



Gutachterliche Stellungnahme

zur Kompatibilität des Einkaufszentrums „Stadtpromenade“
mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der
Stadt Cottbus

für die

Stadtverwaltung Cottbus

Fachbereich Stadtentwicklung

Karl-Marx-Straße 67

03044 Cottbus

Ihre Ansprechpartner

Dr. Silvia Horn

Dr. Ulrich Kollatz

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21

04105 Leipzig

Deutschland

Tel +49 341 98386-72

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, 8. Februar 2016

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung.....	4
2. Standortsituation und Planvorhaben „Stadtpromenade“	5
3. Wettbewerbsstellung des Planvorhabens „Stadtpromenade“ innerhalb der innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen	8
3.1. Aktuelle Einzelhandelsstrukturen der Cottbuser Innenstadt.....	8
3.2. Größendimensionierung des Planvorhabens im innerstädtischen Standortwettbewerb.....	11
3.3. Wettbewerbsrelevanz der Verkaufsflächenstrukturen	12
3.4. Filialisierungsgrad des innerstädtischen Einzelhandels	14
4. Städtebauliche Einordnung des Planvorhabens „Stadtpromenade“	16
5. Kompatibilität mit den Zielen und Leitlinien des Zentrenkonzeptes	19
6. Zusammenfassende Bewertung des Planvorhabens „Stadtpromenade“ und Empfehlungen zu planungsrechtlichen Festsetzungen	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lageplan	5
Abbildung 2:	Verkaufsflächendimensionierung der innerstädtischen Schwerpunktbereiche	11
Abbildung 3:	Verkaufsflächenanteile nach Größenklassen der Ladenlokale	13
Abbildung 4:	Filialisierungsgrad an den innerstädtischen Schwerpunktbereichen	14
Abbildung 5:	Rahmenbedingungen für die städtebauliche Einordnung des Planvorhabens „Stadtpromenade“	16
Abbildung 6:	Entwicklung von Wegebeziehungen und Passantenfrequenzen	18

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Mietflächen im Planvorhaben (Quelle: EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH, Planungsstand 18.12.2015)	6
Tabelle 2:	Verkaufsflächenstrukturen in der Cottbuser Innenstadt 2015	10

1. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

Auf dem brach liegenden Grundstück an der Stadtpromenade in Cottbus soll ein neues Einkaufszentrum errichtet werden. Das aktuell von der EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH als Investor verfolgte Vorhaben, resultiert aus dem Ergebnis eines städtebaulichen und architektonischen Gutachterverfahrens (Juli bis September 2015). Grundlage für die Planungsentwürfe der Architekturbüros war eine zwischen Stadt und Investor abgestimmte Aufgabenstellung. Neben den städtebaulichen und architektonischen Vorgaben wurde auch die maximale Obergrenze der Einzelhandelsverkaufsfläche für das Einkaufszentrum mit 5.900 m² vorgegeben.

In Auswertung dieses Gutachterverfahrens und umfassenden Bürgerdialogs hat die Stadtverordnetenversammlung am 28.10.2015 einen Grundsatzbeschluss zu den weiteren städtebaulichen und funktionalen Zielen der Standortentwicklung verabschiedet.

Durch ein beauftragtes Planungsbüro hat der Investor die Planung hinsichtlich der Vorgaben der Gutachterjury und Empfehlungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung qualifiziert anpassen lassen. Das „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ entwickelt sich unter Berücksichtigung aller Vorgaben als eigenständiges Shopping Center und nicht als 2. Bauabschnitt des EKZ Bleichen Carré.

Dies stellt gegenüber dem bisherigen Untersuchungs- und Arbeitsstand zum Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom 22.05.2015 veränderte Rahmenbedingungen und Zielstellungen dar, die neu zu bewerten sind.

Nach Aussagen des Investors und auch aus fachgutachterlicher Sicht wird sich die eigenständige Funktion des „EKZ Stadtpromenade“ auf die Angebots- und Betriebstypenstruktur auswirken. Die aktuell vorliegende Planung untersetzt die Aussage. Im Besonderen die Sortimentsschwerpunkte und der Betriebstypenmix weichen von den Empfehlungen in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ab.

Im Rahmen vorliegender gutachterlicher Stellungnahme wird die Kompatibilität des Planvorhabens mit Zielen und Leitlinien des Zentrenkonzeptes geprüft. Die Entwicklungsperspektiven der Cottbuser Innenstadt bei Umsetzung des Vorhabens stehen im Fokus der Untersuchung. Hierbei ist der Nachweis der städtebaulichen Vertretbarkeit des Vorhabens zu führen. In diesem Kontext werden Empfehlungen zur planungsrechtlichen Absicherung des Planvorhabens dargelegt.

Die Aufgabenstellung umfasst folgende Schwerpunkte:

- detaillierte Darstellung der Projektplanung
- Wettbewerbsstellung des Planvorhabens „Stadtpromenade“ innerhalb der innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen
- städtebauliche Einordnung des Planvorhabens
- Kompatibilität mit den Zielen und Leitlinien des Zentrenkonzeptes
- Zusammenfassende Bewertung des Planvorhabens „Stadtpromenade“ und Empfehlungen zu planungsrechtlichen Festsetzungen

Das Planvorhaben ist Teil der stufenweisen Entwicklung der Cottbuser Innenstadt. Diese umschließt verschiedene Standortlagen, die in der Vergangenheit zu einer Splittung der Passanten- und Kundenfrequenzen führten. Die mit der Ansiedlung des Einkaufszentrums „Bleichen Carré“ begonnene Entwicklung einer Verdichtung und funktionalen Verknüpfung der innerstädtischen Geschäftslagen soll mit einem sich anschließenden Einkaufszentrum „Stadtpromenade“ konsequent weitergeführt werden. Nachfolgender Lageplan verdeutlicht die räumliche Einbindung des Planvorhabens.

Das Planvorhaben entsteht auf der aktuellen Brachfläche zwischen dem Berliner Platz im Norden und dem EKZ „Bleichen Carré“ im Süden. Westlich schließt sich eine Wohnbebauung mit Geschäftsunterlagerung im Erdgeschoss an. Dieser Wohnkomplex ist ausdrücklich nicht Teil des neuen Einkaufszentrums „Stadt-

promenade“, erfährt jedoch nach aktuellem Planungsstand eine bauliche Verbindung mit dem Planvorhaben.

Das Planvorhaben gliedert sich in 31 Mieteinheiten, verteilt auf die beiden Ebenen Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, mit einer Gesamtmietfläche von ca. 7.300 m² in der Summe des gesamten Nutzungsspektrums aus Handel / Dienstleistung / Gastronomie. Nachfolgende Tabelle differenziert auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes die Mietflächen zwischen Einzelhandel und Gastronomie und leitet als Plangröße eine einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche¹ ab.

Tabelle 1: Mietflächen im Planvorhaben

(Quelle: EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH, Planungsstand 18.12.2015)

Fläche	Geschoss	Mietfläche Einzelhandel	Verkaufsfläche Einzelhandel (90% der Mietfläche)	Mietfläche Gastronomie	Mietfläche gesamt
M 01	EG	87,23 m ²	79,00 m ²		87,23 m ²
M 02	EG	1.014,19 m ²	913,00 m ²		1.014,19 m ²
M 03	EG	209,77 m ²	189,00 m ²		209,77 m ²
M 04	EG	147,35 m ²	133,00 m ²		147,35 m ²
M 05	EG	120,22 m ²	108,00 m ²		120,22 m ²
M 06	EG	360,99 m ²	325,00 m ²		360,99 m ²
M 07	EG	202,61 m ²	182,00 m ²		202,61 m ²
M 08	EG	99,09 m ²	89,00 m ²		99,09 m ²
M 09	EG	220,52 m ²	198,00 m ²		220,52 m ²
M 10	EG			157,88 m ²	157,88 m ²
M 11	EG	81,30 m ²	73,00 m ²		81,30 m ²
M 12	EG	173,40 m ²	156,00 m ²		173,40 m ²
M 13	EG	144,49 m ²	130,00 m ²		144,49 m ²
M 14	EG	206,69 m ²	186,00 m ²		206,69 m ²
M 15	EG			219,63 m ²	219,63 m ²
M 16	EG			156,25 m ²	156,25 m ²
M 17	EG			156,95 m ²	156,95 m ²
M 18	EG			86,82 m ²	86,82 m ²
M 19	1. OG	1.130,91 m ²	1.018,00 m ²		1.130,91 m ²
M 20	1. OG	206,82 m ²	186,00 m ²		206,82 m ²
M 21	1. OG	236,10 m ²	212,00 m ²		236,10 m ²
M 22	1. OG	170,71 m ²	154,00 m ²		170,71 m ²
M 23	1. OG	52,43 m ²	47,00 m ²		52,43 m ²
M 24	1. OG	216,07 m ²	194,00 m ²		216,07 m ²
M 25	1. OG	451,89 m ²	407,00 m ²		451,89 m ²
M 26	1. OG	140,56 m ²	127,00 m ²		140,56 m ²
M 27	1. OG	167,57 m ²	151,00 m ²		167,57 m ²
M 28	1. OG	139,35 m ²	125,00 m ²		139,35 m ²
M 29	1. OG	200,62 m ²	181,00 m ²		200,62 m ²
M 30	1. OG	213,64 m ²	192,00 m ²		213,64 m ²
M 31	1. OG	128,88 m ²	116,00 m ²		128,88 m ²
Flächen gesamt		6.523,40 m²	5.871,00 m²	777,53 m²	7.300,93 m²

Hervorzuheben ist ein relativ hoher Anteil an Gastronomieflächen, dieser umfasst knapp 11% der gesamten Mietflächen.

¹ Zur Mietfläche eines Einzelhandelsbetriebes gehören die gesamte betrieblich genutzte Fläche, also Verkaufs-, Lager-, Büro- und Sozialräume. Zur relevanten Verkaufsfläche zählt die Fläche, die dem Verkauf dient und dem Kunden zugänglich ist. Als Erfahrungs- und Vergleichswert ist von einem Verkaufsflächenanteil von 80% bis maximal 90% an der Mietfläche auszugehen. Eine genaue Abgrenzung der Verkaufsflächen im Planvorhaben „Stadtpromenade“ liegt derzeit noch nicht vor, im Sinne einer eher vorsichtigen Bewertung wird von einem maximalen Anteil von 90% ausgegangen.

Die einzelhandelsrelevante Mietfläche für Einzelhandelsnutzungen beträgt folglich 6.523 m², dementsprechend ist eine maximale Verkaufsfläche von ca. 5.870 m² zu erwarten. Ein detailliertes Branchen- und Mieterkonzept liegt bisher nicht vor, auszugehen ist von einer für Shopping-Center typischen Branchenstruktur (vergleichbar auch dem EKZ „Bleichen Carré“) mit

- ca. 55 % persönliche Ausstattung (Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Uhren/Schmuck),
- ca. 20% Freizeit und Consumer electronics,
- ca. 17% kurzfristiger Bedarf,
- ca. 8% sonstiges.

Hervorzuheben sind die beiden größten Mietflächen mit jeweils mehr als 1.000 m² Mietfläche (M02 im EG und M19 im 1. OG, vgl. oben stehende Tabelle), diese im Einkaufszentrum übereinander liegenden Flächen werden voraussichtlich von einem zweietagigen Bekleidungsanbieter mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche genutzt.

Neben dieser Großfläche umfasst die Flächenplanung zum Stand 18.12.2015 weiterhin zwei größere Fachgeschäfte mit voraussichtlich 325 m² bzw. 407 m² Verkaufsfläche. Die Mehrheit der geplanten Ladenlokale wird über eine Verkaufsfläche zwischen 100 m² bis 200 m² verfügen, Kleinflächen mit weniger als 100 m² beschränken sich auf 4 Ladenlokale.

3. Wettbewerbsstellung des Planvorhabens „Stadtpromenade“ innerhalb der innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen

Die Einzelhandelsanalyse im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus 2015 weist im Zeitraum seit 2008² einen Rückgang der Einzelhandelsunternehmen bei annähernd konstant gebliebener Verkaufsflächenausstattung aus, letztere sowohl in absoluter Dimensionierung als auch in Relation zum Bevölkerungspotenzial. Die aktuelle Verkaufsflächenausstattung beträgt 2,41 m² je Einwohner. Die Umsatzleistung des Cottbuser Einzelhandels ist im gleichen Zeitraum jedoch um ca. 4% gestiegen.

Diese Entwicklung verweist bereits auf einen strukturell verbesserten, leistungsfähigeren Einzelhandelsbesatz. Generell gilt in allen Stadtgebieten eine Tendenz zur stärkeren Konzentration auf leistungsfähige Einzelhandelsstandorte.

Die Cottbuser Innenstadt konnte ihre Wettbewerbsposition festigen und weiterentwickeln. Im Rückblick ist festzustellen, dass die mit der Ansiedlung des EKZ „Bleichen Carré“ angestrebten Entwicklungschancen aufgegriffen und zu einer Stärkung der Einzelhandelsfunktion der Cottbuser Innenstadt geführt haben. Die Ansiedlung des EKZ „Bleichen Carré“ hat verstärkt Kaufkraftströme in die Innenstadt gelenkt, Ansätze einer funktionalen Verknüpfung mit der Spremberger Straße sind ebenfalls zu beobachten.

Nachfolgend ist zunächst die Struktur des innerstädtischen Einzelhandels zu betrachten und darauf aufbauend die Einbindung des Planvorhabens „Stadtpromenade“ zu bewerten.

3.1. Aktuelle Einzelhandelsstrukturen der Cottbuser Innenstadt

Die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche der Cottbuser Innenstadt, in der Abgrenzung als A-Zentrum gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept, summiert sich in 2015 auf ca. 43.000 m², dies sind 18% der Cottbuser Einzelhandelsfläche insgesamt.³ Mit dieser Flächenausstattung hat sich die Innenstadt zum scheinbar flächengrößten Angebotsstandort entwickelt. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass der innerstädtische Einzelhandel sich auf verschiedene Schwerpunktbereiche aufgliedert und sich etwa 15% der innerstädtischen Verkaufsflächen in Nebenlagen befinden, von denen keine oder nur eine geringe eigenständige Magnetwirkung ausgeht. Demgegenüber treten die drei Einkaufszentren der Stadt Cottbus (Lausitz-Park, TKC, Cottbus-Center) als konzentrierte, gemeinsam ausstrahlende Wettbewerbsstandorte auf. Aus diesem Blickwinkel ist nach wie vor das EKZ „Lausitz-Park“ als Wettbewerbsstandort mit der höchsten Verkaufsflächenkonzentration einzuschätzen.

Als funktionale Schwerpunktbereiche werden im Zentrenkonzept folgende Einkaufslagen ausgewiesen:

- **Bleichen Carré / Galeria Kaufhof**
Durch die unmittelbare Nachbarschaft des EKZ „Bleichen Carré“ mit Galeria Kaufhof bilden diese Standorte eine funktionale Einheit.
- **Spreegalerie**
Die im Nordwesten der Innenstadt angesiedelte Spreegalerie ist insbesondere von einer Splittung innerstädtischer Kundenfrequenzen betroffen, infolge einer nicht vorhandenen Anbindung an die anderen Hauptgeschäftslagen.

² Zeitpunkt der Erarbeitung des aktuell gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, vgl. zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Cottbus im Zeitraum 2008 bis 2015: Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale für die Cottbuser Innenstadt (Fortschreibung 2015), Entwurfsfassung, Abschnitt 3

³ Einzelhandelsanalyse im Rahmen der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes, Stand Februar 2015

- Spremberger Straße / Altmarkt

Im Altstadtbereich hebt sich die Spremberger Straße mit dem sich nördlich anschließenden Altmarkt sowie dem Platz „Am Stadtbrunnen“ als Verbindung zum EKZ „Bleichen Carré“ deutlich von den weiteren Seitenstraßen ab.

Nachfolgende Tabelle fasst die Angebotsstrukturen der Innenstadt zusammen. Auf diese drei Schwerpunktbereiche entfallen ca. 85% der innerstädtischen Einzelhandelsfläche, alle sonstigen innerstädtischen Einzelhandelsstandorte – im Wesentlichen die weiteren Altstadtstraßen – sind mit einem gemeinsamen Flächenanteil von ca. 15% als innerstädtische Nebenlagen zu charakterisieren.

Insgesamt hat sich die Cottbuser Innenstadt in wichtigen Leitbranchen bereits zum wichtigsten Angebotsstandort entwickelt. So entfallen 48% der Cottbuser Einzelhandelsflächen für Bekleidung auf die Innenstadt, bei Schuhe / Lederwaren sind es ebenfalls 48%, bei Spielwaren 50% und bei Uhren / Schmuck sogar 57%. Auch in weiteren Branchen sind wettbewerbsfähige innerstädtische Flächenanteile zu verzeichnen.

Die Standortagglomeration Bleichen Carré / Galeria Kaufhof ist darunter der dominante Magnetstandort, welcher mehr als die Hälfte der innerstädtischen Einzelhandelsfläche einschließt. Den Schwerpunkt bilden erwartungsgemäß die Warengruppen der persönlichen Ausstattung mit einer Verkaufsfläche von ca. 12.800 m². Durch großflächige Anbieter bzw. dem Branchenspektrum von Galeria Kaufhof heben sich auch Spielwaren, Sportartikel und Consumer electronics aus der Angebotsstruktur ab. Unterdurchschnittlich ist sicherlich der Besatz im kurzfristigen Bedarfsbereich.

Auf Letzterem baut aktuell die Magnetwirkung der Spreegalerie auf. Als Magnetanbieter fungieren ein Edeka-Supermarkt, ein Drogeriemarkt Müller und ein Intersport-Fachmarkt. Nach Schließung eines weiteren großflächigen Anbieters (Strauss Innovation) liegt die Einzelhandelsfläche bei ca. 6.800 m², bzw. 4% der Cottbuser Einzelhandelsfläche. Eine Nachnutzung dieses Leerstandes erfolgt seit Dezember 2015 durch eine Woolworth-Filiale.⁴

Eine vergleichbare Größendimensionierung weist mit ca. 7.100 m² der Funktionsschwerpunkt Spremberger Straße / Altmarkt auf. Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen Bekleidung und Bücher, darüber hinaus verzeichnet die Lage eine vielseitige Fachgeschäftsstruktur. Besonders hervorzuheben ist der durchgehende Einzelhandelsbesatz. Die Spremberger Straße kann sich auch nach Etablierung des EKZ „Bleichen Carré“ mit einer eigenständigen Angebotsstruktur behaupten, ein zweifellos erfolgreicher Anbieterwechsel führte nicht zu einer Leerstandsproblematik.

Der sonstige Einzelhandel in der Innenstadt (Nebenlagen) ist i.d.R. durch kleinteilige Fachgeschäfte geprägt, deren mittlere Verkaufsfläche beträgt nur 76 m², als Ausnahme ist beispielsweise die Drogerie Rossmann in der Stadtpromenade zu nennen. Die Fachgeschäfte sind eher auf Zielkunden ausgerichtet oder auf die frequenzbringende Wirkung der gesamten Innenstadt angewiesen. Mit zunehmender Entfernung zu den drei Funktionsschwerpunkten nimmt jedoch die Kundenfrequenz deutlich ab. Im Branchenprofil hebt sich abermals Bekleidung als Leitbranche ab. Die über 2.400 m² Verkaufsfläche verteilt sich jedoch auf 35 kleinere Anbieter, oftmals mit attraktiven Konzepten.

⁴ Nachnutzung durch Woolworth-Filiale nicht in den Analyseergebnissen vom Stand Februar 2015 enthalten

Tabelle 2: Verkaufsflächenstrukturen in der Cottbuser Innenstadt 2015

	Stadtgebiet Mitte		darunter Innenstadt		Bleichen Carré / Galeria Kaufhof		Spreegalerie		Spreberger Straße / Altmarkt		sonstige Innenstadt	
	(m²)	(%)	(m²)	(%)	(m²)	(%)	(m²)	(%)	(m²)	(%)	(m²)	(%)
Nahrungs- & Genußmittel (incl. Bäcker/Metzger)	5.095	10%	3.537	7%	1.252	2%	1.430	3%	260		595	1%
Drogerie/Parfümerie/Apothekenbedarf	3.270	27%	2.930	24%	1.085	9%	1.100	9%	145	1%	600	5%
Blumen/Heimtierbedarf	628	10%	528	8%	98	2%	160	2%			270	4%
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	2.688	51%	2.418	47%	805	16%	330	6%	1.093	21%	190	4%
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	18.629	52%	17.644	48%	10.650	29%	475	1%	4.094	11%	2.425	7%
Schuhe/Lederwaren	2.975	49%	2.905	48%	1.740	29%	380	6%	550	9%	235	4%
Heimwerker/Autozubehör / Gartenbedarf	555	2%	205	1%	25		130				50	
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	2.100	26%	2.010	25%	680	8%	695	9%	360	5%	275	3%
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	2.220	64%	1.755	50%	1.165	34%	75	2%			515	15%
Sportartikel/Fahrräder	3.125	50%	2.550	41%	1.250	20%	1.200	19%			100	2%
Haustextilien/Heimtextilien	1.100	12%	680	6%	400	4%					280	3%
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	2.851	7%	251	1%					100		151	
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	1.061	14%	1.031	14%	741	10%	50	1%			240	3%
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	2.603	39%	2.408	36%	1.752	26%	300	5%	79	1%	277	4%
Foto/Optik/Akustik	1.148	54%	908	43%	223	11%	255	12%	330	15%	100	5%
Uhren/Schmuck	735	57%	725	57%	380	30%	60	5%	105	8%	180	14%
sonstiges	665	31%	580	27%	290	14%	190	9%			100	5%
Einzelhandel gesamt	51.448	21%	43.065	18%	22.536	9%	6.830	4%	7.116	3%	6.583	3%

3.2. Größendimensionierung des Planvorhabens im innerstädtischen Standortwettbewerb

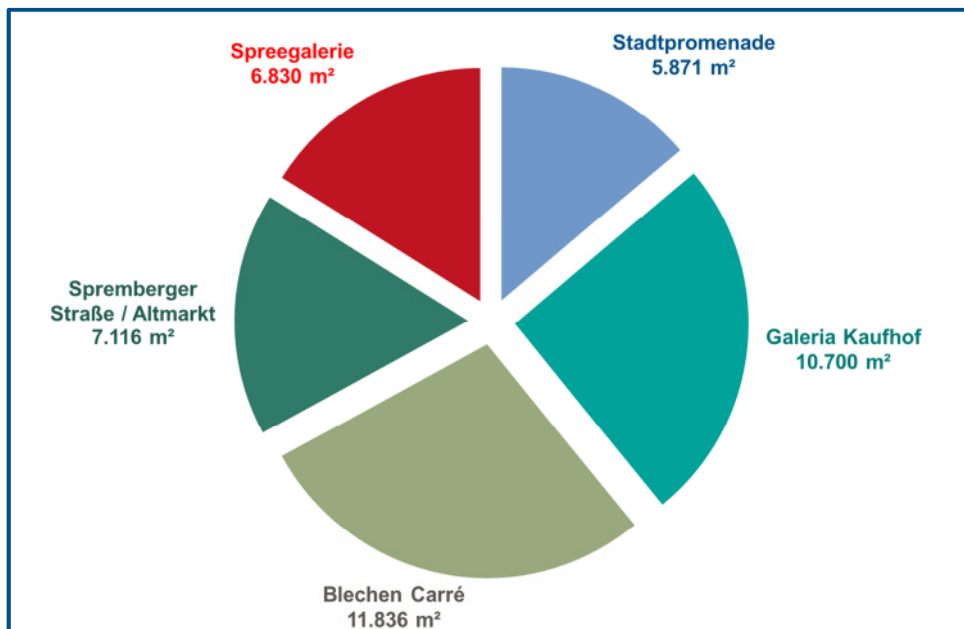
Das Planvorhaben „Stadtpromenade“ wird gemäß der Prognoserechnung im Abschnitt 2 eine Verkaufsflächendimensionierung von ca. 5.870 m² aufweisen. Diese Größendimensionierung bleibt einerseits leicht unter den Vorgaben zur maximale Obergrenze der Einzelhandelsverkaufsfläche gemäß des städtebaulichen und architektonischen Gutachterverfahrens (Juli-September 2015), ist andererseits jedoch dafür geeignet einen neuen Schwerpunktbereich innerhalb der innerstädtischen Standortstrukturen zu bilden.

Die Größendimensionierung des Planvorhabens entspricht einer rechnerischen Verkaufsflächenerweiterung der Innenstadt um 13,6%. Allein die innerstädtischen Schwerpunktbereiche (ohne sonstige Standorte) würden eine zukünftige Gesamtverkaufsfläche von ca. 42.400 m² umfassen, diese steigen durch die Nachnutzung der Leerstände in der Spreegalerie auf über 44.000 m² an. Die Innenstadt wäre aus der funktionalen Verknüpfung dieser Schwerpunktbereiche flächengrößter Einzelhandelsstandort der Stadt Cottbus.

Das Planvorhaben „Stadtpromenade“ ist innerhalb der Innenstadt dabei der kleinste Schwerpunktbereich. Durch die geplante bauliche Verbindung mit der westlich angrenzenden Wohnscheibe (siehe Abschnitt 2) entsteht zweifellos eine positive Wechselwirkung mit den Handelsflächen in der Wohnscheibe, die nachrangige Größendimensionierung bleibt jedoch grundsätzlich bestehen.

Die Gesamtverkaufsfläche der Stadtpromenade ordnet sich letztlich der angestrebten Funktion unter, das Einkaufszentrum soll keine dominierende, sondern eine ergänzende und funktional verbindende Funktion in der Cottbuser Innenstadt einnehmen (vgl. Abschnitt 4).

Abbildung 2: Verkaufsflächendimensionierung⁵ der innerstädtischen Schwerpunktbereiche



Größendimensionierung ist zunächst ein Ausdruck, dass das Planvorhaben sich in die Standortstrukturen einfügt und keine „Wettbewerbsdominanz durch Größe“ entwickelt. Eine weiterreichende Bewertung der funktionalen Ergänzung, ist nachfolgend über die geplanten Flächenstrukturen möglich.

⁵ Bei den angegebenen Verkaufsflächen ist darauf zu verweisen, dass vorhandene Leerstände / Nutzungsänderungen zum Zeitpunkt der Erhebung nicht erfasst sind. Es handelt sich jeweils um die „aktive“ Verkaufsfläche von Einzelhandelsanbietern. Bei Konzepten mit einem Branchenmix von Einzelhandel/Gastronomie/Dienstleistungen sind nur die Einzelhandelsflächen enthalten. Stichtag der Erhebung ist der 15.02.2015. In der Folge können Abweichungen zu anderen Veröffentlichungen mit Verkaufsflächenangaben auftreten.

3.3. Wettbewerbsrelevanz der Verkaufsflächenstrukturen

Die Kundenakzeptanz und folglich die Leistungsfähigkeit der Cottbuser Innenstadt im gesamtstädtischen und regionalen Standortwettbewerb findet nicht allein seinen Ausdruck in der quantitativen Verkaufsflächenausstattung, Entwicklungsziel des innerstädtischen A-Zentrums ist letztlich ein umfassender Branchen- und Betriebstypenmix.

Dessen Umsetzung ist jedoch an verfügbare Flächenpotenziale, die auch den Anforderungen potenzieller Mieter gerecht werden, gebunden. Mit der Handelsentwicklung nicht vereinbar und folglich wenig realistisch ist die Annahme, dass die Nutzung bestehender Leerstandsflächen eine geeignete Alternative darstellt. Dies kann in Ausnahmefällen zutreffen, für leistungsstarke Mieter sind jedoch die Funktionalität und optimale Flächenkonzepte ebenso von Bedeutung, wie die Ausstrahlungskraft des Standorts in seiner Gesamtheit.

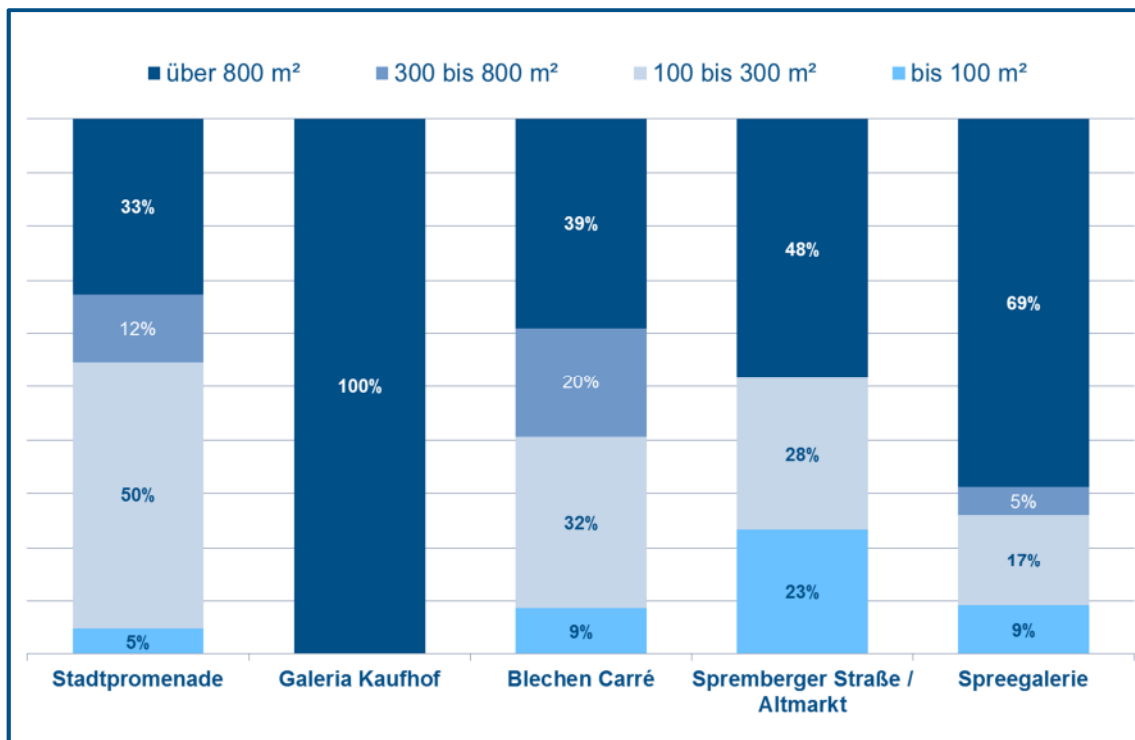
Die Analyse im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2015 zeigt auf, dass die Einbindung des EKZ „Blechen Carré“ nicht nur zu einer Stärkung der gemeinsamen Standortlage mit dem Galeria Kaufhof beigetragen hat, sondern durchaus die Geschäftslage Spremberger Straße in diese Entwicklung eingebunden ist. Zweifellos sind in den traditionellen Geschäftslagen von Spremberger Straße bis Altmarkt zwar Anbieter- und Branchenwechsel eingetreten, ein Bedeutungsverlust ist jedoch nicht erkennbar, Leerstände sind nur in Einzelfällen zu beobachten. In beiden Schwerpunktbereichen bildeten sich eigenständige Angebots- / Standortprofile heraus, zum einen die Ausrichtung auf Fachgeschäftsstrukturen, auch gastronomische Angebote im Bereich Spremberger Straße / Altmarkt, zum anderen das eher filialisier- te Angebotskonzept der Standortagglomeration Galeria Kaufhof / Blechen Carré.

Eine differenzierte Flächenverfügbarkeit bildet die Basis für die Entwicklung ergänzender Angebotsprofile. Nachfolgende Grafik stellt die Verkaufsflächenanteile nach Größenklassen an den innerstädtischen Schwerpunktbereichen vergleichend der Flächenkonzeption des Planvorhabens „Stadtpromenade“ gegenüber. Unterschieden werden folgende Größenklassen:

- Verkaufsflächen bis 100 m²
Eignung bevorzugt für individuelle Angebotskonzepte, Boutiquen, oftmals inhabergeführter Einzelhandel,
- Verkaufsfläche von 100 m² bis 300 m²
Flächendimensionierung bis an die Grenze des Cottbuser Nachbarschaftsladens⁶, bevorzugte Größenklasse für die Mehrzahl der Filialisten im Branchenspektrum der persönlichen Ausstattung,
- Verkaufsfläche von 300 m² bis 800 m²
größere Filialbetriebe und branchenspezifisch kleine Fachmärkte, strukturprägende Einzelhandelsfachgeschäfte für den Cottbuser Einzelhandel,
- Verkaufsfläche ab 800 m²
großflächiger Einzelhandel.

⁶ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale für die Cottbuser Innenstadt (Fortschreibung 2015), Entwurfsfassung, Abschnitt 7, Handlungsschwerpunkt 4

Abbildung 3: Verkaufsflächenanteile nach Größenklassen der Ladenlokale



Alle Schwerpunktbereiche der Cottbuser Innenstadt weisen eine eigenständige Flächenstruktur auf, neben dem Galeria Kaufhof als großflächiger Einzelhandelsbetrieb, ist jeder Schwerpunktbereich durch eine eigene Spezifika in der Flächenstruktur charakterisiert. Dies gilt auch für das Planvorhaben „Stadtpromenade“.

Der Bereich Spremberger Straße / Altmarkt zeigt eine Polarisierung zwischen einerseits dem Flächenanteil einiger großflächiger Anbieter (Hugendubel, H&M, Kult), die 48% der Verkaufsfläche auf sich vereinen, andererseits eine Vielzahl kleinerer Ladenlokale. Insgesamt 36 Anbieter bzw. 72% aller Einzelhandelsbetriebe verfügen jeweils über Verkaufsflächen von weniger als 100 m², zusammen repräsentieren diese Anbieter aber nur 23% der Gesamtverkaufsfläche im Bereich Spremberger Straße / Altmarkt.

Im EKZ „Bleichen Carré“ finden sich verstärkt größere Fachgeschäftsstrukturen, abgestimmt auf die typischen Filialistenstruktur eines Shoppingcenters. Knapp ein Drittel (32%) der Gesamtverkaufsfläche entfällt auf Ladeneinheiten zwischen 100 m² bis 300 m², weitere 20% auf größere Geschäftseinheiten zwischen 300 m² bis 800 m². Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen vier Anbieter mit einem Flächenanteil von 39%.

Im EKZ „Spreegalerie“ sind aktuell ebenfalls nur vier großflächige Anbieter eingebunden, diese repräsentieren jedoch 69% der Gesamtverkaufsfläche. Die aktuelle Neueröffnung eines Woolworth-Kaufhauses entspricht einer zusätzlichen Einzelhandelsgrößfläche.

Das Planvorhaben „Stadtpromenade“ verfügt gemäß aktueller Planung über einen Schwerpunkt in der Größenkategorie zwischen 100 m² bis 300 m², 18 der insgesamt 26 ausgewiesenen Einzelhandelsflächen sind voraussichtlich dieser Kategorie zuzurechnen. Zusammen repräsentieren diese einen Verkaufsflächenanteil von 50%. Demgegenüber sind lediglich drei Flächen mit jeweils unter 100 m² Verkaufsfläche ausgewiesen, ein deutlicher struktureller Unterschied gegenüber dem Bereich Spremberger Straße / Altmarkt.

Unter dem Blickwinkel der Verkaufsflächenstrukturen ist eine vorrangige Wettbewerbsbeziehung mit dem EKZ „Bleichen Carré“ zu erwarten.

3.4. Filialisierungsgrad des innerstädtischen Einzelhandels

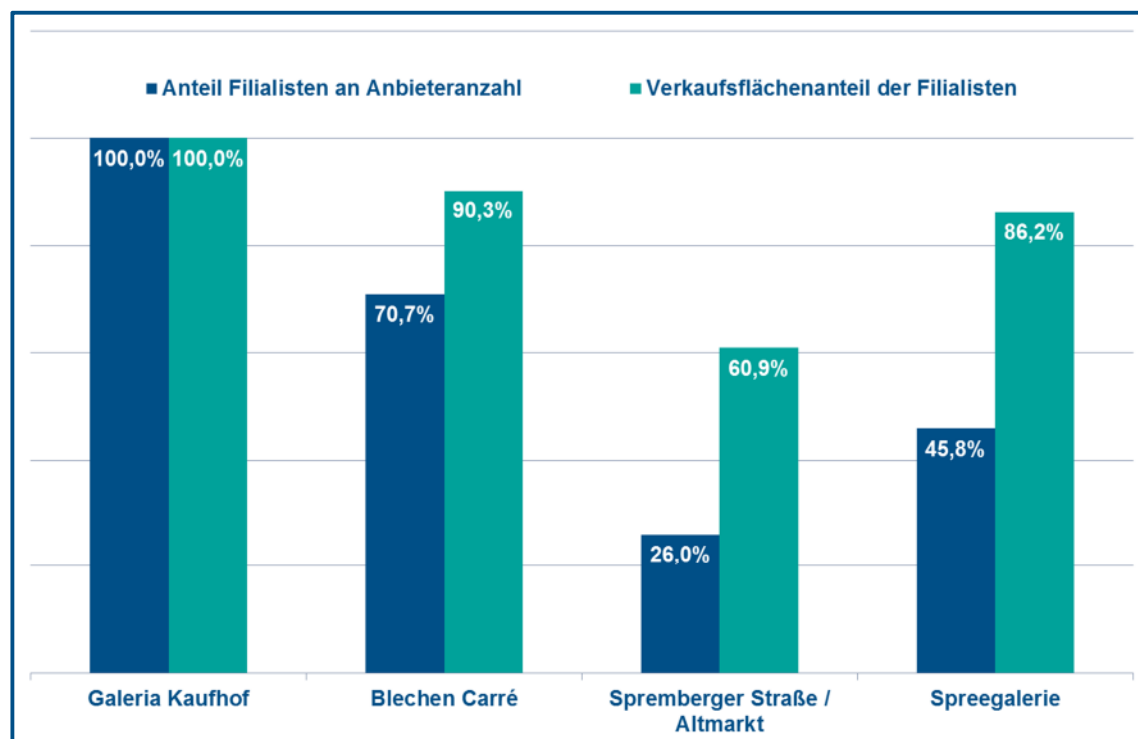
Der Filialisierungsgrad kann gleichfalls Ausdruck einer differenzierten Angebots- und Standortkonzeption sein. Diese Kennziffer umschreibt den Anteil der Filialisten am Einzelhandelsbesatz einer Stadt oder eines betrachteten Standortes, er kann ausgewiesen werden als Anteil der Einzelhandelsbetriebe oder als Anteil der von Filialisten genutzten Verkaufsfläche.

Der Anteil der Filialbetriebe in Einkaufszentren und bedeutenden Einkaufsstrassen (1a Lagen) liegt in größeren Städten zwischen 70 und 90 Prozent, in den letzten Jahren mit steigender Tendenz. Zunächst ist festzustellen, dass Filialisten aufgrund ihrer Markenmacht eine hohe Anziehungskraft für Kunden entwickeln. Von den generierten Frequenzen können auch Lagen mit inhabergeführten Fachhandelsgeschäften profitieren. Stark zunehmende Filialisierung birgt demgegenüber jedoch die Gefahr eines Verlusts des „Lokalkolorits“. Die Angebotskonzepte der inhabergeführten Fachhandelsgeschäfte sind im Unterschied zu den Filialisten zumeist individuell mit eigenem Profil, sie bieten Authentizität.

Aufgabe der Einzelhandelsentwicklung in Cottbus ist neben der funktionalen Vernetzung und der Verdichtung der Angebotsstrukturen auch die Balance zwischen Magnetwirkung bekannter Marken und Filialisten und der Attraktivität vielfältiger und individueller Angebotskonzepte. Die wachsende Attraktivität der Cottbuser Innenstadt in den vergangenen Jahren gründet auf einem dementsprechenden Mix von Filialbetrieben, Betriebstypen unterschiedlicher Größenordnung und individuellen Geschäftskonzepten.

Nachfolgende Abbildung bewertet den Filialisierungsgrad an den bestehenden Schwerpunktbereichen der Cottbuser Innenstadt, ausgewiesen ist der jeweilige Anteil national oder auch international agierender Filialbetriebe.

Abbildung 4: Filialisierungsgrad an den innerstädtischen Schwerpunktbereichen



Fast 71% der Anbieter im EKZ „Bleichen Carré“ sind Filialen national oder sogar international operierender Handelsunternehmen. Sie umfassen einen Verkaufsflächenanteil von ca. 90%.

In der Geschäftslage Spremberger Straße / Altmarkt liegt deren Anteil bei 26% der Unternehmen, die jedoch einen Verkaufsflächenanteil von ca. 61% einnehmen. Die individuellen Fachgeschäfte begründen die Angebotsvielfalt am Standort, i.d.R. jedoch mit sehr kleinen Ladeneinheiten. Neben dem Altmarkt und der Spremberger Straße verfügen auch angrenzende Straßenzüge über solche Konzepte.

In der Spreegalerie sind etwa 46% der Anbieter als überregionale Filialisten einzustufen, auch sie bestimmen mit ca. 86% den Verkaufsflächenbesatz am Standort.

Für das Planvorhaben „Stadtpromenade“ kann aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Branchen- und Mieterkonzeption keine vergleichbare Auswertung erstellt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass mit einem Filialisierungsgrad vergleichbar dem EKZ „Bleichen Carré“ zu rechnen ist. Die dargelegte Flächenstruktur ist weitestgehend auf Filialkonzepte abgestimmt.

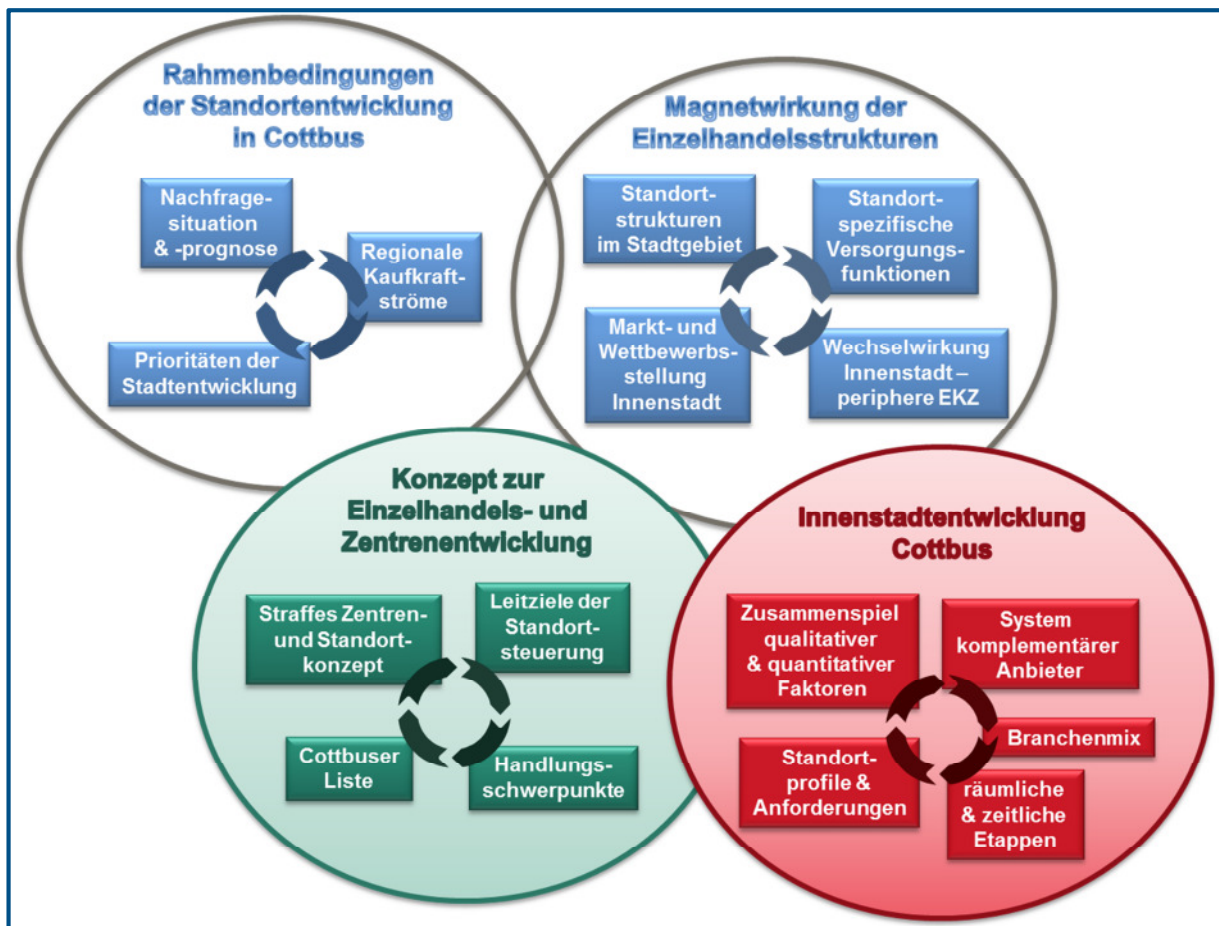
Auch aus Sicht der Angebotskonzepte / des Filialisierungsgrades ist eine Wettbewerbsverflechtung mit dem EKZ „Bleichen Carré“ zu erwarten, gleichzeitig ist die gemeinsame Magnetwirkung vergleichbarer, sich wechselseitig ergänzender Marken zu beachten.

4. Städtebauliche Einordnung des Planvorhabens „Stadtpromenade“

Die maßgeblichen Indikatoren wie Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklung der Cottbuser Innenstadt belegen, dass die konsequente Ausrichtung auf das A-Zentrum bereits eine spürbare Wirkung erzielt hat. Die Innenstadt steht im Fokus der Stadtentwicklung. Deshalb gilt es, die Entwicklung der Cottbuser Innenstadt weiter zu forcieren und nachhaltig zu stabilisieren.

Die Rahmenbedingungen mit entsprechenden Wechselwirkungen, die diese Zielstellung befördern, sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Eine Einordnung des Planvorhabens in diese grundsätzlichen Determinanten ist zwingend.

Abbildung 5: Rahmenbedingungen für die städtebauliche Einordnung des Planvorhabens „Stadtpromenade“



Die Urbanität und Vitalität der Stadt Cottbus und damit auch ihr eigenständiges Profil lassen sich nur über die Innenstadt manifestieren, darin liegt allgemein die Bedeutung von Innenstädten begründet. Diese Funktion füllt die Cottbuser Innenstadt zunehmend besser aus. Die gezielte Lenkung zentrenrelevanter Einzelhandelsansiedlungen auf die Innenstadt ist eine bereits mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2005 getroffene stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidung. Unter Berücksichtigung der Nachfrageentwicklung in der Stadt Cottbus und des regionalen Umfelds zeichnen sich begrenzte branchenspezifische Spielräume für größere Ansiedlungen ab, die der Innenstadt vorbehalten bleiben sollen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass ansiedlungswillige Einzelhandelsunternehmen einerseits die für ihr Konzept pas-

senden Standortfaktoren, andererseits aber auch die Nähe zu anderen namhaften Unternehmen und Magnetbetrieben suchen, um Synergien und Kopplungseffekte zu erzielen. Das Planvorhaben „Stadtpromenade“ fügt sich dahingehend ein, dass es deutlich macht, dass die Cottbuser Innenstadt als attraktiver Ansiedlungsstandort stärker wahrgenommen wird. Dies ist ein wesentlicher Entwicklungsschritt, insbesondere im Wettbewerb mit dem peripheren Einkaufszentrum „Lausitz Park“.

Eine weitere Verdichtung und Stärkung des Haupteinkaufsbereichs wird in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Entwurf vom Mai 2015) als Aufgabenstellung für die Entwicklung der Cottbuser Innenstadt formuliert. Unter städtebaulichen Aspekten ist zunächst festzustellen, dass für das Planvorhaben eine Brachfläche in Wert gesetzt wird, die sich zentral im Hauptgeschäftsbereich befindet. Daneben zeigt die Struktur des Planvorhabens, dass rd. ein Drittel der Gesamtverkaufsfläche auf die Ansiedlung großflächiger Magnetanbieter entfällt. Nach Erkenntnissen der Gutachter werden die Großflächen von national und international agierenden Filialisten belegt, die bisher noch nicht in Cottbus vertreten sind. Mit dem angestrebten Angebotskonzept und der Struktur des Vorhabens (vgl. dazu Abschnitt 3.3 der Stellungnahme) ist eine Ergänzung der innerstädtischen Einzelhandelslandschaft verbunden. Damit werden maßgebliche städtebauliche Zielsetzungen für die Cottbuser Innenstadt untersetzt. Hervorzuheben ist darüber hinaus, dass der im Vergleich zu anderen innerstädtischen Shopping Centern relativ hohe Anteil von Gastronomieflächen, den Branchenmix nicht nur abrundet, sondern auch zu einer höheren Aufenthaltsdauer in der Innenstadt beiträgt. In der Summe der genannten Faktoren „verhilft“ das Planvorhaben der Innenstadt zu mehr Vielfalt und räumlicher Präsenz, die erfahrungsgemäß zu wachsenden regionalen Kaufkraftströmen führen. Im Zusammenspiel von qualitativen und quantitativen Faktoren fügt sich das Planvorhaben in das System komplementärer Anbieter ein. Ein maßgeblicher Wettbewerb zu anderen Geschäftslagen ist vor diesem Hintergrund nicht gegeben.

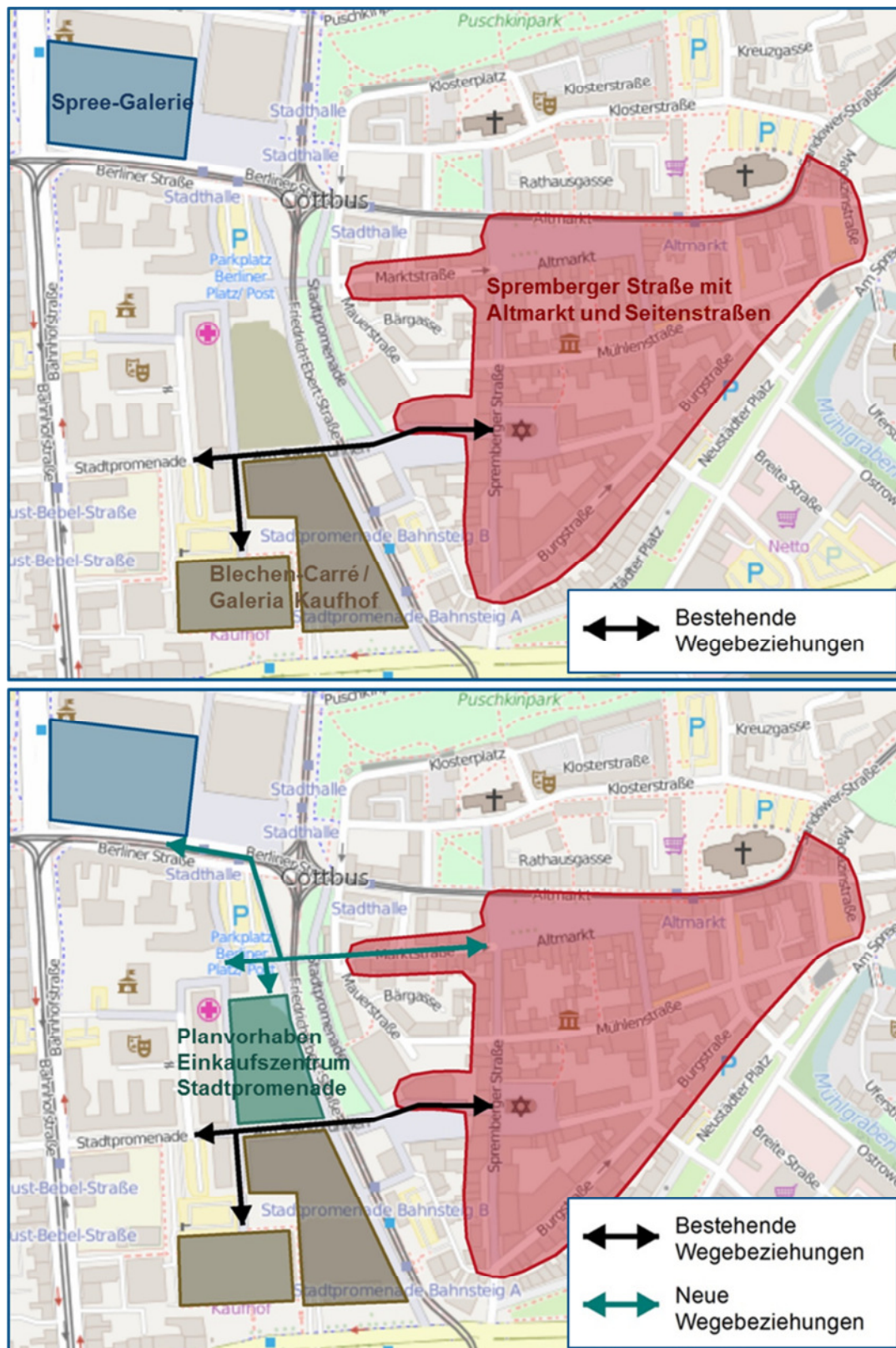
Ein weiterer gewichtiger Ansatzpunkt für die städtebauliche Einordnung des EKZ „Stadtpromenade“ ist die in vorangegangenen Abschnitten bereits angesprochene funktionale Verknüpfung innerstädtischer Geschäftslagen. Die nachfolgende Abbildung 6 stellt die Wegebeziehungen für Passanten im Status quo und unter Einbindung des Planvorhabens gegenüber. Der eingeschlagene Weg und die Ergebnisse bestätigen die Empfehlungen, die mit der Diskussion um die Ansiedlung des EKZ „Bleichen Carré“ (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2005) zur funktionalen Verknüpfung der innerstädtischen Schwerpunktbereiche unterbreitet wurden. Mit dem EKZ „Bleichen Carré“ sind deutliche positive Ansätze von Passantenaustauschbeziehungen der Schwerpunktbereiche Spremberger Straße und Bleichen Carré erkennbar. Mit der Realisierung des Standortbereichs Stadtpromenade, der sowohl das neue Shopping Center als auch die Wohnscheibe umschließen soll und zu einer städtebaulichen Aufwertung des Gesamtbereichs (siehe Planentwürfe aus dem städtebaulichen und architektonischen Gutachterverfahren) führen wird, können weitere Entwicklungspotenziale zur Vernetzung erschlossen werden.

Speziell mit der im Nordwesten der Innenstadt gelegenen „Spreegalerie“ entstehen Wegebeziehungen. Zwar verzeichnet der Standort aufgrund der Nutzungsvielfalt (Handel, städtische Verwaltung) weiterhin gute Frequenzen, ohne jedoch eine funktionale Verknüpfung zu anderen innerstädtischen Geschäftslagen herstellen zu können. Die Umsetzung des Planvorhabens stellt für die Zusammenführung der Schwerpunkteinzelhandelslagen zu einem funktional zusammenhängenden Haupteinkaufsbereich ein wesentlicher Baustein dar. Die vorliegenden Grundrisse der Vorhabenträger und die darin enthaltenen Wegebeziehungen weisen auf eine geplante Durchlässigkeit in Richtung des Berliner Platzes und damit zur „Spreegalerie“ hin, auch die funktionale Verknüpfung mit dem Altmarkt ist umsetzbar. Das Planverfahren und Vereinbarungen der Stadt mit dem Vorhabenträger sollten darauf abzielen, die Anbindung zu sichern. Die Verknüpfung der Wegebeziehungen verbessert nicht nur die Kundenlaufwege und damit Kundenakzeptanz, sondern gibt auch positive Entwicklungsimpulse für die „Spreegalerie“.

In Bewertung aller Faktoren ist festzuhalten, dass mit dem Planvorhaben städtebauliche Defizite der Innenstadt abgebaut werden können. Dies betrifft vor allem die Verknüpfung der innerstädtischen Schwerpunktbereiche und die Optimierung von Angebotsstrukturen

Gutachterliche Stellungnahme zur Kompatibilität des Einkaufszentrums „Stadtpromenade“ mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus

Abbildung 6: Entwicklung von Wegebeziehungen und Passantenfrequenzen



Kartengrundlage: © 2012 Nexiga Esri Basemaps, bearbeitet durch BBE

5. Kompatibilität mit den Zielen und Leitlinien des Zentrenkonzeptes

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Cottbus sind im Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung 2008 festgelegt, beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.06.2009. Die aktuelle Fortschreibung 2015 liegt im Entwurf vor.⁷

Die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Cottbus prägen bereits seit der Erarbeitung des Zentrenkonzeptes Cottbus im Jahr 2005 mit langjähriger Kontinuität die Einzelhandelsentwicklungen im Stadtgebiet. Insbesondere die Innenstadtentwicklung mit der Eröffnung des EKZ „Bleichen Carré“ im Jahr 2008 ist Ausdruck einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung. Die Einbindung der „Stadtpromenade“ ist als weiterer Schritt dieses Entwicklungsweges einzuschätzen.

Abgestimmt auf die Stadtentwicklungsplanung verfolgt das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept grundsätzlich folgende konkrete Zielstellungen, die auch für das Planvorhaben „Stadtpromenade“ entscheidungsrelevant sind:

- 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
- 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

Aus der Perspektive des Planvorhabens „Stadtpromenade“ betrachtet, wird diesen Zielstellungen umfassend entsprochen. Der „Lückenschluss“ zwischen den innerstädtischen Schwerpunktbereichen entspricht sowohl der angestrebten Verdichtung im A-Zentrum, damit der Weiterentwicklung der Innenstadt als gesamtstädtischen und regionalen Einzelhandelsstandort und somit letztlich auch der Stärkung der oberzentralen Funktion. Im Abschnitt 3.2 wurde aufgezeigt, dass die Innenstadt sich über diese funktionale Verknüpfung zum flächengrößten Einzelhandelsstandort der Stadt Cottbus entwickeln kann. Die mit den städtebaulichen Zielvorstellungen untersetzte prioritäre Entwicklung als Hauptgeschäftsbereich würde nach dieser langjährigen, schrittweisen Entwicklung erstmals erreicht.

Die Umsetzung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes wird durch einen Handlungsleitfaden konkretisiert und die Übereinstimmung zu städtebaulichen Zielvorstellungen determiniert. Die Handlungs-

⁷ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale für die Cottbuser Innenstadt (Fortschreibung 2015), Entwurfsfassung

schwerpunkte bilden eine Grundlage für transparente und nachvollziehbare Entscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen. Aus Sicht des Planvorhabens „Stadtpromenade“ sind insbesondere die Handlungsschwerpunkt 1 bis 3 maßgeblich:⁸

„Handlungsschwerpunkt 1 – Priorität der Innenstadtentwicklung:

Der innerstädtische Bereich besitzt oberste Priorität und in Folge sind Investitionen vorrangig auf das A-Zentrum zu lenken. Innerhalb des A-Zentrums ist eine funktionale Vernetzung der Entwicklungsschwerpunkte Spremberger Straße (incl. Altmarkt und Nebenstraßen), Blechen Carré, Galeria Kaufhof und Spree-Galerie anzustreben, bzw. diese zu stärken und auszubauen. Die Ansiedlung von Kundenmagneten mit schwerpunktmäßig zentrenrelevanten Sortimenten bedeutet eine Stärkung der Innenstadt im Wettbewerb der Einzelhandelsstandorte. Dazu ist es notwendig, dass einzelhandelsbezogene und städtebauliche Maßnahmen zur Attraktivierung des A-Zentrums umgesetzt werden.

Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern und im innerstädtischen Bereich zu konzentrieren ist zwingend, um Kundenströme gezielt in das A-Zentrum zu lenken und somit einen weiteren Funktionsverlust abzuwenden. Dies ist für die Ausstrahlung der Cottbuser Innenstadt als Einzelhandelsstandort und speziell für den Standortwettbewerb mit den Einkaufszentren Cottbus-Center und Lausitz-Park unabdingbar. Die Cottbuser Innenstadt verfügt über gute Potenzialflächen, insbesondere für den zweiten Bauabschnitt des Einkaufszentrums „Blechen Carré“ aber auch Entwicklungspotenziale in den Bestandsstrukturen der innerstädtischen Geschäftsstraßen. Die sich mit der Angebotsverdichtung ergebenden Chancen sind durch eine gezielte Anbieterakquisition mit Magnetwirkung und der funktionalen Vernetzung mit den bestehenden Einkaufslagen (Wegebeziehung) zu untersetzen. Letztlich ist die Bedeutung des A-Zentrums im Gesamtstandortgefüge des Cottbuser Einzelhandels zu erhöhen.“⁹

Bewertung des Planvorhabens „Stadtpromenade“: Dieser Handlungsschwerpunkt 1 beschreibt die angestrebte Funktion des neuen Einkaufszentrums als prioritäre Entwicklung des Cottbuser Einzelhandels, durch Ansiedlung ergänzender Angebotsstrukturen (vgl. Ausführungen zur Wettbewerbsstellung im Abschnitt 3) die zur funktionalen Vernetzung der Entwicklungsschwerpunkte führen (vgl. Abschnitt 4). Der Planstandort wird als wichtigste Potenzialfläche ausgewiesen, eine Einschätzung, welche bereits im Zentrenkonzept 2008 getroffen wurde. Die angestrebte Vernetzung wurde bereits zwischen dem EKZ „Blechen Carré“ und der Spremberger Straße erreicht, das aktuelle Planvorhaben soll zusätzlich die nördliche Wegebeziehung bis zur Spreegalerie sicherstellen.

„Handlungsschwerpunkt 2 – Lenkung zentrenrelevanter Einzelhandelsansiedlungen auf zentrale Versorgungsbereiche:

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“ ... 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.“

⁸ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale für die Cottbuser Innenstadt (Fortschreibung 2015), Entwurfsfassung, Abschnitt 7

⁹ Die Entwurfsfassung der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes geht noch von einem zweiten Bauabschnitt des EKZ „Blechen Carré“ aus. Zwischenzeitlich führten die Planungen zum eigenständigen EKZ „Stadtpromenade“. Die Entwurfsfassung ist diesbezüglich anzupassen.

Bewertung des Planvorhabens „Stadtpromenade“: Grundsätzlich ist das Planvorhaben als neuer innerstädtischer Magnetstandort entsprechend den Zielen und Handlungsempfehlungen des Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus zulässig. Letztlich entscheidend ist nicht die Zulässigkeit zentrenrelevanter Angebotsstrukturen sondern deren funktionale Feinabstimmung mit den bestehenden innerstädtischen Schwerpunktbereichen. Diese Bewertung kann bei bisher fehlendem Branchen- und Mieterkonzept nur über die Kriterien Größendimensionierung und Flächenstruktur bewertet werden. Die Ausführungen im Abschnitt 3 zeigen, dass das vorliegende Planvorhaben durchaus ergänzende Angebotskonzepte aufgreifen kann. Verwiesen sei noch einmal auf großflächige Magnetanbieter und den Flächenzuschnitt entsprechend den Anforderungen national und international agierender Filialisten. Diese Mindestanforderungen sind planungsrechtlich abzusichern.

„Handlungsschwerpunkt 3 – Wechselwirkung des A-Zentrums Innenstadt mit dem peripheren Einkaufszentren:

In einer wechselseitigen Standortentwicklung tragen A-Zentrum und periphere Ergänzungsstandorte zur Stärkung der oberzentralen Ausstrahlung bei, zur Weiterentwicklung der bestehenden Angebotsstrukturen gebührt dem A-Zentrum oberste Priorität, Entwicklungen an den peripheren Standorten sind in ihrer Auswirkung auf das A-Zentrum zu prüfen.

Die peripheren Ergänzungsstandorte erfüllen wichtige regionale Versorgungsfunktionen für das Oberzentrum, insofern ist auch eine zukunftsfähige Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen zu unterstützen. Für zentrenrelevante Sortimente gilt dies aber nur unter der Voraussetzung, dass die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsperspektiven der Innenstadt nicht beschnitten werden. Die planungsrechtliche Festsetzung von Sortimenten und deren maximale Verkaufsflächendimensionierung sind deshalb zwingend notwendig. Der Nachweis einer verträglichen Weiterentwicklung ist zu führen.“

Bewertung des Planvorhabens „Stadtpromenade“: Der Handlungsschwerpunkt 3 zielt vorrangig auf einen Schutz des A-Zentrums im Standortwettbewerb mit den peripheren Einkaufszentren. Das Planvorhaben stärkt in dieser Wechselbeziehung jedoch das A-Zentrum direkt, die angesprochenen Entwicklungsperspektiven der Innenstadt werden durch das neue EKZ „Stadtpromenade“ aufgegriffen. Es besteht die berechtigte Chance, dass die Cottbuser Innenstadt aus dieser langjährigen Entwicklung seit dem Zentrenkonzept 2005 letztlich als leistungsstärkster Einzelhandelsstandort hervorgeht.

6. Zusammenfassende Bewertung des Planvorhabens „Stadtpromenade“ und Empfehlungen zu planungsrechtlichen Festsetzungen

Die vorstehenden Ausführungen und Bewertungen zeigen auf, dass mit der Neuansiedlung des EKZ „Stadtpromenade“ langjährige, städtebauliche Zielvorstellungen der Stadt Cottbus umgesetzt werden können. Entscheidend ist hierbei die angebotsseitig ergänzende und räumlich-funktional verbindende Wirkung. Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- EKZ „Stadtpromenade“ entwickelt sich nicht zu einem dominanten Einzelhandelsstandort
Das vorliegende Planvorhaben wird nach aktuellem Stand eine einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von annähernd 5.900 m² umfassen, damit ist dieses eigenständige EKZ als kleinster Schwerpunktbereich innerhalb der Cottbuser Innenstadt einzustufen.
- Flächenkonzept des Planvorhabens ergänzt das A-Zentrum
Das vorliegende Flächenkonzept ist in den Größenstrukturen auf national und international agierende Filialisten ausgelegt, zzgl. zweier großflächiger Mietflächen, die voraussichtlich von einem großen Bekleidungsanbieter zusammen genutzt werden. Mit knapp 11% der gesamten Mietfläche entfällt ein beachtlicher Anteil auf Gastronomieangebote.
- Weiterentwicklung der funktionalen Verflechtung innerstädtischer Schwerpunktbereiche der Stadt Cottbus
Das Planvorhaben unterstützt die Zusammenführung der Schwerpunkteinzelhandelslagen zu einem funktional zusammenhängenden Haupteinkaufsbereich. Die vorliegende Planung und die daraus abzuleitenden Wegebeziehungen tragen maßgeblich zur Durchlässigkeit in Richtung des Berliner Platzes und zur „Spreegalerie“ hin. Die Verknüpfung von Kundenlaufwegen, u.a. die Anbindung des Altmarkts und der Marktstraße im nordwestlichen Hauptgeschäftsbereich unterstützt die wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven der Anbieter in diesen Geschäftslagen. Das Planvorhaben leistet folglich einen wesentlichen Beitrag zur Realisierung eines innerstädtischen Entwicklungsziels.
- Empfehlungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:
Das Planvorhaben „Stadtpromenade“ ist als Einkaufszentrum im Sinne §11 Abs. 3 BauNVO mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.900 m², zzgl. Gastronomieflächen festzusetzen. Als EKZ Stadtpromenade wird dabei ausschließlich die Neubebauung der EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH verstanden, ohne die funktionale Verknüpfung zur angrenzenden Wohnscheibe. Beide Teilbereiche sind planungsrechtlich eigenständig zu regeln, erfolgt dies innerhalb eines gemeinsamen Kerngebietes, so ist ein städtebaulicher Vertrag mit der EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH notwendig, welcher zudem im Grundbuch abzusichern ist. Alternativ kann der Neubau aus der Kerngebietsfestsetzung herausgenommen und als eigenständiges Sondergebiet ausgewiesen werden, welches ebenfalls die erforderlichen planungsrechtlichen Regelungen ermöglicht.
Die ergänzende Flächenstruktur sollte in wichtigen Grundtendenzen festgeschrieben werden, hierzu zählt insbesondere ein Schwerpunkt oberhalb sehr kleiner Flächen, vergleichbar der Spremberger Straße. Folgende Empfehlungen werden getroffen:
 1. mindestens 50% der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche entfallen auf Ladeneinheiten oberhalb des Cottbuser Nachbarschaftsladens
 2. darunter entfallen ca. 2.000 m² Verkaufsfläche (Fläche kann anhand der endgültigen Planung noch präzisiert werden) auf großflächige Anbieter im Branchenschwerpunkt Bekleidung / persönliche Ausstattung, die Fläche kann durch einen Anbieter genutzt werden oder auch zwei jeweils großflächige Anbieter aufgeteilt werden.

Vorstehende gutachterliche Stellungnahme 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. Silvia Horn

i.V.



Dr. Ulrich Kollatz

