

NOTWENDIGKEIT VON EINSCHRÄNKENDEN FESTSETZUNGEN FÜR DIE EINZELHANDESENTWICKLUNG IM 2. BAUABSCHNITT DES EINKAUFSZENTRUMS STADTPROMENADE

Für die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Planes für den 2. Bauabschnitt des Einkaufszentrums Stadtpromenade Cottbus besteht der dringende Bedarf, die Entwicklung innerhalb des A-Zentrums gemäß Einzelhandel- und Zentrenkonzept planungsrechtlich zu steuern.

Diese Maßgabe leitet sich aus dem BBE-Gutachten 2008 ab.

Der Gutachter empfiehlt hier auf S. 98: „Das neue Einkaufszentrum „Bleichen-Carré“ bietet grundsätzlich die räumliche Entwicklungsperspektiven zur Einbindung von Magnetanbietern mit regionaler Ausstrahlungskraft. Der zweite Bauabschnitt sollte verstärkt diese anzustrebende ergänzende Angebotsfunktion für die Cottbuser Innenstadt wahrnehmen. Wie bereits im Abschnitt II.3 diskutiert (gemeint im Gutachten BBE, 2008), ist die regionale Ausstrahlungskraft von einem Anbieterprofil abhängig, dass eine eigenständige, sich von den peripheren Einkaufszentren „Cottbus-Center“ und „Lausitz-Park“ abhebende Attraktivität ausstrahlt. Eine Schwerpunktsetzung in großflächige Magnetanbieter fungiert als Ergänzung der Fachgeschäftsstruktur im Umfeld der Spremberger Straße. Eine gegenteilige stärkere Konkurrenz in den Angebotsstrukturen lässt Standortverlagerungen und somit letztlich Leerstände in den gewachsenen Einkaufslagen erwarten.“

Somit wird nach telefonischer Rücksprache mit dem Gutachter vorgeschlagen, folgendes festzusetzen:

Die Maximalgröße von 4.500 m² VF ist zu detaillieren. Es sollten mind. 2 Fachmärkte festgesetzt werden. Einer mit mind. 1.500 m² VF und einer mit mind. 1.000 m² VF aus den Sortimentsgruppen der zentrenrelevanten Sortimente (siehe „Cottbuser Liste“ im Gutachten ab S. 147).

Vorschlag für Punkt 1.1 in den Textlichen Festsetzung der Planzeichnung:

Nach von maximal 4.500 m² VF als Unterzeile einfügen

„davon ein Fachmarkt mit mind. 1.500 m² VF mit zentrenrelevantem Sortiment (Bekleidung/Lederwaren oder Unterhaltungselektronik/Computer/Elektrohaushaltswaren oder Einrichtungszubehör (ohne Möbel)/Haus- und Heimtextilien/Bastelartikel/Kunstgewerbe oder Drogerie/Kosmetik/Haushaltswaren) und ein Fachmarkt mit mind. 1.000 m² VF mit zentrenrelevantem Sortiment (Bekleidung/Lederwaren oder Baby-/Kinderartikel oder Spielwaren/Sportartikel oder Drogerie/Kosmetik/Haushaltswaren)“

Des Weiteren ist für die übrigen kleinteiligen VF noch der Ausschluss von Büchern und Schuhen festzusetzen, wie in der HM zuvor empfohlen.

Zur Begründung:

Die weitere Verkaufsflächenentwicklung im Haupteinkaufsbereich der Stadt Cottbus (A-Zentrum gem. EHVK) ist zwar quantitativ weiter zu stärken, jedoch bedarf es der bauplanungsrechtlichen Feinsteuerung, damit keine Disparitäten zu den kleinteiligen Angebotsstrukturen in den gewachsenen Einkaufsbereichen der Innenstadt entstehen. Eine Überproportionalität an kleinflächigen Angebotsstrukturen im EKZ Bleichen-Carré 1. und 2. BA würde zu weiteren Standortverlagerungen innerhalb der Innenstadt führen, was zu nicht gewollten weiteren Leerständen in der Altstadt beitragen würde. Insofern ist entsprechend der gutachterlichen Aussage eine Flächenfestsetzung für die Belegungsstrukturierung des 2. BA des Bleichen-Carré notwendig. Dabei werden innerhalb der 4.500 m² VF mind. zwei Fachmärkte als Magnetanbieter zu positionieren sein, die beide aus den Branchen der zentrenrelevanten Sortimente belegt werden sollen. Ein Fachmarkt soll eine Mindestgröße von 1.500 m² VF und ein weiterer Fachmarkt eine Mindestgröße von 1.000 m² VF aufweisen, um entsprechenden Anbietern der in Frage kommenden Branchen die notwendige Flächengröße zur Verfügung stellen zu können.

Aus der Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen werden für jeden Fachmarkt mehrere Möglichkeiten der Branchenbelegung zugeordnet. Somit ist eine Flexibilität in der künftigen Bewirtschaftung des Centers gegeben.“