

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV – 070/16
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 28.09.2016

Vorlage zur Entscheidung

☐ durch den Hauptausschuss	☒ öffentlich
☒ durch die Stadtverordnetenversammlung	☐ nichtöffentlich

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathauspitze	23.08.2016	☐ Umwelt	
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Hauptausschuss	21.09.2016
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Stadtverordnetenversammlung	28.09.2016
☐ Soziales, Gleichstellung u. Rechte der Minderheiten		☒ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	15.03.2016
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☒ Information an AG Ortsteile	22.09.2016
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	14.09.2016	☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale für die Cottbuser Innenstadt (Fortschreibung 2015)

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Das Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale für die Cottbuser Innenstadt (Fortschreibung 2015) (Anlage 1) wird als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

In Vertretung

Holger Kelch

Marietta Tzschoppe
Bürgermeisterin

Beratungsergebnis des HA/der StVV:

- ☐ einstimmig ☐ mit Stimmenmehrheit
- ☐ laut Beschlussvorschlag
- ☐ mit Veränderungen (siehe Niederschrift)

Beschluss-Nr.:

Tagung am: TOP:
Anzahl der **Ja**-Stimmen:
Anzahl der **Nein**-Stimmen:
Anzahl der **Stimmenthaltungen**:

Problembeschreibung/Begründung:

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHKZ), welches im Juni 2009 beschlossen wurde, hat sich in den vergangenen Jahren als Instrument zur Steuerung des Einzelhandels bewährt. Darauf aufbauend konnten planungsrechtliche Schritte zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche umgesetzt werden.

Die Dynamik des Einzelhandels setzt sich jedoch weiter fort. Neben den Diskussionen zur Weiterentwicklung der Stadtpromenade zeigen sich vor allem im Lebensmitteleinzelhandel signifikante Angebotsentwicklungen, die sich auf die Verkaufsflächen auswirken.

Entsprechend hat die Stadt Cottbus die BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, mit der Fortschreibung des Konzeptes zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der innerstädtischen Entwicklungspotenziale beauftragt.

Ein erster Entwurf lag bereits im Mai 2015 vor. Dieser Entwurf wurde den TÖB und Fraktionen sowie den Ortsbeiräten und Bürgervereinen jeweils in einem Termin am 22.10.2015 vorgestellt. In diesen Beteiligungsterminen ergaben sich Nachfragen insbesondere zur Entwicklung der Innenstadt, die klarstellend beantwortet werden konnten. Der vorgestellte Entwurfsstand zum EHKZ wurde durch die Beteiligten mitgetragen.

Innerhalb des EHKZ stellt die funktionale Stärkung und Aufwertung des Stadtzentrums einen Schwerpunkt dar. Insofern waren die Ergebnisse des Gutachterverfahrens und umfassenden Bürgerdialogs zum Standort „Stadtpromenade“ mit dem dazu gefassten Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung am 28.10.2015 in den laufenden Fortschreibungsprozess einzustellen.

In Umsetzung der aus dem städtebaulichen und architektonischen Gutachterverfahren (Juli bis September 2015) zur Entwicklung der Stadtpromenade abgestimmten Empfehlungen ist durch den Eigentümer ein neuer Projektentwurf entwickelt und am 02.12.2015 in öffentlicher Sitzung des WBVA vorgestellt worden. Im Zusammenhang mit der Schaffung des Planungsrechtes für dieses Projekt waren in Folge die Rahmenbedingungen und Potentiale der Standortentwicklung bzgl. des Einzelhandels im Kontext zur gesamten Innenstadt zu überprüfen. Hierzu hat die Stadt den Gutachter BBE beauftragt, eine Stellungnahme zur Kompatibilität des Einkaufszentrums (EKZ) „Stadtpromenade“ mit den Zielen des EHKZ der Stadt Cottbus zu erarbeiten.

Die Stellungnahme der BBE vom 08.02.2016, die die Ergebnisse der Überprüfung zur Kompatibilität des Planvorhabens EKZ „Stadtpromenade“ mit den Zielen und Leitlinien des Zentrenkonzeptes darlegt, ist dem EHKZ als Anlage beigefügt. Die Ausführungen und Bewertungen zeigen auf, dass mit der Neuansiedlung des EKZ „Stadtpromenade“ langfristige, städtebauliche Zielvorstellungen der Stadt Cottbus umgesetzt werden können.

Mit Schreiben vom 15.03.2016 wurden die TÖB sowie die Ortsbeiräte und Bürgervereine erneut beteiligt und um Stellungnahme zum Entwurf in der Fassung vom 22. Mai 2015 einschließlich der Stellungnahme vom 08.02.2016 bis zum 18.04.2016 gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen, die Anregungen und Hinweise enthielten, wurden geprüft. Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Cottbus/ Handwerkskammer

Finanzielle Auswirkungen:☐

Ja

☒

Nein

1. Gesamtkosten:**2. Sicherstellung der Finanzierung:****3. Folgekosten:**

Zur Umsetzung erfolgen jeweils Einzelentscheidungen (z.B. Aufstellung von Bebauungsplänen).

Fortsetzung

Cottbus führte zu einer Änderung im Entwurf dahingehend, dass nach dem Abgleich der bestehenden Gesamtflächen für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan die angestrebte Verkaufsflächenobergrenze geringfügig - von 18.500m² auf 19.000m² - modifiziert worden ist.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept gibt transparent und nachvollziehbar den Handlungsrahmen für die künftige räumliche Entwicklung des Einzelhandels in Cottbus vor und schafft somit Planungs- und Investitionssicherheit für Investoren und Händler. Die Entwicklung des Einzelhandels soll auch weiterhin in Hierarchien gelenkt werden. Dabei steht eine Standortentwicklung im Mittelpunkt, die das Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung verfolgt.

Neben einer ausführlichen Analyse sind folgende wesentlichen Bestandteile des EHZK entsprechend der aktuellen Situationen und den neuen Entwicklungen geprüft und angepasst worden:

- Zentren- und Standortkonzept (Zentrenmodell): Das A-Zentrum (Hauptzentrum), die B-Zentren (Stadtteilzentren) und das C-Zentrum (Integrierte Einkaufszentrum) bleiben unverändert bestehen. Durch die Herabstufung bzw. den Wegfall dreier D-Zentren (Nahversorgungszentren → Am Nordrand, Thiemcenter, Ostrower Wohnpark) aufgrund von Funktionsverlust bzw. -verschiebung reduzieren sich die D-Zentren von 8 (EHZK 2009) auf 5 (EHZK 2015). Zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung werden für diese D-Zentren Nahversorgungslagen am Standort bzw. für den Standort Ostrower Wohnpark im Bereich Marienstraße/Busbahnhof (Planung) eingeordnet.
→ Darstellung Zentrenmodell in Abb. 12, Seite 63 → ergänzende Darstellung in Anlage 2.1
- **Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche**
→ Darstellungen Abb. 14, Seite 68; Abb. 20, Seite 78; Abb. 25, Seite 91; Abb. 26, Seite 93; Abb. 27, Seite 95; Abb. 29, Seite 98; Abb. 32, Seite 104; Abb. 34, Seite 107; Abb. 36, Seite 109; Abb. 39, Seite 114) → zusammengefasste Darstellung in Anlage 2.2
- „**Cottbuser Liste**“: Medizinische und orthopädische Artikel werden als zentrenrelevante Sortimente aufgenommen (Hinweis: Kinder- und Säuglingsbekleidung sind in der Systematik der Wirtschaftszweige 2008 (WZ 2008) in Bekleidung enthalten);
→ „Cottbuser Liste“ unter Punkt 6.2, Seite 133
- die Handlungsschwerpunkte 1 bis 8
→ unter Punkt 7, Seite 134ff

Weitere wesentliche inhaltliche Ergebnisse im vorliegenden EHZK sind:

- **Betrachtung Entwicklung Stadtzentrum – Weiterentwicklung Stadtpromenade:** grundsätzliche gutachterliche Befürwortung für das EKZ „Stadtpromenade“ am vorgesehenem Standort, u.a. als Verdichtung und funktionale Verknüpfung der Einkaufsschwerpunkte
- **Betrachtung E-Commerce** (internetbezogener Handel): grundsätzlich ist in Wechselwirkung stationärer Handel und E-Commerce mit einem relativ geringen Flächenrückgang zu rechnen (im Bundesdurchschnitt -4%); neben dem Multichannel-Ansatz, der durch die Handelsbetriebe weiter auszubauen ist, wird der Stadt empfohlen, die Attraktivität des Standorts, insbesondere der Innenstadt zu erhalten bzw. zu erhöhen: Funktionsvielfalt, hohe Aufenthaltsqualität, gute Erreichbarkeit mit dem Ziel attraktive, vielfältige Angebote und multifunktionale Erlebnisbereiche zu ermöglichen
- **Perspektive „Cottbuser Ostsee“ auf die Entwicklung von Einzelhandelsstrukturen:** die angestrebte touristische Entwicklung sowie die absehbare Bauflächenentwicklung um den künftigen See rechtfertigen aus gutachterlicher Sicht keine Ausweisung weiterer Nahversorgungslagen (i. d. R. 1.000m² Verkaufsfläche); ausdrückliches Ziel ist die Stärkung kleinteiliger Einzelhandelsstrukturen (max. 300m² Verkaufsfläche) in Verbindung mit touristischen Angeboten

Mit dem Beschluss des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB können die Regelungen des BauGB zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche (§§ 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a, 34 Abs. 3 BauGB) genutzt werden. Die Bedeutung des Konzeptes liegt also im Wesentlichen in der Vorbereitung formeller Planungen und dient somit der Steuerung einer nachhaltigen geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Anlagen

- 1 - Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale für die Cottbuser Innenstadt (Fortschreibung 2015)
- 2.1 - Zentrenmodell
- 2.2 - Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche