungsplan Lausitzer Straße / Schweriner Straße (Entwurf)



Quelle: Bebauungsplan Lausitzer Straße / Schweriner Straße (Entwurf), Stand 20.12.2016

Fazit zu den Mikrostandorten Lausitzer Straße und Schweriner Straße

- Der Planstandort des REWE-Marktes ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus als Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) in Planung ausgewiesen.
- Der Vorhabenstandort des PENNY-Discounters und ROSSMANN-Drogeriemarktes ist innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen Nahversorgungszentrums (D-Zentrum) Schweriner Straße gelegen.
- Beide Nahversorgungszentren sind unmittelbar an der Berliner Straße gelegen, die zu den Hauptverkehrsachsen im Stadtteil Ströbitz zählt. Neben einer fußläufigen Erreichbarkeit für maßgebliche Zielgruppen aus umliegenden Wohnlagen erzielen die Standorte demzufolge eine Ausstrahlung über das gesamte Stadtgebiet Cottbus-West.
- Eine ÖPNV-Erreichbarkeit ist durch die Straßenbahnlinie 3 mit der Haltestelle „Ströbitzer Weg“ benachbart zum Kreuzungsbereich Lausitzer Straße / Berliner Straße gesichert.
- Die Verflechtungsbeziehungen der beiden Nahversorgungszentren erfordern und ermöglichen eine Abstimmung der Angebotsstrukturen zur besseren Erschließung der Nahversorgungspotenziale im Stadtgebiet West.
- Für die beiden Standorte liegt im Entwurf der gemeinsame Bebauungsplan „Lausitzer Straße / Schweriner Straße“ mit einem Geltungsbereich von insgesamt 3,7 ha vor. Darin werden beide Standorte als Sondergebiete ausgewiesen.

5. Wettbewerbssituation im potenziellen Einzugsgebiet

Zur Analyse der Wettbewerbssituation im potenziellen Einzugsgebiet der Planvorhaben wurden alle projekt-relevanten Anbieter 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 ambulanter Handel (z.B. Wochenmärkte).

Die Wettbewerbserhebung schließt also zum einen Lebensmittel- und Drogeriemärkte sowie alle weiteren Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ein. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Systemwettbewerber (= Lebensmitteldiscounter, Supermärkte und Drogeriemärkte) sowie Betriebe, die ebenfalls Ziel von Versorgungseinkäufen sind und eine größere Sortimentsüberschneidung mit den Vorhaben aufweisen, in einen intensiveren Wettbewerb mit den Vorhaben treten, als Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Betriebe, die ein spezialisiertes Sortiment führen (z.B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler).

Die quantitative Analyse berücksichtigt sowohl die Wettbewerbsrelevanz der einzelnen Betriebsformen als auch die Standortstrukturen im Untersuchungsgebiet, als Basis einer nachfolgend standortspezifischen Bewertung potenzieller Auswirkungen durch die Ansiedlungsvorhaben.

Generell sind die Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet Cottbus-West weitestgehend auf Nahversorgungsstrukturen ausgerichtet. Innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes Cottbus-West (vgl. nachfolgenden Abschnitt 6) sind aktuell 38 nahversorgungsrelevante Anbieter mit einer Fläche von ca. 7.162 m² und einem Umsatz von ca. 30,8 Mio. € vorhanden. Lebensmittelmärkte bilden jeweils die flächengrößten Anbieter an den einzelnen Standorten. Karte 2 gibt eine Übersicht über die Standorte der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet Cottbus-West.

Die wettbewerbsrelevanten Angebotsstrukturen innerhalb des Untersuchungsgebietes Cottbus-West sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt. Wie aus Tabelle 3 ersichtlich ist, wird die Nahversorgung in Cottbus-West maßgeblich von den fünf Lebensmitteldiscountern (2x Netto Marken-Discount, ALDI, 2x LIDL) und dem REWE-Supermarkt bestimmt. Diese verfügen zusammen über einen Verkaufsflächenanteil von rd. 77% (ca. 5.482 m²) an der Gesamtverkaufsfläche der wettbewerbsrelevanten Anbieter und erzielen einen Anteil von rd. 70% (ca. 21,4 Mio. €) am Gesamtumsatz. Die Food und Non-Food-I-Sortimente haben einen Umsatzanteil von rd. 92% bei diesen Anbietern.

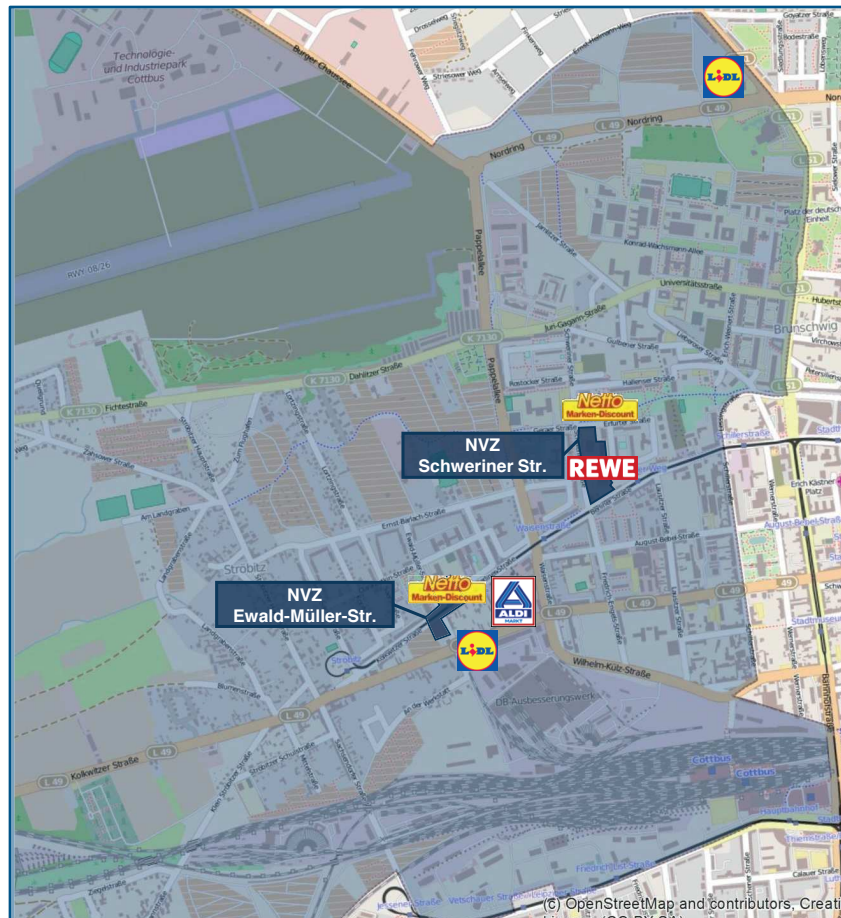
Tabelle 3: Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Betriebsformen

	Verkaufsfläche	Umsatzeinschätzung gesamt	darunter: Lebensmittel	Non-Food I
Lebensmitteldiscounter / Supermärkte	5.482 m ²	21.430 T€	17.670 T€	2.050 T€
Getränkemärkte	550 m ²	1.400 T€	1.400 T€	
Bäcker / Fleischer	545 m ²	4.720 T€	4.720 T€	
sonstige Nahversorgungsgeschäfte	585 m ²	3.230 T€	1.690 T€	440 T€
gesamt	7.162 m²	30.780 T€	25.480 T€	2.490 T€

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH

Die restlichen Verkaufsflächen teilen sich fast gleichmäßig auf die weiteren Anbieter (Getränkemärkte, Lebensmittelhandwerk und sonstige Nahversorgungsgeschäfte) auf. Darunter generieren die Betriebe des Lebensmittelhandwerks mit ca. 4,7 Mio. € (rd. 15%) den größeren Anteil am Gesamtumsatz.

Karte 2: Aktuelle Standortstruktur von Lebensmittelmärkten im Untersuchungsgebiet Cottbus-West



Quelle: OpenStreetMap and contributors, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Nachstehende Tabelle 4 stellt die Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung der nahversorgungsrelevanten Anbieter im Untersuchungsgebiet auf die vorhandenen Standortstrukturen dar.

In den Standortsschwerpunkten ist zu differenzieren zwischen den beiden Nahversorgungszentren an der Ewald-Müller-Straße und an der Schweriner Straße, dem nördlich gelegenen Brunschwig-Center, zwei Discounterstandorten an der Karl-Liebknecht-Straße (Nahversorgungslagen) sowie diversen Solitär- und Streulagen.

Auf die Versorgungsfunktion und die Struktur des **Nahversorgungszentrums Schweriner Straße** wurde bereits in Abschnitt 4 näher eingegangen. Das Nahversorgungszentrum ist Bestandsstandort des REWE-Marktes als bisherigem Vollsortimenter von Cottbus-West.

Als weiterer zentraler Versorgungsbereich ist das **Nahversorgungszentrum Ewald-Müller-Straße** (D-Zentrum) vorhanden. Der Standort befindet sich in wohnintegrierter Lage im westlichen Teilbereich des Stadtteiles Ströbitz, unmittelbar am Kreuzungsbereich Berliner Straße / Kolkwitzer Straße / Ewald-Müller-Straße. Das Nahversorgungsangebot des Netto Marken-Discounts und drei Anbietern des Lebensmittelhandwerks wird an diesem Standort durch weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ergänzt, darunter ein Kik-Textilmarkt, ein Frisör und zwei Versicherungen.

Die beiden Nahversorgungszentren haben zusammen einen Verkaufsflächenanteil von 30% (ca. 2.152 m²) und einen Anteil von rd. 28% (8,7 Mio. €) am Umsatz der wettbewerbsrelevanten Anbieter.

Tabelle 4: Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Standorten

	Verkaufsfläche	Umsatz einschätzung gesamt	darunter: Lebensmittel	Non-Food I
NVZ Schweriner Straße	1.352 m ²	5.280 T€	4.750 T€	380 T€
NVZ Ewald-Müller-Straße	800 m ²	3.420 T€	2.970 T€	390 T€
Brunschwig Center	725 m ²	2.830 T€	2.210 T€	260 T€
NVL Karl-Liebknecht-Straße	1.840 m ²	7.990 T€	6.530 T€	700 T€
sonstige Standorte	2.445 m ²	11.260 T€	9.020 T€	760 T€
gesamt	7.162 m²	30.780 T€	25.480 T€	2.490 T€

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH

Das **Brunschwig-Center** in der Hallenser Straße liegt nur etwa 200 m von dem Nahversorgungszentrum Schweriner Straße entfernt und wird vor allem durch den Netto Marken-Discount geprägt, ergänzt durch weitere nahversorgungsrelevante Fachgeschäfte. Das Center präsentiert sich in einer veralteten Immobilie und die bisher fehlende Ausstrahlungskraft mit einer eingeschränkten Kundenbindung aus dem unmittelbaren Umfeld führte in der Vergangenheit zu Tragfähigkeitsproblemen, die sich auch in Leerständen wieder spiegeln.⁹ Das Center macht mit ca. 725 m² und einem Umsatz von ca. 2,8 Mio. € den geringsten Verkaufsflächen- (rd. 10%) und Umsatzanteil (rd. 9%) aus.

Unter den **Nahversorgungslagen** an der **Karl-Liebknecht-Straße** sind die beiden Standorte der Lebensmittel-discounter ALDI und LIDL zusammengefasst. Diese haben einen Verkaufsflächen- und Umsatzanteil von jeweils rd. 26% (ca. 1.840 m² und ca. 8 Mio. €) an den relevanten Wettbewerbsstrukturen.

Zu den **sonstigen Standorten** zählen die Anbieter in den Solitär- und Streulagen im Stadtgebiet Cottbus-West. Die flächengrößten Anbieter sind der Lebensmittel-discounter Lidl am Nordring sowie zwei Getränkemarkte. Die weiteren Flächen verteilen sich auf kleinere nahversorgungsrelevante Fachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe mit Verkaufsflächen bis ca. 100 m². Der Verkaufsflächenanteil aller Anbieter zusammen liegt bei rd. 34% (ca. 7.162 m²) und der Umsatzanteil bei rd. 37% (ca. 11,3 Mio. €).

In geringer Entfernung zur Gemarkungsgrenze mit der Stadt Cottbus befindet sich das real-SB-Warenhaus in der Nachbargemeinde Kolkwitz. Außerhalb des Untersuchungsgebietes gelegen, fließt es nicht unmittelbar in die Analyse der Wettbewerbsstrukturen mit ein. Dieser Standort mit seiner unmittelbaren Zielgruppenausrichtung auf das Stadtgebiet Cottbus-West ist jedoch als zusätzlicher Wettbewerbsstandort für die Entwicklungsperspektiven der Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet anzusehen. Aktuell sorgt die Ein-

⁹ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus, Fortschreibung 2015, Seite 84.

zelhandelsagglomeration um den real-Standort für Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet Cottbus-West. An diesem Standort bestehen ca. 6.085 m² wettbewerbsrelevante Einzelhandelsfläche, darunter ca. 4.090 m² nahversorgungsrelevante Sortimente. Vom Gesamtumsatz des Standortes in Höhe von 21,4 Mio. € entfallen sogar ca. 75% bzw. ca. 16,1 Mio. € auf nahversorgungsrelevante Sortimente.¹⁰

Setzt man die Verkaufsflächenausstattung mit Lebensmitteldiscountern und Supermärkten in Relation zur aktuellen Einwohnerzahl des Stadtgebietes (15.637 Einwohner per 31.12.2016), errechnet sich eine durchschnittliche Flächenausstattung von 351 m² je 1.000 Einwohner. Dies entspricht 125% des bundesdurchschnittlichen Vergleichswertes (vgl. Tabelle 5).

Unter Berücksichtigung des Flächenbesatzes in Kolkwitz erfährt dieser Wert fast eine Doppelung. Das real-SB-Warenhaus entspricht in seiner Größendimensionierung, ausgerichtet auf das Kundenpotenzial von Cottbus-West, einem Flächenbesatz von 237% der bundesdurchschnittlichen Flächenausstattung für Groß-Betriebsformen.

Tabelle 5: Flächenausstattung (Dichte-Index) durch Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet West

Region	Einwohner	Anzahl	VKF gesamt (m ²)	VKF je Objekt (m ²)	Einwohner je Objekt	VKF je 1.000 Einwohner (m ²)	DICHTE-INDEX (%)
Discounter + Supermärkte							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	82.175.684	27.081	23.100.000	853	3.034	281	100
Cottbus-West	15.637	6	5.482	914	2.606	351	125
Große Supermärkte + SB-Warenhäuser							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	82.175.684	1.942	9.860.000	5.077	42.315	120	100
Cottbus-West ohne Kolkwitz	15.637						
Cottbus-West incl. Kolkwitz		1	4.450	4.450		285	237
Lebensmittelbetriebsformen gesamt							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	82.175.684	29.023	32.960.000	1.136	2.831	401	100
Cottbus-West ohne Kolkwitz	15.637	6	5.482	914	2.606	351	87
Cottbus-West incl. Kolkwitz		7	9.932	1.419	2.234	635	158

VKF = Verkaufsfläche

¹⁾ Quelle: EHI Retail Institut

²⁾ Definition: Großer Supermarkt 2.500 bis 4.999 m²; SB-Warenhaus ab 5.000 m²; Supermarkt 400 - 2.500 m²; Discounter entsprechend Angebotsstrategie

Auch in der Betrachtung der Gesamtsituation unter Einbeziehung aller Lebensmittelbetriebsformen spiegelt sich die Einflussnahme der Angebotsstrukturen in Kolkwitz auf die Flächenausstattung von Cottbus-West wider. Unter Einbeziehung ausschließlich der Lebensmittelmärkte in Cottbus-West errechnet sich ein Dichte-Index von 87%, aber von 158% einschließlich des SB-Warenhauses in Kolkwitz.

Die Angebotsstrukturen des Stadtgebietes Cottbus-West charakterisieren letztlich eine typische Grundversorgung, mit Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich und ergänzenden Teilangeboten im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich. Die positiven Aspekte der Nachfrageentwicklung unterstützen die Tragfähigkeit von Versorgungsstrukturen, ersetzen in der vorliegenden Wettbewerbssituation jedoch keine städtebauliche Steuerung einer verbrauchernahen Grundversorgung.

Die Gegenüberstellung der Umsatzstruktur innerhalb des Stadtgebietes Cottbus-West mit den Marktvolumina für die nahversorgungsrelevanten Sortimente (vgl. nachfolgenden Abschnitt 6) führt zu Bindungsquoten

der einzelhandelsrelevanten Nachfrage (vgl. Tabelle 6). 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, wettbewerblchen Auswirkungen zusätzlicher Anbieter sowie für die Entwicklungschancen von Standortbereichen.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Kaufkraftbindung in Cottbus-West

	Nachfragepotenzial Einzugsgebiet	Umsatz relevanter Angebotsstrukturen	Kaufkraftbindung
Lebensmittel	35.000 T€	25.480 T€	72,8%
Non-Food I	6.050 T€	2.490 T€	41,2%
Gesamt	41.050 T€	27.970 T€	68,1%

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH

Die Eigenbindung der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen innerhalb des Stadtgebietes Cottbus-West für die Sortimente Food und Non-Food I liegt bei insgesamt rd. 68%. Erwartungsgemäß zeigt sich eine höhere Bindungsquote im Lebensmittelbereich gegenüber der Bindungsquote der Non-Food-I-Sortimente.

Die Bindungsquote von 73% für Lebensmittel verdeutlicht letztlich den Wettbewerb zwischen den Angebotsstrukturen im Stadtgebiet Cottbus-West (Supermarkt und Lebensmitteldiscounter) mit dem real-Standort in Kolkwitz. Der saldierte Kaufkraftabfluss aus dem Stadtgebiet im Lebensmittelbereich liegt demnach bei ca. 9,5 Mio. €.

Die niedrige Bindungsquote von 41% für Non-Food I ist insbesondere ein Spiegelbild fehlender Drogerieangebote. Seit Schließung der ehemaligen Drogeriekette Schlecker (ehemalige Filiale im Brunswick-Center) ist kein Fachhandel im Stadtgebiet West ansässig. Die Nachfrage nach Drogerieprodukten wird ausschließlich durch die entsprechenden Angebote der Lebensmittelanbieter bedient.

Eine stärkere Eigenbindung der Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet Cottbus-West ist durch eine zumindest partielle Rückgewinnung aktueller Abflüsse möglich, wie sie durch die Ansiedlung der Planvorhaben erreicht werden könnte.

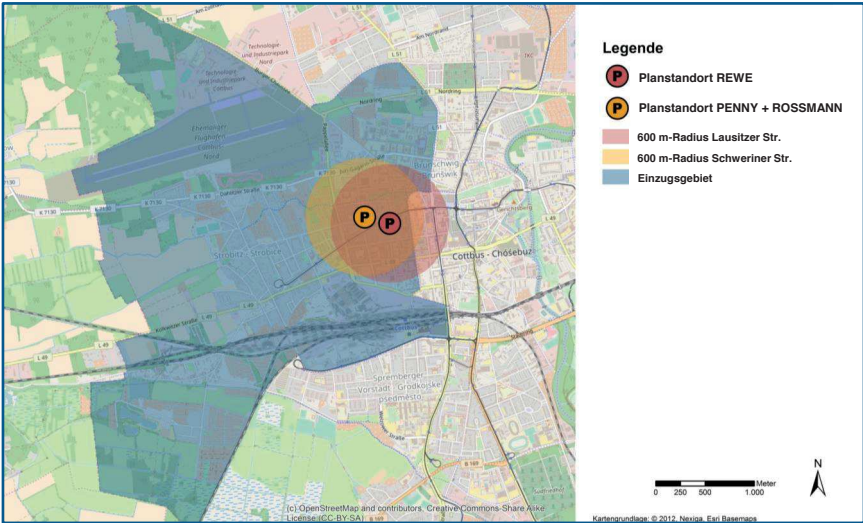
¹⁰ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus, Fortschreibung 2015, Seite 84.

6. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen einen weiteren wichtigen Bezugspunkt für die nachfolgende Analyse der möglichen Auswirkungen des Vorhabens dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten.

Karte 3: Einzugsgebiet der Vorhabenstandorte Lausitzer Straße und Schweriner Straße



Quelle: OpenStreetMap and contributors, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Ausschlaggebend für die Abgrenzung des Einzugsgebietes der beiden Vorhabenstandorte sind die zentrale Lage an der Berliner Straße und die damit einhergehende gute Erreichbarkeit sowie die Versorgungsfunktionen für das Stadtgebiet Cottbus-West. Unter Berücksichtigung weiterer Faktoren, wie der qualitativen Bewertung der Wettbewerbssituation, ergibt sich das in Karte 3 abgebildete Einzugsgebiet.

Im Detail sind folgende Aspekte zu beachten:

- Für beide Vorhabenstandorte wird eine entsprechende Zielgruppenansprache im gesamten Stadtgebiet Cottbus-West angestrebt. Der REWE-Supermarkt an der Lausitzer Straße sowie der ROSSMANN-Drogeriemarkt an der Schweriner Straße prägen die jeweilige erwartete Magnetwirkung. Das Nahversorgungszentrum ist bereits Handels- und Dienstleistungsschwerpunkt im Stadtgebiet Cottbus-West und wird diese Ausstrahlungskraft auch aufgrund der vorhandenen Funktionsbündelung beibehalten.
- In Karte 3 sind für beide Vorhabenstandorte fußläufige Nahversorgungsradii von 600 m dargestellt. Bereits in diesem Umkreis werden die Wettbewerbsverflechtungen der beiden Standorte sichtbar (vgl. auch Karte 4 im Abschnitt 8). Die deutlichen Überschneidungen der fußläufigen Einzugsgebiete bedingen ein größtenteils übereinstimmendes Kundenpotenzial. Ziel ist jedoch die Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet, die durch die angestrebte Profilierung der beiden Standorte mit komplementären Angebotsstrukturen erreicht werden kann.
- Die Lage der beiden Vorhabenstandorte an der Berliner Straße als maßgebliche Verkehrsachse und die damit einhergehende gute Anbindung für den PKW-Verkehr und den ÖPNV gewähren eine sehr gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtgebiet.
- Unmittelbare, fußläufige Nahversorgungsfunktionen werden für angrenzende Wohnlagen übernommen. Der Vorhabenstandort an der Lausitzer Straße übernimmt dabei die zusätzliche Versorgung für östliche und südliche Teile des Stadtgebietes.

Im abgegrenzten Einzugsgebiet Cottbus-West leben aktuell 15.637 Einwohner¹¹. Die 600 m-Umkreise einer fußläufigen Erreichbarkeit schließen für das Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße ein Potenzial von insgesamt 6.317 Einwohnern und für das Nahversorgungszentrum Schweriner Straße ein Potenzial von 6.978 Einwohnern ein.

Die nachfolgenden Berechnungen ermitteln das aktuell verfügbare Nachfragepotenzial im Stadtgebiet Cottbus-West für die Food und Non-Food I-Sortimente.

Tabelle 7: Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet Cottbus-West

	600m-Nahversorgungsradius Lausitzer Straße	600m-Nahversorgungsradius Schweriner Straße	Einzugsgebiet Cottbus-West
Bevölkerungspotenzial	6.317	6.978	15.637
sortimentsspezifisches Kaufkraftniveau Lebensmittel	97,0	97,0	97,0
Ausgaben pro Kopf Lebensmittel	2.238 €	2.238 €	2.238 €
sortimentsspezifisches Kaufkraftniveau Non-Food I	98,7	98,7	98,7
Ausgaben pro Kopf Non-Food I	387 €	387 €	387 €
Nachfragepotenzial Lebensmittel	14.140 T€	15.620 T€	35.000 T€
Nachfragepotenzial Non-Food I	2.440 T€	2.700 T€	6.050 T€
Nachfragepotenzial gesamt	16.580 T€	18.320 T€	41.050 T€

Berechnung: BBE Handelsberatung GmbH

Das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag in den einzelnen Warengruppen, gewichtet mit der

¹¹ Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice, Einwohner nach Ortsteilen 2011 bis 2016 (veröffentlicht unter www.cottbus.de, Datenstand vom 31.12.2016).

jeweiligen sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (Verbrauchsausgaben 2016 des IFH Köln in Abstimmung mit der BBE Handelsberatung).

Auf das differenzierte, einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau im Cottbuser Stadtgebiet wurde bereits verwiesen. Zusätzlich zur durchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft sind ebenfalls branchenspezifische Effekte zu berücksichtigen. Demnach liegen die nahversorgungsrelevanten Kaufkraftkennziffern deutlich über der Kaufkraftkennziffer des gesamten Stadtgebietes Cottbus-West in Höhe von 94,0 (vgl. Abschnitt 3). Die sortimentspezifische Kaufkraft bleibt mit 97,0 unter dem Wert der Non-Food I-Sortimente (98,7).

Für das Stadtgebiet Cottbus-West errechnet sich ein Nachfragepotenzial in den projektrelevanten Sortimentsgruppen von insgesamt 41,05 Mio. €.

Zusätzliche Potenziale, die sich aus einer positiven Bevölkerungsentwicklung für das Stadtgebiet Cottbus-West ergeben, sind in dieser Berechnung nicht berücksichtigt. Wie in Abschnitt 3 dargestellt, nahm die Bevölkerungsentwicklung einen sehr viel rasanteren Zuwachs als prognostiziert, teilweise bedingt durch externe Einflüsse. Ein vergleichbar starker Zuwachs kann für die kommenden Jahre nicht unterstellt werden. Von einem weiteren, leichten Anstieg der Einwohnerzahlen ist aber auszugehen. Abgestimmt auf den in Abschnitt 3 genannten Einwohnerzuwachs von mindestens 1% bis zum Jahr 2025 errechnet sich ein adäquater Anstieg des Nachfragepotenzials um ca. 410 T€. ¹²

Im Sinne einer "Worst-Case-Betrachtung" der vorliegenden Auswirkungsanalyse bleiben diese zusätzlichen, positiven Einflüsse auf die zukünftige Entwicklung der Nachfrage jedoch unberücksichtigt.

¹² Eine aktuelle Bevölkerungsprognose für die Stadt Cottbus befindet sich derzeit in Bearbeitung.

7. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen

In den vergangenen Jahren ist eine zunehmend ausdifferenzierte und umfangreiche Rechtsprechung zum Themenkreis Einzelhandel und Bauplanungsrecht festzustellen. Nicht zuletzt die Rechtsprechung hat zu einer zunehmenden Verdichtung der rechtlichen und planerischen Vorgaben geführt.

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen erläutert. Dabei werden insbesondere diejenigen Aspekte näher betrachtet, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben von Relevanz sind.

7.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3

Für die Planvorhaben liegt im Entwurf der Bebauungsplan „Lausitzer Straße / Schweriner Straße“ vom 20.12.2016 vor. Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst mit einer Gesamtgröße von 3,7 ha sowohl den Standort für den Ersatzneubau des REWE-Marktes als auch den Vorhabenstandort für den PENNY-Discounter und ROSSMANN-Drogeriemarkt im bereits bestehenden Nahversorgungszentrum Schweriner Straße. Für beide Standorte werden im Bebauungsplan Sondergebiete festgesetzt.

Die Zulässigkeit der Planvorhaben regelt sich folglich zukünftig nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO, nach dessen Regelungen sich die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben bemisst. Hierin heißt es:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“

Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind u. a. auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der beschriebenen Betriebe und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden.

Bei der Frage, ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist, sind zwei Aspekte zunächst getrennt voneinander zu prüfen:

- Der Sachverhalt der Großflächigkeit des Vorhabens muss erfüllt sein, was nach höchstrichterlicher Entscheidung ab einer Verkaufsfläche von über 800 m² zutrifft.¹³
- Die zuvor beschriebenen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab 1.200 m² Geschossfläche angenommen wird (= Regelvermutung), jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden kann.

Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen beide Sachverhalte (über 800 m² Verkaufsfläche und gleichzeitig Auswirkungen bei über 1.200 m² Geschossfläche) kumulativ auftreten.

Der Ersatzneubau des REWE-Marktes soll gemäß Bebauungsplan eine Verkaufsfläche von 1.800 m² haben, für den PENNY-Markt und den ROSSMANN-Drogeriemarkt sind laut Auskunft des Auftraggebers Ver-

¹³ BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In dem Urteil hat das Bundesverwaltungsgericht die bisherige Grenze der Großflächigkeit auf 800 m² VK angehoben. Demnach sind nunmehr Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschl. eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials) sowie evtl. ein Windfang einzubeziehen.

kaufsflächen von 850 m² bzw. max. 800 m² vorgesehen. Sowohl das REWE-Planvorhaben als auch der PENNY-Discounter überschreiten mit ihren Größendimensionierungen die Schwelle zur Großflächigkeit. Der ROSSMANN-Drogeriemarkt bleibt unter dem Schwellwert von 800 m², muss jedoch im Zusammenspiel mit dem PENNY-Markt betrachtet werden.

Ob jedoch im konkreten Fall entsprechende Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu prüfen. Dabei sind hinsichtlich der Auswirkungen „... insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Eine Abweichung von den laut Regelvermutung erwarteten Auswirkungen kann in betrieblichen oder städtebaulichen Besonderheiten des konkreten Sachverhaltes begründet sein.¹⁴ Betriebliche Besonderheiten, die beispielsweise auf ein schmales Warensortiment oder einer Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen begründet sein können, sind für Lebensmittel- und Drogeriemarkte nicht zu erwarten.

Städtebauliche Besonderheiten können jedoch vorliegen,

- wenn der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war,
- wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll und das Vorhaben aufgrund eines außergewöhnlich hohen Nachfragepotenzials überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen wird.

In wie weit im Rahmen der Planvorhaben städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, wird in Abschnitt 8 geprüft.

7.2. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus

Das Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus (Fortschreibung 2015) wurde im Oktober 2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept von der Stadtverordnetenversammlung (SVV) beschlossen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept somit in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und soll planungsrechtlich umgesetzt werden.

Zugleich bildet das im Zentrenkonzept implementierte Nahversorgungskonzept mit räumlich und funktional ausgewiesenen Standortstrukturen ein wesentliches Instrumentarium, um geplante Standortveränderungen hinsichtlich seiner städtebaulichen Wirkungen bewerten zu können.

Abgestimmt auf die Stadtentwicklungsplanung verfolgt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgende konkrete Zielstellungen, die auch für die vorliegenden Planvorhaben entscheidungsrelevant sind:¹⁵

- Stärkung der oberzentralen Funktion und der Zentralität der Stadt Cottbus durch eine qualifizierte Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt als multifunktionales Zentrum für die gesamte Region
- Kompaktheit gewachsener Stadtstrukturen – zielt auf eine Verknüpfung von Daseinsfunktionen Leben – Wohnen – Arbeiten und auf die Zuordnung bestimmter Versorgungsfunktionen
- Urbanisierung statt Devastierung – Konzentration auf städtebaulich wesentliche Strukturen statt einer weiteren Zergliederung

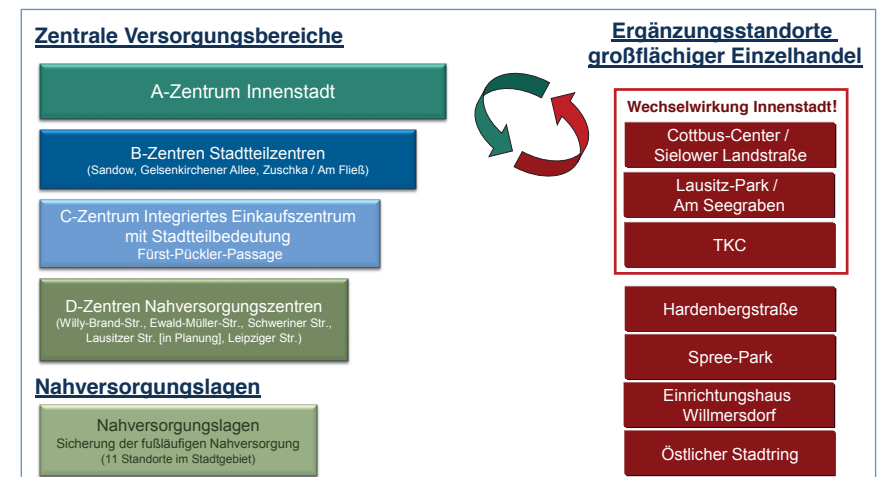
¹⁴ BVerwG vom 03.02.1984, 4 C 54.80

¹⁵ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus, Fortschreibung 2015, Abschnitte 5.1 und 5.2.

- Sicherung eines hierarchischen Zentrengefüges – ein hierarchisch gestuftes Zentrengefüge bietet die beste Gewähr zum einen für fußläufig erreichbare Nahversorgung in den Stadtgebieten, zum anderen für den Erhalt und Ausbau eines für ein Oberzentrum adäquates, attraktives Stadtzentrum
- Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf – Nahversorgung in fußläufiger Erreichbarkeit ist ein wesentlicher Bestandteil von Lebensqualität
- Angebotsverdichtung und –ergänzung in den Zentren
- Orientierung an der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung
- Erhalt und Schaffung von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufsbereichen

Von besonderer Relevanz aus Sicht der Planvorhaben ist die Einbindung der Nahversorgungsstrukturen in das Einzelhandelsstandort- und Zentrensystem. Dieses differenziert im hierarchischen System zwischen A- bis D-Zentren, ergänzt durch Nahversorgungslagen und Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels. Die Grundstruktur ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 5: Zentren- und Standortkonzept der Stadt Cottbus



Quelle: Zentren- und Standortkonzept der Stadt Cottbus 2015, S. 61

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept präzisiert für das Stadtgebiet West folgende Entwicklungsprämissen mit darauf abgestimmter Zentren- und Standortstruktur:

„Auch zukünftig orientiert sich die Weiterentwicklung der ortsteilbezogenen Versorgungsstrukturen:

- auf eine umfassende Grundversorgung vor Ort, mit Entwicklungsspielräumen (räumlich und funktional) für die absehbare, positive Nachfrageentwicklung,
- die durch konzentrierte und leistungsfähige Standorte den aktuellen Kaufkraftabflüssen entgegenwirken kann

- und durch entsprechend räumlich-funktionaler Standortverteilung eine möglichst wohnungsnahe Grundversorgung für die Mehrheit der Einwohner abdeckt.¹⁶

Die zugeordneten Zentren- und Standortstrukturen gliedern sich in:

- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Schweriner Straße
- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Lausitzer Straße (in Planung)
- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Ewald-Müller-Straße
- Nahversorgungslagen Karl-Liebknecht-Straße Nord & Süd

Nahversorgungszentren, als unterste Ebene von zentralen Versorgungsbereichen, sind Bestandteil der sie umgebenden Wohnbebauung und zielen auf die fußläufige Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Idealerweise setzen sie sich aus einem Lebensmittelmarkt und Fachgeschäften des kurzfristigen Bedarfs, beispielsweise Lebensmittelhandwerk, Zeitungen / Zeitschriften oder Blumen, zusammen. Weitere zentrenrelevante Sortimente des mittel- bis langfristigen Bedarfs bleiben auf ergänzende Versorgungsfunktionen beschränkt. Darüber hinaus bieten sich wohngebietsnahe Dienstleistungen und Gastronomie an. In diesem Sinne bilden Nahversorgungszentren einen Lebensmittelpunkt im jeweiligen Stadtquartier und entsprechen schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des aktuellen Baurechts (Schutz zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4, § 2 Abs. 2 Satz 2, § 9 Abs. 2a und § 34 Abs. 3 BauGB).

Gemessen an ihrer Versorgungsfunktion sollen Nahversorgungszentren (D-Zentren) eine integrierte Lage innerhalb der Siedlungsbereiche aufweisen, mit fußläufiger Erreichbarkeit aber auch mittels ÖPNV und PKW.

Nahversorgungslagen übernehmen ergänzende Aufgaben zu den zentralen Versorgungsbereichen, um eine möglichst flächendeckende wohnungsnahe Versorgung zu sichern. Die Standorte sollten über eine wohngebietsintegrierte Lage verfügen, um veritable Nahversorgungsfunktionen ausfüllen zu können. In Ausnahmefällen sind auch Randlagen zu Wohngebieten denkbar, wenn die Standorte strukturell zur besseren flächendeckenden Nahversorgung eines gesamten Wohngebietes beitragen.

Die Umsetzung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes wird durch einen Handlungsleitfaden konkretisiert und die Übereinstimmung mit städtebaulichen Zielvorstellungen determiniert. Die Handlungsschwerpunkte bilden eine Grundlage für transparente und nachvollziehbare Entscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen. Die nahversorgungsrelevanten Handlungsschwerpunkte des Zentrenkonzeptes erlauben eine jeweils stadtgebietsbezogene Steuerung. Aus Sicht der Planvorhaben an der Lausitzer Straße und an der Schweriner Straße sind insbesondere die Handlungsschwerpunkte 2, 4 und 5 zu berücksichtigen:¹⁷

„Handlungsschwerpunkt 2 – Lenkung zentrenrelevanter Einzelhandelsansiedlungen auf zentrale Versorgungsbereiche:

¹⁶ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus, Fortschreibung 2015, Abschnitt 5.6.

¹⁷ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus, Fortschreibung 2015, S. 134ff.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind den zentralen Versorgungsbereichen, vorrangig dem A-Zentrum und in abgestufter Ausprägung den B-, C-, und D-Zentren vorbehalten.

Die ortsspezifische „Cottbuser Liste“ (vgl. Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente) ist ein wesentliches Instrument zur städtebaulich verträglichen Entwicklung des Einzelhandels.

In der Regel sollten Betriebe mit zentrenrelevanten Umsatzschwerpunkten nur auf zentrale Versorgungsbereiche beschränkt werden, wobei nachrangig gegliederte B- bis C- Zentren auch nur funktionsgerechte Größenordnungen aufweisen sollten. Die vorrangige Konzentration gebührt dem innerstädtischen A-Zentrum, in den B- und C-Zentren ist eine ergänzende Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Standorte zu gewährleisten (qualifizierte Grundversorgung bis in den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich), in den Nahversorgungszentren (D-Zentren) sind zentrenrelevante Sortimente nur als Ergänzungssortimente nahversorgungsrelevanter Anbieter eingebunden.

Handlungsschwerpunkt 4 - Cottbuser Nachbarschaftsläden:

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, ab einer Größenordnung von 300 m² Verkaufsfläche, sollen zukünftig ausschließlich in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Räumlich zusammenhängende Einzelhandelsansiedlungen / -lagen außerhalb der funktional abgestimmten Zentren- und Standortstruktur dürfen eine Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² nicht überschreiten.

Die Ansiedlung von Anbietern mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, der integrierten Nahversorgungsstandorte und den planungsrechtlichen Festsetzungen für Ergänzungsstandorte ist nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche je Einzelanbieter unter 300 m² liegt und ein zusammenhängender Standortbereich insgesamt eine Verkaufsfläche von 1.000 m² nicht überschreitet.

Diese Abgrenzung orientiert sich an der ortsspezifischen Einzelhandelssituation von Cottbus. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 300 m² sind als tatsächlich überwiegend existierende Betriebe, als typische Art von „Cottbuser 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. 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 ab. Dieser Betriebs- bzw. Anlagentyp unterstützt die Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnumfeld, besitzt aber keine strukturprägende Bedeutung für den Einzelhandelsstandort Cottbus. Vom Nachbarschaftsladen gehen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche aus.

Einzelanbieter mit Verkaufsflächen ab 300 m² sind dagegen innerhalb der Einzelhandelsstruktur der Stadt Cottbus bereits als strukturprägende Anbieter, also als attraktive Frequenzbringer für zentrale Versorgungsbereiche anzusehen.

Lediglich 16% aller Einzelhandelsbetriebe (123 Einzelhandelsbetriebe zum Stand Februar 2015) in Cottbus verfügen über eine Verkaufsfläche ab 300 m². Im A-Zentrum Innenstadt verfügen nur 9% (20 Anbieter zum Stand Februar 2015) der ansässigen Betriebe über eine Verkaufsfläche ab 300 m². Mehrheitlich sind die bestehenden, strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe jedoch den ausgewiesenen Zentren- und Standortstrukturen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes zuzuordnen, lediglich 29% dieser Anbieter befinden sich in sonstigen Streu- oder Solitirlagen.

Folglich können bereits große Fachgeschäfte mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten zu erheblichen Wettbewerbseinflüssen führen und sind dementsprechend prioritär in den zentralen Versorgungsbereichen, für nahversorgungsrelevante Sortimente auch in den integrierten Nahversorgungsstandorten, anzusiedeln. Angebotskonzepte größerer Fachgeschäftseinheiten in wichtigen innerstädtischen Leitbran-

chen sind zugleich als wesentliche Entwicklungschance des A-Zentrums Innenstadt von Cottbus einzustufen.

Außerhalb der abgegrenzten Standortstrukturen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind i.d.R. nur „Cottbuser Nachbarschaftsläden“ ansässig. In diesem Kontext entspricht die Begrenzung des zusammenhängenden Standortbereiches der Regel-Größendimensionierung von Nahversorgungslagen mit dem Ziel, neue Einzelhandelsagglomerationen im Standortwettbewerb mit zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen auszuschließen.

Die Erweiterung und Umnutzung bestehender „Cottbuser Nachbarschaftsläden“ auf eine Verkaufsflächen-größe von über 300 m² sollte an Standorten, die nicht in die Zentrenstruktur integriert sind, für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

Handlungsschwerpunkt 5 - Nahversorgungslagen:

Die Nahversorgungslagen ergänzen die zentralen Versorgungsbereiche zur Sicherung einer möglichst flächendeckend, fußläufig erreichbaren Nahversorgung im Stadtgebiet. Deren Angebotsstrukturen sind vorrangig auf nahversorgungsrelevante Sortimente auszurichten.

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

Nahversorgungslagen sind Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten, ergänzt lediglich durch Lebensmittelhandwerk im Eingangsbereich. Die Größendimensionierung des Lebensmittelmarktes wird im Regelfall auf max. 1.000 m² begrenzt. Die unterschiedliche Bevölkerungs- und Nachfrageentwicklung in den einzelnen Stadtgebieten ist ein maßgebliches Kriterium für die Ausweisung der Nahversorgungslagen, letztlich entscheidend ist deren ergänzende Versorgungsfunktion abgestimmt auf das unmittelbare Nahversorgungsumfeld.

Eine Verkaufsflächendimensionierung über den Regelfall von max. 1.000 m² sowie eine zusätzliche Neuausweisung von Nahversorgungslagen ist prinzipiell denkbar 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 der zentralen Versorgungsbe-reiche und anderer integrierter Nahversorgungsstandorte in Cottbus führen."

8. Auswirkungsanalyse

8.1. Umsatzprognose

Zur Bewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen wird eine Umsatzerwartung prognostiziert. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der möglichen Anteile vom Kaukraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), welche die Vorhaben unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet realistischer Weise an sich binden können.

Auf der Basis der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und einer zu erwartenden Marktstellung des neuen REWE-Marktes sowie des neustrukturierten Nahversorgungszentrums Schweriner Straße wird im Rahmen einer Modellrechnung die zu erwartende Umsatzleistung für die beiden Lebensmittelmärkte und für den Drogeriemarkt ermittelt. Die nachfolgende Tabelle 8 weist diesbezüglich die prognostizierten Umsätze der Planvorhaben sowie die jeweilige Umsatzherkunft aus dem Stadtgebiet Cottbus-West und aus darüber hinausgehenden Streuumsätzen aus.

Tabelle 8: Umsatzprognosen für die Planvorhaben REWE, PENNY und ROSSMANN

Planvorhaben	REWE-Supermarkt	PENNY-Lebensmittel-discounter	ROSSMANN-Drogeriemarkt
Verkaufsfläche	1.800 m ²	850 m ²	800 m ²
Flächenproduktivität	3.600 €/m ²	3.800 €/m ²	4.500 €/m ²
Umsatzerwartung gesamt	6.500 T€	3.200 T€	3.600 T€
darunter Food	5.820 T€	2.660 T€	320 T€
Non-Food I	420 T€	270 T€	2.230 T€
Non-Food II	260 T€	270 T€	1.050 T€
Umsatzherkunft			
Bindungsquote Lebensmittel in Cottbus-West	16,3%	7,6%	0,9%
Bindungsquote Non-Food I in Cottbus-West	6,8%	4,4%	36,1%
Streuumsätze	2,0%	0,5%	2,0%

Berechnung: BBE Handelsberatung GmbH

Die Umsatzprognosen bauen auf den bestehenden, örtlichen Standortstrukturen auf, berücksichtigen die aktuelle Kundenbindung im Einzugsgebiet und die mit den Versorgungsfunktionen der Vorhaben einhergehende zu erwartende Kundenorientierung und werden in den folgenden Abschnitten in ihrer städtebaulich-funktionalen Einordnung bewertet.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass mit dem Ersatzneubau des REWE-Marktes und der damit einhergehenden Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung auch eine gesteigerte Kundenbindung einhergeht. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus soll durch Ausweisung eines Nahversorgungszentrums Lausitzer Straße eine bessere Erschließung der Nahversorgungspotenziale vor Ort erzielt werden. In Folge einer Verbesserung des Marktauftritts und einer höheren Leistungsfähigkeit des Marktes ist mit einem Umsatzanstieg auf ca. 6,5 Mio. € im REWE-Planvorhaben zu rechnen. Bezogen auf die geplante Verkaufsfläche errechnet sich eine Flächenproduktivität von zukünftig 3.600 €/m², dieser Wert liegt leicht unter der aktuellen, betreiberdurchschnittlichen Flächenproduktivität, allerdings abgestimmt auf die regionale Kaukraft und die Größendimensionierung des Planvorhabens.¹⁸

¹⁸ Die durchschnittliche Flächenproduktivität von REWE-Supermärkten beträgt 4.010 €/m². Dieser Durchschnittswert unterliegt jedoch einer großen Spannweite zwischen Regionen (Kaukraft, Besiedlungsdichte) und in Abhängigkeit der Größendimensionierung. Der ausgewiesene Durchschnittswert bezieht insgesamt 3.376 Super- und Verbrauchermärkte der Firma REWE ein und gilt für eine durchschnittliche Filialgröße von 1.510 m². (Quelle GfK / TradeDimensions, Stand 31.12.2015)

Das Nahversorgungszentrum Schweriner Straße wird durch die Ansiedlung des PENNY-Marktes und des ROSSMANN-Drogeriemarktes insgesamt eine Aufwertung erfahren. Als einziger Drogeriemarkt im Stadtgebiet Cottbus-West wird der ROSSMANN eine Ausstrahlungskraft über den gesamten Stadtteil entwickeln. Für die beiden Einzelhandelsvorhaben werden Umsätze von ca. 3,2 Mio. € für den PENNY-Discounter und rd. 3,6 Mio. € für den ROSSMANN-Drogeriemarkt prognostiziert. Die zu erwartenden Flächenleistungen von 3.800 €/m² bzw. 4.500 €/m² bleiben unter den Durchschnittswerten der jeweiligen Anbieter, sind aber ebenfalls mit Blick auf die standortspezifische Situation der Märkte (Wettbewerbssituation, Kaufkraftniveau, Einwohner im Einzugsgebiet) als bestmögliche Bewertungsgrundlage anzusehen.¹⁹

Die ermittelten Werte entsprechen in diesem Kontext einer regionaltypischen Marktstellung für die betreffenden Anbieter und stellen folglich einen Worst-Case-Ansatz dar.

Wie in Tabelle 8 ersichtlich ist, konzentriert sich die Umsatzherkunft der Planvorhaben in der Prognoserechnung weitestgehend auf das abgegrenzte Einzugsgebiet. Zusätzliche Streuumsätze sind aufgrund der verkehrsorientierten Lage an der Berliner Straße nicht auszuschließen. Im Sinne eines „Worst-Case-Szenarios“ hinsichtlich maximaler wettbewerblcher und städtebaulicher Auswirkungen wird in der Modellrechnung jedoch nur ein Mindestumsatzanteil von jeweils 2 % für den REWE und den ROSSMANN-Drogeriemarkt zugrunde gelegt. Der PENNY-Markt wird von der Kundenfrequenz des ROSSMANN-Drogeriemarktes profitieren, im Kontext der Wettbewerbsdichte durch Lebensmitteldiscounter in Ströbitz jedoch geringere Streuumsätze erzielen, zu rechnen ist mit rd. 0,5%. Folglich sind für die Anbieter 98% bzw. 99,5% der Umsätze aus entsprechender Kundenorientierung im Stadtgebiet Cottbus-West zu erzielen.

Die Lebensmittelmärkte fügen sich dabei in die örtliche Wettbewerbssituation ohne dominante Marktstellung ein, für die Food-Sortimente sind Marktanteile zwischen knapp 8% (PENNY) und ca. 16% (REWE) realistisch, ihre Marktstellung in den Non-Food I - Sortimenten ist entsprechend geringer.

Demgegenüber kann der neue ROSSMANN-Drogeriemarkt das fachmarktspezifische Potenzial in Cottbus-West, ausgehend von bisher geringer Nachfragebindung in den Non-Food I - Sortimenten, erschließen. Eine Nachfragebindung von einem reichlichen Drittel (36,1%) entspricht etwa der bundesdurchschnittlichen Marktstellung.²⁰

8.2. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerblche Auswirkungen

Im Folgenden werden die durch die Vorhaben induzierten „Kannibalisierungseffekte“ abgeschätzt: Anzunehmen ist dabei, dass der erwartete Mehrumsatz, der mit der Verkaufsflächenvergrößerung des REWE-Marktes am neuen Standort sowie der Ansiedlung eines Discounters und eines Drogeriemarktes gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Zusätzliche Anbieter vergrößern nicht den verfügbaren „Kaufkraftkuchen“, sondern sorgen lediglich für eine räumliche Umverteilung des Umsatzes. Dabei kommt es zu Umverteilungseffekten in den bestehenden Angebotsstrukturen, im Schwerpunkt innerhalb des Stadtgebietes Cottbus-West.

In Abschnitt 5 wurde bereits auf die unzureichende Erschließung der örtlichen Nahversorgungspotenziale im Stadtgebiet Cottbus-West eingegangen, die sich in den geringen Bindungsquoten, insbesondere in den Non-Food I-Sortimenten, widerspiegelt. Darauf aufbauend werden die zu erwartenden Kundenbindungen und Umsatzprognosen sowie Wettbewerbseffekte der Planvorhaben bewertet.

Die bisherigen Bindungsquoten von 72,8 % bei Nahrungs- und Genussmitteln und sogar lediglich 41,2 % bei den Non-Food I-Sortimenten verdeutlichen grundsätzlich weitere Entwicklungschancen. Die beispielhafte Einbeziehung der Flächenausstattung in Kolkwitz im Umfeld des real-SB-Warenhauses (vgl. Abschnitt 5) in die Berechnungen des Flächenbesatzes durch Lebensmittelmärkte in Cottbus-West hat ebenso aufge-

¹⁹ durchschnittliche Flächenproduktivität PENNY 2015: 4.950 €/m², durchschnittliche Flächenproduktivität ROSSMANN 2015: 5.340 €/m² (Quelle: GfK / Trade Dimensions, Stand 31.12.2015)

²⁰ bundesdurchschnittlicher Marktanteil der Drogeriemärkte in den Non-Food I - Sortimenten (Drogerie und Heimtier): 33,2% (Quelle IFH, Köln)

zeigt, dass derzeit starke Kaufkraftabflüsse in Richtung Kolkwitz bestehen, die demnach noch Potenziale für den Stadtteil Ströbitz aufweisen.

Aktuell ist der Abfluss nahversorgungsrelevanter Nachfrage in den Sortimenten Food und Non-Food I aus dem Stadtgebiet Cottbus-West mit ca. 13,1 Mio. € zu beziffern, darunter ca. 9,5 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln und ca. 3,6 Mio. € bei Non-Food I. Rein rechnerisch könnten somit die Umsatzerwartungen der Planvorhaben aus einer zusätzlichen Nachfrageabschöpfung vor Ort vollumfänglich erschlossen werden. Die tatsächlichen Effekte sind jedoch differenzierter zu betrachten.

Tatsächliche Wettbewerbseffekte sind neben der Größendimensionierung eines Planvorhabens auch von der Standortwahl und dem Angebotskonzept abhängig. Für die Planvorhaben spielt in diesem Kontext die Nähe der beiden Vorhabenstandorte zueinander eine entscheidende Rolle. Die funktionale Abstimmung der Angebotsstrukturen an beiden Standorten kann einen verschärften Wettbewerb untereinander einschränken und zur Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen führen.

Im vorangegangenen Abschnitt wurde bereits aufgezeigt, dass der maßgebliche Kunden- und Umsatzanteil aus einer stärkeren Eigenbindung der Nachfrage im Stadtgebiet Cottbus-West resultiert, wobei die legitime Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen mit außerörtlichen Umverteilungseffekten, insbesondere gegenüber der Agglomeration in Kolkwitz, verbunden ist.

In nachfolgender Tabelle 9 sind die zu erwartenden Umverteilungseffekte modelltheoretisch berechnet. Dargestellt werden die Umsatzumverteilung und Umverteilungsquoten gegenüber den relevanten Angebotsstrukturen im Stadtgebiet sowie die prognostizierte zusätzliche Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse.

Für die drei Planvorhaben ergibt sich insgesamt eine Umsatzerwartung von ca. 13,3 Mio. €, unter Berücksichtigung des REWE-Bestandsmarktes beläuft sich der Umsatzzuwachs auf ca. 8,3 Mio. €, auf die Sortimente Food und Non-Food I entfällt dabei ein Mehrumsatz von ca. 6,9 Mio. €. Dieser Zugewinn wird voraussichtlich zu etwa 60% aus einer Steigerung der Nachfragebindung vor Ort und damit einhergehenden Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen resultieren, diese sind mit insgesamt rd. 4,9 Mio. € in den Sortimenten Food und Non-Food I zu beziffern. Diese Rückgewinnung entspricht etwa 37 % der aktuellen Abflüsse in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen Food und Non-Food I. Eine bedeutende Rolle wird in diesem Bereich sicherlich die Ansiedlung des ROSSMANN als einziger Drogeriemarkt im Stadtgebiet sowie die von einem modernisierten REWE-Markt ausgehende gesteigerte Nachfrage spielen. Die Bindungsquote in den Sortimenten Food und Non-Food I wird im Stadtgebiet Cottbus-West auf ca. 80,1% steigen (derzeit 68,1%). Die Bindungsquote der Non-Food I-Sortimente wird dabei sogar einen Anstieg um 37,5% auf 78,7% (derzeit 41,2%) erzielen. Zukünftig ist von vergleichbaren Bindungsquoten für Food (Prognose: 80,3%) und Non-Food I (Prognose: 78,7%) im Stadtgebiet Cottbus-West auszugehen.

Allerdings werden auch zukünftig spezifische Nachfragesegmente weiterhin zu den Großbetriebsformen des Lebensmittelhandels (Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) insbesondere im Rahmen des Groß- und Wareneinkaufes abfließen, nahversorgungsrelevante Betriebsformen (Supermärkte und Discounter) können diesen Kundenströmen entgegenwirken, sie aber nicht ersetzen.²¹ Entsprechend der oben genannten Bindungsquoten verbleibt ein saldierter Abfluss von ca. 20% in diesen nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Eine über diese zusätzliche Marktaberschöpfung hinausgehende Umsatzbindung muss zwangsläufig aus Umverteilungseffekten innerhalb des Stadtgebietes Cottbus-West resultieren. In der vorliegenden Modellrechnung resultieren daraus ca. 9,5% des Gesamtumsatzes der Planvorhaben.

Die konzeptionelle Abstimmung beider Standorte (REWE-Supermarkt an der Lausitzer Straße und Agglomeration PENNY / ROSSMANN an der Schweriner Straße) führt auch zu unterschiedlichen, standortbezogenen Kundenorientierungen und Wettbewerbsverflechtungen. Nachfolgende Tabelle verdeutlicht sehr differenziert die zu erwartenden Umverteilungseffekte.

²¹ bundesdurchschnittlicher Marktanteil SB-Warenhäuser im Jahr 2016: 21,5 %, Tendenz der Vorjahre leicht sinkend (Quelle: GfK, IRI Umsatzverteilung im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland nach Betriebsformen in den Jahren 2003 bis 2016, zitiert auf statista.de)

Tabelle 9: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten durch die Planvorhaben

Umsatzumverteilung	aktueller Umsatz Food + Non-Food I	REWE NVZ Lausitzer Straße	PENNY + ROSSMANN NVZ Schweriner Straße	Planvorhaben REWE, PENNY, ROSSMANN gesamt
NVZ Ewald-Müller-Str. Brunschwig-Center	3,4 Mio. €	2,5%	0,15 Mio. €	0,23 Mio. €
Nahversorgungslagen Karl-Liebknecht-Str.	2,5 Mio. €	2,0%	0,05 Mio. €	0,27 Mio. €
sonstige nahversorgungsrelevante Anbieter	7,2 Mio. €	1,5%	0,32 Mio. €	0,43 Mio. €
	9,8 Mio. €	1,0%	0,24 Mio. €	0,34 Mio. €
Umsatzumverteilung durch Planvorhaben gesamt			0,93 Mio. €	1,27 Mio. €
Steigerung der Nachfragebindung vor Ort und Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen (Food + Non-Food I)			2,90 Mio. €	4,90 Mio. €
Umsatzprognose zusätzliche Non-Food II			0,11 Mio. €	1,43 Mio. €
Verlagerung des REWE-Bestandsstandortes				5,00 Mio. €
Wettbewerb der Planvorhaben untereinander				0,70 Mio. €
Umsatzerwartung Planvorhaben gesamt				13,30 Mio. €

Berechnung: BBE Handelsberatung

Der Neubau des **REWE-Supermarktes an der Lausitzer Straße** zielt verstärkt auf die Erschließung der Nachfragesegmente für Vollsortimenter, somit auf die Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse. Umverteilungseffekte, im Schwerpunkt gegenüber Lebensmitteldiscountern, werden nur in geringem Umfang erwartet, sie summieren sich auf lediglich 340 T€. Mit Umverteilungsquoten von 2,0% bis 2,5% etwas stärker betroffen sind die nächstgelegenen Standorte, das Nahversorgungszentrum Ewald-Müller-Straße und das Brunschwig-Center. In absoluter Größenordnung bleiben die Effekte mit 50 T€ bzw. 80T€ aber sehr gering.

Geringere Umverteilungseffekte sind darüber hinaus auch gegenüber den Lebensmittel-Discountern ALDI und Lidl an den Nahversorgungslagen an der Karl-Liebknecht-Straße zu verzeichnen, tendenziell aus der Umlenkung autoorientierter Kunden. Gegenüber den sonstigen nahversorgungsrelevanten Anbietern im Stadtgebiet sind Effekte nicht auszuschließen, dies gilt insbesondere für einen Getränkemarkt an der August-Bebel-Straße, in Nachbarschaft zum Planvorhaben.

Insgesamt bleiben die Umverteilungseffekte für die Wettbewerbsstandorte jedoch auf einem geringen Niveau, existenzielle Wirkungen sind nicht zu erwarten.

Für die Realisierung des **PENNY-Discounters und des ROSSMANN-Drogeriemarktes** werden die Effekte kumuliert aufgezeigt, infolge ihres gemeinsamen Standortes. Allerdings ist in den betreiberspezifischen Wirkungen zu unterscheiden, der Drogeriemarkt wird, wie bereits mehrfach angesprochen, zu einer stärkeren Nachfragebindung der Non-Food I - Sortimente in Ströbitz beitragen. Umverteilungseffekte zu Lasten der bestehenden Lebensmittelmärkte sind zwar beim Hinzutreten eines Drogeriemarktes wahrscheinlich, beschränken sich aber weitestgehend auf Drogeriesortimente, die bisher in Ströbitz ausschließlich durch den Lebensmittelhandel angeboten werden. Bezogen auf deren gesamte Umsatzbindung der Lebensmittelmärkte ist diese Wirkung nachrangig.

Demgegenüber übernimmt der PENNY-Discounter teilweise die bisherige fußläufige Nahversorgung im Standortumfeld und stellt sich dem Standortwettbewerb mit den weiteren Lebensmittel-Discountern von Ströbitz. Durch den neuen Discounter ist eine stärkere Konzentration der Wettbewerbseffekte auf das Brunschwig-Center zu erwarten, während die Betroffenheit der weiteren Standorte zumindest hinsichtlich der relativen Umverteilungsquoten weniger stark ausgeprägt ist. Dies ist insbesondere durch die Nähe des Nahversorgungszentrums an der Schweriner Straße zum Brunschwig-Center begründet. Die Gebiete des fußläufigen Nahversorgungsumfelds der beiden Standorte weisen eine starke Überschneidung auf (vgl. Karte 4 in Abschnitt 8.3), jedoch weist das Brunschwig-Center bereits seit einigen Jahren eine eher geringe Ausstrahlungskraft auf.

Die Effekte zu Lasten des Brunschwig-Centers weisen dementsprechend mit 9,0% die mit Abstand höchste Umverteilungsquote auf. Dessen Tragfähigkeitsprobleme werden sich durch die Aufwertung des Nahversorgungszentrums Schweriner Straße weiter verschärfen. Jedoch wurde bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Jahr 2008 und ebenso in der Fortschreibung 2015 aufgezeigt, dass das Umfeld des Brunschwig-Center keine ausreichende Tragfähigkeit für einen zusätzlichen Versorgungsstandort neben dem zentralen Versorgungsbereich Schweriner Straße bietet und ein Ausbau der Verkaufsflächenausstattung innerhalb des Stadtgebietes Cottbus-West zwischen der Revitalisierung des Brunschwig-Centers und der Neuentwicklung eines Nahversorgungszentrums an der Lausitzer Straße abzuwägen ist.²²

Mit der neuen Standortagglomeration PENNY / ROSSMANN an der Schweriner Straße ergeben sich weitere Effekte für die Lebensmitteldiscounter in den Nahversorgungslagen an der Karl-Liebknecht-Straße und für den Netto Marken-Discount im Nahversorgungszentrum Ewald-Müller-Straße. Diese unmittelbare Nachbarschaft führt auch innerhalb des Standortwettbewerbes durch Lebensmittel-Discounter zu einer höheren Attraktivität aus Kundensicht. Dies betrifft weniger die jeweils eigenständigen, fußläufigen Nahversorgungsfunktionen, vielmehr betreiberspezifische Kundenorientierungen und autoorientierte Kunden. Das Nahver-

²² vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklungspotenzial für die Cottbuser Innenstadt, Fortschreibung 2015, S. 87f.

sorgungszentrum Schweriner Straße gewinnt zweifellos an Attraktivität innerhalb der Angebotsstrukturen von Cottbus-West. Für die beiden Nahversorgungslagen und für das Nahversorgungszentrum Ewald-Müller-Straße führt dies zu Umverteilungseffekten von ca. 4,5% des aktuellen Umsatzes.

In der Summe der Wettbewerbseffekte durch die Planvorhaben in beiden zentralen Versorgungsbereichen ergeben sich folgende Umverteilungseffekte:

- gegenüber Anbieter im Brunschwig-Center: 11% bzw. 270 T€
- gegenüber Anbieter im Nahversorgungszentrum Ewald-Müller-Straße: 7% bzw. 230 T€
- gegenüber den Nahversorgungslagen an der Karl-Liebnecht-Straße: 6% bzw. 430 T€
- gegenüber sonstigen, nahversorgungsrelevanten Anbietern: 3,5% bzw. 340 T€.

Mit den Anbietern an den sonstigen Standorten werden sich mehrheitlich nur geringe Wettbewerbseffekte ergeben, die ausgewiesenen Werte betreffen stärker den Lidl-Markt an der Sielower-Landstraße.

Weiterhin ist zu erwarten, dass ungeachtet der funktionalen Abstimmung der Nahversorgungszentren Schweriner Straße und Lausitzer Straße, die drei Planvorhaben auch untereinander in einem Wettbewerb stehen werden. Die zu erwartenden Wettbewerbseffekte bleiben in der Modellrechnung jedoch auf maximal 5% der Umsatzprognose (bzw. 700 T€) begrenzt, so dass die ausgewiesenen Effekte für alle anderen Wettbewerbsstandorte als Maximalwerte im Sinne eines „Worst-Case-Szenarios“ einzustufen sind.

Die Modellrechnung konzentriert sich auf die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente Food und Non-Food I. In diesem Sortimentsbereich führen die Planvorhaben zu einer stärkeren Orientierung auf die beiden zentralen Versorgungsbereiche, jedoch i.d.R. ohne existenzielle Folgen für die Bestandsstrukturen. Einzig das Brunschwig-Center ist von einem verschärften Wettbewerb betroffen, dies jedoch ohne städtebauliche Relevanz.

Für die zusätzlichen Non-Food II-Sortimente liegt der erwartete Umsatz bei ca. 0,11 Mio. € für den REWE-Markt und ca. 1,14 Mio. € für die beiden Planvorhaben an der Schweriner Straße. Deren Umsatzherkunft aus Streuumsätzen, Kaufkraftrückgewinnung und Umverteilungseffekten gegenüber maßgeblichen Wettbewerbsstandorten ist grundsätzlich mit den Kernsortimenten vergleichbar, verteilt sich jedoch auf eine größere Anzahl von Einzelhandelsbranchen und Anbietern. Eine Aufgliederung auf einzelne Standorte oder gar Einzelhandelsbetriebe ist modelltheoretisch nicht ausweisbar, die relativen Umverteilungsquoten werden aufgrund der größeren Verteilung deutlich unter den Werten der Kernsortimente Food + Non-Food I liegen, mehrheitlich sicherlich unter der Spürbarkeitsschwelle. In den vorrangig auf Grundversorgung ausgerichteten Angebotsstrukturen des Stadtgebietes Cottbus-West bieten die weiteren Ergänzungssortimente insbesondere des Drogeriemarktes (10 Warengruppen, vgl. Abschnitt 2) ergänzende Versorgungsfunktionen, analog der Funktionszuweisung als zentraler Versorgungsbereich. Bezogen auf einzelne Sortimente oder Warengruppen bleibt die Nachfragerbindung und Wettbewerbswirkung gering.

8.3. Auswirkungen der Vorhaben auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung / städtebauliche Auswirkungen

Für die städtebauliche Bewertung der Vorhaben ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzzumlenkungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnah Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17. Dezember 2009 (BVerwG 4 C 2.08)²³ ist die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche gefährdet, „wenn der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht erst dann schädlich, wenn sie die Schwelle zur Unzumutbarkeit überschreiten. Schutzzweck des § 34 Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung städtebaulich „nachhaltiger“ Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.“

Weiter verweist das genannte Urteil: „Der Prüfungsmaßstab der schädlichen Auswirkungen fordert eine Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände.“ Hierzu zählen neben einem aus prognostischer Sicht zu erwartenden Kaufkraftabzug insbesondere auch die Gesamtzusammenhänge zwischen dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich und dem Standort des Vorhabens. Als weitere städtebaulich relevante Umstände werden im Einzelfall „auf die Entfernung zwischen Vorhaben und zentralem Versorgungsbereich, die Bedeutung der „Frequenzbringer“ und Magnetbetriebe im Versorgungsbereich, das Vorhandensein branchengleicher Einzelhandelsangebote an nicht integrierten Standorten im Einzugsbereich des Versorgungsbereichs und die Kundenattraktivität des geplanten Vorhabens durch standortbedingte Synergieeffekte abgestellt.“ Ein besonderer Fokus liegt auf der Fragestellung, ob ein Planvorhaben gerade auf solche Sortimente abzielt, die in einem Versorgungsbereich von einem Magnetbetrieb angeboten werden, dessen unbeeinträchtigter Bestand maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches hat.

Aus gutachterlicher Sicht können städtebaulich relevante Auswirkungen der Planvorhaben an der Lausitzer Straße und an der Schweriner Straße ausgeschlossen werden, begründet im Wesentlichen aus den spezifischen Nahversorgungsfunktionen der Standorte innerhalb einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur im Stadtgebiet Cottbus-West.

■ Planvorhaben führen zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche

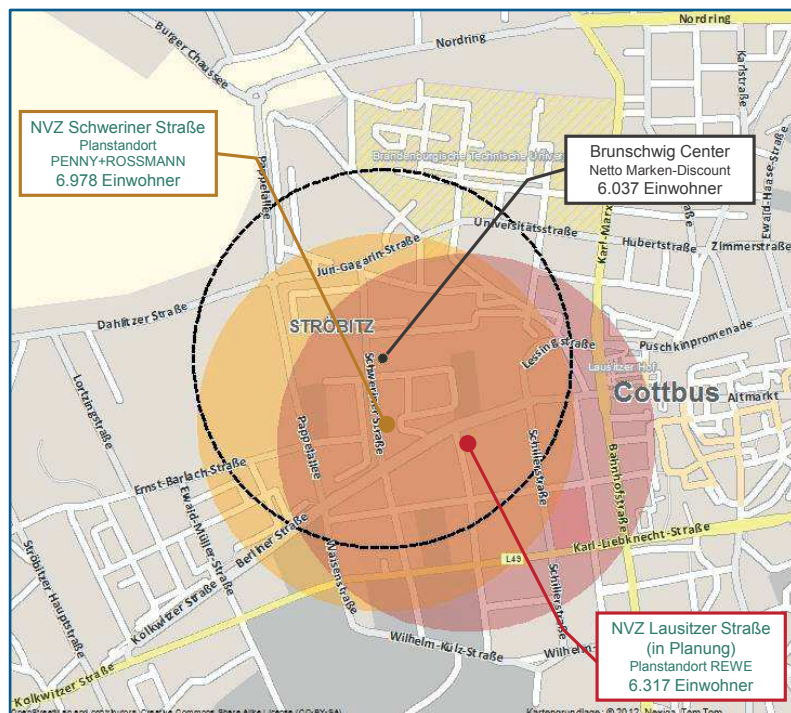
Die Planvorhaben fungieren zukünftig als Magnetanbieter innerhalb der gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen Nahversorgungszentren Schweriner Straße und Lausitzer Straße. Die Einbindung eines Vorhabenstandortes innerhalb einer städtebaulich angestrebten Zentren- und Standortstruktur ist bereits ein gewichtiges Indiz für eine städtebauliche Verträglichkeit, soweit die Größendimensionierung des Planvorhabens auch auf die spezifischen Versorgungsfunktionen abgestimmt ist.²⁴

■ Eigenständige, funktional abgestimmte Versorgungsfunktionen der Vorhabenstandorte innerhalb der Nahversorgungsstrukturen des Stadtgebietes Cottbus-West

Die räumliche Nähe der beiden Nahversorgungszentren führt bereits zu einer starken Überschneidung des jeweils standortspezifischen fußläufigen Nahversorgungsumfeldes von 600 m, zusätzlich zu berücksichtigen ist das Brunschwig-Center. Dementsprechend sind ausgeprägte Verflechtungs- und Wettbewerbsbeziehungen zu erwarten.

²³ Das Bundesverwaltungsgericht bestätigte mit seinem Urteil BVerwG 4 C 2.08 vom 17.12.2009 das Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Nordrhein-Westfalen vom 19.06.2008, vgl. folglich auch Urteil OVG 7 A 1392/07.

²⁴ vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 02.12.2013 – 2 A 1510/12

Karte 4: Wechselwirkungen im Nahversorgungsumfeld (600 m)²⁵

Quelle: OpenStreetMap and contributors, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Oben stehende Karte veranschaulicht, dass die Nahversorgungszentren an der Lausitzer Straße und an der Schweriner Straße in weiten Teilen ein vergleichbares Bevölkerungspotenzial ansprechen. Zusätzlich erschließt der Planstandort an der Lausitzer Straße noch eigene Einwohnerpotenziale im südlichen und östlichen Bereich des Stadtgebietes Cottbus-West, vom Standort Schweriner Straße werden weitere westliche Wohngebiete erreicht.

Die Orientierung auf ein annähernd gleiches Bevölkerungspotenzial bedarf der angestrebten Funktioneinstellung zwischen den beiden Standorten, wie sie auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfohlen wird. Die vorliegenden Projektplanungen bieten hierfür einen geeigneten Ansatz:

- Zum Funktionsschwerpunkt des bestehenden Nahversorgungszentrums Schweriner Straße wird sich die Agglomeration aus Lebensmitteldiscounter PENNY und ROSSMANN Drogeriemarkt entwickeln. Ergänzt werden diese bereits gegenwärtig durch das Gesundheitszent-

rum (Ärztzhaus, Hörgeräte, 2 Apotheken), Dienstleistungen (Sparkasse, Reinigung, Frisör/Kosmetik) und Gastronomie (Steakhaus Amedo, Fast Food mit Hanoi-Imbiss und Bistro in Verbindung mit Backshop Berliner), so dass sich im besten Sinne ein multifunktionales Zentrum ergibt.

- Der Funktionsschwerpunkt an der Lausitzer Straße ist ausschließlich auf den Neubau des REWE-Supermarktes ausgerichtet, welcher ergänzend zu Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt eigenständige Nachfrage- / Kundensegmente innerhalb der Grundversorgung von Cottbus-West anspricht.
- Die beiden Nahversorgungszentren weisen zukünftig eine vergleichbare Flächenausstattung durch nahversorgungsrelevante Angebote aus (Nahversorgungszentrum Schweriner Straße: ca. 1.700 m² durch Discounter, Drogeriemarkt und Lebensmittelhandwerk; Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße: 1.800 m² durch REWE-Supermarkt).
- Beide Nahversorgungszentren erzielen eine jeweils eigenständige Kundenattraktivität und Ausstrahlungskraft und sichern in ihrer Wechselwirkung eine umfassende, qualifizierte Grundversorgung für Cottbus-West.

■ Verkaufsflächenbesatz durch Lebensmittelmärkte auch nach Realisierung der Planvorhaben abgestimmt auf das Bevölkerungs- und Nachfragepotenzial im Stadtgebiet Cottbus-West

Die aktuelle Wettbewerbsstellung der Nahversorgungsstrukturen (vgl. aktuelle Bindungsquoten für Food und Non-Food I im Abschnitt 5) in Verbindung mit den positiven Aspekten der Nachfrageentwicklung erfordern und ermöglichen eine quantitative und qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in Cottbus-West. Entscheidend ist, dass zusätzliche Verkaufsflächenkapazitäten auf die Nahversorgungspotenziale von Cottbus-West abgestimmt sind, gleichzeitig aber auch eine hohe Kundenattraktivität zur Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen bieten.

Tabelle 10: Entwicklung der Flächenausstattung (Dichte-Index) durch Lebensmittelmärkte

Region	Einwohner	Anzahl	VKF gesamt (m ²)	VKF je Objekt (m ²)	Einwohner je Objekt	VKF je 1.000 Einwohner (m ²)	DICHTE-INDEX (%)
Discounter + Supermärkte							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	82.175.684	27.081	23.100.000	853	3.034	281	100
Cottbus-West 2017	15.637	6	5.482	914	2.606	351	125
Cottbus-West Plan Einwohner 2016	15.637	7	6.800	971	2.234	435	155
Cottbus-West Plan Einwohner 2025 (1% Einwohnerzuwachs)	15.793	7	6.800	971	2.256	431	153
Große Supermärkte + SB-Warenhäuser							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	82.175.684	1.942	9.860.000	5.077	42.315	120	100
Cottbus-West 2017	15.637						
Lebensmittelbetriebsformen gesamt							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	82.175.684	29.023	32.960.000	1.136	2.831	401	100
Cottbus-West 2017	15.637	6	5.482	914	2.606	351	87
Cottbus-West Plan Einwohner 2016	15.637	7	6.800	971	2.234	435	108
Cottbus-West Plan Einwohner 2025 (1% Einwohnerzuwachs)	15.793	7	6.800	971	2.256	431	107

VKF = Verkaufsfläche

¹⁾ Quelle: EHI Retail Institut²⁾ Definition: Großer Supermarkt 2.500 bis 4.999 m²; SB-Warenhaus ab 5.000 m²; Supermarkt 400 - 2.500 m²; Discounter entsprechend Angebotsstrategie

²⁵ vgl. in diesem Kontext auch: Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale für die Cottbuser Innenstadt, Fortschreibung 2015, S. 88, Aktualisierung 2017.

Analog zur Bewertung der Ist-Situation im Abschnitt 5 bewertet Tabelle 10 die Entwicklung der Verkaufsflächenausstattung durch Lebensmittelmärkte in Cottbus-West nach Realisierung der Planvorhaben. Ausgangspunkt bilden die Werte zur Ist-Situation 2017, die Prognoserechnungen binden zu-

sätzlich die Verkaufsflächenerweiterung des REWE-Marktes sowie den neuen Lebensmitteldiscounter PENNY ein. Schließlich wird der weiterhin erwartete, leichte Bevölkerungsanstieg bis 2025 (vgl. Ausführung im Abschnitt 6) eingebunden.

Die geplanten Größendimensionierungen an den beiden Nahversorgungszentren schöpfen die Entwicklungspotenziale von Cottbus-West aus, eine angemessene Verkaufsflächenausstattung ist absehbar. Bei ausschließlicher Vergleich der Betriebsformen Supermarkt / Discounter steigt zwar die Flächenausstattung auf 155% des Bundesdurchschnittes, jedoch soll der neue REWE-Supermarkt auch jene Kundensegmente von Vollsortimentern ansprechen, die aktuell zu großflächigen Betriebsformen (insbesondere real- in Kolkwitz) abfließen. Im Vergleich zur Flächenausstattung über alle Lebensmittelbetriebsformen steigt der Dichte-Index auf annähernd bundesdurchschnittliche 108 %, mit der weiteren Bevölkerungsentwicklung sinkt er sogar noch leicht ab.²⁶

■ **Planvorhaben führen zur Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen und somit zur Stärkung einer legitimen, eigenständigen Grundversorgung im Stadtgebiet Cottbus-West**

Auf die aktuell hohen, saldierten Kaufkraftabflüsse im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich wurde mehrfach verwiesen. Insbesondere die fehlenden Angebote im Drogeriebereich finden sich in der Bindungsquote von 41,2% für Non-Food I wieder.

Durch die Ansiedlung der Planvorhaben wird die Ausstrahlungskraft der Standorte mit Angeboten einer umfassenden Grundversorgung gestärkt. Die gute Lage beider Vorhabenstandorte an der Verkehrsachse Berliner Straße unterstützt die Kundenrückgewinnung. Infolgedessen ist mit einer zunehmenden, legitimen Eigenbindung der Nachfrage innerhalb des Stadtgebietes Cottbus-West zu rechnen. Die Modellrechnung im Abschnitt 8.2 zeigt auf, dass etwa 37% der aktuellen Abflüsse in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen Food und Non-Food I durch die Realisierung der Planvorhaben zurückgewonnen werden können. Sicherlich ist auch zukünftig nicht mit einer Bedarfsdeckung innerhalb des Stadtgebietes Cottbus-West zu rechnen, die durchschnittliche Bindungsquote für Food und Non-Food I steigt jedoch auf 80,1% (derzeit 68,1%).

■ **Planvorhaben an der Schweriner Straße führt zu einer Aufwertung der Multifunktionalität des Nahversorgungszentrums**

Das Nahversorgungszentrum an der Schweriner Straße profitiert aktuell insbesondere von dem REWE-Supermarkt als Magnetanbieter. Als Handels- und Dienstleistungsschwerpunkt im Stadtgebiet Cottbus-West nimmt es jedoch eine besondere Versorgungsfunktion im Stadtteil ein, deutlich über die Handelsfunktion hinaus.

Mit Realisierung der Planungsvorhaben wird die Handelsfunktion erweitert, neben dem Lebensmittelmarkt kommt auch ein Drogeriemarkt hinzu. Letzterer bietet neben nahversorgungsrelevanten Angeboten auch ein ergänzendes mittelfristiges Sortimentsspektrum. Der Standort kann seiner Nahversorgungsfunktion auch zukünftig nachkommen, erfährt durch die neue Agglomeration aus Lebensmittel- und Drogeriemarkt jedoch eine Angebotserweiterung, die letztlich die angestrebte Multifunktionalität des zentralen Versorgungsbereiches unterstützt.

■ **Planvorhaben führen zu einer Stärkung der Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet Cottbus-West bei begrenzten Wettbewerbseffekten in den Bestandsstrukturen**

Der mit den Planvorhaben einhergehende Mehrumsatz von rd. 6,9 Mio. € in den Sortimenten Food und Non-Food I für das Stadtgebiet Cottbus-West kann rein rechnerisch allein aus den aktuellen Kaufkraftabflüssen in diesen Sortimenten (ca. 13,1 Mio. €) generiert werden. Tatsächlich ist mit einer Aufteilung der Umsatzerkunft auf Kaufkraftrückgewinnung und Umverteilungseffekten innerhalb der

bestehenden Angebotsstrukturen zu rechnen. Das Verhältnis beider Einflussgrößen wird letztlich durch die Größendimensionierung und Marktstellung der Planvorhaben bestimmt.

Die Modellrechnung verdeutlicht, dass mit den vorliegenden Planungen zum Anbieterbesatz an den Standorten Schweriner Straße und Lausitzer Straße die Entwicklungsperspektiven in der Nahversorgung des Stadtgebietes Cottbus-West erschlossen werden können, ohne städtebaulich relevante Auswirkungen in den bestehenden Angebotsstrukturen auszulösen.

Die Höhe der Umverteilungsquoten bleiben auf einem unter städtebaulichen Gesichtspunkten verträglichem Niveau. Höhere Wettbewerbseffekte von insgesamt bis zu 11% des aktuellen Umsatzniveaus sind einzig für das nördlich gelegene Brunschwig-Center zu erwarten, dieses ordnet sich jedoch nicht in die städtebaulich angestrebte Zentren- und Standortstruktur gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein. Alle weiteren Angebotsstrukturen in Cottbus-West sind von deutlich geringeren Umsatzumverteilungseffekten betroffen, die nicht zu einer existenziellen Gefährdung führen.

²⁶ Die bundesdurchschnittliche Ausstattungskennziffer ist als Referenzwert, keinesfalls aber als Zielwert anzusehen. Ein Bundesdurchschnitt schließt sowohl eine hohe Ausstattung in zentralen Orten als auch ländliche Regionen mit sehr geringer bis fehlender Ausstattung ein. Für ein Oberzentrum sind höhere Ausstattungskennziffern mit nahversorgungsrelevanten Anbietern (Supermärkte, Discounter) bis zu einer Größenordnung von ca. 140 % bis 150 % als angemessen einzuschätzen.

8.4. Einordnung der Vorhaben in das Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus

Zuordnung der Planvorhaben zu ausgewiesenen Nahversorgungszentren im Stadtgebiet Cottbus- West

Die Vorhabenstandorte sind im Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus als Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) ausgewiesen. Der geplante REWE-Markt befindet sich im Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße (in Planung), die neue Agglomeration aus Lebensmitteldiscounter PENNY und Drogeriemarkt ROSSMANN liegt im Nahversorgungszentrum Schweriner Straße.

Nahversorgungszentren als unterste Ebene von zentralen Versorgungsbereichen zielen auf die fußläufige Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, weitere zentrenrelevante Sortimente des mittel- bis langfristigen Bedarfs bleiben auf ergänzende Versorgungsfunktionen beschränkt. Dies entspricht den Angebotskonzeptionen der Planvorhaben (vgl. Abschnitt 2).

Abbildung 6: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Lausitzer Straße (D-Zentrum)²⁷

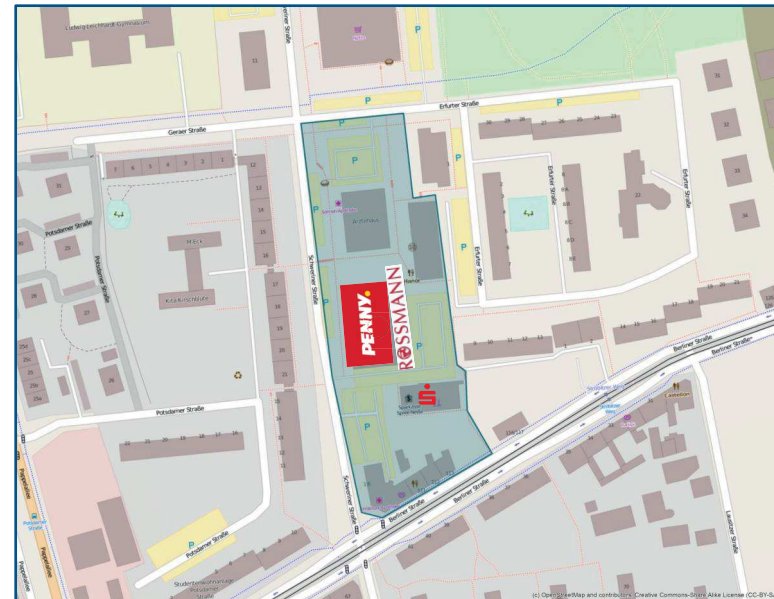


Quelle: OpenStreetMap and contributors, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

²⁷ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale für die Cottbuser Innenstadt, Fortschreibung 2015, S. 95

Die Verkaufsflächenausstattung von Nahversorgungszentren ist lt. Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Regelfall auf 2.000 m² ausgerichtet, eine größere Dimensionierung ist bei Nachweis eigenständiger Versorgungsfunktionen möglich.²⁸ Die geplanten Entwicklungen sowohl an der Schweriner Straße als auch an der Lausitzer Straße halten diese Vorgaben ein.

Abbildung 7: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Schweriner Straße (D-Zentrum)²⁹



Quelle: OpenStreetMap and contributors, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Die Vorhabenplanung ist mit den in Abschnitt 7.2 aufgeführten relevanten Handlungsschwerpunkten des Handlungsleitfadens zur Umsetzung der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption der Stadt Cottbus konform.

Gemäß Handlungsschwerpunkt 2 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten. Drogerie- und Lebensmittelmärkte führen vorrangig nahversorgungsrelevante Sortimente, ergänzt durch i.d.R. zentrenrelevante Non-Food II - Randsortimente. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind gemäß der ortsspezifischen "Cottbuser Liste"³⁰ gewissermaßen als Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente einzustufen.

Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne

²⁸ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale für die Cottbuser Innenstadt, Fortschreibung 2015, S. 66

²⁹ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale für die Cottbuser Innenstadt, Fortschreibung 2015, S. 93

³⁰ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale für die Cottbuser Innenstadt, Fortschreibung 2015, S. 129ff.

eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Folglich ist der besondere Schutz einer verbrauchernahen Grundversorgung ein wichtiges Anliegen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Neben der Zuordnung nahversorgungsrelevanter Sortimente zu zentralen Versorgungsbereichen (A- bis D-Zentren) können diese bei Beachtung der spezifischen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen auch an Standorten zugelassen werden, die einen deutlichen Wohngebietsbezug aufweisen.

Mit dem Handlungsschwerpunkt 4 wird festgelegt, dass strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, ab einer Größenordnung von 300 m² Verkaufsfläche, zukünftig ausschließlich in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen.³¹ Die Vorhabenplanung stimmt demnach mit den Vorgaben des Handlungsschwerpunktes überein.

Funktionsabstimmung der Nahversorgungszentren Schweriner Straße und Lausitzer Straße

Wie bereits mehrfach angesprochen, sieht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine Funktionsabstimmung der beiden Nahversorgungszentren Schweriner Straße und Lausitzer Straße vor, begründet durch:

- Beide Standorte zielen durch ihre räumliche Nähe überwiegend auf das gleiche Kundenpotenzial und stehen folglich in sehr engen Wettbewerbsverflechtungen.
- Beide Standortbereiche sind zunächst als eigenständige Versorgungszentren anzusehen. Die neue Kundenorientierung zielt jedoch auf zwei benachbarte und sich zweckmäßigerweise in der Angebotsstruktur ergänzende Nahversorgungszentren an der Berliner Straße.
- In Abhängigkeit einer wechselseitigen Funktionsteilung kann diese Nachbarschaft entweder zu einem Verdrängungswettbewerb vor Ort führen oder eine gemeinsame Ausstrahlung als umfassende Grundversorgung für das Stadtgebiet Cottbus-West erzielen. Letzteres ist ausdrückliches Ziel des Konzeptes zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus.
- Voraussetzung sind komplementäre Angebotsstrukturen beider Nahversorgungszentren. Ein entsprechendes komplementäres System von Anbietern mit Funktionsabstimmung stärkt insgesamt die Wahrnehmung und Ausstrahlung der Nahversorgungsstrukturen und ermöglicht auf diesem Wege die angestrebte Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird folgende Funktionsteilung empfohlen:³²

- Beibehaltung der Vollsortimenter-Funktion im Nahversorgungszentrum Schweriner Straße. Der aktuelle REWE-Supermarkt fungiert als maßgeblicher Magnet des Nahversorgungszentrums, dessen potenzielle Verdrängung gefährdet den gesamten zentralen Versorgungsbereich.
- Begrenzung des Lebensmittelmarktes im zukünftigen Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße auf die Größendimensionierung von 1.200 m² Verkaufsfläche als Entwicklungsrahmen eines modernen Lebensmitteldiscounters, Ergänzung dieses Lebensmittelmarktes durch nahversorgungsrelevante Fachmärkte (Drogerie, Getränke) und mittelfristige Angebote, letztere bis zu einer Größenordnung des Cottbuser Nachbarschaftsladens.

Die vorliegenden Planvorhaben folgen den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgesehenen Größendimensionierungen und Anbieterstrukturen, setzen die Funktionsschwerpunkte jedoch auf das jeweils andere Nahversorgungszentrum. Dementsprechend soll der Lebensmitteldiscounter in Ergänzung durch einen Drogeriemarkt nun im Nahversorgungszentrum Schweriner Straße und der REWE-Vollsortimenter am Standort Lausitzer Straße angesiedelt werden. Diese sich ergänzenden Funktionsschwerpunkte der beiden

³¹ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale für die Cottbuser Innenstadt, Fortschreibung 2015, S. 134ff.

³² vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale für die Cottbuser Innenstadt, Fortschreibung 2015, S. 94

Nahversorgungszentren nutzen dabei jedoch die jeweiligen Standortstärken. So erfährt das Nahversorgungszentrum an der Schweriner Straße eine Aufwertung seiner Multifunktionalität durch die Standortkombination aus Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt.

Der neue REWE-Markt kann in seiner Dimensionierung und Ausstrahlung am Standort Lausitzer Straße insbesondere die bisher in Richtung großflächiger Vollsortimenter abfließenden Kundensegmente ansprechen.

In Abhängigkeit einer wechselseitigen Funktionsteilung können die beiden Standorte eine gemeinsame Ausstrahlung als umfassende Grundversorgung für das gesamte Stadtgebiet Cottbus-West entwickeln. Eine städtebaulich verträgliche Realisierung der Vorhaben wurde in Abschnitt 8.3 geprüft. Aus gutachterlicher Sicht ist eine Realisierung der Planvorhaben unter Einhaltung der dargelegten Funktionsabstimmung demnach realistisch.

Entwicklungsperspektive des Nahversorgungszentrums Lausitzer Straße (in Planung)

Das Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße wurde bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008 als Nahversorgungszentrum in Planung ausgewiesen, die Beibehaltung der Planungsabsicht in der Fortschreibung 2015 gründet sich auf die in 2014 erfolgte Altlastensanierung des Grundstückes, konzeptionellen Planungen und einer Präferenz der Stadt Cottbus für diese Revitalisierung einer Brachfläche.

Die aktuelle Projektplanung für den REWE-Markt sieht bisher ausschließlich die Ansiedlung eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m² ergänzt durch ca. 123 Stellplätze vor (vgl. Abbildung in Abschnitt 2). Das Vorhaben erschließt dabei vollständig die verfügbare Fläche des als in Planung ausgewiesenen Nahversorgungszentrums.

Grundsätzlich entspricht die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes der Funktionszuweisung eines Nahversorgungszentrums. Als zentraler Versorgungsbereich geht die Angebotsstruktur jedoch darüber hinaus und umfasst weitere Einzelhandelsbetriebe bevorzugt für den täglichen Bedarf und/oder haushaltsorientierte Dienstleistungsbetriebe und/oder Gesundheitsdienstleistungen und/oder Gastronomiebetriebe. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus zielt aus Handelssicht auf eine Anbieterstruktur von 1-2 großflächigen Lebensmittelbetrieben und 5-10 sonstigen Betrieben.³³

Dies basiert auf dem Begriffsverständnis zentraler Versorgungsbereiche. Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen verweist mit seinem Urteil vom 11.12.2006 darauf, "dass ein als zentraler Versorgungsbereich zu qualifizierendes Grund- oder Nahversorgungszentrum voraussetzt, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe [...] vorhanden sind, weil andernfalls der von § 34 Abs. 3 BauGB beabsichtigte Schutz zentraler Versorgungsbereiche der Sache nach auf einen individuellen Schutz einzelner Betriebe vor der Ansiedlung von Konkurrenz in seinem Einzugsbereich hinausläufe." ³⁴

Demnach erfüllt der REWE-Supermarkt alleine noch nicht die Voraussetzungen eines zentralen Versorgungsbereiches, erfüllt zunächst die Funktionen einer städtebaulich integrierten Nahversorgungslage. Die weitere Entwicklung des Nahversorgungszentrums Lausitzer Straße (in Planung) kann einerseits eine perspektivische Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe anstreben. Hierfür sind jedoch die räumlichen Gegebenheiten zu prüfen und gegebenenfalls durch ergänzende Potenzialflächen zu erweitern. Der geplante REWE-Markt erschließt das bisher abgegrenzte Areal. Andererseits ist auch eine perspektivische Zuordnung des Areals als Nahversorgungslage denkbar. Beide Entwicklungsperspektiven ordnen sich aber der übergeordneten Zielstellung einer abgestimmten, möglichst flächendeckenden Grundversorgung für das Stadtgebiet Cottbus-West unter.

³³ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale für die Cottbuser Innenstadt, Fortschreibung 2015, S. 66

³⁴ Vgl. Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 11.12.2006, Aktenzeichen: 7 A 964/05

9. Fazit

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass von den Planvorhaben in den beiden Nahversorgungszentren Schweriner Straße und Lausitzer Straße keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Stadtgebiet Cottbus-West ausgehen.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus (2015) werden beide Standorte als Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) ausgewiesen. Der REWE-Planstandort befindet sich im Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße (in Planung), der Vorhabenstandort für den Lebensmitteldiscounter PENNY und den Drogeriemarkt ROSSMANN befindet sich im Nahversorgungszentrum Schweriner Straße.
- Die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche kann bereits als gewichtiges Indiz einer städtebaulichen Verträglichkeit gewertet werden.
- Die Planvorhaben folgen mit ihren Größendimensionierungen und Angebotsschwerpunkten auf überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgesehenen Zentrenstruktur für Cottbus. Durch Ansiedlung der Planvorhaben innerhalb der Nahversorgungszentren werden strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt und eine Stärkung der verbrauchernahen Grundversorgung im Stadtgebiet Cottbus-West erzielt.
- Die vorgesehene quantitative und qualitative Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen im Stadtgebiet Cottbus-West reagiert auf die positive Nachfrageentwicklung der vergangenen Jahre und führt zu einer Rückgewinnung derzeitiger Kaufkraftabflüsse, die durch die gute Lage der beiden Nahversorgungszentren an der Berliner Straße als einer der Hauptverkehrsachsen des Stadtgebietes begünstigt wird.
- Die im Sinne eines „Worst-Case-Szenarios“ aufgeführten Umverteilungseffekte durch die Planvorhaben lassen für die Bestandsstrukturen keine städtebaulich relevanten Auswirkungen erwarten.
- Durch die Planvorhaben wird das Nahversorgungszentrum Schweriner Straße in seiner Handelsfunktion erweitert und erfährt insbesondere durch die neue Agglomeration aus Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt eine Aufwertung und Stärkung der angestrebten Multifunktionalität des Standortes.
- Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgesehene wechselseitige Funktionsteilung der beiden Nahversorgungszentren, die durch die räumliche Nähe und Orientierung auf ein annähernd gleiches Kundenpotenzial bedingt ist, wird durch die Vorhabenplanungen berücksichtigt. Gegenüber den Ausführungen des Konzeptes werden die Funktionsschwerpunkte im Rahmen der Planvorhaben auf das jeweils andere Nahversorgungszentrum gesetzt.
- Die Weiterentwicklung der beiden Nahversorgungszentren wird durch einen gemeinsamen Bebauungsplan „Lausitzer Straße / Schweriner Straße“ abgesichert.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich die Planvorhaben in die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierte Zentren- und Standortstruktur für das Stadtgebiet Cottbus-West einfügen und zur nachhaltigen Stärkung einer verbrauchernahen Grundversorgung bei gleichzeitiger Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen beitragen. Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung können aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden.

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH



i.V. Dr. Ulrich Kollatz



i.V. Ute Menrath

Leipzig, 7. Juni 2017

Anhang, Definitionen verschiedener Lebensmittel-Vertriebsformen:

Lebensmitteldiscounter:

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 400 und 1.200 m² Verkaufsfläche.
- Ausgewähltes, spezialisiertes, schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl (ca. 700 bei Hardtdiscountern bis 1.400 bei Markendiscountern), Non-Food-Umsatzanteil ca. 10 - 13 %.
- Schwerpunkt ist ein Trockensortiment (ergänzt um Getränke)
- In den letzten Jahren kontinuierlicher Ausbau des Frischesortiments (Obst, Gemüse, Fleisch).
- Ohne Bedienungsteams und weiteren Dienstleistungen, preisaggressiv, werbeintensiv.
- In der Regel sehr nüchterne Warenpräsentation, vereinzelt werden einzelne Warengruppen wertiger präsentiert (z. B. Drogerieartikel).
- So genannte Markendiscounter verfolgen dieses Konzept weniger strikt (Konzept ähnelt eher Supermärkten).

SB-Markt:

- „Kleiner Supermarkt“ mit bis zu 400 m² Verkaufsfläche
- Eingeschränktes Sortiment
- In kleinen Orten anzutreffen, in denen aus betriebswirtschaftlichen Gründen kein Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter rentabel ist.

Supermarkt:

- Ca. 400 bis 3.000 m² Verkaufsfläche.
- Lebensmittelvollsortiment inkl. Frischfleisch, ab 800 m² Verkaufsfläche bereits höherer Non-Food-Anteil: Umsatzanteil ca. 10 - 15 %, Flächenanteil ca. 20 - 30 %.
- Standorte vor allem in Wohngebieten und verkehrsgünstigen Lagen.
- Hohe Kompetenz im Frische-Bereich.

Verbrauchermarkt:

- Verkaufsfläche über 1.500 bis 5.000 m².
- Breites und tiefes Lebensmittelvollsortiment, mit zunehmender Fläche stark ansteigender Flächenanteil an Non-Food-Abteilungen (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs), Non-Food-Umsatzanteil ca. 20 - 40 %, Non-Food-Flächenanteil ca. 30 - 60 %.
- Autokundenorientierter Standort.

SB-Warenhaus:

- Verkaufsfläche über 5.000 m².
- neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung (Umsatzanteil i. d. R. über 50 %) umfangreiche Non-Food-Abteilungen: Non-Food-Umsatzanteil ca. 35 - 50 %, Non-Food-Flächenanteil ca. 60 - 75 %.
- Ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst.
- Hohe Werbeaktivität, Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik.
- Autokundenorientierter, häufig peripherer Standort.
- Häufig als Mittelpunkt einer größeren Fachmarkttagglomeration

BBE Handelsberatung GmbH · Uferstraße 21 · 04105 Leipzig

mayerwittig
Architekten und Stadtplaner GbR
Isabel Mayer
Hubertstraße 7
03044 Cottbus

Datum 24. Januar 2018	E-Mail kollatz@bbe.de	Sekretariat
Ihr Ansprechpartner Dr. Ulrich Kollatz	Telefon +49 341 98386 73	E-Mail

Betreff: Ergänzende Erläuterungen zur Stellungnahme der IHK Cottbus vom 29.11.2017

Sehr geehrte Frau Mayer,

Sie übermittelten uns gestern die Stellungnahme der IHK Cottbus zum Bebauungsplanverfahren „Lausitzer Straße / Schweriner Straße“ und baten um unsere Prüfung. Die IHK Cottbus unterstützt grundsätzlich die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums Lausitzer Straße, verweist jedoch auf Bedenken hinsichtlich der Größendimensionierung des geplanten Supermarktes und potenziellen Wettbewerbsseffekten mit der Innenstadt.

Beide Bedenken können vollständig ausgeräumt werden, im Detail ist folgendes zu beachten:

Flächendimensionierung des Supermarktes im Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße

Die Stellungnahme der IHK betrachtet die geplante Verkaufsfläche des neuen Supermarktes mit 1.800 m² isoliert von der Gesamtentwicklung der beiden Nahversorgungszentren, daraus resultiert die irrtümliche Ableitung einer um 50% höheren Verkaufsflächenentwicklung gegenüber dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Die Bewertung muss von der Funktionsabstimmung der beiden Nahversorgungszentren Schweriner Straße und Lausitzer Straße ausgehen, diese ist bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegt. Die für die aktuellen Planvorhaben vorgelegte Auswirkungsanalyse erläutert diese Funktionsabstimmung noch einmal ausführlich im Abschnitt 8.4. Die aktuellen Planvorhaben halten die geforderten und abgestimmten Funktionsschwerpunkte (einerseits Vollsortimenter, andererseits Lebensmitteldiscounter ergänzt durch nahversorgungsrelevante Fachmärkte) ein, jedoch gegenüber dem Einzelhandelskonzept mit getauschter Zuordnung zu den beiden Nahversorgungszentren. Dementsprechend soll der Lebensmitteldiscounter in Ergänzung durch einen Drogeriemarkt nun im Nahversorgungszentrum Schweriner Straße und der REWE-Vollsortimenter am Standort Lausitzer Straße angesiedelt werden. Für die Bewertung der Verkaufsflächenbilanz ist diese Gesamtbewertung maßgeblich.

BBE Handelsberatung GmbH
Uferstraße 21
04105 Leipzig
Deutschland

Tel +49 341 98386-70
Fax +49 341 98386-80
E-Mail info@bbe.de
Web www.bbe.de

Hauptsitz
Briener Straße 45
80333 München

Geschäftsführer
BW Joachim Stumpf
Registergericht München
HRB 3136
UST-IdNr. DE129298916

Stadtparkasse München
BLZ 701500 00
Konto 909 118 002
IBAN
DE55 7015 0000 0909 1180 02
BIC SSKMDE33

München
Hamburg
Köln
Leipzig
Erfurt

- Aktuell ist im Nahversorgungszentrum Schweriner Straße ein REWE-Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.332 m² ansässig. Gemäß Einzelhandelskonzept betragen die Entwicklungsperspektiven für das Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße insgesamt 2.000 m² nahversorgungsrelevante Einzelhandelsfläche, davon maximal 1.200 m² für einen Lebensmitteldiscounter. Bei ausschließlicher Betrachtung der Lebensmittelfläche entspricht dies in beiden Zentren einem Gesamtbesatz von 2.532 m², zzgl. eines Drogeriemarktes und kleinteiliger Anbieter.
- Der aktuelle Wechsel der Funktionsschwerpunkte zwischen den beiden Zentren ist mit einer Flächenenerweiterung des Supermarktes auf 1.800 m², also um 468 m² bzw. um 35% verbunden, gleichzeitig reduziert sich die geplante Discounterfläche auf 850 m², also um 350 m² bzw. um -29% gegenüber den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes. Die Lebensmittelfläche beider Nahversorgungszentren summiert sich in der aktuellen Planung auf 2.650 m², ebenfalls zzgl. eines Drogeriemarktes.

In der Gegenüberstellung des städtebaulichen Entwicklungsszenarios gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit den aktuellen Planvorhaben errechnet sich eine zusätzliche Verkaufsfläche von lediglich 118 m². Und auch diese Interpretation als „zusätzliche Verkaufsfläche“ ist zu hinterfragen, da das Einzelhandelskonzept für das Nahversorgungszentrum Schweriner Straße eine zukünftige „Neuordnung des Areal und Ersatzneubauten“ (vgl. Einzelhandelskonzept S. 93) empfiehlt, was letztlich auch mit einer geringfügigen Flächenanpassung verbunden sein kann.

Somit ist zusammenfassend keine nennenswerte Verkaufsflächenausdehnung gegenüber den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu erkennen, wichtigste Änderung bleibt der Funktionswechsel beider Zentren.

Potenzielle Wechselwirkungen der Planvorhaben an in den Nahversorgungszentren Lausitzer Straße und Schweriner Straße mit dem Stadtgebiet Cottbus-Mitte

Ziel der Funktionsabstimmung beider Nahversorgungszentren innerhalb des Einzelhandelskonzeptes war es, eine umfassende Grundversorgung für das Stadtgebiet Cottbus-West zu etablieren und nicht durch einen zusätzlichen Vollsortimenter eine ausgeprägte, betriebsformenspezifische Wettbewerbssituation, die letztlich auch zu Lasten der Innenstadt, insbesondere des Vollsortimenters in der „Spreegalerie“ gewirkt hätte.

Das aktuelle Planvorhaben stellt genau auf diese Zielsetzung ab, ein Vollsortimenter (REWE) mit 1.800 m² und ein Discounter (Penny) ordnen sich in diese umfassende Zielgruppenansprache bzw. Grundversorgung für Cottbus-West ein.

Dies ist bei den potenziellen Wettbewerbseffekten und bei der erwarteten Ausstrahlung der beiden Nahversorgungszentren zwingend zu berücksichtigen. Der neue Discounter (Penny) ist in Größendimensionierung und Betreiber identisch mit jenem im Einkaufszentrum „Bleichen Carre“, eine Kundenumorientierung zu Lasten der Innenstadt auf den neuen Discounter ist nicht zu erwarten, ungeachtet der umfassenderen Standortattraktivität des Einkaufszentrums. Der Supermarkt (REWE) baut auf seine bisherige Kundenbindung auf, wird aber entsprechend der Modellrechnung im Gutachten einen Umsatz von ca. 1,5 Mio. € erzielen. Die damit verbundene Nachfragebindung resultiert jedoch vorrangig aus autoorientierten Kunden, die bisher zu Großbetriebsformen tendieren, nicht zum derzeit vergleichbaren Vollsortimenter in der Spreegalerie. Betroffen ist vor allem der bisherige Abfluss in Richtung Kolkwitz (real,-).

Diese spezifische Abstimmung auf ein wachsendes Nachfragepotenzial in Cottbus-West wird auch durch die Abgrenzung des erwarteten Einzugsgebietes sichtbar, eine Kundenbindung aus dem Stadtgebiet Mitte, insbesondere jenseits der Achse Karl-Marx-Straße / Bahnhofstraße, ist nicht realistisch.

Die Auswirkungsanalyse zeigt im Detail auf, dass die Neubebauung beider Nahversorgungszentren zu einer stärkeren Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen, zu einer stärkeren Eigenbindung führen wird. Die Modellrechnung zu den Wettbewerbseffekten im Abschnitt 8.2 ermittelt, dass etwa 37% der aktuellen Abflüsse in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen Food und Non-Food I durch die Realisierung

beider Planvorhaben zurückgewonnen werden können. Aber selbst auf Basis dieser Prognose ist auch zukünftig nicht mit einer Bedarfsdeckung innerhalb des Stadtgebietes Cottbus-West zu rechnen, die durchschnittliche Bindungsquote für Food und Non-Food I steigt auf 80,1% (derzeit 68,1%). Eine legitime Eigenbindung der Nachfrage im Stadtgebiet soll gemäß Einzelhandelskonzept insbesondere durch die Nahversorgungszentren angestrebt werden. Dennoch wird auch zukünftig etwa ein Fünftel der Nachfrage abfließen, städtebaulich relevante Wettbewerbseffekte gegenüber der Innenstadt sind daraus nicht abzuleiten.

Umverteilungseffekte betreffen vor allem die benachbarten Wettbewerbsstandorte in Cottbus-West, besonders ausgeprägt das Brunschwig-Center, welches voraussichtlich bis zu 11% des aktuellen Umsatzniveaus verliert. Insgesamt liegen die Wettbewerbseffekte gegenüber den betroffenen Standorten zwischen 230 bis 430 € (vgl. Auswirkungsanalyse Abschnitt 8.2).

Für das Stadtgebiet Cottbus-Mitte wird keine vergleichbare Betroffenheit erwartet. Sicherlich ist gutachterlich nicht auszuschließen, dass die stärkere Eigenbindung der Nachfrage in Cottbus-West (Verringerung der Abflüsse) auch zu Umlenkungseffekten gegenüber Anbietern im Stadtgebiet Cottbus-Mitte führen kann. Diese Effekte verbleiben aber auf sehr geringem Niveau und können in einer Modellrechnung nicht nachgewiesen werden. Werden theoretisch die ermittelten Verdrängungswirkungen auf eine größere Anzahl Wettbewerbsstandorte verteilt (entsprechend der geforderten Einbeziehung der Innenstadt), so sinkt folglich die Betroffenheit des einzelnen Standortes, dies spricht auch nicht für städtebaulich relevante Effekte.

Die Größenabstimmung der beiden Lebensmittelmärkte und auch des Drogeriemarktes auf das Nahversorgungspotenzial in Cottbus-West belegt ebenfalls die Auswirkungsanalyse. Der Flächenbesatz der Lebensmittelmärkte steigt auf 108% gemessen am Einwohnerpotenzial 2016, wird bei weiter steigenden Einwohnerzahlen noch leicht sinken und kennzeichnet insgesamt die städtebaulich gewünschte, wohnungsnah Grundversorgung. Die zukünftige Dimensionierung der beiden Nahversorgungszentren hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche ordnet sich ebenfalls in die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vgl. Abschnitt 5.3) ein. Eine Gefährdung des Stadtgebietes Mitte ist auch unter diesen Gesichtspunkten nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzuhalten: Die Umsatzerwartung der Planvorhaben führt zu einer legitimen, stärkeren Eigenbindung der relevanten Nachfrage im Stadtgebiet Cottbus-West, ohne eine Bedarfsdeckung zu erreichen. Wettbewerbseffekte betreffen die in der Auswirkungsanalyse genannten Angebotsstandorte in Cottbus-West und im benachbarten Kolkwitz. Für eine städtebaulich relevante Betroffenheit des Stadtgebietes Cottbus-Mitte sind keine belastbaren Ergebnisse abzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

BBE Handelsberatung mbH

U. Kollatz

i.V. Dr. Ulrich Kollatz