

Konzept zur Einzelhandels- und Zentren- entwicklung der Stadt Cottbus

unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale für
die Cottbuser Innenstadt
(Fortschreibung 2015)

für die

Stadtverwaltung Cottbus

Fachbereich Stadtentwicklung

Karl-Marx-Str. 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 horn@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

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung.....	1
2. Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Cottbus.....	4
2.1. Zentralörtliche Bedeutung und Siedlungsstrukturen der Stadt Cottbus	4
2.2. Regionale Kaufkraftströme und Einzugsgebiet	10
2.3. Einzelhandelsrelevante Nachfrage und deren Entwicklung bis 2030.....	12
2.3.1. Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung	12
2.3.2. Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2015	16
2.4. Prognose der Nachfrageentwicklung bis 2030	22
3. Einzelhandelsstrukturen der Stadt Cottbus	26
3.1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzleistung	26
3.2. Angebotssituation nach Cottbuser Stadtgebieten und Standortlagen	28
3.3. Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Stadt Cottbus	35
3.4. Wettbewerbsstellung der Zentren- und Standortstruktur gemäß Einzelhandelskonzept	38
4. Herausforderungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Cottbus	41
4.1. Entwicklungsstand und –perspektiven des Einzelhandelsstandortes Cottbus.....	41
4.2. Szenarien der Innenstadtentwicklung im Kontext einer Weiterentwicklung des Shopping-Centers „Bleichen Carré“	43
4.3. Einzelhandelsentwicklung im digitalen Spannungsfeld - Thesen zur Wechselwirkung stationärer Handel vs. E-Commerce	54
5. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Cottbus.....	57
5.1. Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung.....	57
5.2. Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrumsystems	59
5.3. Einbindung der Nahversorgungsfunktionen in die Zentren- und Standortstrukturen	64
5.4. Stadtgebiet Mitte	67
5.4.1. Hauptzentrum (A-Zentrum) Innenstadt	67
5.4.2. Einbindung der Nahversorgungsfunktionen in die Zentren- und Standortstruktur des Stadtgebietes Mitte	70
5.4.3. Integrierte Nahversorgungslagen	75
5.5. Stadtgebiet Nord	77
5.5.1. Stadtteilzentrum (B-Zentrum) Zuschka / Am Fließ	77
5.5.2. Einbindung der Nahversorgungsfunktionen in die Zentren- und Standortstruktur des Stadtgebietes Nord	78

5.5.3. Integrierte Nahversorgungslagen	82
5.6. Stadtgebiet West.....	84
5.6.1. Einbindung der Nahversorgungsfunktionen in die Zentren- und Standortstruktur des Stadtgebietes West.....	84
5.6.2. Nahversorgungszentren (D-Zentren).....	91
5.6.3. Integrierte Nahversorgungslagen	96
5.7. Stadtgebiet Ost	98
5.7.1. Stadtteilzentrum (B-Zentrum) Sandow	98
5.7.2. Einbindung der Nahversorgungsfunktionen in die Zentren- und Standortstruktur des Stadtgebietes Ost.....	100
5.7.3. Nahversorgungszentren (D-Zentren).....	104
5.7.4. Integrierte Nahversorgungslagen	105
5.8. Stadtgebiet Süd	106
5.8.1. Stadtteilzentrum (B-Zentrum) Gelsenkirchener Allee / Forum Sachsendorf	106
5.8.2. Integriertes Einkaufszentrum mit Stadtteilbedeutung (C-Zentrum) Fürst-Pückler- Passage	108
5.8.3. Einbindung der Nahversorgungsfunktionen in die Zentren- und Standortstruktur des Stadtgebietes Süd.....	110
5.8.4. Nahversorgungszentren (D-Zentren).....	114
5.8.5. Integrierte Nahversorgungslagen	115
5.9. Einbindung und Entwicklung der Ergänzungsstandorte großflächiger Einzelhandel	119
5.9.1. Ergänzungsstandort Einrichtungshaus Willmersdorf.....	119
5.9.2. Ergänzungsstandort Cottbus-Center / Sielower Landstraße.....	120
5.9.3. Ergänzungsstandort Östlicher Stadtring	122
5.9.4. Ergänzungsstandort TKC	123
5.9.5. Ergänzungsstandort Hardenbergstraße	124
5.9.6. Ergänzungsstandort Lausitz-Park / Am Seegraben	125
5.9.7. Ergänzungsstandort Spree-Park	126
6. Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung	127
6.1. Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch planungsrechtliche Instrumente	127
6.2. Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente „Cottbuser Liste“	129
7. Handlungsleitfaden zur Umsetzung der Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeption der Stadt Cottbus	134
8. Verzeichnis der Anlagen	139

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Zentrale-Orte-System mit Mittelbereichen gemäß LEP B-B.....	4
Abbildung 2:	Regionale Kaufkraftströme und Einzugsgebiet des Cottbuser Einzelhandels	10
Abbildung 3:	Bevölkerungsanteile nach Stadtgebieten der Stadt Cottbus 2013	12
Abbildung 4:	Bevölkerungsentwicklung und –prognose nach Stadtgebieten der Stadt Cottbus 2013	13
Abbildung 5:	Einzelhandelsbesatz im Vergleich 2008 / 2015.....	26
Abbildung 6:	Verkaufsflächen und Umsatzanteile differenziert nach den Stadtgebieten in Cottbus.....	28
Abbildung 7:	Großflächige Einzelhandelsanbieter im Standortwettbewerb.....	34
Abbildung 8:	Verkaufsflächenstruktur durch großflächige Magnetbetriebe bei innerstädtischen Leitbranchen.....	34
Abbildung 9:	Einzelhandelsbesatz in den Zentren- und Standortstrukturen gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008	38
Abbildung 10:	Filialisierungsgrad differenziert nach Lagen	49
Abbildung 11:	Fortschreibung Zentren- und Standortkonzept der Stadt Cottbus 2015	61
Abbildung 12:	Räumliche Struktur des Zentren- und Standortkonzeptes der Stadt Cottbus	63
Abbildung 13:	Begriff der qualifizierten Grundversorgung.....	64
Abbildung 14:	Räumliche Abgrenzung des A-Zentrums Innenstadt von Cottbus	68
Abbildung 15:	Einzelhandelsschwerpunkte im A-Zentrum Innenstadt	69
Abbildung 16:	Nahversorgungsstrukturen für das Stadtgebiet Mitte	73
Abbildung 17:	Abgrenzung der Nahversorgungslage Am Neustädter Platz.....	75
Abbildung 18:	Abgrenzung der Nahversorgungslage Marienstraße (in Planung)	76
Abbildung 19:	Ansichten des Stadtteilzentrums Zuschka / Am Fließ (B-Zentrum).....	77
Abbildung 20:	Abgrenzung des Stadtteilzentrums Zuschka / Am Fließ (B-Zentrum).....	78
Abbildung 21:	Nahversorgungsstrukturen für das Stadtgebiet Nord	81
Abbildung 22:	Abgrenzung der Nahversorgungslagen Nordparkstraße und Am Nordrand (in Planung)	83
Abbildung 23:	Wechselwirkungen im Nahversorgungsumfeld (600 m) der Standorte Schweriner Straße, Brunschwig-Center und Lausitzer Straße.....	88
Abbildung 24:	Nahversorgungsstrukturen für das Stadtgebiet Cottbus-West.....	90
Abbildung 25:	Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Ewald-Müller-Straße (D- Zentrum)	91
Abbildung 26:	Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Schweriner Straße (D-Zentrum)	93
Abbildung 27:	Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Lausitzer Straße (D-Zentrum).....	95

Abbildung 28:	Abgrenzung der Nahversorgungslagen Karl-Liebknecht-Straße Nord & Süd.....	96
Abbildung 29:	Abgrenzung des Stadtteilzentrums Sandow (B-Zentrum) im Ortsteil Sandow.....	98
Abbildung 30:	Ansichten des Stadtteilzentrums Sandow (B-Zentrum).....	99
Abbildung 31:	Nahversorgungsstrukturen für das Stadtgebiet Ost	103
Abbildung 32:	Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Willy-Brandt-Straße (D-Zentrum).....	104
Abbildung 33:	Abgrenzung der Nahversorgungslage Merzdorfer Weg	105
Abbildung 34:	Abgrenzung des Stadtteilzentrums Gelsenkirchener Allee / Forum Sachsendorf (B-Zentrum)	107
Abbildung 35:	Ansichten des Stadtteilzentrums Gelsenkirchener Allee / Forum Sachsendorf (B-Zentrum)	107
Abbildung 36:	Abgrenzung des integrierten Einkaufszentrums mit Stadtteilbedeutung Fürst- Pückler-Passage (C-Zentrum).....	109
Abbildung 37:	Ansichten des integrierten Einkaufszentrums mit Stadtteilbedeutung Fürst- Pückler-Passage (C-Zentrum).....	109
Abbildung 38:	Nahversorgungsstrukturen für das Stadtgebiet Süd	113
Abbildung 39:	Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Leipziger Straße (D-Zentrum).....	114
Abbildung 40:	Abgrenzung der Nahversorgungslage Thiemstraße (in Planung)	116
Abbildung 41:	Abgrenzung der Nahversorgungslage Leuthener Straße.....	116
Abbildung 42:	Abgrenzung der Nahversorgungslage Uhlandstraße	117
Abbildung 43:	Abgrenzung der Nahversorgungslage Gallinchener Hauptstraße	118

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung und -prognose der Stadt Cottbus nach Ortsteilen	14
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial der Stadt Cottbus nach Stadtgebieten 2015.....	18
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial der Stadt Cottbus nach Ortsteilen 2015	20
Tabelle 4:	Nachfrageentwicklung in den Stadtgebieten von Cottbus bis 2030	23
Tabelle 5:	Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen in den Cottbuser Stadtgebieten.....	29
Tabelle 6:	Umsatzbindung nach Warengruppen in den Cottbuser Stadtgebieten	30
Tabelle 7:	Verkaufsflächenausstattung und Branchenstrukturen im Standortvergleich.....	33
Tabelle 8:	Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Stadtgebiet Cottbus 2015	36
Tabelle 9:	Verkaufsflächenstruktur gemäß dem Zentren- und Standortkonzept der Stadt Cottbus 2015	39
Tabelle 10:	Verkaufsflächenstrukturen in der Cottbuser Innenstadt 2015	45
Tabelle 11:	Kaufkraftbindung innerstädtischer Einzelhandelsschwerpunkte	47
Tabelle 12:	Flächenausstattung (Dichte-Index) durch Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet Mitte 2015	71
Tabelle 13:	Flächenentwicklung (Dichte-Index) durch Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet Mitte bis 2020	72
Tabelle 14:	Flächenausstattung (Dichte-Index) durch Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet Nord	79
Tabelle 15:	Flächenausstattung (Dichte-Index) durch Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet Nord	80
Tabelle 16:	Flächenausstattung (Dichte-Index) durch Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet West 2015.....	85
Tabelle 17:	Flächenentwicklung (Dichte-Index) durch Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet West unter Berücksichtigung des Planvorhabens Lausitzer Straße (max. 1.200 m ² Verkaufsfläche) bis 2020	86
Tabelle 18:	Stärken-Schwächen-Profil der Standortalternativen zur Entwicklung eines Nahversorgungszentrums.....	89
Tabelle 19:	Flächenausstattung (Dichte-Index) durch Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet Ost	100
Tabelle 20:	Flächenentwicklung (Dichte-Index) durch Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet Ost	101
Tabelle 21:	Flächenausstattung (Dichte-Index) durch Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet Süd 2015	111
Tabelle 22:	Flächenentwicklung (Dichte-Index) durch Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet Süd bis 2020.....	112

1. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

Die Stadt Cottbus hat mit Schreiben vom 09.12.2014 die BBE Handelsberatung GmbH, Niederlassung Leipzig, mit der Fortschreibung des Konzeptes zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der innerstädtischen Entwicklungspotenziale beauftragt. Das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde von der BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG (2010 fusioniert zur BBE Handelsberatung GmbH) im Zeitraum November 2007 bis Mai 2008 erarbeitet. Das Konzept wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 24. Juni 2009 beschlossen.

Die Notwendigkeit zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes resultiert aus einer weiterhin anhaltenden Dynamik der Einzelhandelsentwicklung aber auch Veränderungen der Nachfragesituation in der Stadt Cottbus, die einer Neubewertung bedürfen. Darin eingeschlossen ist auch die aktuelle Diskussion um die Nutzungsoptionen des 2. Bauabschnittes des „Bleichen Carrés“. Die Satzung für den Bauabschnitt mit geplanten 4.500 m² Verkaufsfläche wurde aufgehoben. Nunmehr gibt es ein breites Spektrum von Vorschlägen zur Nutzung der Fläche. Dabei sind insbesondere die Potenziale des Standortes für weitere Entwicklungsperspektiven im Einzelhandel, ohne negative Auswirkungen auf andere innerstädtische Geschäftslagen, ausgehend vom zwischenzeitlich erreichten aktuellen Stand in der Angebots- und Nachfragesituation der Stadt Cottbus erneut zu prüfen.

Einzelhandels- und Zentrenkonzepte sind städtebauliche Konzepte (i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch) und stellen für Städte und Gemeinden eine unverzichtbare Grundlage für die sachgerechte Planung bzw. die Steuerung des Einzelhandels dar.

Das im Juni 2009 beschlossene Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung hat sich in den vergangenen Jahren als Steuerungsinstrument bewährt. Darauf aufbauend konnten planungsrechtliche Schritte zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche umgesetzt werden. Die Entwicklungsdynamik im Einzelhandel, verbunden mit einem zunehmenden Standortwettbewerb, setzt sich jedoch weiter fort. Neben dem Vorhaben 2. Bauabschnitt „Bleichen Carré“ und der geplanten Neupositionierung des Cottbus-Centers, sind es vor allem die zahlreichen Planungen zur Ansiedlung bzw. Verkaufsflächenerweiterung von Lebensmittelmärkten, die einer Bewertung unterzogen werden¹.

Auch in Cottbus begegnen sich unterschiedliche Ansprüche und Sichtweisen von Investoren und Betreibern, Grundstücks- und Immobilieneigentümern, der Politik und Verwaltung. Darüber hinaus gilt es auch die Kundeninteressen im Blick zu haben, die oftmals eigene Vorstellungen entwickeln. Dieses Spannungsfeld verschiedener Interessengruppen, auch unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen sowie betrieblicher Anforderungen, sollte im Sinne einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung möglichst in Übereinstimmung gebracht werden.

Vor diesem Hintergrund gilt es, strategische Fragen der Einzelhandelsstandortentwicklung zu diskutieren, insbesondere welche Struktur und Standorte geeignet sind, um sowohl die innerstädtische Entwicklung zu stabilisieren als auch Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt zu stärken.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Cottbus zeigt, unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen im Baurecht, die Rahmenbedingungen und Handlungsstrategien einer zielgerichteten Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet sowie geeignete Instrumentarien zur Erreichung verbundener städtebaulicher Ziele auf.

¹ Auf der Basis des vorliegenden Fortschreibungsentwurfes ist eine gutachterliche Stellungnahme zur Kompatibilität des Einkaufszentrums „Stadtpromenade“ mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus unter Berücksichtigung des am 28.10.2015 gefassten Grundsatzbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung zu den weiteren städtebaulichen und funktionalen Zielen erarbeitet worden (vgl. Anhang).

Inhaltliche Schwerpunkte bilden:

- Analyse zur Angebots- und Nachfragesituation und zur aktuellen Kaufkraftbindung des Cottbuser Einzelhandels als Basis zur Ermittlung von Entwicklungspotenzialen für die Innenstadt,
- Überprüfung und Weiterentwicklung der hierarchischen Zentrenstruktur mit räumlicher und funktionaler Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche,
- Überprüfung der „Cottbuser Sortimentsliste“,
- Sicherung der Nahversorgung in den Stadtgebieten.

Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes ist letztlich eine wettbewerbsfähige Positionierung des Einzelhandels der Stadt Cottbus, die eingebunden in übergeordnete Stadtentwicklungsziele zu einer nachhaltigen Stärkung der Zentralität und der zentralörtlichen Funktion beiträgt.

Die Analyse baut im Einzelnen auf den nachfolgend dargestellten Erhebungen, Datenquellen und empirischen Untersuchungen auf:

Aktualisierung der Betriebsstättenerhebung

Grundlage bilden die von der Stadt Cottbus zur Verfügung gestellten Daten der Einzelhandelserfassung Land Brandenburg 2010 / 2011². Im Januar / Februar 2015 erfolgte durch das Projektteam eine aktuelle Überprüfung bzw. Erhebung aller Cottbuser Einzelhandelsbetriebe (einschließlich Ladenhandwerk und Tankstellen). Die Verkaufsflächenerhebung schließt mit dem Stichtag 15. Februar 2015.

Die Erhebung der Verkaufsflächen beinhaltet eine Differenzierung nach 19 Warengruppen, dies gilt auch für Mehrbranchenanbieter. Für alle Betriebe erfolgte unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern eine Umsatzeinschätzung. In zentralen Versorgungsbereichen wurden weitere Angebotsstrukturen (Dienstleister, Gastronomie, etc.) in die Erhebung einbezogen.

Nachfrageanalyse

Die im Rahmen der Analyse vorgenommenen statistischen Auswertungen berücksichtigen Unterlagen der Stadt Cottbus und des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg. Die verwendeten Daten zur Kaufkraft und zum einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial der Stadt Cottbus beruhen auf BBE!CIMA!MB! - Marktforschungsergebnissen.

Arbeitskreis

Die Konzeptentwicklung basiert auf einer dialogorientierten Vorgehensweise. Im Rahmen von mehreren Arbeitskreisberatungen mit Verantwortlichen der Verwaltung und Politik der Stadt Cottbus, der Industrie- und Handelskammer Cottbus, des Handelsverbandes Berlin-Brandenburg e.V. wurden Ergebnisse sowie

² Einzelhandelserfassung Land Brandenburg 2010 / 2011, Stadt Cottbus, Auftraggeber Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg, Referat GL 4, Lindenstr. 34a, 14467 Potsdam, Datenerhebung erfolgte durch Stadt+Handel Infolge abweichender Erhebungsmethodik dieser Datenbasis (keine verkaufsflächenkonkrete Erhebung der Fachgeschäfte bis 300 m² Verkaufsfläche, keine Berücksichtigung des BHB-Schlüssels bei Bau- und Gartenmärkten, Einbindung von Gebrauchsgüterhandel, veränderte Warengruppenzuordnungen) ist ein Vergleich mit der aktuellen Erhebung des Zentrenkonzeptes nur begrenzt möglich.

Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und der planungsrechtlichen Absicherung diskutiert und Empfehlungen für die konzeptionelle Ausrichtung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur und der innerstädtischen Einzelhandelsentwicklung eingebunden.

Weitere Grundlagen

Der Ausarbeitung liegen im Wesentlichen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) am 15. Mai 2009 als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten Brandenburg: GVBl. II ³
- Kommunalstatistisches Heft, Halbjahresbericht 1 / 2014, 2. Halbjahr 2013, Stadtverwaltung Cottbus Fachbereich Bürgerservice Statistikstelle
- Bevölkerungsvorausberechnung Cottbus bis zum Jahr 2035, Stadtverwaltung Cottbus Fachbereich Bürgerservice Statistikstelle
- Stadt Cottbus, Stadtumbaustrategiekonzept Cottbus 2020, 2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes als Bestandteil des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK), Stand 23.07.2010, Bearbeiter: GRUPPE PLANWERK Stadtplaner Architekten Ingenieure, Berlin (Beschluss 24.11.2010)
- Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus, Mai 2008, Bearbeiter: BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co KG (Beschluss 24.06.2009)
- Konzept „Zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus“ (Beschluss 28.04.2010)
- Masterplan Cottbuser Ostsee (1. Fortschreibung) der Gemeinden Cottbus, Teichland, Neuhausen / Spree, Wiesengrund (Beschluss 27.11.2013)
- Unterlagen zur Bauleitplanung der Stadt Cottbus, u.a. City-Galerie Stadtpromenade, 2. Bauabschnitt „Bleichen Carré“
- Unterlagen zur Chronologie der Grundrissentwicklung 2. Bauabschnitt „Bleichen Carré“
- Statistische Sekundärdaten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg

³ Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.06.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Das Urteil ist nach Abweisung der vom Land Brandenburg eingelegten Nichtzulassungsbeschwerde durch das Bundesverwaltungsgericht nun rechtskräftig. Die Landesregierung Brandenburg beabsichtigt, die brandenburgische Rechtsverordnung zum LEP B-B wieder in Kraft zu setzen. Es ist davon auszugehen, dass dieses Verfahren bis zur Sommerpause abgeschlossen wird. (Quelle: Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg, Landesentwicklungsplanung B-B)

2. Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Cottbus

2.1. Zentralörtliche Bedeutung und Siedlungsstrukturen der Stadt Cottbus

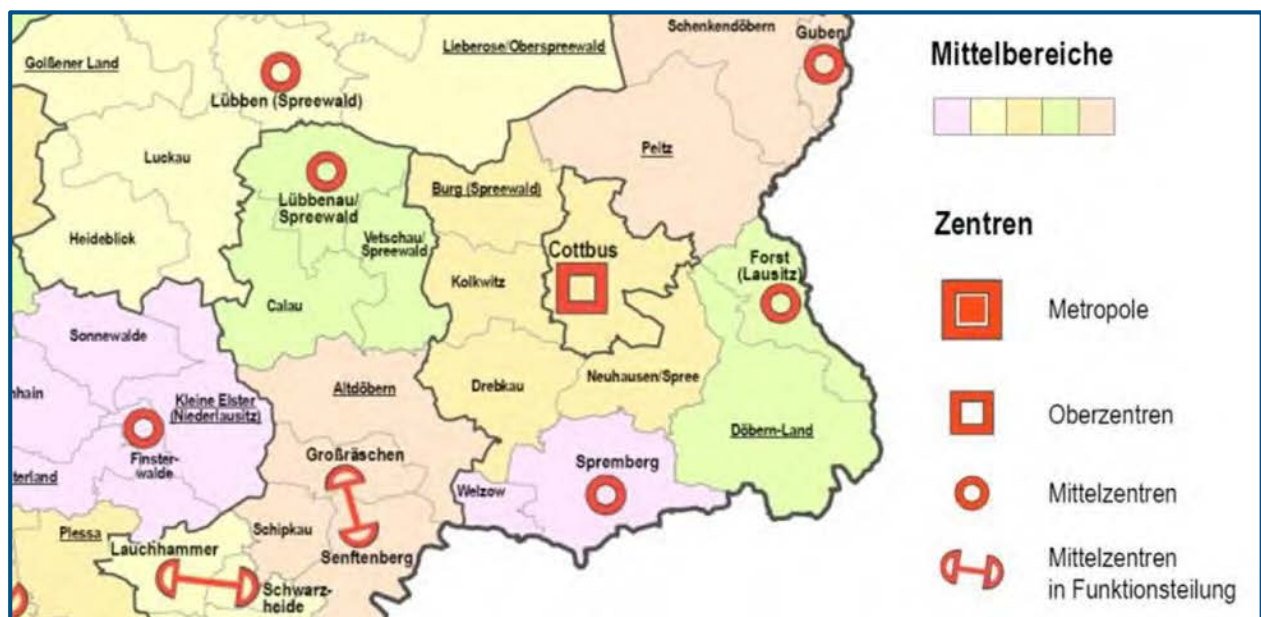
Für die Bewertung der Einzelhandelssituation in der Stadt Cottbus werden zunächst die Rahmenbedingungen dargestellt, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, Kaufkraftströme und somit auch auf die Entwicklungschancen des Einzelhandelsstandortes Cottbus auswirken können.

Die kreisfreie Stadt Cottbus liegt im südöstlichen Teil des Landes Brandenburg. Cottbus ist nach der Landeshauptstadt Potsdam die zweitgrößte Stadt im Land Brandenburg. Nach aktuellem Bevölkerungsstand leben rd. 99.400 Einwohner in Cottbus. In der Stadt ist eine Vielzahl national und international agierender Unternehmen angesiedelt. Mit der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg verfügt Cottbus zudem über eine bedeutsame wissensbasierte und innovationsfördernde Einrichtung.

Auf Grund der Lage an der mittleren Spree, zwischen dem Lausitzer Grenzwall im Süden und dem Spreewald im Norden und den Entwicklungszielen „Cottbuser Ostsee“ im Nordosten verfügt Cottbus über besondere naturräumliche Vorzüge. Die Gesamtfläche der Stadt beträgt 164,3 km². Die Ausdehnung der Stadt in Nord-Südrichtung beträgt 19,2 km und in Ost-Westrichtung 15,6 km.

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wird die Stadt Cottbus als Oberzentrum ausgewiesen. Damit hat die Stadt für die Bevölkerung eines größeren Verflechtungsraumes weitreichende Versorgungsaufgaben wahrzunehmen, die über den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung hinausgehen.

Abbildung 1: Zentrale-Orte-System mit Mittelbereichen gemäß LEP B-B



Quelle: Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) 2009, Karte: Metropole, Ober- und Mittelzentren mit Mittelbereichen (Ausschnitt), zur Rechtskraft des LEP B-B siehe Fußnote S. 3

Grundsätzlich sollen in Oberzentren die hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung konzentriert werden, dies betrifft u.a. die Einzelhandelsfunktionen. Die Sicherung bzw. auch Qualifizierung der vorhandenen vielfältigen Angebote an Gütern und Leistungen des spezialisierten Bedarfs entsprechend dem Nachfragepotenzial ist eine wesentliche Aufgabenstellung.

Das unmittelbare Umland, der Cottbus komplett umschließende Landkreis Spree-Neiße, ist überwiegend ländlich strukturiert und dünn besiedelt.

An das überregionale Straßennetz besteht Anschluss durch verschiedene Bundesautobahnen. Die Bundesautobahn A15 (Forst – Cottbus – Dreieck Spreewald) fungiert als wichtige Ost-West-Verkehrsachse. Die Anbindung erfolgt über die Anschlüsse Cottbus-West und Cottbus-Süd. Über die BAB 15 kann Cottbus in kurzer Fahrzeit von den Städten Calau, Vetschau und Forst aus erreicht werden. Mit der Anbindung an die A13 am Dreieck Spreewald, ist auch die Verkehrsverbindung nach Berlin und Dresden gewährleistet.

Per Bahn ist Cottbus an das überregionale und regionale Schienennetz angegliedert. Wesentliche Bahnverbindungen bestehen nach Berlin, Dresden, Emden, Frankfurt/Oder, Forst (Lausitz), Görlitz, Leipzig und Norddeich Mole.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) innerhalb der Stadt Cottbus besteht aus diversen Straßenbahn- und Buslinien der Cottbusverkehr GmbH (CV). Der Großteil der einzelnen Cottbuser Ortsteile ist durch einen dichten Takt an das Netz angeschlossen.

Somit existieren sehr gute verkehrliche Verbindungen sowohl innerhalb von Cottbus als auch zwischen der Stadt Cottbus und den Kommunen des Umlands bzw. der Region. Diese Verkehrsanbindungen begünstigen enge räumlich-funktionale Verflechtungen zwischen Cottbus und den Nachbarkommunen. Als Wirtschafts-, Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort hat Cottbus eine große Bedeutung für das eher ländlich strukturierte Umland.

Prägend für die Cottbuser Stadtstruktur sind eine starke Nord-Süd-Ausdehnung sowie die Trennung der Stadt durch weiträumige Bahnanlagen. Diese spezifische Struktur hat Auswirkungen auf die stadträumliche Verknüpfung und spiegelt sich letztlich auch in der Einzelhandelsstandortstruktur wider.

Das Stadtgebiet von Cottbus gliedert sich in fünf Stadtgebiete, die über insgesamt 19 Ortsteile⁴ verfügen und eine große Bandbreite der Siedlungsstruktur widerspiegeln. Nachfolgend wird ein zusammenfassender Überblick zur Charakteristik der Stadtgebiete gegeben.

Stadtgebiet Mitte

Das Stadtgebiet Mitte umschließt das historische, wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Stadt. Es repräsentiert, vor allem in Verbindung mit der Altstadt, den urbanen Stadtkern von Cottbus. Durch die Vielzahl infrastruktureller Angebote, einer komplexen Modernisierung des Altbaubestandes sowie Errichtung neuer Wohnquartiere (z.B. Ostrower Wohnpark) hat das Stadtgebiet Mitte als Wohnstandort zunehmend an Attraktivität und Anziehungskraft gewonnen. Der Zuwachs von rd. 8,5% der Bevölkerung im Zeitraum von 2006 bis 2013 dokumentiert dies deutlich.

Bei Betrachtung der Strukturen des Stadtgebietes Mitte ist festzustellen, dass die Franz-Mehring-Straße eine Zäsur zwischen Innenstadt (A-Zentrum) und den südlich gelegenen Wohnquartieren darstellt. Im nördlichen Bereich, welcher das A-Zentrum umschließt, leben zudem zwei Drittel (6.300 Einwohner) der Bevölkerung des Stadtgebiets Mitte. Südlich der Franz-Mehring-Straße wohnen rd. 3.160 Einwohner. Das

⁴ Ortsteil die offiziell verwendete administrative Bezeichnung der Stadtgliederung von Cottbus (frühere Bezeichnung: Stadtteil)

heißt, dass der einzelhandelsrelevante und weitere Funktionen umschließende Zentrumsbereich auch ein bedeutsamer Wohnstandort ist.

Bei einem Anteil von 10% an der Gesamtbevölkerung von Cottbus verfügt das Stadtgebiet Mitte über einen Verkaufsflächenanteil von rund 21%. Der Schwerpunkt der Einzelhandelsangebote liegt im Bereich der räumlich abgegrenzten Innenstadt.

Maßgebliche innerstädtische Einzelhandelslagen sind:

- Das Einkaufszentrum „Bleichen Carré“, unter Einbindung des Galeria Kaufhof-Warenhauses mit angrenzender Stadtpromenade.
- Der Bereich um die Spremberger Straße und den Altmarkt und angrenzender Nebenstraßen.
- Die Spree-Galerie als eigenständiges Einkaufszentrum fungierend, kombiniert mit Verwaltungsstandort und weiteren Büroeinheiten.

Mit der Eröffnung des Einkaufszentrums „Bleichen Carré“ im Herbst 2008 zeichnen sich maßgebliche Veränderungen ab. Zum einen hat der innerstädtische Einzelhandel an Bedeutung und Ausstrahlung gewonnen. Zum anderen ist jedoch auch ein Konzentrationsprozess auf die Hauptgeschäftslagen zu beobachten.

Stadtgebiet Nord

Das Stadtgebiet Nord ist in sechs Ortsteile untergliedert. Die Siedlungsstruktur und in der Folge auch die Bebauung der Ortsteile Döbbrick, Saspow, Sielow, Skadow, Schmellwitz und Willmersdorf weisen signifikante Unterschiede auf.

Die Ortsteile Döbbrick (1.715 Einwohner), Saspow (647 Einwohner), Skadow (515 Einwohner) verzeichnen nur geringe Einwohnerzahlen, sind jedoch flächenmäßig ausgedehnt und verfügen weitgehend über dörfliche Strukturen. Die kleinteilige Bebauung dominiert in diesen Ortsteilen ebenso, wie im Ortsteil Sielow, der aktuell etwa 3.600 Einwohner ausweist. Eine homogene Struktur des Ortsteils Sielow zeichnet sich jedoch nicht ab. Neben dem gewachsenen urbanen dörflichen Kern, existieren Ortslagen, die kaum funktional angebunden sind und die durch den Bau und die Konzentration von Ein- und Zweifamilienhäusern den Charakter reiner Wohnstandorte angenommen haben.

Aufgrund der geringen Bevölkerungszahlen verfügen die aufgeführten Ortsteile kaum über nennenswerte Einzelhandelsangebote. Sielow verzeichnet eine geringe Anzahl kleinteiliger Anbieter des kurzfristigen Bedarfs.

Der am nordöstlichen Stadtrand gelegene Ortsteil Willmersdorf hat nur 656 Einwohner. Der Ortsteil ist durch eine kleinteilige Wohnbebauung und Mischnutzung gekennzeichnet. In Randlage zum Ortsteil ist mit Möbel Höffner der größte Möbelanbieter von Cottbus angesiedelt.

Innerhalb des Stadtgebietes Nord stellt Schmellwitz den bevölkerungsreichsten Ortsteil, der im Wesentlichen aus Neu-Schmellwitz besteht. Aktuell leben insgesamt 14.371 Einwohner im Ortsteil Schmellwitz. Obwohl der Einwohnerrückgang an Dynamik verloren hat, so setzt er sich doch anhaltend fort. Vor diesem Hintergrund bildet das in industrieller Bauweise errichtete Wohngebiet Neu-Schmellwitz weiterhin einen räumlichen Schwerpunkt des Stadtumbaus der Stadt Cottbus. Der Rückbau von Wohngebäuden soll sich auf den östlichen Teil des Wohngebietes konzentrieren, da hier die Wohnungsleerstände am größten sind und zudem deutlich weniger Wohnumfeldaufwertungen realisiert wurden, als im westlichen Teil.⁵

⁵ vgl.: Beschluss zum teils räumlichen Konzept für den Stadtumbau Cottbus Neu-Schmellwitz (gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 31.05.2006)

Damit sind natürlich auch Konsequenzen für die Versorgungsstruktur und Entwicklungsspielräume des Einzelhandels verbunden. Die Entwicklung im Stadtteilzentrum Zuschka / Am Fließ kennzeichnet die Situation.

Maßgebliche Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet Nord sind die beiden Einkaufszentren „Cottbus-Center“ und „TKC“ sowie der peripher gelegene Möbelstandort Höffner.

Stadtgebiet West

Das Stadtgebiet West, welches den Ortsteil Ströbitz umschließt, verfügt gemäß aktueller Datengrundlage über 15.085 Einwohner und stellt damit nach dem Ortsteil Sandow den zweithöchsten Bevölkerungsanteil der Stadt Cottbus. Das Stadtgebiet West ist historisch gewachsenen, damit in seiner räumlichen Struktur nicht homogen. Neben verdichteten Wohnquartieren sind geringer besiedelte Teilräume, mit dem Brunschwig-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.

Der Anstieg der Einwohnerzahlen des Ortsteiles Ströbitz, abgekoppelt vom Trend der Gesamtstadt, ist auf die günstige Lage und Gebietsqualität zurückzuführen. Der Bevölkerungsanstieg im Zeitraum von 2006 bis 2013 beträgt beachtliche rd. 7,5%. 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. Die BTU Cottbus-Senftenberg ist eine noch junge, auf moderne Zukunftstechnologien ausgerichtete wissenschaftliche Einrichtung, die gegenwärtig über ca. 10.000 Studenten aus dem In- und Ausland verfügt.

Der Sitz der Universität im westlichen Stadtgebiet ist ein Indikator für dessen Perspektiven, die auch Anforderungen an die Versorgungsstrukturen stellen.

Die Angebotsstrukturen im Stadtgebiet sind trotz seiner Größe, 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 um den real-Verbrauchermarkt in der Nachbargemeinde Kolkwitz zu berücksichtigen.

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

Stadtgebiet Ost

Die Ortsteile Sandow, Merzdorf, Dissenchen, Branitz, Kahren und Kiekebusch bilden zusammen das Stadtgebiet Ost ab.

Außer Sandow verzeichnen alle anderen Ortsteile nur geringe Einwohnerzahlen in einer Bandbreite von 1.105 Einwohner (Merzdorf) bis 1.415 Einwohner (Branitz). Die Wohnfunktion steht in den Ortsteilen Merzdorf, Dissenchen, Branitz, Kahren und Kiekebusch im Vordergrund. Der Ortsteil Branitz wird durch den Landschaftspark geprägt und besitzt in Folge dessen neben der Wohnfunktion auch eine touristische Relevanz.

Sandow stellt mit rd. 15.823 Einwohnern nicht nur den bevölkerungsreichsten Ortsteil im Stadtgebiet Ost, sondern auch der Gesamtstadt. Sandow verfügt durch seine Lage zwischen Innenstadt, den ausgedehnten Parkflächen des Branitzer Parks / Spreeauenparks und zukünftig auch der Cottbuser Ostsee über eine besondere Lagegunst. Zu den Faktoren, die den Ortsteil als Wohnstandort begünstigen, zählt auch,

dass Sandow eine urbane Qualität aufweist, die sich in der heterogenen Bebauungsstruktur widerspiegelt. Die verschiedenen Baustile sind das Ergebnis des sukzessiven Wachstums von Sandow. Neben verdichteten Wohnquartieren verfügt der Ortsteilteil auch über umfängliche Gewerbeflächen. Strukturelle Veränderungen, resultierend aus den wirtschaftlichen und demographischen Umbrüchen, prägen auch die Entwicklung in Sandow. In 2008 wurde ein rd. 166 ha großes Quartier im Ortsteil Sandow in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ aufgenommen. Die Grundlage zur Umsetzung konkreter Maßnahmen im Rahmen des Förderprogramms bildete das am 30.06.2010 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene „Integrierte Handlungskonzept Soziale Stadt Sandow“.⁶ Im Zuge dessen konnte eine Vielzahl von Maßnahmen umgesetzt werden, die die städtebauliche Qualität des Ortsteils verbessert haben. Im Jahr 2014 erfolgte die Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzeptes, um weiterhin bestehende soziale, funktionale, städtebauliche und ökonomische Problemstellungen im Quartier, durch geeignete Maßnahmen einer Lösung zuzuführen. Die Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzeptes beinhaltet auch eine Neubewertung und Neujustierung der Ziele und Maßnahmen.⁷

Die Attraktivität und Entwicklungsperspektiven des Ortsteils Sandow sind eng mit der Struktur und dem Angebot des Einzelhandels verknüpft.

Im Ortskern des Ortsteiles ist das Stadtteilzentrum Sandower Hauptstraße angesiedelt. Wesentlicher Magnet für das Stadtteilzentrum ist die Einzelhandelsagglomeration an der angrenzenden Hermannstraße mit dem Lebensmittel-Vollsortimenter (REWE), der Drogerie Rossmann und dem Takko Textilmarkt. Das Erscheinungsbild des Stadtteilzentrums Sandower Hauptstraße ist von unterschiedlicher Qualität. Eine deutliche Aufwertung des Gesamtensembles, auch unter Einbeziehung brachliegender Objekte, würde zu einer nachhaltigen Stärkung des Stadtteilzentrums beitragen.

Im Ortsteil Sandow sind weitere Einzelhandelsstandorte verortet, die mehrheitlich durch einen Lebensmittelmarkt, mit unterschiedlichen Ergänzungen geprägt sind.

Eine stadtgebietsbezogene und regionale Ausstrahlung erzielt der im östlichen Bereich des Stadtrings, in der Paul-Greifzu-Straße angesiedelte Bau- und Gartenmarkt (BAUHAUS).

Stadtgebiet Süd

Zum Stadtgebiet Süd gehören die Ortsteile Spremberger Vorstadt, Madlow, Sachsendorf, Groß Gaglow und Gallinchen. Mit den beiden großen Ortsteilen Sachsendorf (12.027 Einwohner) und Spremberger Vorstadt (14.181 Einwohner) stellt das Stadtgebiet Süd den größten Anteil der Cottbuser Bevölkerung. Die weiteren Ortsteile des Stadtgebietes weisen dagegen nur Einwohnerzahlen aus, die aus dem dörflichen Ursprung der ehemals selbstständigen Gemeinden resultieren. Gallinchen verfügt über 2.596 Einwohner, Madlow über 1.521 und Groß Gaglow über insgesamt nur 1.379 Einwohner. Im Gegensatz zu den anderen Cottbuser Stadtgebieten, bei denen die kleineren Ortsteile keinen oder nur geringen Einzelhandelsbesatz aufweisen, verfügen im Stadtgebiet Süd alle Ortsteile über Einzelhandelsangebote. Die Größendimensionierung differiert allerdings sehr stark. Den Hintergrund für die ausgeprägte Einzelhandelsentwicklung bildet die Lagegunst, die aus der Anbindung an die Autobahn BAB 15 resultiert. Davon profitieren insbesondere die Ortsteile Gallinchen und Groß Gaglow. Trotz der geringen Einwohnerzahlen weisen die Ortsteile bedingt durch die nach der Wende herausgebildeten Nutzungsstrukturen (Entwicklung von Wohn- und Gewerbestandorten) schon fast städtische Strukturen auf. Allein Madlow, im Osten

⁶ Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt Sandow (IHK), Herwarth + Holz im Auftrag der Stadt Cottbus, FB Stadtentwicklung

⁷ vgl.: Integriertes Entwicklungskonzept 2014, 1.Fortschreibung, Dezember 2014, S. Herwarth + Holz im Auftrag der Stadt Cottbus, FB Stadtentwicklung

des Stadtgebietes gelegen, hat im Kern eine dörfliche Struktur und damit eine eigenständige Siedlungsstruktur behalten.

Gemessen an der Einwohnerzahl stellt die Spremberger Vorstadt den größten Ortsteil im Stadtgebiet Süd. Dieser liegt südlich der Innenstadt und in unmittelbarer Nähe des Cottbuser Hauptbahnhofs. Mit dem Carl-Thiem-Klinikum verfügt die Spremberger Vorstadt über eine Infrastruktureinrichtung mit überregionaler Bedeutung.

Der Ortsteil ist sukzessive gewachsen. Entsprechend ist die Bebauung sehr heterogen. Die Bandbreite umfasst Eigenheimsiedlungen, Gründerzeitbauten und Plattenbauten.

Ein städtebauliches Ziel ist, die Spremberger Vorstadt als bedeutenden Wohnstandort zu stabilisieren und weiter aufzuwerten.

Das Einkaufscenter „Fürst-Pückler-Passage“ übernimmt Versorgungsfunktionen für den Ortsteil und strahlt auch stadtgebietsbezogen aus. Jedoch ist festzustellen, dass aufgrund des zunehmenden Standortwettbewerbs, ein Bedeutungsverlust des Einkaufscenters gegenwärtig zu konstatieren ist. Daneben sind im Ortsteil Spremberger Vorstadt hauptsächlich Nahversorgungsstandorte und straßenbegleitende Fachgeschäfte angesiedelt.

Der Ortsteil Sachsenhof entstand ab Mitte der siebziger Jahre als große Plattenbausiedlung. Gekennzeichnet durch erhebliche Bevölkerungsverluste, bildet der Ortsteil weiterhin einen Schwerpunkt im Stadtbaukonzept der Stadt Cottbus. Der flächenmäßige Rückbau von Wohnquartieren hat hier schon vor Jahren eingesetzt und wird sich aufgrund der Bevölkerungsprognose weiter fortsetzen. Für das Jahr 2030 werden 9.985 Einwohner prognostiziert, dies sind 17% weniger Einwohner als im Jahr 2013.

Das Stadtteilzentrum Gelsenkirchener Allee / Forum Sachsenhof ist nicht nur für die Versorgung der Einwohner des Ortsteils von herausragender Bedeutung, sondern übernimmt auch integrative und soziale Funktionen.

Wie bereits angesprochen, verfügen die anderen Ortsteile im Stadtgebiet nur über sehr geringe Einwohnerzahlen, weisen jedoch teils bedeutende Einzelhandelsstandorte auf.

Im nordwestlichen Bereich von Madlow, angrenzend und mit Sichtbeziehung zur Bundesstraße B168 befindet sich eine größere Einzelhandelsagglomeration im Bereich Südeck / Hardenbergstraße. Im Umfeld des Einzelhandelsstandortes sind zudem zahlreiche öffentliche Verwaltungseinrichtungen angesiedelt. Das Angebot am Standort umfasst einen Verbrauchermarkt der Fa. Kaufland mit angegliederten Konzessionären, einen Lebensmittel-Discounter sowie Möbel Boss.

Die bereits hervorgehobene Lagegunst der weiteren Ortsteile des Stadtgebietes Süd, Groß Gaglow und Gallinchen beeinflusste maßgeblich die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsstandorte in diesen Ortsteilen. Zu benennen ist der Lausitz-Park an der Madlower Hauptstraße in Groß Gaglow gemeinsam mit dem benachbarten Gewerbegebiet „Am Seegraben“, in dem sich ein Fachmarkt für Unterhaltungselektronik befindet.

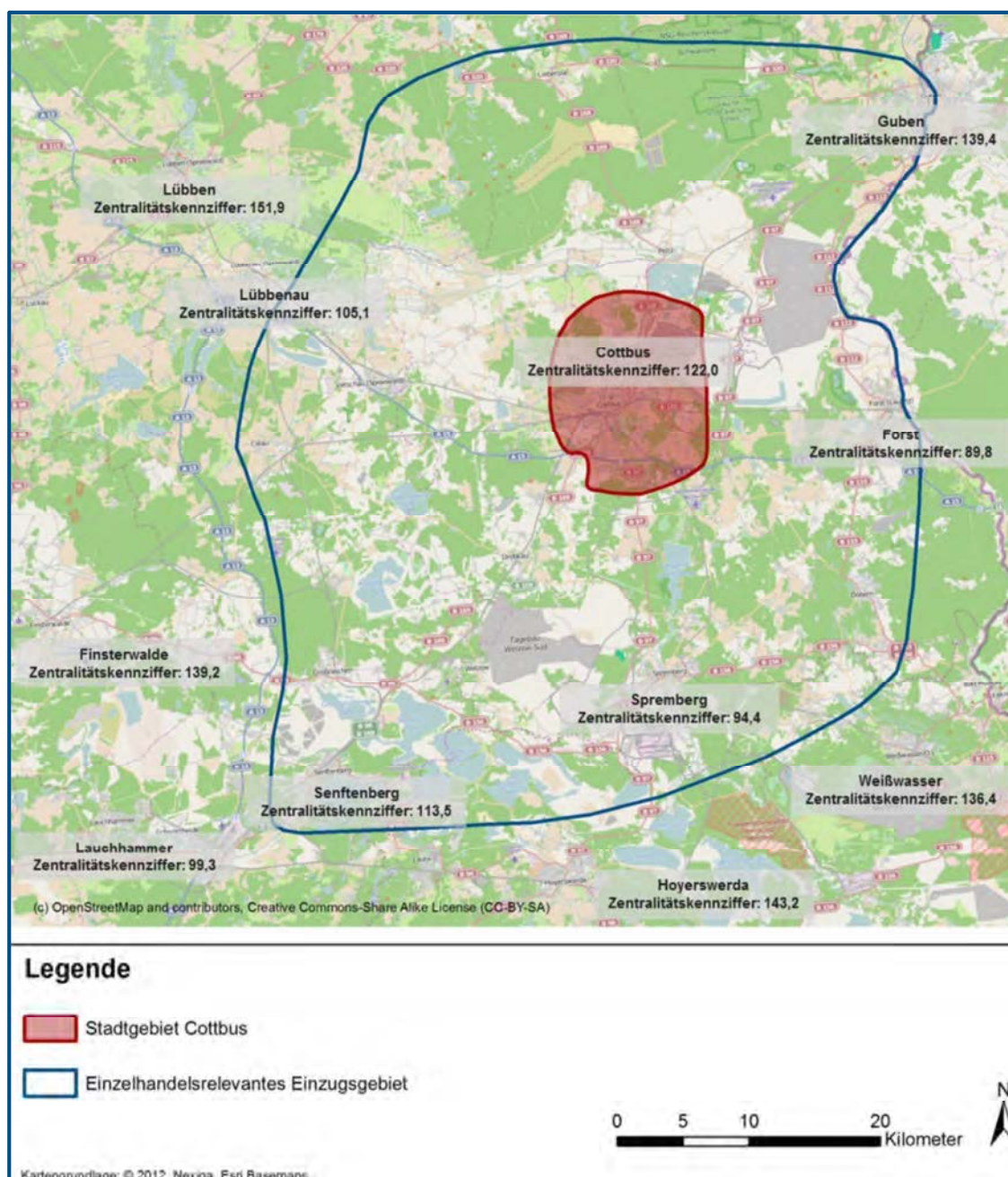
Aufgrund der Schließungen des Praktiker Baumarktes und einiger Anbieter am Standort Teling hat der Ortsteil Gallinchen als Einzelhandelsstandort an Bedeutung verloren. Mit Möbel-Roller und Hammer-Heimtextilien verfügt der Ortsteil jedoch weiterhin über großflächige Einzelhandelsstandorte.

2.2. Regionale Kaufkraftströme und Einzugsgebiet

Ausgangspunkt der Betrachtung bilden die raumordnerischen Versorgungsfunktionen als Oberzentrum. Die tatsächlich resultierende Kundenbindung aus dem Umland hängt jedoch sehr stark vom Zeit-Wege-Aufwand (Entfernung, Verkehrsanbindung etc.) des Kunden in Relation zum beabsichtigten Ausgabevolumen und der Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes ab. Mit zunehmender Entfernung ergibt sich erfahrungsgemäß eine progressiv abnehmende Bindungsquote der Nachfrage. Dabei stellen die Ausstrahlung sowie die Nachfragebindung umliegender Mittelzentren einen gewichtigen Einflussfaktor dar.

Das Umland der Stadt Cottbus ist außerhalb der zentralen Orte gekennzeichnet durch die typische, geringe Siedlungsdichte des Landes Brandenburg.

Abbildung 2: Regionale Kaufkraftströme und Einzugsgebiet des Cottbuser Einzelhandels



Für die Ausstrahlung des Einzelhandelsstandortes Cottbus ist folglich die Abwägung zwischen Zeit-Distanz-Aspekten vorwiegend im ländlichen Raum, der Eigenattraktivität als Handelsstandort, bei gleichzeitiger Eigenbindung benachbarter Mittelzentren von besonderer Bedeutung. Im Detail sind folgende Aspekte zu beachten:

- Die überregionale Bedeutung der Stadt Cottbus spiegelt sich in der Zentralitätskennziffer von 122,0 wider. Im Saldo von Zu- und Abflüssen generiert der Einzelhandelsstandort Cottbus einen Kaufkraftzufluss in Höhe von rd. 85,8 Mio. €.
- Das Einzugsgebiet umschließt im Norden Peitz, Jänschwalde und Lieberose, eine stark ländlich geprägte Region, mit geringer Besiedlungsdichte. Im Nordosten ist das Mittelzentrum Guben mit einzubinden. Guben verfügt mit 139,4 über eine hohe Zentralitätskennziffer. Da Guben jedoch nur über eine geringe Einwohnerzahl von rd. 17.600 und damit ein entsprechendes Nachfragevolumen verfügt, relativiert sich die Größenordnung des Kaufkraftzuflusses in Guben.
- Östlich erstreckt sich das Einzugsgebiet bis an die polnische Grenze und umschließt das Mittelzentrum Forst, welches im Saldo Kaufkraftabflüsse verzeichnet. Darüber hinaus ist von einer Ausstrahlung des Einzelhandelsstandortes Cottbus in Regionen des Nachbarlandes Polen auszugehen. Laut einer aktuellen Studie haben 86% der Unternehmen in Cottbus und im Landkreis Spree-Neiße regelmäßig polnische Kundschaft.⁸ Danach wird pro Besuch etwa 50 € bis 100 € ausgegeben. Ein valide zu bestimmendes Marktvolumen lässt sich nicht ableiten.
- Abbildung 2 veranschaulicht die gute Eigenbindung bzw. sogar deutliche Kaufkraftzuflüsse der Mittelzentren Lübben und Lübbenau. Auch aufgrund der Entfernungen ist das Einzugsgebiet in westlicher Richtung begrenzt.
- Südlich und südwestlich sind die Städte Spremberg und Senftenberg einzubinden. Während Hoyerswerda und Weißwasser selbst eine hohe Eigenbindung, wie die Zentralitätskennziffern unterlegen, aufweisen kann. Vor allem Hoyerswerda verfügt über größere Einzelhandelsstandorte. Darüber ist das Einkaufsverhalten der Bevölkerung aus Hoyerswerda und Weißwasser traditionell stärker auf Dresden ausgerichtet.
- Für die Tragfähigkeit von Versorgungsfunktionen stellen neben dem Einwohnerpotenzial die Ein- und Auspendler eine für den Einzelhandel bedeutende Größe dar. Da sich Beschäftigte tagsüber, v.a. aber auf dem Nachhauseweg am Abend versorgen, kommt diese Kaufkraft z.T. auch dem Einzelhandel am Arbeitsort zu Gute. Vor allem Einzelhandelsbetriebe mit längeren Öffnungszeiten können dabei die Kaufkraft verstärkt an einen Ort binden. Die Stadt Cottbus weist täglich 21.310 Pendler auf, mit 11.595 Auspendlern liegt deren Zahl deutlich niedriger, wodurch sich ein positiver Pendlersaldo von 9.715 Pendlern errechnet.⁹

Ausgehend von raumordnerischen Versorgungsfunktionen und tatsächlichen regionalen Kundenströmen wird gegenwärtig ein deutsches Einzugsgebiet zwischen den ländlichen Regionen im Norden und der Stadt Spremberg im Süden angesprochen, in der westlichen Ausdehnung werden nur die Umlandgemeinden bis zum Mittelzentrum Lübbenau eingebunden. In östlicher Richtung erstreckt sich das abgegrenzte Einzugsgebiet bis Forst.

Entwicklungskonzepte und Standortfragen des Einzelhandels von Cottbus müssen sich zunächst an den spezifischen örtlichen und oberzentralen Versorgungsfunktionen ausrichten, wobei Rahmenbedingungen der regionalen demographischen Entwicklung (vgl. Abschnitt 2.3) und der Handelsentwicklung (vgl. Abschnitt 3) zu berücksichtigen sind.

⁸ vgl. hierzu: Pressemitteilung der IHK Cottbus vom 29.01.2015 zu Studie „Wohin der Zloty fließt“ – Das Konsumverhalten polnischer Gäste in Cottbus und Spree-Neiße, Studie der IHK Cottbus und des Arbeitgeberverbandes Lebus Land, Januar 2015

⁹ Bundesagentur für Arbeit, Beschäftigungsstatistik, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten, Deutschland nach Kreisen und Gemeinden, Stichtag: 30. Juni 2014

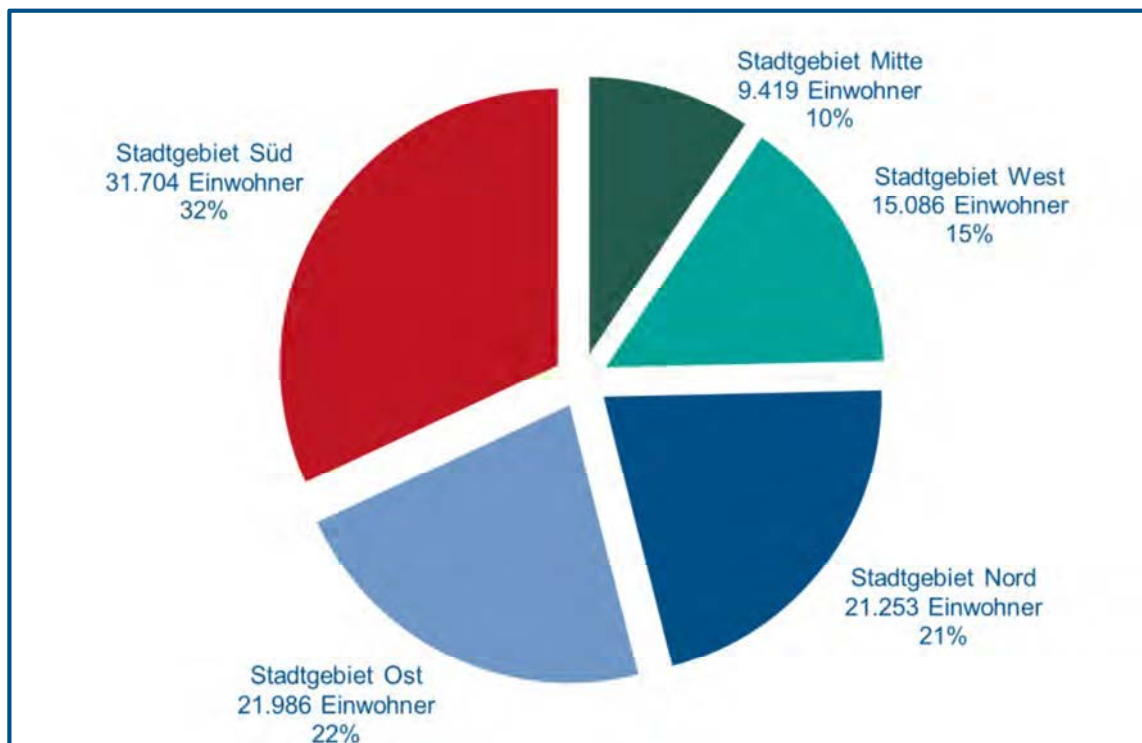
2.3. Einzelhandelsrelevante Nachfrage und deren Entwicklung bis 2030

2.3.1. Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Cottbus weist zum 31.12.2013 eine Gesamtbevölkerung von 99.448 aus¹⁰. Damit ist Cottbus nach der Landeshauptstadt Potsdam die zweitgrößte Stadt im Land Brandenburg.

Der größte Bevölkerungsanteil mit knapp einem Drittel lebt davon im Stadtgebiet Süd. Jeweils ein reichliches Fünftel der Einwohner entfallen auf die Stadtgebiete Ost und Nord, weitere 15% auf das Stadtgebiet West. Schließlich leben im kompakten Stadtgebiet Mitte ca. 10% der Einwohner, dieses Stadtgebiet weist damit die mit Abstand höchste Bevölkerungsdichte¹¹ auf.

Abbildung 3: Bevölkerungsanteile nach Stadtgebieten der Stadt Cottbus 2013



Die Einwohnerzahlen gingen in der jüngeren Vergangenheit nur leicht zurück, im Zeitraum 2011 (Basis Zensus 2011) bis 2013 sanken sie um 542 Einwohner bzw. lediglich um 0,5%. Gegenüber dem Zeitpunkt der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist eine Stabilisierung zu verzeichnen, in den Jahren zwischen 2003 und 2007 sanken die Einwohnerzahlen noch jährlich um durchschnittlich 1,2%.¹²

Diese gesamtstädtische Tendenz subsummiert starke Unterschiede in den einzelnen Stadtgebieten, nachfolgende Abbildung veranschaulicht dabei eine weiterhin sehr unterschiedliche Entwicklung. Rückgängen in unterschiedlicher Ausprägung der Stadtgebiete Süd, Nord und Ost stehen positive Bevölke-

¹⁰ Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice, Statistikstelle, Kommunalstatistisches Heft, Halbjahresbericht 2. Halbjahr 2013

¹¹ Bevölkerungsdichte Stadtgebiet Mitte 56,3 Einwohner je ha – den nächstgrößeren Wert verzeichnet der Ortsteil Spremberger Vorstadt im Stadtgebiet Süd mit 39,0 Einwohner je ha, die durchschnittliche Bevölkerungsdichte der Stadt Cottbus liegt bei 6,1 Einwohner je ha (Quelle: Stadt Cottbus, Statistikstelle, Kommunalstatistisches Heft 2. Halbjahr 2013)

¹² vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus 2008, Abschnitt II.4.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

rungsentwicklungen in den Stadtgebieten Mitte und West gegenüber, hervorzuheben ist insbesondere der Anstieg der Einwohnerzahlen in West um 4,4% innerhalb von 2 Jahren.

Den stärksten Rückgang verzeichnet weiterhin das Stadtgebiet Süd, allerdings sind die eingebundenen Ortsteile ebenfalls differenziert zu bewerten, wie nachfolgende Tabelle zur ortsteilbezogenen Einwohnerentwicklung ausweist.

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung und –prognose nach Stadtgebieten der Stadt Cottbus 2013¹³



Mit jeweils knapp 5% Bevölkerungsrückgang sind die beiden Ortsteile Sachsendorf und Madlow am stärksten betroffen, zusammen verloren beide Ortsteile in diesem betrachteten, zweijährigen Zeitraum 617 Einwohner.

Der in der Vergangenheit ebenfalls von starken Rückgängen betroffene Ortsteil Schmillwitz stabilisierte sich auf eine, der Mehrheit der Cottbuser Ortsteile vergleichbare Entwicklung.¹⁴

Leicht überdurchschnittliche Rückgänge sind in kleineren, peripheren Ortsteilen zu beobachten, darunter Saspow (-3,7%), Willmersdorf (-3,2%) oder Döbbrück (-2,4%).

Dieser Trend der gegenläufigen Bevölkerungsentwicklung von Gesamtstadt und einzelnen Stadtgebieten wird sich auch in der Zukunft weiter fortsetzen. Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Cottbus aus vom Oktober 2014¹⁵ weist für das Jahr 2020 eine gesamtstädtische Einwohnerzahl von 97.340 aus, für 2030 ein Niveau von 92.775 Einwohnern.

¹³ Quellen: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice, Statistikstelle, Kommunalstatistisches Heft, Halbjahresbericht 2. Halbjahr 2013 sowie Bevölkerungsvorausberechnung Cottbus bis zum Jahr 2035, Ergebnisse für die Ortsteile

¹⁴ vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Cottbus 2008, S. 29: Im Zeitraum 2003 bis 2007 verlor der Ortsteil Schmillwitz fast 14% seiner Einwohner.

¹⁵ Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice, Statistikstelle; Bevölkerungsvorausberechnung Cottbus bis zum Jahr 2035, Oktober 2014

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung und -prognose der Stadt Cottbus nach Ortsteilen

Gebietseinheit		Entwicklung			Prognose			
		2011	2012	2013	2015	2020	2025	2030
Mitte	absolut	9.193	9.284	9.419	9.615	9.900	10.265	10.755
	Entwicklung	100,0%	101,0%	102,5%	104,6%	107,7%	111,7%	117,0%
Sandow	absolut	16.207	16.000	15.823	15.730	15.280	14.610	13.715
	Entwicklung	100,0%	98,7%	97,6%	97,1%	94,3%	90,1%	84,6%
Merzdorf	absolut	1.105	1.100	1.105	1.100	1.100	1.100	1.080
	Entwicklung	100,0%	99,5%	100,0%	99,5%	99,5%	99,5%	97,7%
Dissenchen	absolut	1.150	1.158	1.132	1.130	1.140	1.100	1.060
	Entwicklung	100,0%	100,7%	98,4%	98,3%	99,1%	95,7%	92,2%
Branitz	absolut	1.421	1.397	1.415	1.420	1.410	1.365	1.320
	Entwicklung	100,0%	98,3%	99,6%	99,9%	99,2%	96,1%	92,9%
Kahren	absolut	1.243	1.235	1.223	1.230	1.235	1.215	1.185
	Entwicklung	100,0%	99,4%	98,4%	99,0%	99,4%	97,7%	95,3%
Kiekebusch	absolut	1.287	1.287	1.288	1.275	1.265	1.250	1.235
	Entwicklung	100,0%	100,0%	100,1%	99,1%	98,3%	97,1%	96,0%
Spremlberger Vorstadt	absolut	14.283	14.215	14.181	14.100	13.865	13.560	13.175
	Entwicklung	100,0%	99,5%	99,3%	98,7%	97,1%	94,9%	92,2%
Madlow	absolut	1.589	1.563	1.521	1.520	1.385	1.250	1.115
	Entwicklung	100,0%	98,4%	95,7%	95,7%	87,2%	78,7%	70,2%
Sachsendorf	absolut	12.576	12.269	12.027	11.785	11.230	10.610	9.985
	Entwicklung	100,0%	97,6%	95,6%	93,7%	89,3%	84,4%	79,4%
Groß Gaglow	absolut	1.397	1.389	1.379	1.355	1.300	1.220	1.120
	Entwicklung	100,0%	99,4%	98,7%	97,0%	93,1%	87,3%	80,2%
Gallinchen	absolut	2.590	2.610	2.596	2.590	2.570	2.510	2.435
	Entwicklung	100,0%	100,8%	100,2%	100,0%	99,2%	96,9%	94,0%
Ströbitz	absolut	14.453	14.881	15.086	15.215	15.305	15.405	15.590
	Entwicklung	100,0%	103,0%	104,4%	105,3%	105,9%	106,6%	107,9%
Schmellwitz	absolut	14.237	14.220	14.111	13.930	13.580	13.155	12.640
	Entwicklung	100,0%	99,9%	99,1%	97,8%	95,4%	92,4%	88,8%
Saspow	absolut	672	660	647	655	655	655	640
	Entwicklung	100,0%	98,2%	96,3%	97,5%	97,5%	97,5%	95,2%
Skadow	absolut	522	517	515	510	490	470	445
	Entwicklung	100,0%	99,0%	98,7%	97,7%	93,9%	90,0%	85,2%
Sielow	absolut	3.630	3.634	3.609	3.555	3.440	3.385	3.340
	Entwicklung	100,0%	100,1%	99,4%	97,9%	94,8%	93,3%	92,0%
Döbbrick	absolut	1.757	1.735	1.715	1.675	1.565	1.465	1.350
	Entwicklung	100,0%	98,7%	97,6%	95,3%	89,1%	83,4%	76,8%
Willmersdorf	absolut	678	664	656	650	625	605	590
	Entwicklung	100,0%	97,9%	96,8%	95,9%	92,2%	89,2%	87,0%
Stadt Cottbus	absolut	99.990	99.818	99.448	99.040	97.340	95.195	92.775
	Entwicklung	100,0%	99,8%	99,5%	99,0%	97,3%	95,2%	92,8%

Gegenüber Ende 2013 verliert die Stadt Cottbus demnach noch einmal ca. 6.700 Einwohner, diese Entwicklung ist aber deutlich abgeschwächer als im Vergleich zu den Erwartungen und Prognosen zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahr 2008.¹⁶ Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung entspricht lediglich einem Rückgang um 7,2% gegenüber dem Basisjahr 2011 bzw. einem zukünftig durchschnittlichen, jährlichen Rückgang um 0,4% bis 2030.

Die im Jahr 2008 gültigen Bevölkerungsprognosen für die Stadt Cottbus, sowohl die landesweite Prognose des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg als auch die kommunale Prognose der Stadt Cottbus, prognostizierten bereits für das Jahr 2020 einen Bevölkerungsstand zwischen 87.000 bis 89.600 Einwohner.

Selbst bei weiteren Rückgängen bis zum Jahr 2030 wird die Einwohnerzahl der Stadt Cottbus aber stets deutlich über jenen Prognosedaten aus dem Jahr 2008 bleiben.

Der Trend der gegenläufigen Bevölkerungsentwicklung von Gesamtstadt und einzelnen Stadtgebieten wird sich auch in der Zukunft weiter fortsetzen, teilweise sogar verstärken. Die Bevölkerungsprognose für das Stadtgebiet Mitte geht bis zum Jahr 2030 sogar von einem Anstieg der Einwohnerzahlen von rd. 17% gegenüber dem Basisjahr 2011 aus. Dieser Dynamik kann das Stadtgebiet West nicht ganz folgen, immerhin wird aber ein Bevölkerungszuwachs bis 2030 von rd. 8% erwartet.

Größere Bevölkerungsrückgänge werden weiterhin für den Ortsteil Sachsendorf erwartet, dessen Einwohnerzahl 2030 voraussichtlich unter die 10.000-er Grenze sinkt und somit über 2.000 Einwohner niedriger liegt als Ende 2013. Ebenfalls ein Rückgang um mehr als 2.000 Einwohner wird für den Ortsteil Sandow prognostiziert, für den Ortsteil Schmellwitz beträgt dieser ca. 1.500 Einwohner.

Die kleineren peripheren Ortsteile weisen höhere relative Rückgänge gegenüber dem Basisjahr der Prognose 2011 auf, beispielsweise in Döbbrick auf nur noch 76,8%, fast ein Viertel weniger als 2011.

Eine gesamtstädtisch aber letztlich stabilisierte Entwicklung ist ein wesentliches Argument für die Neubewertung von Versorgungsfunktionen im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Ein deutlich höheres Einwohnerpotenzial (ca. 10.000 Einwohner mehr im Jahr 2020 beim Vergleich der beiden Prognosezeitpunkte) bietet entsprechende Chancen für die Sicherung und Weiterentwicklung von Einzelhandelsstrukturen, insbesondere auch der Nahversorgungsstrukturen.

Die lokale Kaufkraftbindung bildet eine wichtige Basis für Entwicklungsperspektiven von Nahversorgungsstrukturen in den Stadtgebieten, die standortbezogene Entwicklungsperspektiven begründen können, in anderen Ortsteilen aber einer zwingenden Konzentration bedürfen.

¹⁶ Die im Jahr 2008 gültige Prognose für die Stadt Cottbus ging von einem Rückgang auf ca. 87.100 Einwohner im Jahr 2020 aus, folglich auf einen Wert, welcher ca. 10.200 Einwohner unter der aktuellen Prognose für 2020 lag. Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Cottbus 2008, S. 35 ff.

2.3.2. Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2015

Die Berechnungen zum Nachfragepotenzial 2015 basieren auf den bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung für die einzelnen Warengruppen. Unter Berücksichtigung der Bestimmungsfaktoren:

- Einwohner in den einzelnen Ortsteilen von Cottbus,
- einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau der einzelnen Ortsteile,
- Verbrauchsausgaben nach Warengruppen

errechnen sich nachfolgend in der Summe die Marktvolumina für das Stadtgebiet von Cottbus.

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

Die Berechnungsbasis der Kaufkraftkennziffern sind die Ergebnisse der amtlichen jährlichen Lohn- und Einkommenssteuerstatistik. In diese Kennziffer sind ebenfalls staatliche Transferleistungen wie Kindergeld, Wohngeld, Arbeitslosenunterstützung, BAföG, Renten etc. einbezogen. Nicht enthalten in dieser Einkommensberechnung sind private Ersparnisse in Form von Bankguthaben oder Wertpapierhaltung sowie der Verschuldungsgrad der Haushalte.

In der Stadt Cottbus ist eine Spannweite der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zwischen 90 bis 97, die einzelhandelsrelevanten Ausgaben liegen somit bis zu 10 Prozentpunkte unter dem Bundesdurchschnitt. Für die einzelnen Stadtgebiete sind folgende Werte zu konstatieren:

■ Stadtgebiet Mitte	95,7
■ Stadtgebiet Nord	97,3
■ Stadtgebiet West	94,8
■ Stadtgebiet Ost	92,3
■ Stadtgebiet Süd	90,7

Zusätzlich zur durchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft sind branchenspezifische Effekte zu berücksichtigen, so wirkt sich eine geringere Kaufkraft in einigen mittel- und langfristigen Branchen stärker aus als beispielsweise bei Nahrungs- und Genussmitteln. Detaillierte Daten weist die nachfolgende Tabelle aus.

Die bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben über alle Einzelhandelsbranchen betragen 6.205 € pro Kopf der Bevölkerung und Jahr. Infolge des geringeren Kaufkraftniveaus errechnen sich durchschnittliche Verbrauchsausgaben für die Stadt Cottbus von 5.806 €, im Stadtgebiet Nord liegt dieser Wert mit 6.036 € leicht höher, im Stadtgebiet Süd mit 5.628 € spürbar niedriger.

Daraus resultiert ein einzelhandelsrelevantes Marktpotenzial im gesamten Stadtgebiet Cottbus von ca. 577,4 Mio. €, davon entfallen:

■ auf das Stadtgebiet Mitte	55,9 Mio. €
■ auf das Stadtgebiet Nord	128,3 Mio. €
■ auf das Stadtgebiet West	88,7 Mio. €
■ auf das Stadtgebiet Ost	126,0 Mio. €
■ auf das Stadtgebiet Süd	178,4 Mio. €.

Die nachfolgende Tabelle gibt zunächst einen warengruppenbezogenen Überblick zum Marktpotenzial für die Stadt Cottbus, aggregiert jeweils innerhalb der Stadtgebiete, einschließlich der Zuordnung der stadtgebietsbezogenen Daten zur Kaufkraft und zu den Verbrauchsausgaben pro Kopf und Jahr.

Eine kleinräumige Potenzialberechnung bietet die nachfolgende Ausweisung der Marktpotenziale auf Ortsteilebene, sie bildet zugleich einen geeigneten Bewertungsmaßstab für Nahversorgungsstrukturen.

In der Differenzierung nach Bedarfsgruppen gliedert sich das gesamtstädtische Marktpotenzial in:

- | | |
|------------------------------|-------------------------|
| ■ den kurzfristigen Bedarf | 342,0 Mio. € (ca. 59%), |
| ■ den mittelfristigen Bedarf | 132,7 Mio. € (ca. 23%), |
| ■ den langfristigen Bedarf | 102,7 Mio. € (ca. 18%). |

Der Schwerpunkt des einzelhandelsrelevanten Nachfragepotenzials ist somit den kurzfristigen Warengruppen, die den Kern der Nahversorgungsstrukturen bilden, zuzurechnen. Allein auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen rund 40%.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass die Kundenbindung und damit die Potenziale in mittel- und langfristigen Warengruppen, insbesondere bei zentrenrelevanten Sortimenten, gezielt an eine städtebaulich-funktional abgestimmte Zentren- und Standortstruktur gelenkt werden sollten.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial der Stadt Cottbus nach Stadtgebieten 2015

Sortimentgruppe	Stadtgebiet Mitte			Stadtgebiet West			Stadtgebiet Nord		
	Kaufkraft- kennziffer	Verbrauchs- ausgaben pro Kopf (€)	Nachfrage- volumen (T€)	Kaufkraft- kennziffer	Verbrauchs- ausgaben pro Kopf (€)	Nachfrage- volumen (T€)	Kaufkraft- kennziffer	Verbrauchs- ausgaben pro Kopf (€)	Nachfrage- volumen (T€)
Sortimentgruppe									
Nahrungsmittel / Bäcker / Metzger	99,0	2.255	21.243	98,2	2.238	33.757	100,0	2.278	48.404
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	99,0	294	2.769	98,7	293	4.424	99,7	296	6.299
Heimtextilien	97,8	46	433	98,9	46	701	97,9	46	982
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	94,2	623	5.872	97,0	642	9.684	95,3	631	13.411
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	94,9	211	1.985	96,8	215	3.241	95,9	213	4.519
Blumen / Zimmerpflanzen	89,6	64	599	86,4	61	925	94,4	67	1.418
überwiegend kurzfristiger Bedarf	97,7	3.493	32.902	97,7	3.495	52.732	98,7	3.531	75.034
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	93,5	471	4.438	91,9	463	6.987	94,2	475	10.104
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	92,8	117	1.102	90,7	114	1.724	94,4	119	2.519
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malerbedarf / Sanitär / Autozubehör etc.)	89,0	432	4.066	85,3	414	6.238	93,6	454	9.657
Gartenbedarf / Grün Outdoor	89,6	117	1.105	86,4	113	1.707	93,9	123	2.617
GPK**/Haushaltsgegenstände	94,9	91	858	92,3	89	1.337	96,9	93	1.971
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	89,7	44	414	85,6	42	633	93,9	46	968
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	87,8	111	1.050	82,4	105	1.579	90,6	115	2.437
überwiegend mittelfristiger Bedarf	91,1	1.384	13.032	88,2	1.339	20.206	93,8	1.424	30.274
Haus- und Heimtextilien, sonst. Einrichtungsgegenstände	97,3	81	761	95,8	79	1.199	98,8	82	1.744
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	96,3	293	2.758	93,5	284	4.288	98,4	299	6.356
Elektrogroß- und -kleingeräte, Lampen & Leuchten	97,7	147	1.389	96,9	146	2.208	98,7	149	3.174
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	97,4	279	2.633	96,0	276	4.156	98,6	283	6.021
Foto / Optik	91,8	110	1.037	92,9	111	1.681	94,2	113	2.391
Uhren / Schmuck	85,4	48	450	83,8	47	708	87,5	49	1.038
sonstiger Einzelhandel	95,8	104	983	94,8	103	1.558	97,2	106	2.253
überwiegend langfristiger Bedarf	95,8	1.063	10.011	94,3	1.047	15.799	97,4	1.081	22.977
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	95,7	5.940	55.945	94,8	5.882	88.738	97,3	6.036	128.285

*PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / **GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Einwohner

9.419

15.086

21.253

Tabelle 2 (Fortsetzung): Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial der Stadt Cottbus nach Stadtgebieten 2015

Sortimentsgruppe	Stadtgebiet Ost				Stadtgebiet Süd				Stadt Cottbus insgesamt			
	Kaufkraft- kennziffer	Verbrauchs- ausgaben pro Kopf (€)	Nachfrage- volumen (T€)		Kaufkraft- kennziffer	Verbrauchs- ausgaben pro Kopf (€)	Nachfrage- volumen (T€)		Kaufkraft- kennziffer	Verbrauchs- ausgaben pro Kopf (€)	Nachfrage- volumen (T€)	
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	95,0	2.165	47.606		94,5	2.152	68.236		96,8	2.205	219.246	
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	95,3	283	6.229		95,3	283	8.960		97,1	288	28.681	
Heimtier	95,7	45	988		95,7	45	1.423		96,9	46	4.527	
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	96,1	636	13.981		93,2	617	19.558		94,9	629	62.506	
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	94,6	210	4.613		93,2	207	6.555		94,7	210	20.914	
Blumen / Zimmerpflanzen	85,9	61	1.337		81,7	58	1.834		86,6	61	6.114	
überwiegend kurzfristiger Bedarf	95,1	3.400	74.753		94,0	3.361	106.567		96,1	3.439	341.988	
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	87,7	442	9.721		87,5	441	13.986		90,3	455	45.236	
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	88,1	111	2.430		86,5	109	3.459		89,7	113	11.234	
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malerbedarf / Sanitär / Autozubehör etc.)	85,6	415	9.127		81,9	397	12.589		86,4	419	41.678	
Gartenbedarf / Grün Outdoor	85,5	112	2.467		81,7	107	3.384		86,6	113	11.280	
GPK**/Haushaltsgegenstände	89,6	86	1.894		87,5	84	2.647		91,2	88	8.708	
Spielwaren / Hobby/ Basteln / Musikinstrumente	85,7	42	932		79,6	39	1.243		86,0	42	4.189	
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	79,5	101	2.231		77,2	98	3.098		82,3	105	10.395	
überwiegend mittelfristiger Bedarf	86,3	1.310	28.801		84,0	1.275	40.407		87,9	1.335	132.720	
Haus- und Heimtextilien, sonst. Einrichtungsgegenstände	92,8	77	1.698		90,4	75	2.386		94,4	78	7.788	
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	90,8	276	6.058		87,8	267	8.460		92,4	281	27.920	
Elektrogroß- und -kleingeräte, Lampen & Leuchten	94,0	142	3.129		92,7	140	4.439		95,5	144	14.338	
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	92,7	266	5.852		91,3	262	8.317		94,5	271	26.979	
Foto / Optik	92,5	111	2.450		88,3	106	3.359		91,5	110	10.919	
Uhren / Schmuck	82,1	46	1.002		76,8	43	1.378		82,2	46	4.577	
sonstiger Einzelhandel	92,7	101	2.210		90,8	99	3.132		93,5	102	10.136	
überwiegend langfristiger Bedarf	91,8	1.019	22.400		89,5	993	31.470		93,0	1.032	102.658	
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	92,3	5.729	125.954		90,7	5.628	178.445		93,6	5.806	577.366	

*PBS = Papier, Bürobbedarf, Schreibwaren / **GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Einwohner	21.986	31.704	99.448
-----------	--------	--------	--------

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial der Stadt Cottbus nach Ortsteilen 2015

Stadtgebiet	Mitte	West	Nord					
Stadtteil	Mitte Nachfrage- volumen (T€)	Ströbitz Nachfrage- volumen (T€)	Sielow Nachfrage- volumen (T€)	Schmellwitz Nachfrage- volumen (T€)	Döbbrick Nachfrage- volumen (T€)	Skadow Nachfrage- volumen (T€)	Saspow Nachfrage- volumen (T€)	Willmersdorf Nachfrage- volumen (T€)
Sortimentsgruppe								
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	21.243	33.757	8.445	31.825	3.982	1.196	1.459	1.497
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	2.769	4.424	1.088	4.149	519	156	190	197
Heimtier	433	701	167	649	81	24	30	31
Pharmaz., mediz. orthop. Artikel	5.872	9.684	2.329	8.797	1.117	335	403	429
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1.985	3.241	775	2.974	376	113	136	145
Blumen / Zimmerpflanzen	599	925	282	897	120	36	41	42
überwiegend kurzfristiger Bedarf								
Bekleidung / Wäsche / Stumphwaren	4.438	6.987	1.759	6.648	833	250	305	310
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	1.102	1.724	448	1.650	207	62	76	76
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malbedarf / Sanitär / Autozubehör etc.)	4.066	6.238	1.910	6.091	832	250	279	295
Gartenbedarf / Grün Outdoor	1.105	1.707	520	1.656	221	66	76	78
GPK***Haushaltsgegenstände	858	1.337	359	1.285	162	49	59	58
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	414	633	193	620	77	23	28	26
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	1.050	1.579	468	1.573	198	59	72	67
überwiegend mittelfristiger Bedarf								
Haus- und Heimtextilien, sonst. Einrichtungsgegenstände	761	1.199	312	1.140	144	43	52	53
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	2.758	4.288	1.158	4.131	528	159	189	189
Elektrogroß- und -kleingeräte, Lampen & Leuchten	1.389	2.208	561	2.081	261	78	95	97
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	2.633	4.156	1.069	3.944	496	149	181	183
Foto / Optik	1.037	1.681	437	1.554	197	59	71	73
Uhren / Schmuck	450	708	190	675	86	26	31	30
sonstiger Einzelhandel	983	1.558	402	1.473	186	56	68	69
überwiegend langfristiger Bedarf								
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt								
	55.945	88.738	22.874	83.813	10.620	3.189	3.843	3.946
*PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / **GPK = Glas, Porzellan, Keramik								
Einwohner	9.419	15.086	3.609	14.111	1.715	515	647	656

Tabelle 3 (Fortsetzung): Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial der Stadt Cottbus nach Ortsteilen 2015

Stadtgebiet	Ost												Süd		Stadt Cottbus
	Merzdorf Nachfrage- volumen (T€)	Dissenchen Nachfrage- volumen (T€)	Sandow Nachfrage- volumen (T€)	Branitz Nachfrage- volumen (T€)	Kiekebusch Nachfrage- volumen (T€)	Kahren Nachfrage- volumen (T€)	Spremburg, Vorstadt- volumen (T€)	Sachsendorf Nachfrage- volumen (T€)	Madlow Nachfrage- volumen (T€)	Gaglow Nachfrage- volumen (T€)	Gallinchen Nachfrage- volumen (T€)	Nachfrage- volumen (T€)			
Sortimentgruppe															
	Nahrungsmittel / Bäcker / Metzger	2.373	2.427	33.980	3.039	2.969	2.819	30.480	25.324	3.269	3.179	5.984	219.246		
	Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	311	317	4.453	398	384	365	4.010	3.335	430	411	774	28.681		
	Heimtier	50	50	710	63	59	56	641	531	69	63	119	4.527		
	Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	706	681	10.107	904	812	771	8.713	7.406	935	869	1.636	62.506		
	PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	232	228	3.325	297	272	258	2.939	2.462	315	291	548	20.914		
	Blumen / Zimmerpflanzen	65	72	931	83	95	91	786	670	84	102	192	6.114		
	überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.737	3.775	53.505	4.785	4.591	4.360	47.569	39.727	5.102	4.916	9.254	341.988		
	Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	483	500	6.911	618	620	589	6.248	5.154	670	664	1.250	45.236		
	Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	120	126	1.724	154	157	149	1.534	1.278	164	168	316	11.234		
	Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malerbedarf / Sanitär / Autozubehör etc.)	441	499	6.314	565	671	638	5.385	4.554	578	719	1.353	41.678		
	Gartenbedarf / Grün Outdoor	120	133	1.717	154	176	167	1.450	1.235	156	189	355	11.280		
	GPK**/Haushaltsgegenstände	94	97	1.342	120	124	118	1.165	976	125	133	250	8.708		
	Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	46	49	654	58	64	61	525	463	56	69	129	4.189		
	Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	109	120	1.554	139	159	151	1.337	1.128	143	170	320	10.395		
	überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.412	1.524	20.215	1.808	1.971	1.872	17.643	14.788	1.892	2.110	3.973	132.720		
	Haus- und Heimtextilien, sonst. Einrichtungsgegenstände	84	86	1.208	108	108	103	1.056	882	113	116	218	7.788		
	Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	299	313	4.282	383	401	380	3.727	3.097	400	429	808	27.920		
	Elektro groß- und -kleingeräte, Lampen & Leuchten	156	159	2.233	200	196	186	1.972	1.652	211	210	395	14.338		
	Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	291	302	4.160	372	373	355	3.688	3.080	396	400	753	26.979		
	Foto / Optik	123	121	1.758	157	149	142	1.470	1.271	158	160	301	10.919		
	Uhren / Schmuck	50	51	712	64	65	62	605	508	65	69	131	4.577		
	sonstiger Einzelhandel	110	113	1.573	141	140	133	1.389	1.161	149	150	283	10.136		
überwiegend langfristiger Bedarf	1.112	1.145	15.925	1.424	1.433	1.360	13.907	11.650	1.492	1.534	2.888	102.658			
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	6.260	6.445	89.646	8.017	7.995	7.592	79.119	66.165	8.486	8.560	16.114	577.366			
*PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / **GPK = Glas, Porzellan, Keramik															
Einwohner	1.105	1.132	15.823	1.415	1.288	1.223	14.181	12.027	1.521	1.379	2.596	99.448			

2.4. Prognose der Nachfrageentwicklung bis 2030

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Cottbus bis 2030:

Entwicklungsperspektiven einer einzelhandelsrelevanten Nachfrage setzen zunächst bei einer Bevölkerungsprognose an. Zusätzliche Entwicklungspotenziale lassen sich daraus nicht ableiten. Die prognostizierte, leichte Abnahme der Einwohnerzahlen bis 2030 (vgl. Abschnitt 2.3.1) fällt sicherlich deutlich geringer aus, als in der Vergangenheit. Sie stellt dennoch eine Verminderung des Nachfragepotenzials für den Einzelhandelsstandort Cottbus dar.

Neben dem Bevölkerungspotenzial bildet aber auch die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben einen wichtigen Indikator für die Nachfrageprognose.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben bis 2030:

Generell ist in Deutschland langfristig mit einer weiteren Verringerung des Anteils einzelhandelsrelevanter Ausgaben an den Gesamtausgaben pro Kopf der Bevölkerung zu rechnen.

Seit Jahren sinkt der Einzelhandelsanteil zugunsten notwendiger Ausgaben zur Alterssicherung, für Mobilität/Verkehr, Dienstleistungen, Wohnen (Mieten / Nebenkosten) oder Freizeit. Diese Ausgabensteigerungen in den anderen Bereichen können gegebenenfalls durch eine positive Einkommensentwicklung aufgefangen werden, so dass zumindest die absoluten Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel konstant bleiben oder eventuell sogar geringfügig steigen.

Zukünftig wird diese Entwicklung zusätzlich durch ein sinkendes Rentenniveau (sinkende Rentenbezüge bei Neurentnern durch Lebensphasen mit Arbeitslosigkeit oder Niedriglohnsektor / geringfügige Beschäftigung) beeinflusst. Bei moderater Einkommensentwicklung wird auch mittelfristig der Einzelhandel nur geringfügig partizipieren, die Pro-Kopf-Ausgaben werden bestenfalls marginal steigen.

Die weiteren Planungsrechnungen gehen deshalb in der pessimistischen Prognose durchschnittlich nur von einer Stagnation der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben aus und selbst in der optimistischen Prognose nur von einem mittleren Anstieg um 0,5%-Punkte pro Jahr.

Nachfrageentwicklung in der Stadt Cottbus bis 2030:

Die nachfolgenden Berechnungen zur Nachfrageentwicklung bauen auf der aktuellen Bevölkerungsvorberechnung der Stadt Cottbus auf, binden die Prognosen zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraftentwicklung ein und bilden somit die Nachfrageentwicklung für Cottbus im Zeitraum bis 2030 ab. Die resultierenden Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Die leichten Rückgänge der Einwohnerzahlen führen in der pessimistischen Modellrechnung zu einem ebenfalls moderaten Rückgang des Nachfragevolumens um -6,6%¹⁷ im Vergleich zum aktuell vorhandenen Marktpotenzial in Cottbus.

In der optimistischen Prognose kann dieser Bevölkerungsrückgang bereits durch eine geringfügige Kaufkraftentwicklung ausgeglichen werden, der ermittelte Nachfrageanstieg um +0,9% ist im Sinne einer Stagnation zu interpretieren.

Innerhalb des Stadtgebietes ist ein hoher Nachfragezuwachs zwischen +14,2% bis +23,1% für Cottbus-Mitte zu erwarten, bereits eine gute Basis für die innerstädtische Entwicklung. Auch das Stadtgebiet West kann mit Zuwächsen in einer Spannweite zwischen +3,3% bis +11,5% rechnen.

¹⁷ Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, eigene Berechnungen

Tabelle 4: Nachfrageentwicklung in den Stadtgebieten von Cottbus bis 2030

Sortimentgruppe	Cottbus-Mitte			Cottbus-West			Cottbus-Nord		
	2015	2030 (opt.)	2030 (pess.)	2015	2030 (opt.)	2030 (pess.)	2015	2030 (opt.)	2030 (pess.)
	Nachfragevol. in Mio. €	Nachfragevol. in Mio. €	Nachfragevol. in Mio. €	Nachfragevol. in Mio. €	Nachfragevol. in Mio. €	Nachfragevol. in Mio. €	Nachfragevol. in Mio. €	Nachfragevol. in Mio. €	Nachfragevol. in Mio. €
Nahrungsmittel / Bäcker / Metzger	21,2	26,2	24,3	33,8	37,6	34,9	48,4	46,6	43,3
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	2,8	3,4	3,2	4,4	4,9	4,6	6,3	6,1	5,6
Heimtextilien	0,4	0,5	0,5	0,7	0,8	0,7	1,0	0,9	0,9
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	5,9	7,2	6,7	9,7	10,8	10,0	13,4	12,9	12,0
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	2,0	2,4	2,3	3,2	3,6	3,3	4,5	4,4	4,0
Blumen / Zimmerpflanzen	0,6	0,7	0,7	0,9	1,0	1,0	1,4	1,4	1,3
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	32,9	40,5	37,6	52,7	58,8	54,5	75,0	72,3	67,1
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	4,4	5,5	5,1	7,0	7,8	7,2	10,1	9,7	9,0
Schuhe (ohne Sportschuhe) / Lederwaren	1,1	1,4	1,3	1,7	1,9	1,8	2,5	2,4	2,3
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Materialbedarf / Sanitär / etc.)	4,1	5,0	4,6	6,2	7,0	6,4	9,6	9,3	8,6
Gartenbedarf / Grün Outdoor	1,1	1,4	1,3	1,7	1,9	1,8	2,6	2,5	2,3
GPK** / Haushaltsgegenstände	0,9	1,1	1,0	1,3	1,5	1,4	2,0	1,9	1,8
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	0,4	0,5	0,5	0,6	0,7	0,7	1,0	0,9	0,9
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	1,0	1,3	1,2	1,6	1,8	1,6	2,4	2,4	2,2
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	13,0	16,0	14,9	20,2	22,5	20,9	30,3	29,2	27,1
Haus- und Heimtextilien, sonst. Einrichtungsgegenstände	0,8	0,9	0,9	1,2	1,3	1,2	1,7	1,7	1,6
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	2,8	3,4	3,1	4,3	4,8	4,4	6,4	6,1	5,7
Elektrogroß- und -kleingeräte	1,4	1,7	1,6	2,2	2,5	2,3	3,2	3,1	2,8
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	2,6	3,2	3,0	4,2	4,6	4,3	6,0	5,8	5,4
Foto / Optik	1,0	1,3	1,2	1,7	1,9	1,7	2,4	2,3	2,1
Uhren / Schmuck	0,5	0,6	0,5	0,7	0,8	0,7	1,0	1,0	0,9
sonstiger Einzelhandel	1,0	1,2	1,1	1,6	1,7	1,6	2,3	2,2	2,0
Überwiegend langfristiger Bedarf	10,0	12,3	11,4	15,8	17,6	16,3	23,0	22,1	20,5
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	55,9	68,9	63,9	88,7	99,0	91,7	128,3	123,6	114,7
Entwicklung des einzelhandelsrel. Potenzials		23,1%	14,2%		11,5%	3,3%		-3,7%	-10,6%

*PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / **GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Einwohnerentwicklung	9.419	10.755	10.755	15.086	15.590	15.590	21.253	19.005	19.005
Quelle: Quellen: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice, Statistikstelle, Bevölkerungsvorausberechnung Cottbus bis zum Jahr 2035, Ergebnisse für die Ortsteile									
BBE Berechnungen									

Tabelle 4 (Fortsetzung): Nachfrageentwicklung in den Stadtgebieten von Cottbus bis 2030

Sortimentgruppe	Cottbus-Ost			Cottbus-Süd			Stadt Cottbus gesamt		
	2015	2030 (opt.)	2030 (pers.)	2015	2030 (opt.)	2030 (pers.)	2015	2030 (opt.)	2030 (pers.)
	Nachfragevol. in Mio. €	Nachfragevol. in Mio. €	Nachfragevol. in Mio. €	Nachfragevol. in Mio. €	Nachfragevol. in Mio. €	Nachfragevol. in Mio. €	Nachfragevol. in Mio. €	Nachfragevol. in Mio. €	Nachfragevol. in Mio. €
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	47,6	45,9	42,4	68,2	64,8	59,9	219,2	221,1	204,7
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	6,2	6,0	5,5	9,0	8,5	7,9	28,7	28,9	26,8
Heimtextilien	1,0	1,0	0,9	1,4	1,4	1,3	4,5	4,6	4,2
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	14,0	13,5	12,5	19,6	18,6	17,2	62,5	63,0	58,3
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	4,6	4,4	4,1	6,6	6,2	5,8	20,9	21,1	19,5
Blumen / Zimmerpflanzen	1,3	1,3	1,2	1,8	1,7	1,6	6,1	6,2	5,7
überwiegend kurzfristiger Bedarf	74,8	72,0	66,6	106,6	101,3	93,6	342,0	344,9	319,4
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	9,7	9,4	8,7	14,0	13,3	12,3	45,2	45,6	42,2
Schuhe (ohne Sportschuhe) / Lederwaren	2,4	2,4	2,2	3,5	3,3	3,0	11,3	11,4	10,5
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malerbedarf / Sanitär / etc.)	9,1	8,8	8,1	12,6	12,0	11,0	41,7	42,0	38,9
Gartenbedarf / Grün Outdoor	2,5	2,4	2,2	3,4	3,2	3,0	11,3	11,4	10,5
GPK** / Haushaltsgegenstände	1,9	1,8	1,7	2,7	2,5	2,3	8,7	8,8	8,2
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	0,9	0,9	0,8	1,2	1,2	1,1	4,2	4,2	3,9
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	2,2	2,1	2,0	3,1	3,0	2,7	10,4	10,5	9,7
überwiegend mittelfristiger Bedarf	28,8	27,7	25,6	40,4	38,4	35,5	132,7	133,9	124,0
Haus- und Heimtextilien, sonst. Einrichtungsgegenstände	1,7	1,6	1,5	2,4	2,3	2,1	7,8	7,8	7,3
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	6,1	5,8	5,4	8,5	8,0	7,4	27,9	28,2	26,1
Elektrogroß- und -kleingeräte	3,1	3,0	2,8	4,4	4,2	3,9	14,3	14,4	13,4
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	5,8	5,6	5,2	8,3	7,9	7,3	27,0	27,2	25,2
Foto / Optik	2,4	2,4	2,2	3,4	3,2	2,9	10,9	11,0	10,2
Uhren / Schmuck	1,0	1,0	0,9	1,4	1,3	1,2	4,6	4,6	4,3
sonstiger Einzelhandel	2,2	2,1	2,0	3,1	3,0	2,8	10,2	10,2	9,5
überwiegend langfristiger Bedarf	22,4	21,6	20,0	31,5	29,9	27,6	102,6	103,6	95,9
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	125,9	121,4	112,2	178,5	169,6	156,7	577,4	582,4	539,2
Entwicklung des einzelhandelsrel. Potenzials		-3,6%	-10,9%		-5,0%	-12,2%		0,9%	-6,6%
*FBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / **GPK = Glas, Porzellan, Keramik									
Einwohnerentwicklung	21.986	19.595	19.595	31.704	27.830	27.830	99.448	92.775	92.775

Quelle: Quellen: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice, Statistikstelle.
 Bevölkerungsvorausberechnung Cottbus bis zum Jahr 2035, Ergebnisse für die Ortsteile
 BBE Berechnungen

In den übrigen Stadtgebieten ist aber in jedem Fall eine leicht rückläufige Nachfrage zu erwarten, selbst eine steigende einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der optimistischen Prognose kann die prognostizierten Bevölkerungsrückgänge nicht kompensieren.

Diese Ergebnisse sind für die Sicherung der Einzelhandelsstrukturen und der oberzentralen Versorgungsfunktion positiv zu werten. Eine Stagnation, im ungünstigsten Fall ein nur geringer Nachfragerückgang der eigenen Cottbuser Nachfrage, bildet die Basis, dass potenzielle Zentralitätsgewinne als Oberzentrum sogar zu einem Ausbau von Versorgungsstrukturen führen können und nicht als „Kompensation“ für eigene Nachfragerückgänge benötigt werden. Die aktuelle Bevölkerungsvorausschätzung für den umliegenden Landkreis Spree-Neiße geht von einem Rückgang der Bevölkerung auf insgesamt ca. 95.900 Einwohner bis 2030 aus, dies sind knapp 20% unter dem aktuellen Stand.¹⁸ Diese massiven Bevölkerungsverluste wirken sich letztlich auf die Tragfähigkeit eigenständiger Versorgungsstrukturen in mehrheitlich ohnehin kleinen Gemeinden aus. Sich abzeichnende Versorgungslücken, insbesondere im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich müssen durch Funktionen der zentralen Orte, mehrheitlich durch das Oberzentrum Cottbus, kompensiert werden, was letztlich einem Zentralitätsgewinn des Oberzentrums darstellt.

¹⁸ Landkreis Spree-Neiße: 118.899 Einwohner zum 31.12.2013 (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsfortschreibung auf Basis Zensus 2011); 95.877 Einwohner in der Prognose 2030 (Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungsvorausschätzung 2011 bis 2030) – Gegenüberstellung beider Werte entspricht einem Rückgang von -19,4%

3. Einzelhandelsstrukturen der Stadt Cottbus

3.1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzleistung

Zur Analyse der aktuellen Angebotsstrukturen wurden im Stadtgebiet Cottbus alle Einzelhandelsstandorte 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 quantitative Analyse zum Einzelhandelsbesatz geht zunächst von der Angebotssituation und -verteilung in der Gesamtstadt Cottbus aus, fokussiert zusätzlich aber auf Wettbewerbsstellung und auf die Entwicklungsperspektiven der Innenstadt.

Die Stadt Cottbus verfügt mit Stand Januar 2015 über einen Einzelhandelsbesatz von insgesamt 769 Anbietern mit einer Gesamtverkaufsfläche von 239.700 m², die einen Umsatz von ca. 658,6 Mio. € tätigen.¹⁹

Abbildung 5: Einzelhandelsbesatz im Vergleich 2008 / 2015



Gegenüber dem Zeitpunkt der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2008 hat sich die Anzahl der Betriebe deutlich reduziert.

Die Verkaufsflächenausstattung ist aber annähernd konstant geblieben, sowohl in absoluter Dimensionierung als auch in Relation zum Bevölkerungspotenzial. Die aktuelle Gesamtverkaufsfläche liegt nur 1,3% unter jener von 2008, die Verkaufsflächenausstattung von ca. 2,41 m² je Einwohner ist nahezu identisch (2008: 2,39 m² je Einwohner).

Die Umsatzleistung ist im gleichen Zeitraum jedoch um ca. 4% gestiegen. Dieser Vergleich verweist auf einen strukturell verbesserten, leistungsfähigeren Einzelhandelsbesatz. Eingebunden darin sind die Wirkungen des im Herbst 2008 eröffneten, innerstädtischen Einkaufszentrums „Bleichen Carré“.

Eine beachtliche Anzahl kleiner, oft nicht leistungsfähiger Anbieter konnte in der Wettbewerbssituation nicht bestehen, der Cottbuser Einzelhandel insgesamt verzeichnet jedoch eine verbesserte

¹⁹ In den Daten zur Verkaufsflächenausstattung ist auch die Agglomeration um das real-SB-Warenhaus in der Nachbargemeinde Kolkwitz enthalten, die vorrangig auf das Cottbuser Kundenpotenzial ausgerichtet ist.

Nachfragebindung und eine gefestigte Marktposition. Dies kann sich standortspezifisch sehr unterschiedlich darstellen.

Die Verkaufsflächenausstattung mit 2,41 m² je Einwohnern ist rein quantitativ sicherlich weiterhin als hoch einzustufen, verdeutlicht aber auch die Versorgungsfunktionen im südbrandenburgischen Raum, die wie bereits angesprochen, weiter zunehmen werden.

Die Verkaufsflächenausstattung ist aber auch einer stärkeren Branchen- und Betriebsformenprägung unterworfen. Auf die Lebensmittelmärkte (Supermärkte, Discounter, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser – insgesamt 39 Anbieter) entfallen allein ca. 56.400 m² Verkaufsfläche bzw. fast 24% der Gesamtverkaufsfläche, an der Ausstattungskennziffer entspricht dies einem Anteil von 0,57 m² Verkaufsfläche je Einwohner.

Noch flächenintensiver zeigt sich das Branchenspektrum Bauen / Wohnen / Einrichten, darunter Baumärkte, Möbelmärkte und vergleichbare Fachmärkte (Teppichboden, Fliesen, etc.) mit zusammen 18 Anbietern. Diese verfügen über ca. 78.500 m² Verkaufsfläche bzw. 33% der Cottbuser Einzelhandelsfläche. In Relation zur Einwohnerzahl errechnet sich eine Ausstattungskennziffer von 0,79 m² Verkaufsfläche je Einwohner.

Zusammen repräsentieren diese ausgewählten Betriebsformen etwa 56% der Cottbuser Einzelhandelsfläche.

Zudem wirken sich die flächengrößten Anbieter massiv auf diese Ausstattungskennziffer aus. In der Stadt Cottbus sind insgesamt 58 großflächige Einzelhandelsbetriebe, also mit Verkaufsflächen ab 800 m², ansässig. Diese 8% aller Anbieter repräsentieren zusammen mit ca. 160.300 m² Verkaufsflächen etwa zwei Drittel (66,9%) der Cottbuser Einzelhandelsfläche. Allein die fünf flächengrößten Anbieter (Höffner, Galeria Kaufhof, Hoffmann Möbel, Bauhaus, Kaufland/Sielower Chaussee) umfassen mit ca. 59.300 m² etwa 25% der Cottbuser Einzelhandelsfläche. Demgegenüber sind in Cottbus 502 Fachgeschäfte (65,3% aller Anbieter) mit Verkaufsflächen unter 100 m² vertreten, die zusammen jedoch nur 9% zu der Flächenausstattung beitragen. Die Flächenausstattung wird von wenigen großen Anbietern bestimmt, die Angebotsvielfalt jedoch von den kleinteiligen Fachgeschäftsstrukturen.

Eine rein quantitative Betrachtung des Verkaufsflächenbesatzes erlaubt folglich keine Aussagen über Entwicklungspotenziale. Die Weiterentwicklung der Cottbuser Einzelhandelsstrukturen setzt bei der Präferenz maßgeblicher Einzelhandelsstandorte und bei der spezifischen Betrachtung jener Branchen an, für die potenzielle Marktchancen bestehen.

3.2. Angebotssituation nach Cottbuser Stadtgebieten und Standortlagen

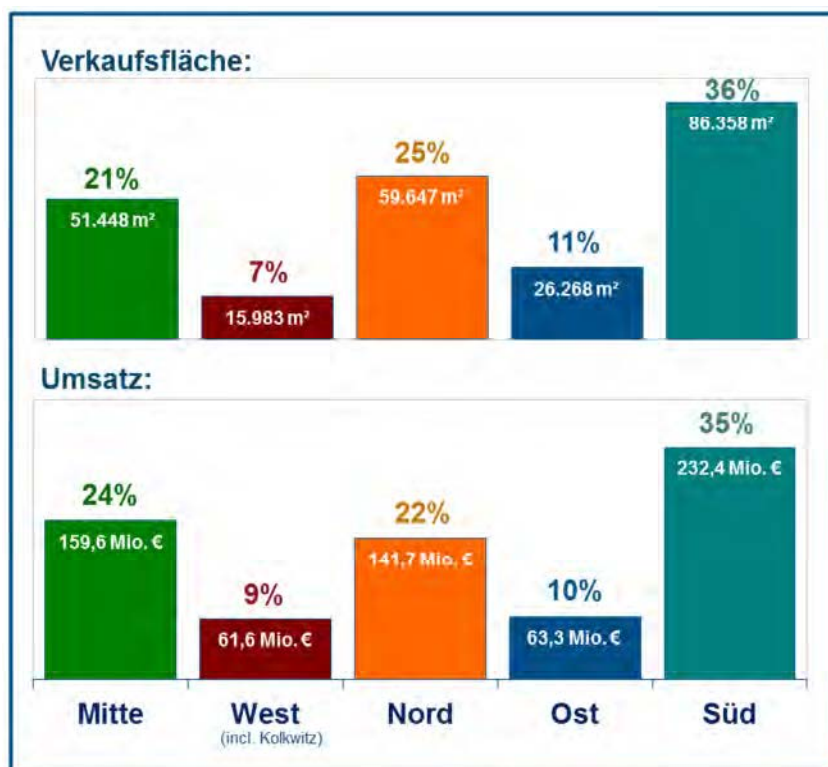
Die nachfolgende Abbildung sowie die Tabellen 5 und 6 differenzieren den Einzelhandelsbesatz nach den Stadtgebieten der Stadt Cottbus.

Bereits diese erste Auswertung nach Stadtgebieten zeigt die Wechselwirkungen zwischen dem Stadtgebiet Mitte und den peripheren, großflächigen Einzelhandelsstandorten. Maßgebliche Verkaufsflächen- und Umsatzanteile entfallen auf jene Stadtgebiete, die durch periphere Einkaufszentren geprägt sind.

An dieser Grundstruktur hat sich grundlegend nichts geändert, wenngleich Verschiebungen zugunsten der Stadtgebiete Mitte und Nord, bei gleichzeitig rückläufigem Anteil des Stadtgebietes Süd zu konstatieren sind.

Generell gilt in allen Stadtgebieten eine Tendenz zur stärkeren Konzentration auf leistungsfähige Einzelhandelsstandorte. Der bereits angesprochene Rückgang der Unternehmenszahlen im Cottbuser Einzelhandel ist schwerpunktmäßig auf Streu- und Solitärlagen, teilweise auch Nebenlagen zu weiterhin bestehenden Einzelhandelsstandorten oder auf einen Bedeutungsverlust ehemaliger Einzelhandelsschwerpunkte im gesamten Stadtgebiet zurückzuführen.

Abbildung 6: Verkaufsflächen und Umsatzanteile differenziert nach den Stadtgebieten in Cottbus



Das Stadtgebiet Mitte verfügt aktuell über ca. 51.400 m² aktive Einzelhandelsfläche, dies entspricht einem Anteil von 21% am Cottbuser Einzelhandelsbesatz. Die Eröffnung des Einkaufszentrums „Bleichen Carré“ ist zweifellos die prägendste Veränderung der Cottbuser Einzelhandelsstruktur seit Erarbeitung des Zentrenkonzeptes im Jahr 2008. Sie ist beispielgebend für den angesprochenen Konzentrationsprozess. Dem Flächen- und Angebotszuwachs in den Hauptgeschäftslagen stehen Geschäftsaufgaben in Nebenlagen gegenüber, wodurch sich die Anbieterzahl auf gegenwärtig 292 verringerte, allerdings bei

Tabelle 5: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen in den Cottbuser Stadtgebieten

	Mitte		West (incl. Kolkwitz)		Nord		Ost		Süd		Stadt Cottbus gesamt	
	(m²)	(%)	(m²)	(%)	(m²)	(%)	(m²)	(%)	(m²)	(%)	(m²)	(%)
Nahrungs- & Genußmittel (incl. Bäcker/Metzer)	5.095	10%	8.837	17%	14.701	28%	5.080	10%	18.510	35%	52.223	100%
Drogerie/Parfümerie/Apothekenbedarf	3.270	27%	1.318	11%	2.160	17%	952	8%	4.636	37%	12.336	100%
Blumen/Heimtierbedarf	628	10%	382	6%	3.299	51%	386	6%	1.711	27%	6.406	100%
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	2.688	51%	340	7%	857	17%	182	4%	1.113	21%	5.180	100%
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	18.629	52%	1.585	4%	4.860	13%	1.513	4%	10.062	27%	36.649	100%
Schuhe/Lederwaren	2.975	49%	120	2%	1.180	20%	58	1%	1.661	28%	5.994	100%
Heimwerker/Autozubehör / Gartenbedarf	555	2%	455	1%	5.912	17%	13.014	39%	13.865	41%	33.801	100%
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	2.100	26%	950	12%	2.241	28%	465	6%	2.185	28%	7.941	100%
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	2.220	64%	245	7%	401	11%	110	3%	528	15%	3.504	100%
Sportartikel/Fahrräder	3.125	50%	216	3%	579	9%	658	11%	1.651	27%	6.229	100%
Haustextilien/Heimtextilien	1.100	12%	95	1%	4.337	48%	1.290	14%	2.298	25%	9.120	100%
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	2.851	7%	335	1%	14.962	37%	1.193	3%	21.296	52%	40.637	100%
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	1.061	14%	510	7%	2.004	27%	737	10%	3.236	42%	7.548	100%
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	2.603	39%	275	4%	1.205	18%	309	5%	2.229	34%	6.621	100%
Foto/Optik/Akustik	1.148	54%	55	3%	219	10%	140	7%	539	26%	2.101	100%
Uhren/Schmuck	735	57%	100	8%	78	6%	25	2%	345	27%	1.283	100%
sonstiges	665	31%	165	8%	652	31%	156	7%	493	23%	2.131	100%
Einzelhandel gesamt	51.448	21%	15.983	7%	59.647	25%	26.268	11%	86.358	36%	239.704	100%

Quelle: BBE-Erhebung und Berechnung

Tabelle 6: Umsatzbindung nach Warengruppen in den Cottbuser Stadtgebieten

	Mitte		West (incl. Kolkwitz)		Nord		Ost		Süd		Stadt Cottbus gesamt	
	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)
Nahrungs- & Genußmittel (incl. Bäcker/Metzger)	22.555	10%	38.080	16%	61.530	27%	23.795	10%	85.140	37%	231.100	100%
Drogerie/Parfümerie/Apothekenbedarf	22.690	28%	8.300	10%	13.690	17%	6.470	8%	29.560	37%	80.710	100%
Blumen/Heimtierbedarf	1.960	13%	1.300	9%	4.830	34%	1.280	9%	5.020	35%	14.390	100%
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	10.015	50%	1.580	8%	3.100	16%	920	5%	4.220	21%	19.835	100%
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	49.200	54%	3.460	4%	8.890	10%	3.275	4%	25.280	28%	90.105	100%
Schuhe/Lederwaren	6.980	49%	310	2%	2.480	18%	170	1%	4.220	30%	14.160	100%
Heimwerker/Autozubehör / Gartenbedarf	1.190	2%	1.140	2%	8.350	17%	18.180	38%	19.500	41%	48.360	100%
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	4.130	29%	1.630	11%	3.200	22%	1.080	8%	4.280	30%	14.320	100%
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	4.620	60%	680	9%	820	11%	270	4%	1.190	16%	7.580	100%
Sportartikel/Fahrräder	6.610	55%	530	4%	1.270	10%	550	5%	3.150	26%	12.110	100%
Haustextilien/Heimtextilien	1.800	15%	180	1%	5.160	42%	1.720	14%	3.420	28%	12.280	100%
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	2.740	6%	510	1%	16.810	37%	1.820	4%	23.030	52%	44.910	100%
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	3.520	20%	1.320	8%	3.790	22%	1.340	8%	7.440	42%	17.410	100%
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	11.530	39%	1.090	4%	4.790	15%	1.110	4%	11.130	38%	29.650	100%
Foto/Optik/Akustik	4.850	48%	560	6%	1.000	10%	830	8%	2.800	28%	10.040	100%
Uhren/Schmuck	3.690	60%	450	7%	400	7%	120	2%	1.450	24%	6.110	100%
sonstiges	1.530	27%	510	10%	1.570	28%	430	8%	1.530	27%	5.570	100%
Einzelhandel gesamt	159.610	24%	61.630	9%	141.680	22%	63.360	10%	232.360	35%	658.640	100%

Quelle: BBE-Erhebung und Berechnung

insgesamt gestiegenem Verkaufsflächenbesatz. Die Standortkonzentration in der Innenstadt und eine daraus resultierende Wettbewerbsposition wird im Abschnitt 4.2 ausführlich dargestellt.

Den stärksten Verkaufsflächenrückgang der letzten Jahre verzeichnete das Stadtgebiet Süd, insbesondere durch die Schließung des ehemaligen Praktiker-Baumarktes aber auch durch Standortaufgaben im peripheren Gewerbegebiet „Am Teling“. Rückgänge in Nebenlagen sind beispielsweise in der Straße der Jugend oder der Weinbergstraße eingetreten, zugleich ist auf einen Bedeutungsverlust des Nahversorgungszentrums „Thiemcenter“ zu verweisen. Die Summe dieser Einflussfaktoren führt zu einem aktuellen Verkaufsflächenbesatz von ca. 86.400 m² bzw. 36% der Cottbuser Einzelhandelsfläche. Aus Sicht der Umsatzbindung wird mit einem Anteil von 35% eine vergleichbare Marktstellung erzielt. Dominanter Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet Süd bleibt das Einkaufszentrum „Lausitz-Park“, welches mit ca. 40.700 m² Einzelhandelsfläche und einem Gesamtumsatz von ca. 104,8 Mio. € jeweils knapp die Hälfte des stadtgebietsbezogenen Einzelhandels repräsentiert. Weitere maßgebliche Einzelhandelsstandorte sind sicherlich die gleichfalls dezentralen Standorte an der Hardenbergstraße (mit Kaufland, Möbel Boss, etc.) und der Gewerbepark in Gallinchen (Hammer, Roller, Penny, etc.) selbst nach Schließung des Praktikers. Zusammen mit dem EKZ „Lausitz-Park“ umfassen diese dezentralen Standorte ca. 60.300 m² Einzelhandelsfläche, dies sind ca. 70% im Stadtgebiet Süd bzw. ca. 25% der Cottbuser Einzelhandelsfläche insgesamt.

Im Stadtgebiet Nord ist eine noch stärkere Angebotskonzentration auf die beiden Einkaufszentren „Cottbus-Center“ und „TKC“ zzgl. des peripheren Möbelstandortes Höffner auszuweisen. Zusammen verfügen diese drei Standorte über 86% der Einzelhandelsfläche des Stadtgebietes Nord.

Die Revitalisierung des Einkaufszentrums „TKC“ nach 2008 stärkte sowohl den Verkaufsflächen- als auch den Umsatzanteil des Stadtgebietes Nord in der gesamtstädtischen Standortstruktur.

Parallel zu dieser Entwicklung ist ein deutlicher Bedeutungsverlust in nahversorgungsrelevanten Standortstrukturen zu verzeichnen, dies gilt insbesondere für das ehemalige Stadtteilzentrum Zuschka/Am Fließ, dessen Einzelhandelsbedeutung mit ehemals über 3.600 m² Verkaufsfläche sich weitestgehend auf einen Supermarkt reduziert hat.

Relativ stabil entwickelten sich die Stadtgebiete West und Ost. Zweifellos ist hier ebenfalls eine Konzentration auf leistungsfähige Einzelhandelsstandorte bei gleichzeitigen Standortaufgaben in Streu- und Nebenlagen festzustellen, jedoch änderte sich der Verkaufsflächenbesatz insgesamt in den vergangenen Jahren nur geringfügig. In beiden Stadtgebieten werden die Angebotsstrukturen stärker durch die Nahversorgung bestimmt, im Stadtgebiet Ost ist darüber hinaus auf die Standorte am Stadtring im Branchenumfeld Bauen und Wohnen (u.a. Bauhaus, Dänisches Bettenlager, Matratzen direct, Handelshof) zu verweisen.

Auf das Stadtgebiet West entfällt ein Verkaufsflächenanteil von 7% und ein Umsatzanteil von 9% am Cottbuser Einzelhandel, eingebunden ist darin auch die Agglomeration um das real-SB-Warenhaus der Nachbargemeinde Kolkwitz, angrenzend an und ausgerichtet auf das Stadtgebiet Cottbus. Für das Stadtgebiet Ost sind ein Verkaufsflächenanteil von 11% und ein Umsatzanteil von 10% auszuweisen. Der Einzelhandelsbesatz in beiden Stadtgebieten steht in geringeren Wettbewerbsbeziehungen zur Cottbuser Innenstadt.

Bereits die Verkaufsflächenentwicklung nach Stadtgebieten verdeutlichte, dass die Cottbuser Innenstadt ihre Position im **gesamtstädtischen Standortwettbewerb** nicht nur behaupten sondern schrittweise auch ausbauen konnte. Eine besondere Wettbewerbsrelevanz für die Cottbuser Innenstadt weisen die drei Einkaufszentren „Lausitz Park“, „TKC“ und „Cottbus Center“ auf.

Dieser Standortwettbewerb hat sich seit der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2008 für die Innenstadt sogar verstärkt, besonders durch die Revitalisierung des Einkaufszentrums „TKC“ als drittes Einkaufszentrum neben dem Cottbus-Center im Stadtgebiet Nord und dem Lausitz-Park im Stadt-

gebiet Süd. Nachfolgende Tabelle stellt die Verkaufsflächendimensionierung und Branchenstruktur der Innenstadt den maßgeblichen Wettbewerbsstandorten gegenüber.

Zusammen umfassen diese 4 Standortlagen etwa 49% der Cottbuser Einzelhandelsfläche. Unter den sonstigen Standorten ist insbesondere noch einmal auf den östlichen Stadtring mit dem Bau- und Heimwerkermarkt Bauhaus, den Verbrauchermarktstandort in der Hardenbergstraße und dem Einrichtungshaus Höffner im nördlichen Ortsteil Willmersdorf zu verweisen, die zusammen weitere ca. 17% der Einzelhandelsfläche verkörpern.

Die Cottbuser Innenstadt hat sich in diesem direkten Vergleich zum scheinbar flächengrößten Standort entwickelt. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass etwa 15% der innerstädtischen Verkaufsflächen sich in Nebenlagen befinden (vgl. zu Angebotsschwerpunkten der Cottbuser Innenstadt Abschnitt 4.2), von denen keine oder nur eine geringe eigenständige Magnetwirkung ausgeht. Demgegenüber treten die drei Einkaufszentren als konzentrierte, gemeinsam ausstrahlende Wettbewerbsstandorte auf.²⁰ Aus diesem Blickwinkel ist nach wie vor das EKZ „Lausitz-Park“ als Wettbewerbsstandort mit der höchsten Verkaufsflächenkonzentration einzuschätzen.

Die beiden anderen Einkaufszentren sind mit ca. 16.400 m² (Cottbus-Center) bzw. 17.100 m² (TKC) Gesamtverkaufsfläche deutlich kleiner.

Besonders hervorzuheben sind aus Sicht der Innenstadt sich entwickelnde Stärken in wesentlichen innerstädtischen Leitsortimenten. So summiert sich das Bekleidungsangebot in der Innenstadt auf über 17.600 m² Verkaufsfläche, gegenüber ca. 7.400 m² im EKZ „Lausitz-Park“. Deutliche Angebotsstärken zugunsten der Innenstadt bestehen auch bei Sportartikel (unabhängig von generellen Entwicklungsspielräumen dieser Branche) oder Spielwaren. Bei Consumer electronics (Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Kommunikation, etc.) verfügt in Summe der Lausitz-Park über das flächengrößte Angebot, gleichzeitig aber auch mit dem Fachmarkt Media Markt über den größten Magnetbetrieb in dieser Branche.

Der kurzfristige Bedarfsbereich ist in der Innenstadt unterdurchschnittlich ausgeprägt, auf die Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie / Parfümerie / Apothekenbedarf entfallen lediglich 15% der innerstädtischen Verkaufsflächen. Dies entspricht zwar einer vergleichbaren Flächenausstattung im Standortwettbewerb mit dem EKZ „Lausitz-Park“, infolge der positiven Bevölkerungsentwicklung des Stadtgebietes Mitte kann dieses Nachfragesegment noch stärker in der Innenstadt erschlossen werden.

Das kurzfristige Branchenspektrum bildet gegenwärtig vielmehr die tragende Säule im EKZ „Cottbus-Center“, auf die beiden genannten Warengruppen entfällt mehr als die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche (50,7% im EKZ „Cottbus-Center“).

Im Einkaufszentrum „TKC“ entfällt der größte Flächenanteil auf das Branchenumfeld Bauen / Wohnen / Einrichten mit dem toom-Baumarkt und dem Fachmarkt „Ihr Teppichfreund“. Der kurzfristige Bedarfsbereich (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel) nimmt eine vergleichbare Dimensionierung zur Innenstadt ein und ist aufgrund der räumlichen Nähe wettbewerbsrelevant.

Die Ausstrahlung dieser Wettbewerbsstandorte wird letztlich durch die großflächigen Magnetbetriebe bestimmt. In den Abbildungen 7 und 8 wird die Wettbewerbsstellung der Innenstadt bei ausschließlicher Betrachtung der Magnetbetriebe untersucht.

Von den 58 großflächigen Einzelhandelsbetrieben der Stadt Cottbus sind 31 Betriebe diesen ausgewählten Wettbewerbsstandorten zuzuordnen. Zu den weiteren 27 großflächigen Betrieben an „sonstigen Standorten“ zählen eine Vielzahl der Lebensmittelmärkte, die oben genannten Standorte vom Einrichtungshaus Höffner, am östlichen Stadtring und an der Hardenbergstraße sowie weiterhin im Gewerbepark Gallinchen, die Fürst-Pückler-Passage und Multi-Polster am Brandenburger Platz.

²⁰ Dies gilt auch für die unmittelbare Nachbarschaftslage des Fachmarktes Media Markt zum EKZ „Lausitz-Park“.

Tabelle 7: Verkaufsflächenausstattung und Branchenstrukturen im Standortvergleich

	Innenstadt		Lausitz Park (incl. MediaMarkt)		Cottbus-Center		TKC		sonstige Standorte		Stadt Cottbus gesamt	
	(m²)	(%)	(m²)	(%)	(m²)	(%)	(m²)	(%)	(m²)	(%)	(m²)	(%)
Nahrungs- & Genußmittel (incl. Bäcker/Meizger)	3.537	7%	4.785	9%	7.205	14%	3.161	6%	33.535	64%	52.223	100%
Drogerie/Parfümerie/Apothekenbedarf	2.930	24%	1.785	14%	1.090	9%	590	5%	5.941	48%	12.336	100%
Blumen/Heimtierbedarf	528	8%	680	11%	515	8%	1.694	26%	2.989	47%	6.406	100%
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	2.418	46%	485	9%	505	10%	252	5%	1.520	30%	5.180	100%
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	17.644	48%	7.415	20%	2.550	7%	2.050	6%	6.990	19%	36.649	100%
Schuhe/Lederwaren	2.905	48%	1.600	27%	660	11%	485	8%	344	6%	5.994	100%
Heimwerker/Autozubehör / Gartenbedarf	205	1%	7.040	21%	75		5.127	15%	21.354	63%	33.801	100%
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	2.010	25%	918	13%	370	5%	1.021	13%	3.622	44%	7.941	100%
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	1.755	51%	265	8%	215	6%	121	3%	1.148	32%	3.504	100%
Sportartikel/Fahrräder	2.550	41%	340	5%	320	5%	44	1%	2.975	48%	6.229	100%
Haustextilien/Heimtextilien	680	7%	910	10%	950	10%	1.557	17%	5.023	56%	9.120	100%
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	251	1%	9.960	25%			62		30.364	74%	40.637	100%
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	1.031	14%	2.337	31%	685	9%	304	4%	3.191	42%	7.548	100%
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	2.408	36%	1.800	27%	1.030	16%	45	1%	1.338	20%	6.621	100%
Foto/Optik/Akustik	908	42%	249	12%	130	6%	54	3%	760	37%	2.101	100%
Uhren/Schmuck	725	57%	135	11%	5		63	5%	355	27%	1.283	100%
sonstiges	580	27%	15	1%	50	3%	502	25%	984	44%	2.131	100%
Einzelhandel gesamt	43.065	18%	40.719	17%	16.355	7%	17.132	7%	122.433	51%	239.704	100%

Quelle: BBE-Berechnung

Abbildung 7: Großflächige Einzelhandelsanbieter im Standortwettbewerb

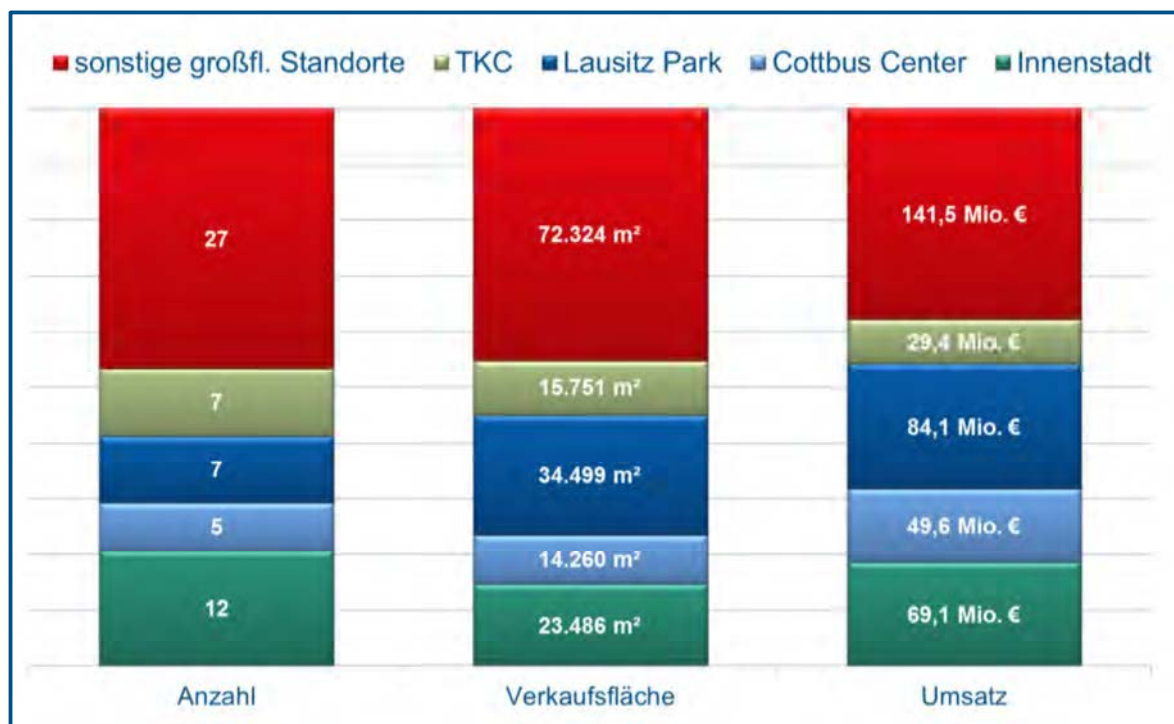
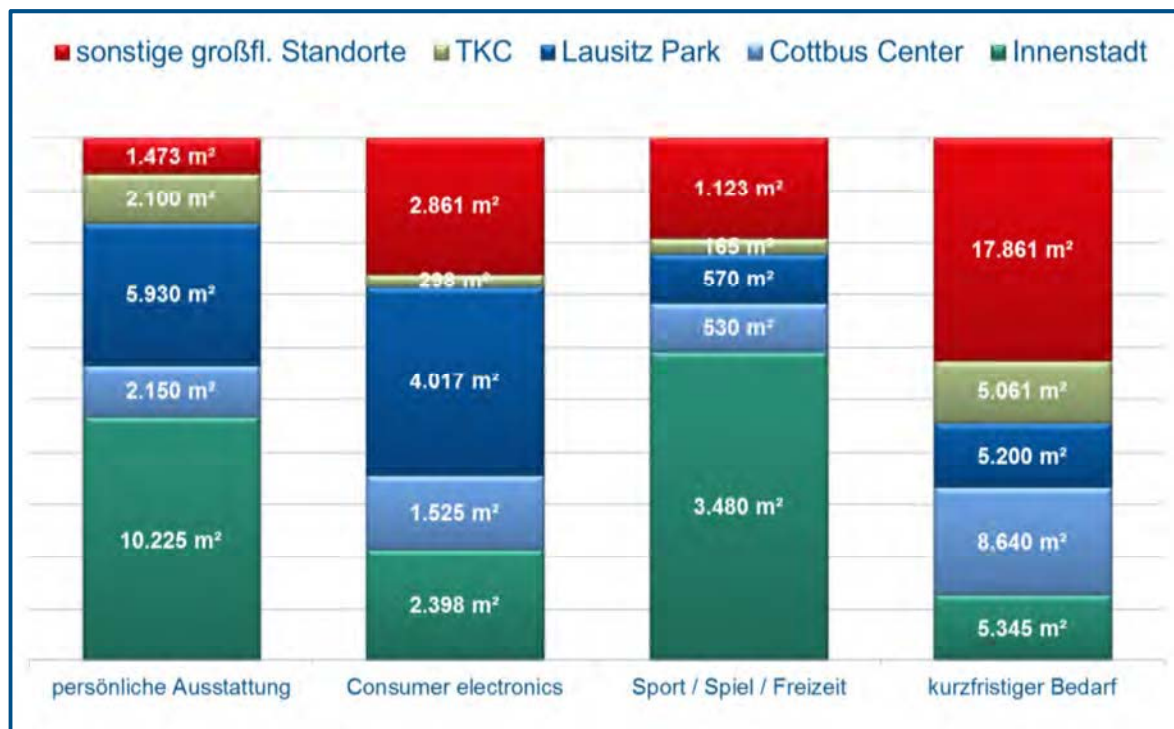


Abbildung 8: Verkaufsflächenstruktur durch großflächige Magnetbetriebe bei innerstädtischen Leitbranchen



Zahlenmäßig hebt sich die Innenstadt mit einer stärkeren Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe ab, zu den in Abbildung 7 ausgewiesenen 12 Betrieben gehören: Galeria Kaufhof, weiterhin Medimax, Spielmax, C&A und Penny im EKZ „Bleichen Carré“, außerdem Intersport, Edeka, Tedi und Drogerie Müller im EKZ „Spreegalerie“ sowie Hugendubel, H&M und Kult an der Spremberger Straße gelegen.

Die großflächigen Magnetanbieter im EKZ „Lausitz-Park“ weisen mit zusammen ca. 34.500 m² jedoch eine deutlich größere Verkaufsflächenausstattung auf. Begründet ist dies sicherlich in den flächenextensiven Betriebsformen Baumarkt und Möbelhaus, jedoch erzielt dieses periphere Einkaufszentrum bei einem Gesamtumsatz von ca. 84,1 Mio. € eine gegenüber der Innenstadt um 25% höhere Nachfragebindung.

Entscheidend ist aber die Wettbewerbsstellung in den innerstädtischen Leitbranchen. Abbildung 8 vergleicht die Flächenausstattung der maßgeblichen Wettbewerbsstandorte in den Branchengruppen persönliche Ausstattung, Consumer electronics, Sport / Spiel / Freizeit und kurzfristiger Bedarf.

Die Ergebnisse bestätigen die bisherige Einschätzung auch in der Wirkung der Magnetanbieter. Die Innenstadt ist der wichtigste Angebotsstandort für persönliche Ausstattung. Eine vergleichbare Aussage ist auf Sport / Spiel / Freizeit übertragbar, ungeachtet genereller Entwicklungspotenziale in der Warengruppe Sport. Im Branchensegment Consumer electronics dominiert aktuell jedoch das EKZ „Lausitz-Park“, auf die dominante Marktstellung des Media Marktes wurde bereits verwiesen, weitere Angebote dieser Warengruppen finden sich auch als Teilsortimente in anderen Anbietern (Baumarkt, Möbel Hoffmann, Marktkauf). Im kurzfristigen Bedarfsbereich ordnet sich auch die Flächenausstattung der großflächigen Anbieter in eine etwa gleichberechtigte Wettbewerbssituation ein, die jedoch die Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet Mitte nicht widerspiegelt.

3.3. Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Stadt Cottbus

Die Gegenüberstellung der örtlichen Umsatzstruktur mit den Marktvolumina im Stadtgebiet Cottbus führt zu Bindungsquoten der örtlichen Nachfrage. 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, wettbewerblichen Auswirkungen zusätzlicher Anbieter sowie für die Entwicklungschancen von Standortbereichen.

Der Cottbuser Einzelhandel erzielt eine sehr differenzierte regionale Kundenbindung, welche branchenspezifisch den oberzentralen Versorgungsfunktionen in unterschiedlich starkem Maße gerecht wird. Bei der nachfolgenden Berechnung der Bindungsquoten sind anbieterspezifische Einflüsse in den einzelnen Branchen und Standorte zu erwarten und entsprechend zu bewerten.

Gegenüber dem Marktpotenzial des Stadtgebietes Cottbus errechnet sich über alle Warengruppen eine Kaufkraft-Umsatz-Relation von 114%, dies entspricht einer Zentralitätskennziffer von 122%, im Saldo erzielt der Cottbuser Einzelhandel einen regionalen Kaufkraftzufluss von ca. 86 Mio. €.

Die Bindungsquoten weisen branchenspezifisch eine sehr große Spannweite auf, zwischen einer annähernd saldierten Bedarfsdeckung bis zu sehr hohen, saldierten Kaufkraftzuflüssen.

Eine Stärkung erfuhr in den letzten Jahren der mittelfristige Bedarfsbereich mit einer durchschnittlichen Bindungsquote von 141%. Dabei hebt sich insbesondere die Warengruppe Bekleidung / Wäsche / Textilien mit einem Spitzenwert von 199% ab, Steigerungen sind auf diesem Niveau sicherlich kaum möglich. Im Fokus stehen für eine Weiterentwicklung in dieser Branche eher qualitative Aspekte oder weitere Standortkonzentrationen. Demgegenüber erzielt die Branchengruppe Sportartikel / Camping / Outdoor /

Tabelle 8: Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Stadtgebiet Cottbus 2015

	Marktpotenzial Stadt Cottbus (T€)	EH-Umsatz Stadt Cottbus (T€)	Kaufkraft- bindung (%)	Saldo Zu- u. Abfluß (T€)
Nahrungs- und Genußmittel (incl. Bäcker / Metzger)	219.246	231.100	105%	11.854
Blumen/Heimtierbedarf	10.641	14.390	135%	3.749
Drogerie/Parfümerie/Apothekenbedarf	91.187	80.710	89%	-10.477
PBS (privat) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	20.914	19.835	95%	-1.079
überwiegend kurzfristiger Bedarf	341.988	346.035	101%	4.047
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	45.236	90.105	199%	44.869
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	11.234	14.160	126%	2.926
Heimwerker/Autozubehör / Gartenbedarf	52.958	48.360	91%	-4.598
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	8.708	14.320	164%	5.612
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	4.189	7.580	181%	3.391
Sportartikel/Camping, Outdoor, Fahrräder	10.395	12.110	116%	1.715
überwiegend mittelfristiger Bedarf	132.720	186.635	141%	53.915
Haus- und Heimtextilien, Innendeko, Bettwaren	7.788	12.280	158%	4.492
Möbel (inkl. Bad- / Gartenmöbel und Büromöbel von Privat)	27.920	44.910	161%	16.990
Elektro / Leuchten / sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	14.338	17.410	121%	3.072
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Kommunikation	26.979	29.650	110%	2.671
Foto / Optik	10.919	10.040	92%	-879
Uhren / Schmuck	4.577	6.110	133%	1.533
sonstige Einzelhandel	10.136	5.570	55%	-4.566
überwiegend langfristiger Bedarf	102.658	125.970	123%	27.879
Kaufkraft-Umsatz-Relation gesamt	577.366	658.640	114%	85.840
entspricht einer Zentralitätskennziffer von:			122%	

Quelle: BBE-Berechnung

Fahrräder mit einer Bindungsquote von 116% nur einen unterdurchschnittlichen Kaufkraftzufluss, speziell in Relation zu anderen innenstadtrelevanten Branchen zeichnen sich weitere Spielräume ab.

Die Nachfragebindung im Branchenspektrum baumarktrelevanter Sortimente konnte nach der Praktiker-Insolvenz 2013 durch andere Standorte mehrheitlich übernommen werden, der ehemalige Max Bahr – Standort wird als Bauhaus-Standort fortgeführt. Eine regionale Magnetwirkung wird aber nicht erzielt.

Im langfristigen Bedarfsbereich werden hohe Bindungsquoten vor allem im Branchenumfeld Wohnen / Einrichten erzielt, die deutlich über den Werten von Consumer electronics (Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Kommunikation, etc.) liegen. Für die Warengruppe Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Kommunikation stagniert die Nachfragebindung. Zwar ist im Einkaufszentrum „Bleichen Carré“ ein kleinerer Elektrofachmarkt neu entstanden, dieser führte jedoch nicht zu einer stärkeren Kundenorientierung auf Cottbus in diesem Branchensegment. Vielmehr resultierte aus innerörtlichen Umverteilungsprozessen ein Betreiberwechsel mit Verkaufsflächenreduzierung des Elektromarktes im Einkaufszentrum „Cottbus-Center“. Zusätzliche regionale Nachfragebindung erfordert eine spürbar stärkere Magnetwirkung.

Diese differenzierten Bindungsquoten spiegeln letztlich die Ausstrahlungskraft leistungsfähiger Standorte und Magnetanbieter wider. Teilweise sind hohe relative Bindungsquoten aber auch durch geringe Marktpotenziale zu begründen, die vom Fachhandel schnell erschlossen sind (z.B. Spielwaren).

Im kurzfristigen Bedarfsbereich werden nur verhältnismäßig geringe saldierte Kaufkraftzuflüsse erzielt. Bei Nahrungs- und Genussmitteln liegt die Bindungsquote bei 105%, bei Drogerie- und Parfümerieartikeln sogar nur bei 89%. Diese Werte verdeutlichen einerseits eine starke regionale Eigenbindung der nahversorgungsrelevanten Nachfragesegmente, andererseits können auch Rückschlüsse auf Angebotsdefizite in Cottbus, insbesondere bei Drogerie / Parfümerie / Apothekenbedarf gezogen werden.

Diese aktuellen Ergebnisse zur regionalen Nachfragebindung sind nicht nur als Status quo der Bestandsstrukturen zu verstehen, vielmehr zeigen sie Entwicklungschancen des Einzelhandelsstandortes Cottbus bei Herausbildung und Weiterentwicklung von attraktiven und leistungsfähigen Einzelhandelsstandorten. Der mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008 beschrittene Weg einer räumlichen Steuerung und Funktionsteilung des Einzelhandels, mit stärkerer Konzentration auf die Innenstadt, zielt auf die Erschließung dieser Potenziale.

Priorität der weiteren Entwicklung liegt auf den Potenzialen wichtiger innerstädtischer Leitbranchen (z.B. die angesprochenen, bisher unterdurchschnittlichen Kaufkraft-Umsatz-Relationen vor allem bei Sportartikel oder Unterhaltungselektronik), im qualitativen Bereich (z.B. Innenstadtentwicklung mit Magnetwirkung, ergänzende Angebotsstrukturen im gehobenen Bedarfsspektrum) und in der weiteren Konzentration auf leistungsfähige Zentren- und Standortstrukturen zu Lasten von Solitär- und Streulagen.

3.4. Wettbewerbsstellung der Zentren- und Standortstruktur gemäß Einzelhandelskonzept

Der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008 festgelegten Zentren- und Standortstruktur sind 57% der aktuellen Anbieter zuzurechnen, diese repräsentieren jedoch ca. 80% der Verkaufsflächen und ca. 78% der Cottbuser Einzelhandelsumsätze.

Der größte Flächenanteil entfällt auf die definierten Ergänzungsstandorte (Lausitz-Park, Cottbus-Center, TKC, Hardenbergstraße, Möbel-Höffner in Willmersdorf, Spree-Park und östlicher Stadtring), mit ca. 123.300 m² Verkaufsfläche umfassen diese zusammen mehr als die Hälfte (52%) der Cottbuser Einzelhandelsfläche, zuzurechnen sind jedoch nur 15% der Einzelhandelsanbieter.

Alle zentralen Versorgungsbereiche (A- bis D-Zentren) umfassen ca. 40% der Einzelhandelsanbieter, mit einem Verkaufsflächenanteil von ca. 26% und einem Umsatzanteil von 32%. Diese aggregierten Daten sind ein deutlicher Beleg für die weitere Notwendigkeit einer gezielten Stärkung zentraler Versorgungsbereiche. Nur etwa ein Drittel der Kunden- und Nachfragebindung erfolgt durch die städtebaulich begründeten Strukturen zentraler Versorgungsbereiche. Wie bereits im Abschnitt 3.2 herausgearbeitet, entfallen ca. 18% der Verkaufsflächenausstattung auf die Innenstadt, alle weiteren B- bis D-Zentren summieren sich folglich auf ca. 8% Verkaufsflächenanteil. Mit der Weiterentwicklung des innerstädtischen Einkaufszentrums „Bleichen Carré“ ist auch eine Stärkung der gesamten Innenstadt zu erwarten (vgl. Abschnitte 4.2 und 5.4.1). Der Fokus liegt aber auch auf den Erhalt der B-Zentren, insbesondere in den Ortsteilen Süd und Nord und auf die Weiterentwicklung des C-Zentrums in Verbindung mit dem Bahnhofsumfeld (vgl. Abschnitte 5.5.1, 5.8.1 und 5.8.2).

Abbildung 9: Einzelhandelsbesatz in den Zentren- und Standortstrukturen gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008

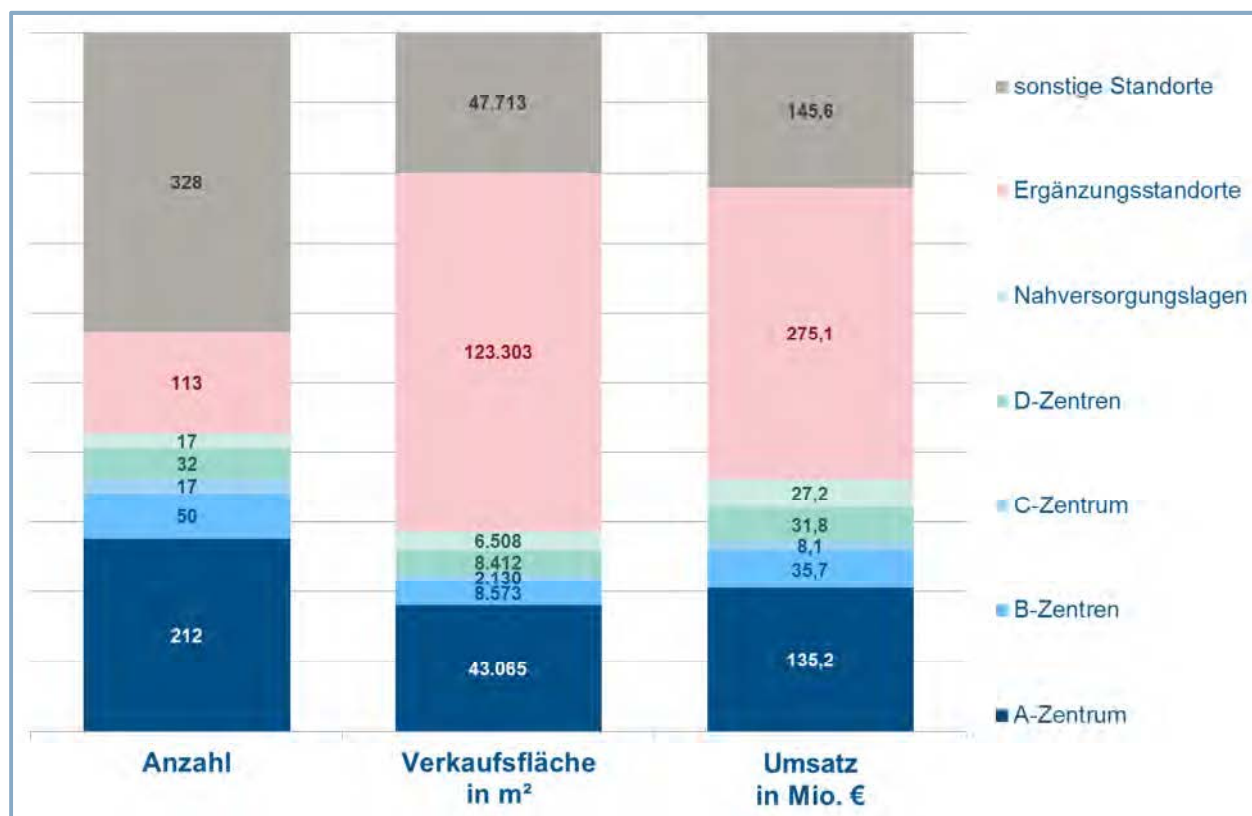


Tabelle 9: Verkaufsflächenstruktur gemäß dem Zentren- und Standortkonzept der Stadt Cottbus 2015

	A-Zentrum Innenstadt	B-Zentren Stadtteilzentren	C-Zentrum	D-Zentren	Nahversorgungs- lagen	Ergänzungs- standorte	sonstige Standorte
	(m²)	(m²)	(m²)	(m²)	(m²)	(m²)	(m²)
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
Nahrungs- & Genußmittel (incl. Bäcker/Mezger)	3.537	3.860	915	5.237	5.200	19.274	14.200
Drogerie/Parfümerie/Apothekenbedarf	2.930	1.580	110	880	505	3.850	2.481
Blumen/Heimtierbedarf	528	130	50	304	108	2.984	2.302
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	2.418	180	125	123	35	1.322	977
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	17.644	1.683	365	1.355	75	12.939	2.588
Schuhe/Lederwaren	2.905	70	30	10	10	2.773	196
Heimwerker/Autozubehör / Gartenbedarf	205	70		30	30	23.025	10.441
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	2.010	425		235	110	3.873	1.288
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	1.755	35		45	40	606	1.023
Sportartikel/Fahrräder	2.550			15	20	732	2.912
Haustextilien/Heimtextilien	680	90				6.885	1.465
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	251		150			35.138	5.098
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	1.031	100		30	25	5.704	658
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	2.408	25	230	15	50	2.945	948
Foto/Optik/Akustik	908	150	80	40		463	460
Uhren/Schmuck	725	25	75	30		203	225
sonstiges	580	150		63	300	587	451
Einzelhandel gesamt	43.065	8.573	2.130	8.412	6.508	123.303	47.713
	18,0%	3,6%	0,9%	3,5%	2,7%	51,4%	19,9%

Quelle: BBE-Berechnung

Die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und einer wohngebietsintegrierten Nahversorgung (Nahversorgungslagen) kann auch durch Konzentration bestehender Angebotsstrukturen erfolgen, immerhin 43% aller Einzelhandelsbetriebe befinden sich in sonstigen Standorten oder Streulagen.²¹ Dazu zählen in der Mehrheit kleinflächige Angebotsstrukturen, oftmals mit begrenzter wirtschaftlicher Tragfähigkeit. Von den insgesamt 328 Anbietern an sonstigen Standorten weisen 244 Anbieter eine Verkaufsfläche von jeweils unter 100 m² auf. Insgesamt bindet dieser Einzelhandelsbesatz außerhalb der gezielten Zentren- und Standortstrukturen aber letztlich 22% der Cottbuser Einzelhandelsumsätze.

Zwischen den Zentren- und Standortstrukturen zeichnen sich verschiedene Angebotsschwerpunkte ab. Im innerstädtischen A-Zentrum ist dies eindeutig die Bekleidung, 41% der innerstädtischen Verkaufsfläche entfallen auf Bekleidung, dies ist zugleich knapp die Hälfte (48%) des Cottbuser Bekleidungsangebotes. Hohe warengruppenspezifische Verkaufsflächenanteile werden auch bei Schuhe / Lederwaren (48%), Spielwaren (50%), Uhren / Schmuck (57%) oder Papier- und Schreibwaren / Bücher / Zeitschriften (47%) erzielt. Bei weiteren zentrenrelevanten Leitbranchen wie Sportartikel / Fahrräder (41%), Unterhaltungselektronik / Musik / Kommunikation / PC (36%) oder Foto / Optik / Akustik (43%) nimmt das innerstädtische Angebot keine dominante Marktstellung ein.

Maßgeblicher Wettbewerb erwächst aus den Ergänzungsstandorten. Diese sind sicherlich im Branchenumfeld Bauen und Wohnen dominant. Allein auf die Warengruppen Heimwerker / Autozubehör / Gartenbedarf, Haus- und Heimtextilien, Möbel und Elektro / Elektrogeräte / Leuchten entfallen ca. 70.800 m² Einzelhandelsfläche, allerdings summieren sich die anderen Flächenanteile der anderen Warengruppen auf weitere rund 52.500 m². Insbesondere das Bekleidungsangebot ist als innerstädtischer Wettbewerb hervorzuheben, in der Unterhaltungselektronik liegt der Verkaufsflächenanteil der Ergänzungsstandorte sogar leicht über dem A-Zentrum.

Die weiteren zentralen Versorgungsbereiche (B- bis D-Zentren) sind vorrangig durch Grundversorgungsfunktionen geprägt, ergänzt durch die Nahversorgungslagen mit insgesamt 2,7% der Cottbuser Einzelhandelsfläche.

Die sonstigen Standorte weisen eine sehr vielfältige Branchenstruktur auf, oftmals aber auch als Randsortimente im Lebensmittelhandel oder anderen Mehrbranchenanbietern. Aus Sicht zentrenrelevanter Angebote ist besonders auf Bekleidung mit fast 2.600 m² Einzelhandelsfläche zu verweisen, bei hohem Anteil kleinteiliger Fachgeschäfte. Auf insgesamt 38 Anbieter verteilt sich dieser Flächenbesatz. Der relativ hohe Flächenanteil für Sportartikel / Fahrräder bezieht sich an diesen sonstigen Standorten überwiegend auf Fahrradhandel, im Gegensatz zum innerstädtischen A-Zentrum mit den Sportanbietern in der Spree-Galerie, im Blechen Carré oder als entsprechende Abteilung im Galeria Kaufhof.

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2008 entfielen 27,4% der Cottbuser Einzelhandelsfläche auf zentrale Versorgungsbereiche und integrierte Nahversorgungslagen. Dieser Flächenbesatz konnte zwischenzeitlich nur geringfügig auf 28,7% gesteigert werden, zurückzuführen auf die Eröffnung des EKZ „Blechen Carré“, während gleichzeitig der Flächenanteil in den B- bis D-Zentren leicht zurückging. Auch diese Gegenüberstellung verdeutlicht noch einmal, dass neben der Innenstadtentwicklung auch die anderen zentralen Versorgungsbereiche eines besonderen Schutzes und einer gezielten Lenkung von Einzelhandelsansiedlungen bedürfen.

²¹ zu den sonstigen Standorten zählt u.a. auch die Agglomeration mit dem real-SB-Warenhaus in der Nachbargemeinde Kolkwitz

4. Herausforderungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Cottbus

4.1. Entwicklungsstand und –perspektiven des Einzelhandelsstandortes Cottbus

Die Sicherung und Weiterentwicklung der Einzelhandelsfunktion von Cottbus ist eine wesentliche Aufgabenstellung des Oberzentrums Cottbus. In diesem Kontext wurden bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008 maßgebliche Ziele formuliert:

- Erhalt und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes im vielfältigen Mix der Handelsbranchen sowie Betriebstypen, welches der oberzentralen Versorgungsfunktion angemessen ist.
- Weiterentwicklung der Einzelhandelszentralität der Stadt Cottbus, vorwiegend durch eine gezielte Stärkung der Innenstadt von Cottbus, basierend auf räumlicher Präsenz und komplementären Angebotsschwerpunkten.
- Konzentration von zentrenrelevantem Einzelhandelsangebot in der Innenstadt durch Ausprägung der räumlichen Dichte und Vielfalt des Einzelhandels- und Nutzungsangebots sowie funktionaler Vernetzung einzelner Geschäftslagen der Innenstadt zur gemeinsamen Ausstrahlung als Einzelhandelsstandort.

Die Bewertung des erreichten Entwicklungsstandes des Einzelhandelsstandortes Cottbus setzt an diesen Zielen an:

- Der Einzelhandelsstandort Cottbus hat in den letzten Jahren einen Bedeutungszuwachs erfahren. Ausdruck dessen, ist die Entwicklung der Zentralitätskennziffer. Im Jahr 2008 lag diese bei 114,8 und hat mit aktuell 122,0 einen deutlichen Zugewinn erfahren.
- Diese Entwicklung ist Ergebnis und Bestätigung für eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandelsstrukturen in Cottbus, basierend auf dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Die Entwicklung geht vor allem mit einer Qualifizierung der Angebotsstrukturen einher. Im Abschnitt 3.1 der aktuellen Fortschreibung wird festgestellt, dass die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe zwischen 2008 und 2015 deutlich zurückgegangen, die Verkaufsflächenausstattung annähernd konstant geblieben, während die Umsatzleistung des Cottbuser Einzelhandels um 4% gestiegen ist. Ein wichtiger Faktor für die Qualifizierung des Einzelhandelsstandortes Cottbus war die Ansiedlung des EKZ Blechen Carrés. Damit wurde ein maßgeblicher Schritt in Richtung der räumlichen Ausprägung der Innenstadt und der weiteren Konzentration zentrenrelevanter Sortimente im A-Zentrum vollzogen.
- Mit der Etablierung des EKZ Blechen Carré ist eine veritable Stärkung der Marktposition des innerstädtischen Einzelhandels im lokalen und regionalen Standortwettbewerb verbunden. Die Strategie zur Stärkung des Haupteinkaufsbereiches, insbesondere durch die Einbindung von Magnetanbietern im Blechen Carré ist damit im Ansatz erfolgreich. Zudem zeigt die Anbieterstruktur im Blechen Carré, dass Entwicklungspotenziale aufgegriffen worden, denen ansonsten nur geringe Realisierungschancen in der Cottbuser Innenstadt eingeräumt werden konnten. Dabei sind Tendenzen der Vernetzung von Geschäftslagen erkennbar (vgl. Abschnitt 4.2). Die räumliche Verknüpfung und Vernetzung innerstädtischer Geschäftslagen ist ein wichtiges Element der Stärkung der Innenstadt.

Die Einschätzung zu den Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Cottbus knüpft an die vorangegangenen Analysen an. So ist festzustellen, dass die Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung und die sich abzeichnenden Prognosedaten, mit abgeschwächten Bevölkerungsrückgängen gegenüber den Vorausberechnungen, die 2008 zugrunde gelegt wurden, im positiven Fall zu einer Stagnation des Nachfragevolumens, in der pessimistischen Variante zu einem Nachfragerückgang um 6,6% im Jahr 2030 führen. Allerdings ist bei der Bewertung der Entwicklungsperspektiven nochmals darauf zu verweisen, dass die prognostizierten erheblichen Bevölkerungsverluste im regionalen Umfeld, zu Versorgungslücken in den überwiegend kleineren Gemeinden führen. Besonders in Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs wird das Einkaufsverhalten auf zentrale Orte, insbesondere auf das Oberzentrum zukünftig ausgerichtet sein.

Dennoch gewähren die erzielten Werte hinsichtlich der bestehenden Angebotsausstattung, der hohen Kaufkraftbindung bzw. Zentralität quantitativ nur enge Entwicklungsspielräume. Diese sind standortabhängig und warengruppenspezifisch zu bewerten. Die vorhandenen Entwicklungschancen sind gezielt auf städtebaulich relevante Einzelhandelsstandorte zu lenken, wobei eine spezifische Betrachtung der Branchen vorzunehmen ist. Eine Ansiedlung / Angebotsausweitung kann sinnvoll sein, wenn sie den Zielen der Stadt- und Einzelhandelsentwicklung dient.

Der Cottbuser Einzelhandel muss sich auch weiterhin komplexen Herausforderungen stellen, die mit dem wachsenden Anteil des Online-Handels (vgl. Abschnitt 4.3) nicht geringer werden. Umso mehr ist der mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008 beschrittene Weg einer räumlichen Steuerung und Funktioneinteilung des Einzelhandels, mit prioritärer Konzentration auf die Innenstadt, konsequent fortzuführen. Für die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Cottbus sind folgende Anforderungen maßgebend:

- Die Überprüfung und Weiterentwicklung der Zentrenstruktur zur Sicherung und Stärkung eines gesamtstädtisch attraktiven, leistungsfähigen und regional bedeutsamen Einzelhandelsstandortes.
- Die räumlich gezielte Steuerung und Konzentration des Einzelhandels auf zentrale Versorgungsbereiche und integrierte Lagen, ist konsequent weiter umzusetzen.
- Der innerstädtischen Entwicklung wird oberste Priorität eingeräumt, um deren Wettbewerbsstellung und Ausstrahlungskraft gegenüber peripheren, großflächigen Einzelhandelsstandorten weiter zu stärken.
- Die funktionale Vernetzung innerstädtischer Hauptgeschäftslagen durch komplementäre Angebotskonzepte und Ausgestaltung der Wegebeziehungen.
- Ansiedlungen und Erweiterungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevantem Sortiment können nur noch in städtebaulich integrierter Lage erfolgen und sind nur dann zulässig, wenn sie zur Stärkung städtebaulicher Funktionen beitragen.
- Städtebaulich integriert ist in dem Sinne zu fassen, dass eine günstige Lage zum Hauptzentrum oder Stadtteilzentren vorliegt, die auch für nichtmobile Bevölkerungsgruppen gut erreichbar und über den ÖPNV gut erschlossen ist.
- Die Optimierung der Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, insbesondere auch der Innenstadt, ist neben dem quantitativen und qualitativen Angebot eine der wichtigsten Komponenten zur Stärkung und zur Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereiche, im Standortwettbewerb mit peripheren Lagen.

4.2. Szenarien der Innenstadtentwicklung im Kontext einer Weiterentwicklung des Shopping-Centers „Blechen Carré“

Die Perspektiven des Einzelhandelsstandortes Cottbus werden maßgeblich von der innerstädtischen Entwicklung geprägt. Funktionsvielfalt, Angebotsstruktur und räumliche Präsenz der Innenstadt sind ausschlaggebend für das eigenständige Profil und das Image. Die genannten Faktoren wirken letztlich auf die Anziehungskraft der Innenstadt. Die Betrachtung der Innenstadtentwicklung in Szenarien setzt an den erreichten Entwicklungsstand an.

Die Cottbuser Innenstadt ist gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008 als A-Zentrum und Schwerpunkt der oberzentralen Versorgungsstruktur definiert, deren Abgrenzung orientiert sich an den räumlichen Entwicklungspotenzialen eines funktional zusammenhängenden innerstädtischen Einkaufsbereiches. Allerdings gliedert sie sich in verschiedene Standortlagen, die in der Vergangenheit zu einer Splittung der Frequenzen führten.²² Zu den wesentlichen Zielen des Zentrenkonzeptes gehören die funktionale Vernetzung der innerstädtischen Einkaufslagen und eine Verdichtung der Einzelhandelsangebote. Die Realisierung des EKZ „Blechen Carré“ sollte einen maßgeblichen Beitrag dazu leisten.

Aktuell umschließt die Abgrenzung der einzelhandelsfunktionalen Innenstadt annähernd 43.100 m² Einzelhandelsfläche, dies entspricht einem Anteil von 84% am Einzelhandelsbesatz des Stadtgebietes Mitte bzw. ca. 18% der Verkaufsflächen im gesamten Stadtgebiet Cottbus. Damit konnte die Verkaufsflächenausstattung der Innenstadt in dieser rein quantitativen Betrachtung zu den peripheren Einkaufszentren aufschließen, es vollzog sich jedoch auch ein ausgeprägter Konzentrationsprozess auf die maßgeblichen Frequenzlagen der Innenstadt.

Aktuell sind als innerstädtische Schwerpunktbereiche zu benennen:

- Blechen Carré / Galeria Kaufhof
- Spreegalerie
- Spremberger Straße / Altmarkt

Durch die unmittelbare Nachbarschaft des EKZ „Blechen Carré“ mit Galeria Kaufhof bilden diese Standorte eine funktionale Einheit.

Im Altstadtbereich hebt sich die Spremberger Straße mit dem sich nördlich anschließenden Altmarkt sowie dem Platz „Am Stadtbrunnen“ als Verbindung zum EKZ „Blechen 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 Blechen Carré / Galeria Kaufhof ist darunter der dominante Magnetstandort, welcher mehr als die Hälfte der innerstädtischen Einzelhandelsfläche einschließt. Den Schwerpunkt bil-

²² vgl. hierzu: Abschnitt 5.4.1 der Fortschreibung

den 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 aktueller Schließung eines weiteren großflächigen Anbieters (Strauss Innovation) liegt die derzeitige Einzelhandelsfläche bei ca. 6.800 m², bzw. 4% der Cottbuser Einzelhandelsfläche.

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.

Tabelle 10: Verkaufsflächenstrukturen in der Cottbuser Innenstadt 2015

	Stadtgebiet Mitte		darunter Innenstadt		Bleichen Carré / Galeria Kaufhof		Spreegalerie		Spremberger 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	3%			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	51%	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	
GP/K/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%			100		280	3%
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	2.851	7%	251	1%							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%

Die bisherigen Ausführungen zur Angebotsstruktur und zur Marktstellung der Cottbuser Innenstadt führen zu einer adäquaten Nachfragebindung.

Insgesamt bindet der innerstädtische Einzelhandel derzeit ca. 23% der einzelhandelsrelevanten Nachfrage der Stadt Cottbus. Davon ist etwa die Hälfte auf die Kundenbindung an den Funktionsschwerpunkt Galeria Kaufhof / Blechen Carré zurückzuführen. Die Spreegalerie sowie die Spremberger Straße / Altmarkt erzielen jeweils eine Bindungsquote von ca. 4%.

Dieser Durchschnittswert über alle Einzelhandelsbranchen schließt eine hohe Spannweite entsprechend den innerstädtischen Angebotsschwerpunkten ein.

Die hohe Nachfragebindung der Stadt Cottbus bei Bekleidung, bei gleichzeitigem Angebotsschwerpunkt in der Innenstadt führt in dieser Warengruppe zu einer Bindungsquote von 101%, die rein rechnerisch einer Nachfragedeckung der Stadt Cottbus entspricht.

Hohe Bindungsquoten werden auch bei Uhren / Schmuck (80%), Spielwaren (85%) oder Schuhe / Lederwaren (61%) erzielt. Auf die ausbaufähige Bindungschance für Sportartikel (51%) wurde bereits mehrfach verwiesen.

Für Nahrungs- und Genussmittel beträgt die innerstädtische Bindungsquote nur 7%. Allein unter dem Blickwinkel, dass im Stadtgebiet Mitte aktuell ca. 10% der Cottbuser Bevölkerung leben und eine steigende Tendenz absehbar ist, ist ein weiterer Ausbau realistisch. Die nachfolgende Tabelle gibt einen detaillierten Überblick zur Kaufkraftbindung in den einzelnen Branchen.

Tabelle 11: Kaufkraftbindung innerstädtischer Einzelhandelsschwerpunkte

	Innenstadt gesamt		Bleichen Carré / Galeria Kaufhof		Spreegalerie		Spremberger Straße / Altmarkt	
	EH-Umsatz (T€)	Kaufkraft- bindung (%)	EH-Umsatz (T€)	Kaufkraft- bindung (%)	EH-Umsatz (T€)	Kaufkraft- bindung (%)	EH-Umsatz (T€)	Kaufkraft- bindung (%)
Nahrungs- und Genußmittel (incl. Bäcker / Metzger)	15.955	7%	5.675	3%	5.850	3%	1.760	1%
Blumen/Heimtierbedarf	1.590	15%	390	4%	510	5%		
Drogerie/Parfümerie/Apothekenbedarf	17.170	19%	6.020	7%	6.590	7%	1.780	2%
PBS (privat) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	9.215	44%	3.285	16%	1.240	6%	4.080	20%
überwiegend kurzfristiger Bedarf	43.930	13%	15.370	4%	14.190	4%	7.620	2%
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	44.960	99%	29.380	65%	980	2%	8.160	18%
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	6.800	61%	4.040	36%	790	7%	1.270	11%
Heimwerker/Autozubehör / Gartenbedarf	340	1%	40		200			
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	3.850	44%	1.390	16%	1.190	14%	660	8%
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	3.550	85%	2.260	54%	130	3%		
Sportartikel/Camping, Outdoor, Fahrräder	5.330	51%	3.460	33%	1.620	16%		
überwiegend mittelfristiger Bedarf	64.830	49%	40.570	31%	4.910	4%	10.090	8%
Haus- und Heimtextilien, Innendeko, Bettwaren	1.360	17%	1.040	13%				
Möbel (inkl. Bad-/ Gartenmöbel und Büromöbel von Privat)	370	1%					120	
Elektro / Leuchten / sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	3.440	24%	2.690	19%	130	1%		
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Kommunikation	10.810	40%	8.360	31%	1.040	4%	390	1%
Foto / Optik	3.730	34%	1.020	9%	750	7%	1.550	14%
Uhren / Schmuck	3.650	80%	1.780	39%	360	8%	580	13%
sonstige Einzelhandel	1.310	13%	750	7%	300	3%		
überwiegend langfristiger Bedarf	24.670	24%	15.640	15%	2.580	3%	2.640	3%
Kaufkraft-Umsatz-Relation gesamt	133.430	23%	71.580	12%	21.680	4%	20.350	4%

Für die Abschätzung der zukünftigen Entwicklungen in der Cottbuser Innenstadt werden nachfolgend zwei Szenarien gezeichnet. Grundlage hierfür bilden die Rahmenbedingungen, welche die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Cottbus maßgeblich beeinflussen und der erreichte Entwicklungsstand des Cottbuser Einzelhandels im Allgemeinen und der Innenstadt im Speziellen.

Szenario 1: Fortbestand der Innenstadt im Status quo

Ausgangspunkt der Betrachtung ist, dass die Sicherung und Weiterentwicklung der Einzelhandelsfunktion von Cottbus als wesentliche Aufgabenstellung des Oberzentrums Cottbus fixiert ist. In diesem Kontext sind maßgebliche Ziele:

- Erhalt und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes im vielfältigen Mix der Handelsbranchen sowie Betriebstypen, welches der oberzentralen Versorgungsfunktion angemessen ist.
- Weiterentwicklung der Einzelhandelszentralität der Stadt Cottbus, vorwiegend durch eine gezielte Stärkung der Innenstadt von Cottbus, basierend auf räumlicher Präsenz und komplementären Angebotsschwerpunkten.
- Konzentration von zentrenrelevantem Einzelhandelsangebot in der Innenstadt durch Ausprägung der räumlichen Dichte und Vielfalt des Einzelhandels- und Nutzungsangebots sowie funktionaler Vernetzung einzelner Geschäftslagen der Innenstadt zur gemeinsamen Ausstrahlung als Einzelhandelsstandort.

Im Szenario 1, welches den Status quo ohne expansive Flächenerweiterung in der Innenstadt abbildet, wird untersucht, ob die vorangestellten Ziele in diesem Szenario umsetzbar sind.

Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen auf das Hauptgeschäftszentrum zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel einer oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt bereits in der Vergangenheit zugemessen hat. Dieses Ziel ist umso bedeutender, da die Cottbuser Innenstadt diese Funktion aufgrund bestehender Defizite derzeit doch nicht in vollem Umfang wahrnimmt. Die Analyse zur Struktur der Cottbuser Innenstadt stützt diese Einschätzung.

Die Cottbuser Innenstadt stellt eine Verknüpfung von flächendeckend sanierter historischer Altstadt (u.a. Altmarkt) und modernen Geschäftsbauten dar, die sich allerdings in verschiedene Standortlagen, teils ohne funktionale Verknüpfung, aufgliedert. Damit ist eine Splittung der Frequenzen in die verschiedenen Lagen verbunden, die maßgeblich auf die Gesamtausstrahlung der Innenstadt und damit auch auf die Qualität sowie die Entwicklungsperspektiven der Lagen wirkt.

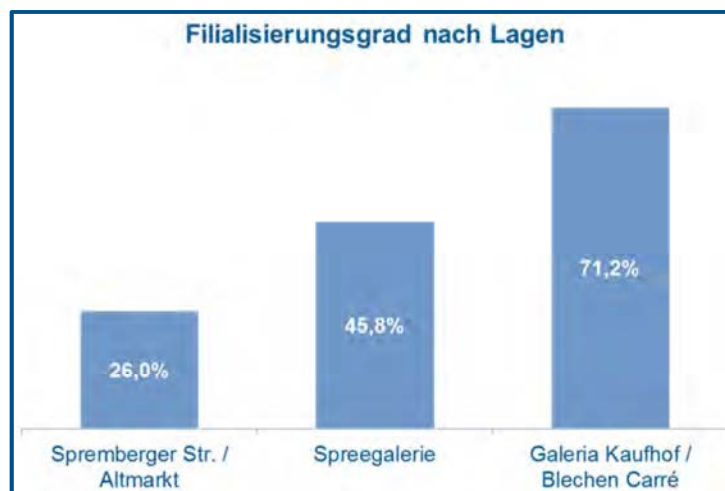
Nach Etablierung des Blechen Carrés zeichnen sich deutliche Konzentrationstendenzen zugunsten der Standortagglomeration Galeria Kaufhof / Blechen Carré mit weiterführender Stadtpromenade aber auch einer Frequenzverknüpfung mit der Spremberger Straße ab. Die Agglomeration Galeria Kaufhof / Blechen Carré verfügt zusammen über eine Verkaufsfläche von gegenwärtig ca. 22.500 m². An der Spremberger Straße und am Altmarkt sind weitere ca. 7.100 m² Verkaufsfläche angesiedelt. Die Strategie zur Stärkung des Haupteinkaufsbereiches, insbesondere durch die Einbindung von Magnetanbietern im Blechen Carré ist damit im Ansatz erfolgreich. Zudem zeigt die Anbieterstruktur im Blechen Carré, dass Entwicklungspotenziale aufgegriffen worden, für die ansonsten nur geringe Realisierungschancen in der Cottbuser Innenstadt eingeräumt werden konnten. Neben der Tatsache, dass insbesondere national agierende Filialisten konkrete Standortkriterien aufweisen, die häufig auch ihr Einzelhandelsumfeld definieren und damit auch auf Shopping Center maßgeblich ausgerichtet sind, zeigt die Analyse der Verkaufsflächengrößenstruktur der Lagen Galeria Kaufhof / Blechen Carré und Spremberger Straße / Altmarkt, dass die Flächen für die Betriebsgrößen und damit auch Angebotskonzepte unterschiedlich ausgelegt sind. Während in der Spremberger Straße und am Altmarkt der Anteil der Verkaufsflächen unter 100 m² bei fast 24% der Gesamtverkaufsfläche liegt, beträgt dieser Anteil in der Agglomeration Galeria Kaufhof / Blechen Carré nur 4,6%. Die Unterschiede zwischen den Lagen werden auch bei den Verkaufsflächenanteilen von 100 m² bis kleiner 300 m², ab 300 m² bis 800 m² und größer 800 m² deutlich. Etwa

28% der Gesamtverkaufsfläche entfällt in der Spremberger Straße / Altmarkt auf Geschäftseinheiten in der Bandbreite von 100 m² bis 299 m², die Verkaufsflächengröße zwischen 300 m² bis 800 m² ist in der Lage Spremberger Straße / Altmarkt überhaupt nicht vertreten. Ein Anteil von 48% an der Gesamtverkaufsfläche entfällt auf Verkaufsflächengrößen mit mehr als 800 m². Am Standort Galeria Kaufhof / Blechen Carré sind 16,8% der Verkaufsfläche im Bereich von 100 m² bis 300 m² angesiedelt, 10,6% beträgt der Anteil der Verkaufsfläche von 300 m² bis 800 m² und der größte Anteil mit 68,1% entfällt auf die Verkaufsfläche mit mehr als 800 m².

Die dargestellten Unterschiede der Verkaufsflächenanteile spiegeln sich auch in den Anbieteranteilen nach Verkaufsflächengrößen wider. Etwa 68% der Anbieter in der Spremberger Straße und am Altmarkt verfügen über Verkaufsflächen unter 100 m², nur 6% weisen Fachmarktstrukturen mit über 800 m² Verkaufsfläche auf. Am Standort Galeria Kaufhof / Blechen Carré sind es 8,5% der Betreiber, die über mehr als 800 m² Verkaufsfläche verfügen. Im innerstädtischen Vergleich ist das EKZ „Spreegalerie“ mit 16,7% deutlich stärker auf großflächige Anbieter ausgerichtet. Mit einem Anbieteranteil von über 42% dominiert im Blechen Carré die Verkaufsflächengröße zwischen 100 m² bis 299 m², die in der Spremberger Straße einen Anteil von 26% und in der Spreegalerie von ca. 29% umschließt.

Am Filialisierungsgrad der Geschäftslagen lassen sich weitere Unterschiede herausarbeiten. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick zu den Anteilen der Filialisten an der Gesamtanbieterzahl der jeweiligen Geschäftslage:

Abbildung 10: Filialisierungsgrad differenziert nach Lagen



Über 71% der Anbieter am Standort Galeria Kaufhof / Blechen Carré sind Filialen national oder sogar international operierender Handelsunternehmen. In der Geschäftslage Spremberger Straße / Altmarkt liegt deren Anteil bei rd. 26% und bei etwa 46% in der Spreegalerie. 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. Die Angebotskonzepte der Fachhandelsgeschäfte sind im Unterschied zu den Filialisten zumeist individuell mit eigenem Profil. Besonders der Altmarkt aber auch die Spremberger Straße und angrenzende Straßenzüge verfügen über solche Konzepte. Die wachsende Attraktivität der Cottbuser Innenstadt gründet auf dem Mix von Filialbetrieben, Betriebstypen unterschiedlicher Größenordnung und individuellen Geschäftskonzepten.

Im Status quo können folgende Feststellungen getroffen werden:

- Mit der Ansiedlung des Blechen Carrés wurde eine Stärkung der innerstädtischen Angebotsstruktur erzielt. Der moderate Ausbau der Verkaufsfläche und die Umsatzentwicklung der Cottbuser In-

nenstadt bestätigen, dass mit dem Betriebstyp des Einkaufszentrums zusätzliche Entwicklungspotenziale erschlossen werden konnten.

- Der Vergleich der Größenstruktur und des Filialisierungsgrades der maßgeblichen innerstädtischen Lagen hat gezeigt, dass differenzierte Ausrichtungen der Geschäftslagen vorhanden sind, die sich wechselseitig ergänzen.
- Die starke Marktposition der Cottbuser Innenstadt in wichtigen Leitbranchen bestätigt, dass die gesamtstädtische Strategie der vorwiegenden Konzentration zentrenrelevanter Sortimente auf die Innenstadt sukzessive zum Tragen kommt.
- Auch unter Berücksichtigung eines branchenüblichen Betriebstypenmixes in Shopping Centern ist darauf zu verweisen, dass die Empfehlung des Konzeptes zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus den Fokus auf großflächige Magnetbetriebe im Einkaufszentrum „Blechen Carré“ zu lenken, bisher nur teilweise zur Umsetzung gelangt ist. Dieser Aspekt ist insofern von Bedeutung, dass einerseits die Fachmarktnachfrage ein wachsendes Segment der Kundennachfrage darstellt und andererseits ein noch stärker differenziertes Angebotsprofil der Standortagglomeration Galeria Kaufhof / Blechen Carré zur Geschäftslage Spremberger Straße / Altmarkt geschaffen werden sollte.
- Gegenwärtig bindet der innerstädtische Einzelhandel 23% des Nachfragevolumens der Stadt Cottbus. Unter dem Aspekt der oberzentralen Versorgungsfunktion ist die Kaufkraftbindung als ausbaufähig zu bewerten und ist vor allem auf das in einigen Branchen unterentwickelte Fachmarktangebot zurückzuführen.

Im Status quo-Szenario erfährt die Cottbuser Innenstadt natürlich qualitative Ergänzungen, soweit für neue Angebotskonzepte und nachfragegerechte Betriebsformen auch die notwendigen Flächenpotenziale zur Verfügung stehen. Die gegenwärtigen Leerstände, insbesondere in der Schlosskirchpassage sind auf Objekt- und Eigentümerprobleme zurückzuführen, die Auswirkungen auch auf die angrenzende Burg-, Mühlen- und Neustädter Straße haben, da die Passantenfrequenzen in diesem Bereich der Altstadt fehlen. Insgesamt ist das Quartier um den Schlosskirchplatz und angrenzende Straßenzüge für individuelle Handelskonzepte, Dienstleister, eventuell auch für spezielle Gastronomieangebote geeignet. Wie in vielen Geschäftslagen mit kleinteiligen Ladengeschäften zu beobachten, können sich diese nur durch innovative, zielgruppenspezifische Angebotskonzepte und Vermarktungsstrategien im Zusammenwirken der Unternehmer behaupten.

Im Resümee des Szenario 1 ist festzuhalten:

- Mit der Ansiedlung des Blechen Carrés wurden der innerstädtischen Entwicklung positive Impulse verliehen, die auch in einer Stärkung der Marktposition im lokalen und regionalen Wettbewerb zum Ausdruck kommen. Lagequalitäten konnten gesichert (Spremberger Straße) und nachhaltig gestärkt werden (Galeria Kaufhof, Stadtpromenade).
- Dennoch werden nach gutachterlicher Einschätzung im vorgezeichneten Szenario die Entwicklungschancen der Innenstadt nicht ausreichend aufgegriffen. Die Annahme gründet darauf, dass Defizite in der innerstädtischen Verdichtung und funktionalen Verknüpfung der Einkaufsschwerpunkte bestehen bleiben, damit auch die Splittung der Frequenzen. Weiterhin wird ein zentrenrelevantes Fachmarktnachfragesegment schwerpunktmäßig vom peripher gelegenen Lausitz Park gebunden als von der Innenstadt, wobei zusätzliche Bindungschancen aus dem regionalen Kontext erwachsen, die die Innenstadt binden könnte.
- Eine durchdringende Weiterentwicklung der Einzelhandelszentralität der Stadt Cottbus ist im Szenario 1 nicht zu erwarten.

Szenario 2: Realisierung des 2. Bauabschnitts Blechen Carré

Im Jahr 2010 wurde für eine Erweiterung des EKZ „Blechen Carré“ die planungsrechtliche Grundlage mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stadtpromenade Cottbus“, 2. Bauabschnitt Blechen Carré geschaffen. Festgesetzt wurde ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ mit einer Verkaufsfläche von 4.500 m² und dass mindestens ein Handelsbetrieb eine Verkaufsfläche über 800 m² aufweisen muss. Ein konkretes Planvorhaben zeichnete sich jedoch nicht ab. In Folge dessen, wurde die Option einer einzelhandelsrelevanten Entwicklung am Standort in der Stadt Cottbus grundsätzlich zur Diskussion gestellt. Vor diesem Hintergrund werden im Szenario 2 zunächst die Entwicklungschancen zur Realisierung des 2. Bauabschnitts Blechen Carré bewertet. Darüber hinaus gilt es, die potenziellen Auswirkungen einer Flächenenerweiterung des EKZ Blechen Carré auf die Gesamtentwicklung der Cottbuser Innenstadt abzuschätzen, d.h. eine Chancen-Risikobewertung vorzunehmen.

Ein wesentlicher Ansatz für die Abschätzung potenzieller Marktchancen stellt die aktuelle Kaufkraftbindung dar, die im Abschnitt 3.3 bezogen auf den gesamtstädtischen Einzelhandel und unter 4.2 nach innerstädtischen Geschäftslagen einer ausführlichen Analyse unterzogen wurde. In der Bewertung der Kaufkraftbindung nach Branchen ist festzustellen, dass der mittelfristige Bedarfsbereich, hier insbesondere Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Spielwaren in den letzten Jahren eine Stärkung erfahren hat. Die Aussage kann auch auf die Innenstadt übertragen werden.

Dazu hat die Standortagglomeration Galeria Kaufhof / Blechen Carré maßgeblich beigetragen. Mit dem Blechen Carré konnten vorhandene Angebotsdefizite der Innenstadt reduziert werden, in dem vor allem die Branchen Bekleidung durch namhafte Anbieter wie C&A, New Yorker, Gerry Weber, Vero Moda, und Spielwaren durch den Fachmarkt Spiele Max gestärkt wurden. Jedoch sind branchenspezifische Unterschiede zu konstatieren. Während im Wettbewerb mit den peripheren Einkaufszentren die Innenstadt, insbesondere in Branchen zur persönlichen Ausstattung als innerstädtische Leitbranchen deutlich gewonnen hat, sind die Entwicklungschancen in anderen Branchen noch ausbaufähig. So ist z.B. die Ansiedlung des Medimax als Fachmarkt für Unterhaltungselektronik im Blechen Carré positiv zu werten, jedoch entwickelt der Anbieter nicht die Marktstellung, wie der Media Markt im Umfeld des Lausitz Park, allein schon der Tatsache geschuldet, dass die Verkaufsfläche des Media Markts weit mehr als das Doppelte der Verkaufsfläche des Medimax im Blechen Carré beträgt. Darüber hinaus ist aus der aktuellen Erhebung festzustellen, dass im Lausitz Park Entwicklungen zur Umsetzung moderner Fachmarktkonzepte (Rossmann Drogerie) vorangetrieben wurden. Aus vorgenannten Gründen sind die Gutachter der Auffassung, dass der Standort Galeria Kaufhof / Blechen Carré nachweisbar zur Steigerung der Attraktivität und Anziehungskraft der Cottbuser Innenstadt, wichtig auch zu einer stärkeren regionalen Nachfragebindung, beigetragen hat. Die maßgeblichen Indikatoren wie Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklung auch in Relation zu anderen Einzelhandelsschwerpunkten von Cottbus unterlegen die Aussage. Zielstellung ist jedoch diese Weiterentwicklung der Cottbuser Innenstadt zu forcieren und nachhaltig zu stabilisieren. Aus Sicht der Gutachter sind es vor allem zwei Aufgabenstellungen, die diese Zielsetzung untersetzen:

- Aufgreifen branchenspezifischer Entwicklungspotenziale
- Konzentration auf Hauptgeschäftslagen und deren funktionale Verknüpfung

Die Auswertungen der Kaufkraft-Umsatz-Relationen sowohl für den Einzelhandelsstandort Cottbus in der Gesamtheit als auch für die Innenstadt belegen, dass ein attraktives Angebot, welches sich durch Vielfalt und einem nachfragegerechten Betriebstypenmix auszeichnet, hohe Bindungschancen generiert. Die differenzierten Bindungsquoten spiegeln letztlich die Ausstrahlungskraft leistungsfähiger Standorte mit Magnetanbietern wider. Speziell bei den Branchen Sportartikel, Unterhaltungselektronik und Drogerie / Parfümerie sind Marktchancen aufgrund der gegenwärtigen Kaufkraft-Umsatz-Relation zu erwarten. Die erzielten Bindungsquoten der Cottbuser Innenstadt liegen in der Warengruppe Drogerie / Parfümerie / Apothekenbedarf bei 19%, bei Unterhaltungselektronik bei 40% und in der Warengruppe Sportartikel / Camping / Fahrräder bei 51%. Damit sind auch Branchen angesprochen, die sich in den letzten Jahren

zumeist durch wachsende Verkaufsflächengrößen (Drogeriemärkte) bzw. großflächige Fachmarktangebote leistungsfähig aufgestellt haben. Diese Angebotskonzepte sind auf größere Einzugsgebiete ausgelegt und erschließen regionales Nachfragepotenzial. Gerade vor dem Hintergrund einer weiterhin stark schrumpfenden Bevölkerung im regionalen Umfeld von Cottbus, sind Veränderungen der Angebotsstrukturen mit der Konzentration auf Grundversorgungsfunktionen zu erwarten. Diese Potenziale und Entwicklungschancen sollten von der Cottbuser Innenstadt aufgegriffen werden. Ergänzend ist auch festzustellen, dass der kurzfristige Bedarfsbereich in der Innenstadt deutlich unterrepräsentiert ist.

Die Umsetzung ist jedoch an verfügbare Flächenpotenziale, die auch den Anforderungen potenzieller Mieter gerecht werden, gebunden. Die Realisierung des 2. Bauabschnitts des Blechen Carrés bietet dafür eine geeignete Grundlage. 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. Unter diesem Blickwinkel sind auch mögliche Auswirkungen bei Realisierung des 2. Bauabschnitts auf die Spremberger Straße zu betrachten. Die Diskussion einer Verlagerung des Bekleidungshauses H&M in ein erweitertes Blechen Carré ist bereits geführt worden und vom Anbieter wohl auch damit begründet, dass das bisherige Objekt für eine Umsetzung ihres marktüblichen Konzeptes zukünftig nicht mehr geeignet ist. Bereits mehrfach wurde in dieser Analyse festgestellt, dass die Etablierung des Blechen Carré nicht nur zu einer Stärkung der Standortlage mit dem Galeria Kaufhof beigetragen hat, sondern durchaus die Geschäftslage Spremberger Straße in diese Entwicklung eingebunden war. Im Vergleich zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008, zu einem Zeitpunkt in dem das Einkaufszentrum noch nicht eröffnet war, sind in der Spremberger Straße und am Altmarkt zwar Anbieter- und Branchenwechsel eingetreten, ein Bedeutungsverlust der Geschäftslage ist jedoch nicht erkennbar. Die Ausrichtung auf Fachgeschäftsstrukturen, auch gastronomische Angebote im Bereich des Altmarkts ergänzt das eher filialisierte Angebotskonzept der Standortagglomeration Galeria Kaufhof / Blechen Carré.

Eine Zielstellung des von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes war die Verdichtung und Stärkung des Haupteinkaufsbereichs von dem Einzelhandelslagen, die überwiegend durch Fachgeschäftsstrukturen geprägt sind, partizipieren können, um somit eine funktionsfähige Innenstadt mit oberzentraler Bedeutung herauszubilden. Es ist analytisch unterlegt, dass in der Gesamtheit betrachtet, die Cottbuser Innenstadt maßgebliche Fortschritte erzielt hat. Für weitere Entwicklungen eignet sich aus Sicht der Gutachter der Ausbau des EKZ „Blechen Carré“ unter der Prämisse, dass der Schwerpunkt auf großflächige Fachmarktangebote gelegt wird, die die innerstädtische Einzelhandelsstruktur komplementieren, jedoch keinen maßgeblichen Wettbewerb zu anderen Geschäftslagen entwickeln.

Eine zweite Aufgabe der Weiterentwicklung der Cottbuser Innenstadt ist die wie in mehreren Abschnitten bereits beschriebene funktionale Verknüpfung mit der im Nordwesten der Innenstadt gelegenen Spreegalerie. Dieser Standort verzeichnet aufgrund der Nutzungsvielfalt (Handel, städtische Verwaltung) weiterhin gute Frequenzen, ohne jedoch eine funktionale Verknüpfung zu anderen innerstädtischen Geschäftslagen herstellen zu können. Die Umsetzung des 2. Bauabschnitts sollte für die Zusammenführung der Schwerpunkteinzelhandelslagen zu einem funktional zusammenhängenden Haupteinkaufsbereich ein wesentlicher Baustein sein. Die bisher vorliegenden Grundrisse der Vorhabenträger und die darin enthaltenen Wegebeziehungen weisen nicht auf eine geplante Durchlässigkeit in Richtung des Berliner Platzes und damit zur „Spreegalerie“ hin. Im Planverfahren sollten die Möglichkeiten einer architektonischen Lösung zur Anbindung geprüft und möglichst auch eingefordert werden. Mit der Anbindung könnten auch positive Entwicklungsimpulse für die „Spreegalerie“ gegeben sein, vorausgesetzt, dass auch die Eigentümer der Spreegalerie die Entwicklungschancen ergreifen und bauliche Defizite abbauen. Darüber hinaus gilt es das Erscheinungsbild zu modernisieren, da ansonsten zukünftige Probleme mit der Kundenakzeptanz zu erwarten sind.

Für das Szenario zur Realisierung des 2. Bauabschnitts sind folgende Feststellungen zu treffen:

- Die Erweiterung des Blechen Carrés ist grundsätzlich zu empfehlen, vorausgesetzt das Angebotskonzept für die geplanten 4.500 m² Verkaufsfläche wird auf die ausgewiesenen Entwicklungschancen schwerpunktmäßig ausgerichtet. Der moderate Ausbau der Verkaufsfläche und die damit verbundenen Umsatzchancen tragen zu einer stärkeren Zentralität der Cottbuser Innenstadt und in der Folge zu einer Zentralitätssteigerung des Oberzentrums Cottbus bei.
- Je nach Angebotskonzept sind grundsätzlich Umverteilungseffekte auf die Geschäftslage Spremberger Straße nicht auszuschließen, allerdings wächst erfahrungsgemäß mit einer stärkeren räumlichen Verdichtung der Innenstadt, der Ausprägung der Vielfalt des Angebots die Anziehungskraft für den Kunden und damit die Frequenzen. Solche Entwicklungen sind auch für neue Ansiedlungen attraktiv. Wichtig ist jedoch, dass die ergänzende Angebotsstruktur und die Chancen der Spremberger Straße auch bei Realisierung des Blechen Carré erhalten bleiben.
- Deshalb empfehlen die Gutachter, die Verkaufsflächenobergrenze wie festgesetzt beizubehalten und sich mit dem Vorhabenträger auf eine betriebstypenbezogene Festlegung hinsichtlich der Ansiedlung von Fachmärkten zu verständigen. Dies schließt ein, dass eine Begrenzung kleinteiliger Angebotsstrukturen zum Schutz anderer innerstädtischer Geschäftslagen festgesetzt wird. Die Zulässigkeit von Fachgeschäften mit Einzelverkaufsflächen unterhalb 800 m² sollte auf 20% (900 m²) der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden.

Im Ergebnis eines städtebaulichen und architektonischen Gutachterverfahrens (Juli bis September 2015) wurde von Seiten eines Investors (EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH) ein konkretes Planvorhaben erarbeitet. Grundlage für die Planungsentwürfe bildete eine zwischen Stadt und Investor abgestimmte Aufgabenstellung. Neben den städtebaulichen und architektonischen Vorgaben wurde auch die maximale Obergrenze der Einzelhandelsverkaufsfläche für das Einkaufszentrum vorgegeben. In Auswertung dieses Gutachterverfahrens und eines umfassenden Bürgerdialogs hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus am 28.10.2015 einen Grundsatzbeschluss zu den weiteren städtebaulichen und funktionalen Zielen der Standortentwicklung verabschiedet.

Der Investor hat die Planung hinsichtlich der Vorgaben des Grundsatzbeschlusses, einschließlich der Empfehlungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung qualifiziert anpassen lassen.

Das geplante „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ verzeichnet gegenüber dem Untersuchungs- und Arbeitsstand zum Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom 22.05.2015 maßgebliche Veränderungen. Im Besonderen ist es die nunmehr eigenständige Funktion und das Sortimentskonzept des Planvorhabens, die neu zu bewerten sind. Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme wurde die Kompatibilität des Einkaufszentrums „Stadtpromenade“ mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus untersucht und bewertet. Die Stellungnahme ist den Anlagen beigelegt.

4.3. Einzelhandelsentwicklung im digitalen Spannungsfeld - Thesen zur Wechselwirkung stationärer Handel vs. E-Commerce

Die Analyse hat gezeigt, dass der Cottbuser Einzelhandel in den letzten Jahren strukturelle Veränderungen vollzogen hat. Die Konzentration auf attraktive Standorte und leistungsfähige Anbieterstrukturen hat sich tendenziell fortgesetzt und ist Folge der Herausforderungen, vor die der Handel gestellt ist. Die Einzelhandelslandschaft in Deutschland steht vor tiefgreifenden Umwälzungen. So wird der deutsche Einzelhandelsimmobilienmarkt derzeit im Wesentlichen durch folgende Faktoren bestimmt:

- demographischer Wandel und Reurbanisierung,
- Verdrängungswettbewerb im stationären Einzelhandel,
- neu erwachsender Wettbewerb durch E- und M-Commerce,²³
- Sanierungsstau bei vielen Vertriebstypen des gegenwärtigen Bestandes.

Hierbei ist die höchste Dynamik im E-Commerce zu beobachten, dessen Erfolg auf die große Verbreitung von Computer und Smartphone sowie dem barrierefreien Zugang zum Internet basiert.

Durch die rasante Verbreitung von Smartphones ist der nächste Schritt im Online-Handel geebnet, die Integration von stationärem Einzelhandel und Online-Handel durch den Multichannel-Ansatz setzt sich zunehmend durch.

So wird durch den Online-Handel nicht nur stationärer Einzelhandel verdrängt, sondern es werden auch neue Vertriebsmöglichkeiten eröffnet. Dabei verschwimmen die Grenzen von Online- und stationärem Einzelhandel zunehmend. Da der E-Commerce bislang in erster Linie ältere Formen des Versandhandels substituiert hat, wird derzeit deutschlandweit nur ein vergleichsweise geringer Flächenrückgang im Einzelhandel erwartet. So prognostiziert IVG Research bis zum Jahr 2025 einen Flächenrückgang im Einzelhandel um 4% des derzeitigen Bestands. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass dieser bundesdurchschnittliche Gesamtwert starke Schwankungen überdeckt. Während in Ballungsgebieten und Großstädten teilweise noch Flächenzuwächse zu erwarten sind, droht in strukturschwachen Regionen ein Flächenschwund, der deutlich über 4% des derzeitigen Bestands liegen dürfte.²⁴

Investoren, und damit auch die Kommunen, müssen sich daher in manchen Segmenten tendenziell auf fallende Mieten und kürzere Laufzeiten der Mietverträge einstellen. Auch erhöht sich durch den potenziellen Verlust zahlreicher Ankermieter das Mietausfallrisiko. Zudem wird sich die Polarisierung zwischen guten und weniger guten Objekten und Standorten weiterhin fortsetzen. So ist davon auszugehen, dass sich die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in Städten mit einem überregionalen Einzugsbereich sowohl in 1-A-Lagen als auch in B- und Nebenlagen positiv entwickeln wird und somit hier ein hohes Investmentpotenzial gegeben ist. Aber schon bei Städten, die nur ein regionales Einzugsgebiet aufweisen, ist nur noch in den 1-A-Lagen ein positives Investmentpotenzial zu erwarten. In den B- und Nebenlagen dieser Städte dürften sich die zukünftige Flächennachfrage und der zusätzliche Flächenbedarf dagegen rückläufig entwickeln. So gehen Handelsnutzer in diesen Städten und in diesen Lagen kaum Kompromisse bzgl. der Grundrissgestaltung, der Objektausstattung und der Miethöhe ein.

Im Fazit wird somit damit zu rechnen sein, dass sich der innerstädtische Flächenbedarf auf attraktive Verbundstandorte konzentrieren wird. Damit wird ein Flächenbedarf für moderne Betriebskonzepte einhergehen, während zu kleine oder in Randlagen befindliche Einzelhandelsflächen zunehmend abschmel-

²³ M-Commerce: Mobile Commerce ist eine spezielle Ausprägung des elektronischen Handels unter Verwendung mobiler Endgeräte (vor allem Smart Phones)

²⁴ Retail-Logistik Deutschland, Einzelhandelsimmobilienmarkt 2025, IVG Immobilien AG, 2013

zen werden. Der geschilderte Entwicklungstrend untersetzt nachhaltig die im vorangegangenen Abschnitt dargelegten Handlungserfordernisse zur Weiterentwicklung der Cottbuser Innenstadt. Vorrangig muss es gelingen, weitere frequenzstarke Einzelhandelsbetriebe in das A-Zentrum zu integrieren. Dazu sind Entwicklungsflächen notwendig, die es ermöglichen, auch größere Angebotsformate anzusiedeln.

In der Betrachtung der Wechselwirkung stationären Handel und E-Commerce ist jedoch nicht zwangsläufig zu unterstellen: Online gewinnt, offline verliert – dieser Gedankenansatz prägt in der jüngeren Vergangenheit und Gegenwart die Diskussion über die Zukunft des Handels. Beispielhaft für diese These wird die Entwicklung verschiedener Einzelhandelsbranchen wie Bücher / Medien, Spielwaren, Computer / Elektronik und Bekleidung angeführt. Tatsächlich sind die Marktanteile des E-Commerce innerhalb eines 10-Jahreszeitraums (2005 bis 2015) bei Büchern und Spielwaren auf ein Viertel des Gesamtmarktes und bei Computer / Elektronik sowie Bekleidung auf ein Fünftel des Marktvolumens angewachsen. Tendenzen der Konsolidierung des stationären Handels, auch in den vorgenannten Branchen, z.B. im Buchhandel zeigen jedoch, dass der stationäre Handel keineswegs der Verlierer in diesem Spannungsfeld sein muss. Allerdings muss sich der stationäre Handel auch verändern, d.h. auf traditionelle Stärken (Beratung, Erlebnis) zukünftig wieder besinnen und die Vorteile des Internets für sich nutzen.

Vor diesem Hintergrund sollen folgende Thesen die Wechselwirkung von stationären Handel und E-Commerce untersetzen:

1. Das Internet spielt auch für den stationären Kauf eine immer größere Rolle

Der Konsument ist digital. Nach aktuellen Untersuchungen suchen 88% der Smartphone Nutzer die Informationen zu lokalen Unternehmen über ihr Smartphone. 37% der Nutzer besuchen danach ein Unternehmen und 39% tätigen einen Kauf.²⁵ Daraus ist zu schlussfolgern, dass eine Internetpräsenz des jeweiligen Anbieters einen wesentlichen Beitrag zu Gewinnung von Käufern leisten kann. Die digitale Sichtbarkeit ist die große Herausforderung für den Händler. In der Konsequenz ist das Vorhandensein im Internet, z.B. über regionales Online-Marketing sozusagen die „Pflicht“ als Anbieter online aktiv zu werden, stellt die „Kür“ für ein zukunftsfähiges Geschäftsmodell dar.

2. Die Gewinner werden Cross-Channel-Händler sein

Mit Cross-Channel werden mehrere Kanäle gezielt und integriert bedient und Geschäftsprozesse kanalübergreifend realisiert, darin finden sich die Anforderungen vieler Händler wieder. Es bedeutet, dass der Kunde nicht nur das gleiche Angebot über alle Kanäle hinweg erfährt, sondern er bekommt die Möglichkeit seinen Kaufprozess kanalübergreifend zu gestalten. Er kann sich online informieren und offline kaufen oder umgekehrt. Der Prozess ist integrativ und verfolgt das Ziel der nahtlosen Übergabe vom stationären zum Online-Kanal oder an den Kundenservice. Der Händler kann den Kunden auch animieren, den Kanal zu wechseln, falls entsprechende Kundeninteressen erkennbar sind. Cross-Channel ermöglicht Kundenkontakte in wesentlich breiterer Form und bedeutet damit auch mehr Umsatzchancen. Ein Verzicht auf diese Möglichkeiten schränkt die wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven des Händlers stark ein.

3. Hybride Beratungsansätze werden für den stationären Handel überlebenswichtig

Smartphones und Tablets ermöglichen neue Formen der Warenpräsentation, der Beratung und können der Kundenansprache völlig neue Impulse verleihen. Sogenannte Digital In-Stores mit Smartphones, Tablets sowie interaktiven Mobiliar bieten den Kunden eine Vielzahl von Vorteilen. Zum einen kann sich der Kunde interaktiv bereits im Geschäft informieren, sofern noch kein Verkäufer zur Beratung verfügbar ist, zum anderen bietet ein interaktives Ausprobieren von Produk-

²⁵ Quelle: elaboratum 2014, Unternehmen der BBE

ten gleichzeitig ein Erlebnis, dass auch für Promotionaktionen genutzt werden kann. Über eine Visualisierung können 3 D-Animationen z.B. für die Raumgestaltung eingesetzt und ein wesentlich größeres Warensortiment abgebildet werden als unmittelbar am Ort vorhanden. Die Vorteile für die Händler liegen in einer höheren Kundenverweilbarkeit, der Unterstützung im Beratungsgespräch, einem positiven Einkaufserlebnis mit nachhaltiger Kundenbindung. Ziel muss es sein, dass der Kunde die digitale als gute, persönliche Beratung empfindet. Dies ist aber gerade die Stärke des stationären Handels.

4. Der Flächenbedarf im stationären Handel wird sich durch Virtualisierung deutlich verändern

Resultierend aus einer immer stärker segmentierten und individualisierten Kundennachfrage, die mit vertiefenden Sortimentsstrukturen einhergeht, sind in der Vergangenheit in verschiedenen Branchen die Flächen vor allem bei Fachmarktkonzepten stetig gestiegen. Diese Entwicklung wird durch die Möglichkeiten der Virtualisierung deutliche Veränderungen erfahren. Bei zunehmender Sortimentstiefe- und -breite kann durch den Einsatz technischer Möglichkeiten wie Tablets die Produktpräsentation wesentlich flächensparender erfolgen. Insbesondere Zubehör, Nischenprodukte (Waren, die nicht ständig nachgefragt werden) und Variationen können so vielfältiger angeboten werden. Über die Virtualisierung der Warenpräsentation können die Vorteile des stationären Handels (persönlicher Kontakt, Beratung etc.) und der virtuellen Absatzkanäle optimal vereinigt werden. Dies eröffnet vor allem auch innerstädtischen Flächenangeboten wieder größere Chancen.

5. Der Einsatz innovativer Technologien im stationären Handel wird zur Selbstverständlichkeit

Mit dem Einsatz innovativer Technologien im Handel bewegt sich der Einzelhändler auf „Augenhöhe“ mit dem Kunden. Es bildet sich eine neue Art von Verkaufsgesprächen heraus, die die Beratungskompetenz in eine neue Qualität führen kann und damit dem Kunden ein echtes Einkaufserlebnis vermittelt.

Es ist festzuhalten, dass zukünftig im Handel das Denken in On- und/oder Offline nicht mehr zeitgemäß ist, sondern die Verknüpfung zu einem echten 360-Grad-Service führt. Für den Händler steigt die Chance, mittels innovativer Angebotskonzepte den Kunden vor Ort zu binden und zusätzliche Umsätze zu generieren. Große Handelsunternehmen nutzen bereits die breite Palette der Vertriebskanäle um stationär aber auch rund um die Uhr für den Kunden präsent zu sein. Auch der inhabergeführte Fachhandel besitzt im Portfolio zukünftiger Handelswelten von Marken- und Produktinszenierung, Erlebnisbereichen auf der Fläche, Service- und Beratung sowie Präsenz im Netz über regionale Plattformen gute Chancen seine Marktposition zu stärken.

Der durch den wachsenden E-Commerce getriebene Strukturwandel erzeugt einen hohen Handlungsdruck für den Handel, der sich auf Standorte, insbesondere die Innenstadt, auswirkt. Beste Voraussetzungen, um Frequenzverlusten in der Innenstadt durch Abwanderung ins „Netz“ entgegenzuwirken, bieten attraktive, vielfältige Angebote und multifunktionale Erlebnisbereiche. Auch die Stadt ist gefordert, die Attraktivität des Standorts, insbesondere der Innenstadt zu erhalten und zu erhöhen. Funktionsvielfalt und hohe Aufenthaltsqualität sowie eine gute Erreichbarkeit stellen zentrale Aufgaben der Standortpolitik dar.

5. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Cottbus

5.1. Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung

Die Sicherung und Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Cottbus ist eine übergeordnete Zielstellung der Stadtentwicklung. Diese impliziert, dass das Oberzentrum Cottbus als Standort für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und weiter zu entwickeln ist. Diese Aufgabenstellung stellt vor dem Hintergrund einer auch zukünftig schrumpfenden Bevölkerung eine Herausforderung dar, die konsequente Handlungsleitlinien erfordert. Bezogen auf die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung leiten sich diese aus der einzelhandelsspezifischen Situation der Stadt Cottbus, den daraus resultierenden Bewertungen sowie weiteren allgemeinen Rahmenbedingungen (z.B. demographische Entwicklung, Angebots- und Nachfragesituation, verkehrliche Situation) ab.

Die Marktentwicklung im Einzelhandel soll mit dem vorliegenden Zentrenkonzept in geordnete Hierarchien gelenkt werden, Ziel ist ausdrücklich nicht der Eingriff in den einzelbetrieblichen Wettbewerb, im Mittelpunkt steht vielmehr eine geordnete Standortentwicklung, die den Einzelhandel in übergeordnete Ziele der Stadtentwicklung einbindet.

Mit dem Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung werden nachfolgende Ziele verfolgt, die grundlegende Zielvorstellungen der Stadtentwicklungsplanung aufgreifen und diese für speziell für die Einzelhandelsentwicklung konkretisieren und untersetzen.

- **Stärkung der oberzentralen Funktion und der Zentralität der Stadt Cottbus durch eine qualifizierte Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche** – Die Analyse zeigt, dass die Spielräume für Wachstum im Einzelhandel gering sind, dass weniger ein quantitativer Ausbau als vielmehr die räumlich-strukturelle Verbesserung der Angebotssituation die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Cottbus sicherstellen können. Dies erfordert ein hierarchisch gestuftes Zentrengefüge in dem die Innenstadt als Hauptzentrum fungiert.
- **Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt als multifunktionales Zentrum für die gesamte Region** – knüpft an die vorangestellte Zielsetzung an. Die weitere Entwicklung zu einer leistungsfähigen Innenstadt mit profiliertem und konzentriertem Einzelhandelsangebot stellt im Wettbewerb der innerörtlichen und regionalen Einzelhandelsstandorte eine grundlegende Bedingung dar. Dazu gilt es auch die räumlichen Entwicklungspotenziale auszuschöpfen.
- **Kompaktheit gewachsener Stadtstrukturen** – zielt auf eine Verknüpfung von Daseinsfunktionen Leben – Wohnen – Arbeiten und auf die Zuordnung bestimmter Versorgungsfunktionen, d.h. Zentren sind u.a. Bestandteil der sie umgebenden Wohnbebauung.
- **Urbanisierung statt Devastierung** – Konzentration auf städtebaulich wesentliche Strukturen statt einer weiteren Zergliederung ist dringend angezeigt, um bei bereits bestehender Dominanz dezentraler Standorte den Zentrenstrukturen und somit der Stadtstruktur aus Einzelhandelssicht eine Entwicklungsperspektive zu geben. Eine Entwicklung zusätzlicher Einzelhandelsstandorte konkurrierend zum Zentrensystem ist auszuschließen.
- **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. Die einzelnen Zentren sollen eine Größendimensionierung entsprechend ihrer Versor-

gungsfunktion und ihres Einzugsgebietes aufweisen, übergeordnete Zentren in deren Funktion jedoch nicht beeinträchtigen.

- **Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf** – Nahversorgung in fußläufiger Erreichbarkeit (600 m) ist ein wesentlicher Bestandteil von Lebensqualität. Nahversorgungslagen in den Wohngebieten sind Kristallisationspunkte des urbanen Lebens und gewinnen unter Berücksichtigung der zu erwartenden demographischen Entwicklung weiter an Bedeutung. Tendenziell rückläufige Bevölkerungszahlen gefährden zunächst wohngebietsintegrierte Angebotsstrukturen mit ihren i.d.R. begrenzten Einzugsbereichen. Die Präferenz einer wohngebietsintegrierten Versorgung gegenüber autoorientierten Standortlagen ist erklärtes Ziel des Zentrumsystems und unterstützt gleichzeitig das grundsätzliche Ziel der Stadtentwicklung, notwendiges Verkehrsaufkommen zu begrenzen. Das Ziel einer weitgehend flächendeckenden Nahversorgung der Siedlungsschwerpunkte, partiell im ländlichen Raum, schließt auch eine Prüfung der Rahmenbedingungen für kleinräumig wirksame Nachbarschaftsläden (unter 300 m²) ein.
- **Angebotsverdichtung und –ergänzung in den Zentren** - insbesondere in der Innenstadt in Wechselwirkung kleinstrukturierter, individueller Einzelhandelsgeschäfte mit der Frequenzwirkung und Attraktivität großflächiger Anbieter. Letztere könnten auch in Solitirlagen bestehen, was jedoch die Funktionalität städtebaulich integrierter Versorgungszentren gefährdet. Die Stadt Cottbus verfügt quantitativ über einen hohen Verkaufsflächenbesatz, welcher bisher nur partiell zur Profilierung der Zentren beiträgt. Deshalb ist zukünftig eine gezielte Lenkung von Einzelhandelsansiedlungen analog dem aktuell in Bau befindlichem Einkaufszentrum „Bleichen Carré“ (Eröffnung im Herbst 2008), verknüpft mit einer Begrenzung bzw. sogar eines Ausschlusses der Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ein notwendiges Erfordernis.
- **Orientierung an der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung** - hierzu gehört neben der Integration in Wohnfunktionen insbesondere die Erreichbarkeit der Zentren zu Fuß und Rad, mittels guter ÖPNV-Erschließung, eine effiziente Auslastung der Verkehrsinfrastruktur durch die Steuerung der Verkehrsströme (Leitsysteme) und im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ geknüpftes Versorgungsnetz.
- **Erhalt und Schaffung von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufsbereichen** – Die Ausrichtung der Cottbuser Einzelhandelsentwicklung an das Zentrumsystem sichert nicht nur den Erhalt attraktiver und lebenswerter Stadtstrukturen sondern gewährleistet auch für alle an der Einzelhandelsstandort- und Zentrenentwicklung Beteiligten eine Planungssicherheit gegenüber städtebaulich ungeeigneten Entwicklungen.

Eine Konzentration auf funktionale Schwerpunktbereiche und standortspezifische Versorgungsaufgaben unter Berücksichtigung des prognostizierten Bevölkerungsrückganges und Maßnahmen der übergeordneten Stadtentwicklung führt insgesamt zu einer straffen Zentrengliederung in überschaubare aber auch wirtschaftlich tragfähige Lebens-, Wirkungs- und Versorgungsbereiche (funktional und räumlich). Sie wirkt einer Zergliederung der Einzelhandelsstrukturen entgegen und trägt zur kleinräumigen Stadtentwicklung ebenso bei, wie zur Gesamtausstrahlung der Stadt Cottbus als Einzelhandelsstandort.

5.2. Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems

Das nachfolgend empfohlene Zentren- und Standortkonzept baut auf den bisherigen Einzelhandelsstrukturen der Stadt Cottbus laut Einzelhandelskonzept 2008 auf, ist ausgerichtet an der Leitfunktion des Einzelhandels in multifunktional gestalteten Angebotsstrukturen und strukturiert zwischen gesamtstädtischen bis regionalen Versorgungsfunktionen, ortsteilbezogenen Versorgungsfunktionen sowie Nahversorgungsfunktionen in differenzierter Ausprägung.

Grundsätzlich zu unterscheiden ist zwischen städtebaulich integrierten Versorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche), wohnortintegrierten Nahversorgungsstandorten und nicht integrierten Ergänzungsstandorten bzw. Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels.

Zentrale Versorgungsbereiche:

- „Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Je nach ihrer konkreten Versorgungsfunktion kann diese sich auf das gesamte Gemeindegebiet einschließlich einer möglichen regionalen Ausstrahlung (z.B. Innenstadt) oder auf Teilbereiche (Ortsteile, Wohngebiete) beziehen und dabei einen umfassenderen (Hauptzentrum) oder nur eingeschränkten Versorgungsbedarf (Nahversorgungszentrum) abdecken, in jedem Fall müssen sie eine zentrale Funktion mit städtebaulichem Gewicht übernehmen.²⁶
- Zentrale Versorgungsbereiche weisen, gemessen an ihrer Versorgungsfunktion, eine integrierte Lage innerhalb der Siedlungsbereiche auf, mit fußläufiger Erreichbarkeit aber auch mittels ÖPNV und PKW.
- Nach der Vorstellung des Gesetzgebers können sich zentrale Versorgungsbereiche nicht nur aus planerischen Festschreibungen, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben.
- Grundsätzlich gliedert sich ein hierarchisches Zentrensystem in Stufen unterschiedlicher Versorgungsfunktionen, i.d.R. dargestellt als A- bis C-Zentren. Oberste Priorität gebührt dem innerstädtischen, zentralen Versorgungsbereich, dementsprechend ausgewiesen als A-Zentrum mit gesamtstädtischen und regionalen Versorgungsfunktionen. Dem nachgeordnet sind B-Zentren als Stadtteilzentren mit entsprechend ortsteilbezogenen Versorgungsfunktionen im kurzfristigen und auch mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich. Nahversorgungszentren als unterste Stufe zielen vorrangig auf die wohnungsnah Versorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich.
- Zur Mindestausstattung von Nahversorgungszentren verweist das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen in seinem Urteil vom 11.12.2006: *„Dabei spricht viel dafür, dass ein als zentraler Versorgungsbereich zu qualifizierendes Grund- oder Nahversorgungszentrum voraussetzt, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, weil anderenfalls 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.“*²⁷

²⁶ Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 Abs. 3 BauGB, Urteil vom 11.10.2007 (BVerwG 4 C 7.07)

²⁷ vgl. Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 11.12.2006, Aktenzeichen: 7 A 964/05

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Cottbus unterscheidet zwischen:

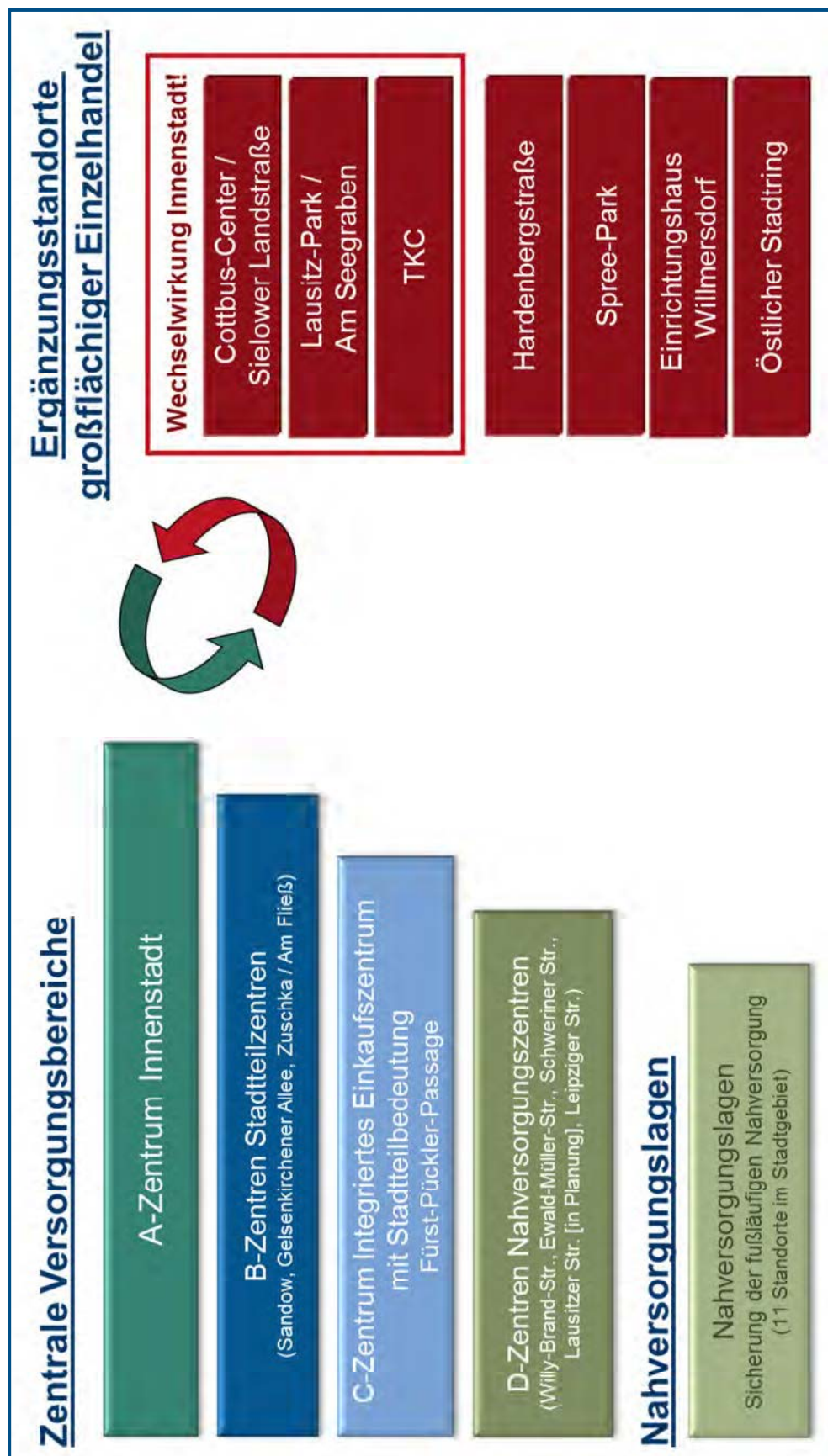
1. der Innenstadt als umfassendes Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum (A-Zentrum),
2. Zentren mit Ortsteilfunktionen (B- und C-Zentren) sowie
3. Nahversorgungszentren (D-Zentren).

Mit diesem Zentren- und Standortkonzept, dessen Abstufung von A- bis D-Zentren sowie weiteren Standortstrukturen mit ergänzenden Versorgungsfunktionen auch als Wertigkeit und Präferenz zu verstehen ist, werden konzeptionelle Vorgaben für die Einzelhandelspolitik der Stadt fixiert.

Bei Einzelhandelsstandorten mit ergänzenden Versorgungsfunktionen ist zu unterscheiden zwischen den beiden Schwerpunktbereichen „Nahversorgungslagen“ zur ergänzenden Sicherung einer möglichst flächendeckend fußläufigen Nahversorgung im Stadtgebiet und „Ergänzungsstandorte großflächiger Einzelhandel“ mit jeweils planungsrechtlich abgesicherten Versorgungsfunktionen.

Folgende Zentren- und Standortgliederung und deren funktionale Arbeitsteilung wird empfohlen:

Abbildung 11: Fortschreibung Zentren- und Standortkonzept der Stadt Cottbus 2015



Die funktionale Arbeitsteilung der Zentren- und Standortstruktur ist folglich ausgerichtet auf eine prioritäre Entwicklung der übergeordneten A- bis C-Zentren, also des innerstädtischen Hauptzentrums und der zentralen Versorgungsbereiche mit Ortsteilfunktionen. Zusätzliche Nahversorgungsstrukturen (D-Zentren und Nahversorgungslagen) sowie Ergänzungsstandorte sind durch spezifische Funktionszuweisungen darauf abgestimmt:

A-Zentrum – Hauptzentrum Innenstadt

- umschließt die räumlichen Entwicklungspotenziale eines funktional zusammenhängenden innerstädtischen Einkaufsbereiches
- image- und identitätsprägendes Stadtzentrum
- Schwerpunkt der oberzentralen Versorgungsstruktur – gesamtstädtische und regionale Ausstrahlung
- multifunktionale Innenstadt mit Ausrichtung auf Erlebniseinkauf für lokale und regionale Nachfrage
- funktionale Vernetzung und Ergänzung der innerstädtischen Einzelhandelsstandorte
- umfassende und vielfältige Branchen- und Betriebsgrößenstruktur ohne Begrenzungen, mittelfristige Zielgröße von 25% Verkaufsflächenanteil im Stadtgebiet Cottbus
- Strategie der qualifizierten Entwicklung – Verdichtung der Angebotsstrukturen durch Erweiterung und Optimierung des Flächenbestandes, Qualifizierung der Konzepte und gezielter Ansiedlung von Magnetanbietern
- umfassende und vielfältige Branchen- und Betriebsgrößenstruktur ohne Begrenzungen

B-Zentren – Stadtteilzentren: zuzurechnen sind:

Stadtteilzentrum Sandow

Stadtteilzentrum Gelsenkirchener Allee

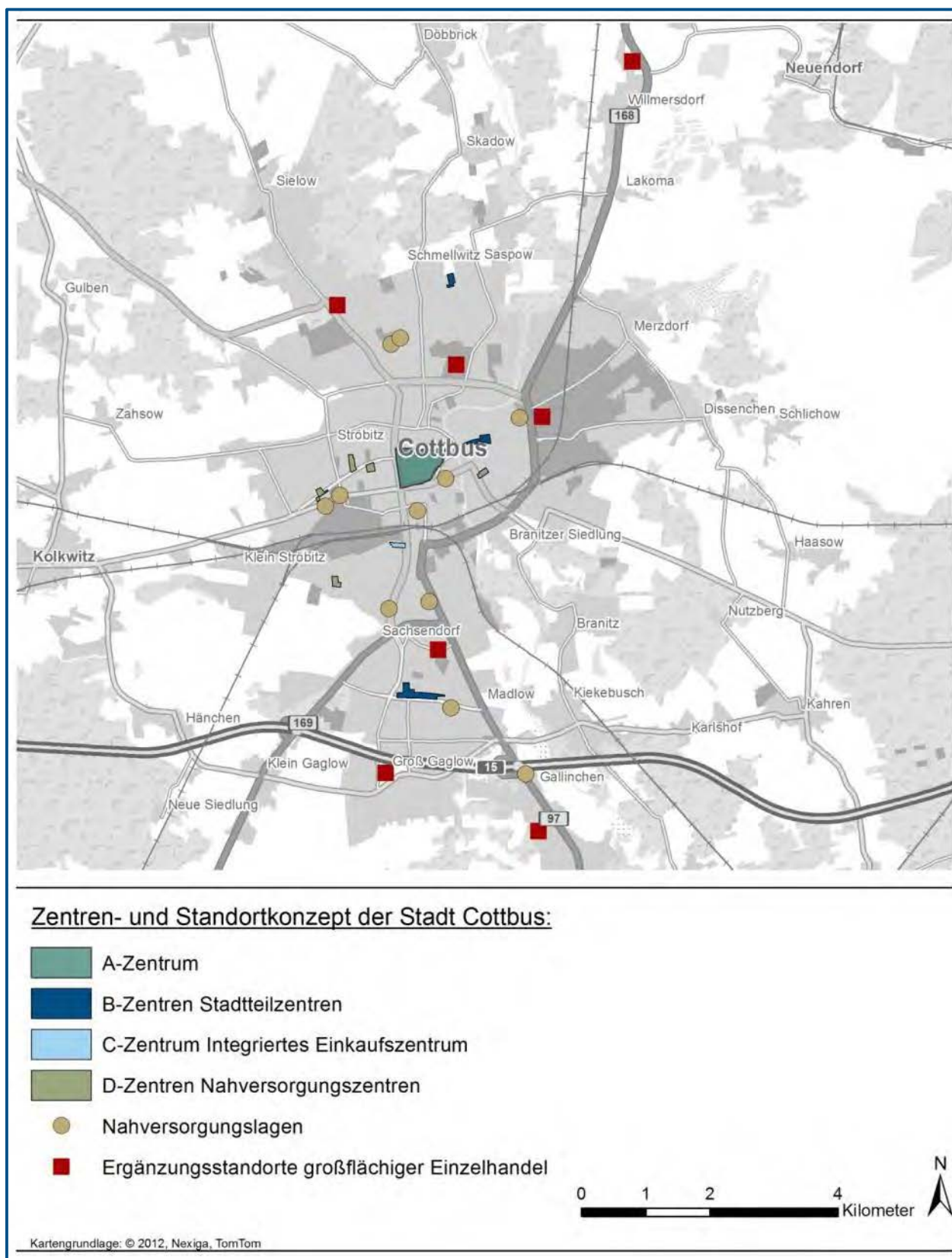
Stadtteilzentrum Zuschka / Am Fließ

- städtebaulich integriertes Zentrum mit ergänzender öffentlicher Infrastruktur (Post, Schule, Verwaltung, soziale und medizinische Einrichtungen) und ÖPNV-Anschluss
- überwiegende Ausrichtung auf umfassende Grundversorgung der Ortsteilbevölkerung mit einem ortsteilbezogenen Einzugsbereich von mind. 10.000 Einwohnern
- Angebote des Grundbedarfs, d.h. kurz- und ergänzender mittel- bis langfristiger Bedarf
- Anbieterstruktur mit 20-30 Anbietern darunter bis zu 3 großflächige Betriebe (>800 m²), Verkaufsflächendimensionierung max. 4.000 m²

C-Zentrum - integriertes Einkaufszentrum mit Stadtteilbedeutung:

- Standort des One-Stop-Shopping - Solitärfunktion als Einkaufszentrum mit besonderen Erreichbarkeitsanforderungen
- überwiegende Ausrichtung auf die umfassende Grundversorgung der Ortsteilbevölkerung vorrangig im Rahmen von Wochenbedarf – vergleichbar den Stadtteilzentren, mit ergänzenden mittel- bis langfristigen Angeboten
- Verkaufsflächendimensionierung nachrangig zu Stadtteilzentren, max. 3.500 m², 20-30 Anbieter, darunter bis zu 3 großflächige Betriebe (>800 m²)

Abbildung 12: Räumliche Struktur des Zentren- und Standortkonzeptes der Stadt Cottbus



5.3. Einbindung der Nahversorgungsfunktionen in die Zentren- und Standortstrukturen

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit ist das entscheidende Kriterium für die langfristige Sicherung einer qualifizierten verbrauchernahen Grundversorgung. Folglich ist die gezielte Entwicklung möglichst flächendeckender Nahversorgungsstrukturen eine wesentliche Aufgabenstellung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten und den darin integrierten Nahversorgungsstrukturen.

Abbildung 13: Begriff der qualifizierten Grundversorgung



Der Begriff „Grundversorgung“ deckt – bezogen auf den Einzelhandel – existentielle Bedürfnisse des Verbrauchers ab, die auf Waren des kurzfristigen Bedarfs ausgerichtet sind. Im Zusammenhang mit der Grundversorgung wird synonym auch von Nahversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs gesprochen, weil die Angebote unter städtebaulichen Gesichtspunkten von der Bevölkerung idealerweise fußläufig erreicht werden sollten. Die Abbildung veranschaulicht die Spannweite im Angebotsspektrum, welche verschiedene Anbieter / Betriebsformen des Lebensmittelhandels ebenso wie das weitere Warengruppenspektrum des kurzfristigen Bedarfs einschließt. Eine leistungsfähige Grundversorgung ist ein bedeutsamer Aspekt der Lebensqualität und nimmt somit auch Einfluss auf die Attraktivität von Stadtgebieten.

Zu den nahversorgungsrelevanten Betriebsformen zählen Supermärkte, Lebensmitteldiscounter und Lebensmittel-Fachgeschäfte. Großflächige Betriebsformen, wie Große Supermärkte (Verbrauchermärkte) und SB-Warenhäuser können zwar ergänzende Nahversorgungsfunktionen übernehmen, im Schwerpunkt sprechen sie jedoch ein anderes Zielgruppenspektrum und ein umfassenderes Einzugsgebiet an. Verbrauchermärkte zielen vorrangig auf den Auto-Kunden zu wöchentlichen Großeinkäufen, weniger auf den täglichen Bedarf. Für Letzteren bevorzugen Kunden kleinere, übersichtlichere Lebensmittelmärkte bzw. bevorzugt Discounter als Nahversorger. Diese unterschiedlichen Zielgruppen bzw. das unterschiedliche Nachfrageverhalten der Kunden bezüglich der verschiedenen Betriebsformen sind in der Bewertung einer verbrauchernahen Grundversorgung einzubeziehen. Autoorientierte Standorte, insbesondere der großflächigen Betriebsformen, sollen eine verbrauchernahe Grundversorgung ergänzen, dürfen diese aber nicht gefährden.

Aufgrund der Bedeutung der Nahversorgung erfahren die Standorte einen besonderen Schutz innerhalb des Konzeptes zur Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus. Eingebunden in eine hierarchisch gegliederte

Zentrenstruktur sind die Nahversorgungszentren (D-Zentren) als Träger einer umfassenden und qualifizierten Grundversorgung. Für das Cottbuser Stadtgebiet sind in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes fünf Nahversorgungszentren (davon ein D-Zentrum in Planung) ausgewiesen (vgl. hierzu Abschnitt 5.2).

Neben den zentralen Versorgungsbereichen ergänzen integrierte Standorte (Nahversorgungslagen) die angestrebte wohnungsnahe zumindest jedoch wohnortnahe Grundversorgung für die Einwohner umliegender Wohnquartiere. Gemäß der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind zukünftig elf Nahversorgungslagen (davon drei Standorte in Planung) ausgewiesen.

Zur Bewertung der Funktionen und Ausstattungsmerkmale werden nachfolgend die Begriffsbestimmungen sowie die differenzierten Aufgaben von Nahversorgungszentren und Nahversorgungslagen vorangestellt.

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).²⁸

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 allen 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.

²⁸ vgl. zur Definition zentraler Versorgungsbereiche auch Abschnitt 5.2

Aus der Überprüfung der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Ausstattungskriterien für die Nahversorgungszentren und -lagen werden unter Berücksichtigung demographischer Veränderungen und relevanter Angebotsentwicklungen für die Fortschreibung der Nahversorgungskonzepte folgende Empfehlungen gegeben:

D-Zentren – Nahversorgungszentren:

- Zentrale Lage in einem größeren Stadtquartier mit mindestens 4.000 Einwohnern.
- Integrierte Lage innerhalb der Siedlungsbereiche, fußläufig erreichbare Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, aber auch mittels ÖPNV und PKW.
- Lebensmittel-Supermarkt und/oder Discounter sind als strukturbildende Betriebe vorhanden oder möglichst anzusiedeln, ergänzend sind in der Regel vorhanden: mehrere Einzelhandelsbetriebe für den täglichen Bedarf (z.B. Bäcker, Metzger, Obst- und Gemüsegeschäft, Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Blumengeschäft) und/oder haushaltsorientierte Dienstleistungsbetriebe (z.B. Post, Friseur, Servicestelle einer Bank) und/oder Gesundheitsdienstleistungen (z.B. Ärzte, Krankengymnastik) und/oder Gastronomiebetriebe.
- Anbieterstruktur umschließt 1-2 großflächige Lebensmittelbetriebe (>800 m²) und 5-10 sonstige Betriebe, Verkaufsflächendimensionierung in der Regel maximal 2.000 m². Größere Gesamtverkaufsflächen nur bei Nachweis eigenständiger Versorgungsfunktionen (z.B. größerer verdichteter Einzugsbereich).
- Angebotsausrichtung vorrangig auf nahversorgungsrelevante Sortimente, weiterführende Angebote im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich sind auf die Größe des Cottbuser Nachbarschaftsladens (maximal 300 m² je Einzelanbieter) zu begrenzen und dürfen 1/3 der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Nahversorgungslagen:

- Ergänzung zu den D-Zentren zur fußläufigen Versorgung mit Lebensmittel.
- Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten, Anbieter des Lebensmittelhandwerks (Bäcker/ Metzger) im Eingangsreich möglich.
- Verkaufsflächendimensionierung in der Regel maximal 1.000 m². Darüber hinaus muss der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit erbracht werden.

5.4. Stadtgebiet Mitte

5.4.1. Hauptzentrum (A-Zentrum) Innenstadt

Der Zentrale Versorgungsbereich „A-Zentrum Innenstadt“ bildet einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich 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). Der Fokus des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist auf die Stärkung und Weiterentwicklung des A-Zentrums gerichtet. Im Rahmen der hierarchisch gegliederten Zentren- und Standortstruktur sind die weiteren, ergänzenden Versorgungsfunktionen von Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet von Cottbus in der Funktionszuweisung und bei potenziellen Weiterentwicklungen auf das A-Zentrum Innenstadt abzustimmen.

Die städtebauliche Qualität der Innenstadt von Cottbus liegt in der Verknüpfung von historischem Stadtkern mit sanierter Bausubstanz und modernen Gebäudekomplexen. Auch die Vielfalt der in der Innenstadt gebündelten Funktionen (Wohnen, Arbeiten, Einkauf, Freizeit) prägen deren Qualität. Generell ist festzustellen, dass die Innenstadt in den letzten Jahren an Attraktivität und Anziehungskraft gewonnen hat. Durch die positive Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet Mitte, konnte die Wohnfunktion gestärkt und weiter ausgebaut werden. Die Prognose mit weiteren Zuwachsraten der Einwohnerzahlen (vgl. Abschnitt 2.4) ist auch Impulsgeber für die innerstädtische Einzelhandelsentwicklung.

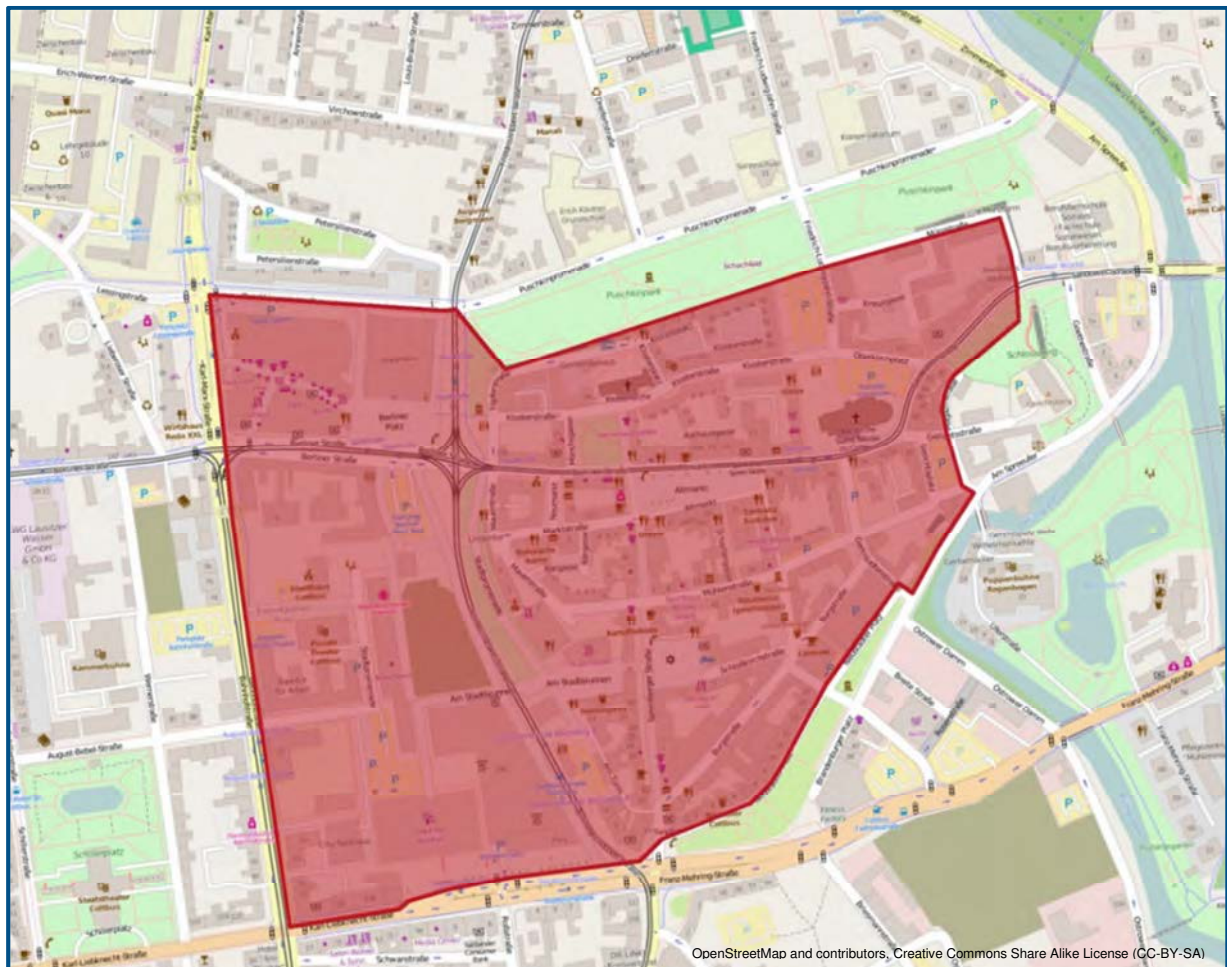
Grundsätzlich steht die Attraktivität einer Innenstadt im Kontext von Funktionalität, Angebot sowie Gestaltung. Bildet der zentrale Versorgungsbereich einer Innenstadt eine funktionale Einheit und bietet den Einwohnern sowie Besuchern eine veritable, erlebbare Struktur, wird dieser als anziehender Einzelhandelsstandort wahrgenommen. Für die Erzeugung einer urbanen Atmosphäre sind jedoch nicht nur ein attraktiver Branchenmix sowie eine ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes essentiell, sondern auch die kompakte und verdichtete Anordnung trägt zur angestrebten Lebendigkeit bei. Eine zu weit gefasste räumliche Ausprägung kann eine Überdehnung des innerstädtischen Zentrums und daraus resultierend unattraktive Randbereiche und Leerstände zur Folge haben.

Mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist auch eine Überprüfung der räumlichen Abgrenzung des A-Zentrums Innenstadt, hinsichtlich eingebundener Funktionen und des Einzelhandelsbesatzes der Geschäftslagen, erfolgt. Danach ist festzustellen, dass der als A-Zentrum Innenstadt abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich weiterhin Bestand hat. Das A-Zentrum Innenstadt stellt einen zusammenhängenden, funktionalen Geschäftsbereich dar, in dem im Sinne der Baugesetzgebung und der Definition zentraler Versorgungsbereiche neben dem Schwerpunkt Einzelhandel weitere Funktionen und Nutzungen einbezogen sind.

Der zentrale Versorgungsbereich wird westlich durch die Bahnhofstraße begrenzt, im Norden durch die Puschkinpromenade, den Puschkinpark und die Münzstraße. Östlich erstreckt sich das A-Zentrum über mehrere Straßenzüge. Der östliche Verlauf beginnend von der Münzstraße im Nordosten, über Teile der Sandower Straße, weiterführend bis zum Neustädter Platz. Im Süden begrenzen der Brandenburger Platz und die Karl-Liebke-Straße das A-Zentrum.

Die räumliche Abgrenzung schließt alle funktional verknüpfbaren Einzelhandelslagen einschließlich der Entwicklungspotenziale ein.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick zur Abgrenzung des A-Zentrums Innenstadt.

Abbildung 14: Räumliche Abgrenzung des A-Zentrums Innenstadt von Cottbus

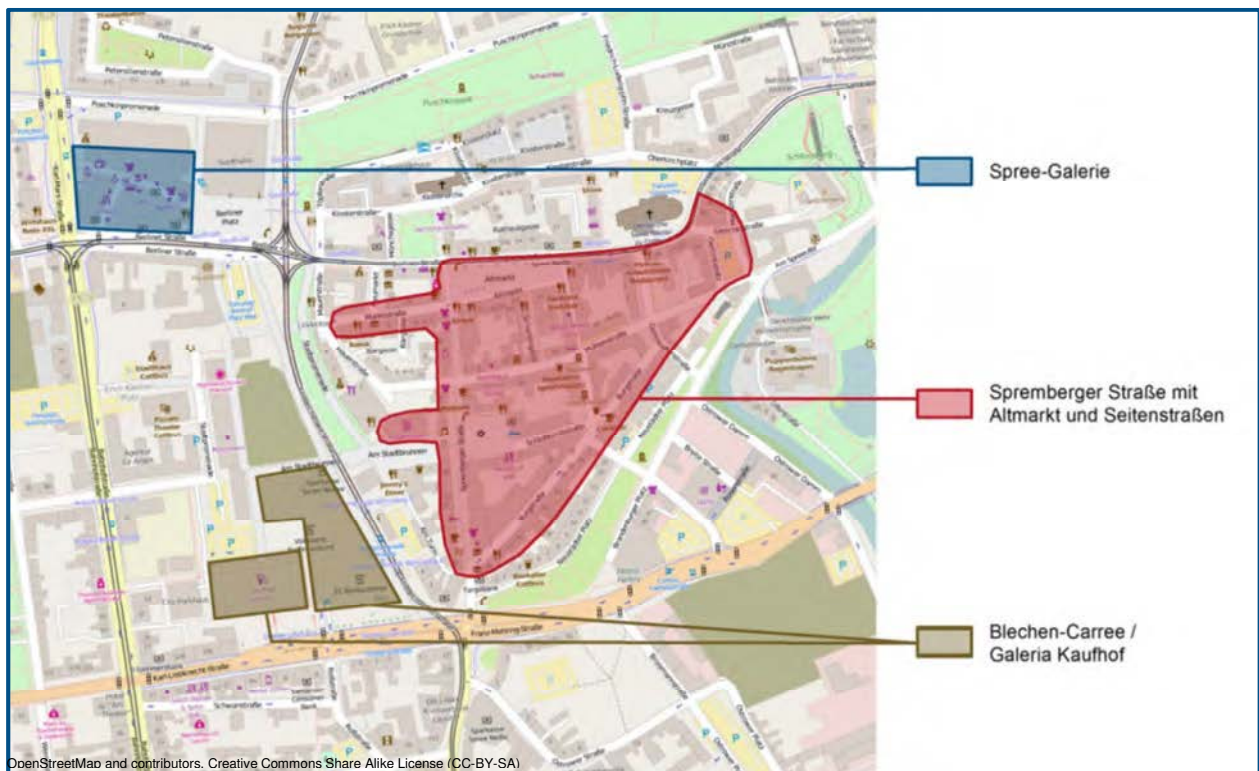
Im Rückblick auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2008 ist festzustellen, dass die mit der Ansiedlung des EKZ „Bleichen Carré“ angestrebten Entwicklungschancen teils aufgegriffen und zu einer Stärkung der Einzelhandelsfunktion der Cottbuser Innenstadt geführt haben, wie die Analyseergebnisse (siehe Abschnitt 4.1) belegen. Die Ansiedlung von Magnetanbietern im EKZ „Bleichen Carré“ hat verstärkt Kaufkraftströme in die Innenstadt gelenkt. Ansätze einer funktionalen Verknüpfung mit der Spremberger Straße sind ebenfalls zu beobachten. In der Folge konnten die Lagequalitäten der Spremberger Straße als eine Hauptgeschäftsstraße gesichert und die Lagen mit Galeria Kaufhof und der Stadtpromenade nachhaltig gestärkt werden.

Wie bereits dargestellt,²⁹ wird die Cottbuser Innenstadt maßgeblich durch die folgenden drei Schwerpunktbereiche geprägt:

- Bleichen Carré / Galeria Kaufhof
- Spreegalerie
- Spremberger Straße / Altmarkt

Diese Lagen verfügen über einen konzentrierten Einzelhandelsbesatz, wobei der Altmarkt und davon abgehende Straßenzüge stärker von gastronomischen Angeboten geprägt werden.

²⁹ vgl. Abschnitt 4.2 Szenarien der Innenstadtentwicklung

Abbildung 15: Einzelhandelsschwerpunkte im A-Zentrum Innenstadt

Die Abbildung gibt den Überblick zu den Schwerpunktbereichen der Innenstadt, zu gleich aber auch werden die räumlichen Distanzen sichtbar. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2008 die innerstädtische Verdichtung und funktionale Verknüpfung der Einkaufsschwerpunkte als ein wesentliches Defizit der Cottbuser Innenstadt benannt. Die Splittung der Frequenzen ist nicht nur nachteilig für die Wahrnehmung und Ausstrahlungskraft der Innenstadt, sondern auch für die wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven der einzelnen Hauptgeschäftsbereiche. Die im Nordwesten der Innenstadt angesiedelte Spreegalerie verzeichnet Leerstände, die auch u.a. auf die nicht vorhandene Anbindung an die anderen Hauptgeschäftslagen zurückzuführen sind.

Die positiven Ansätze zur funktionalen Verknüpfung der innerstädtischen Schwerpunktbereiche durch das EKZ „Blechen Carré“ bestätigen die Empfehlungen und den eingeschlagenen Weg. Mit der Realisierung des 2. Bauabschnitts „Blechen Carré“ können weitere Entwicklungspotenziale zur Vernetzung aber auch zur Bindung zusätzlicher Nachfragesegmente erschlossen werden.

Dabei ist nochmals deutlich hervorzuheben, dass die Verknüpfung der innerstädtischen Schwerpunktbereiche nur über sich ergänzende Angebotsstrukturen und geeignete Wegebeziehungen möglich ist. Stadtplanerische und einzelhandelsstrukturelle Rahmenbedingungen sind in der Betrachtung zur Umsetzung des 2. Bauabschnitts formuliert.³⁰ Der Spannungsbogen von der Lenkung der Kundenströme bis zu abgestimmten Branchenmixkonzepten ist auch weiterhin als notwendige Rahmenbedingung anzusehen. Auch die Wegebeziehung vom Einkaufszentrum „Blechen Carré“ zur Spremberger Straße ist noch nicht vollständig gelöst.

³⁰ vgl. Abschnitt 4.2 Szenarien der Innenstadtentwicklung

5.4.2. Einbindung der Nahversorgungsfunktionen in die Zentren- und Standortstruktur des Stadtgebietes Mitte

Im Abschnitt 2.3 wurde die positive Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet Mitte thematisiert. Der Anstieg der Bevölkerung im Stadtgebiet Mitte vollzieht sich nicht nur retrospektiv sondern auch perspektivisch auf einem relativ hohen Niveau.

Das bisherige Zentren- und Standortkonzept weist für die Nahversorgungsfunktionen des Stadtgebiets Mitte folgende Zentren und Lagen aus:

- A-Zentrum mit nahversorgungsrelevanten Angebot
- D-Zentrum Ostrower Wohnpark als Nahversorgungszentrum für die südlichen Wohnquartiere des Stadtgebietes Mitte
- Nahversorgungslage Am Neustädter Platz zur ergänzenden, flächendeckenden Nahversorgung

Das Stadtgebiet Mitte umschließt das Zentrum der Stadt Cottbus und damit eine Vielfalt von Angebotsstrukturen. In den maßgeblichen Einzelhandelsschwerpunkten sind nahversorgungsrelevante Anbieter eingebunden. Im EKZ „Bleichen Carré“ ist ein Discounter und in der Spree-Galerie ein Supermarkt angesiedelt. Darüber hinaus verfügt Galeria Kaufhof über ein nahversorgungsrelevantes Angebot, auch Drogeriemärkte sind beispielsweise zu berücksichtigen. Das A-Zentrum übernimmt damit Nahversorgungsfunktionen für die Bewohner des Stadtgebiets Mitte, im Besonderen für den Bereich oberhalb der Franz-Mehring-Straße, in dem Zweidrittel der Einwohner des Stadtgebietes wohnen.

Die Nahversorgung für die östlichen und südlichen Wohnquartiere des Stadtgebietes Mitte wird schwerpunktmäßig von der Nahversorgungslage Am Neustädter Platz getragen. Die Nahversorgungslage wird auch in dieser Funktion im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesen.

Das bisherige Nahversorgungszentrum Ostrower Wohnpark wurde 2008 als zentraler Versorgungsbereich festgelegt. Maßgeblich hierfür waren die wohnintegrierte Lage, eingebettet in die südlichen Wohnquartiere des Ortsteiles Mitte und das Angebotsspektrum mit einem Lebensmittel-Discounter als Kernanbieter, mit integriertem Fleischer. Darüber waren im Bereich Ostrower Straße / Ostrower Platz mehrere kleinere Fachgeschäfte als Unterlagerung in der Blockbebauung ansässig.

Der Lebensmittelmarkt konnte weitestgehend nur die fußläufige Nachfrage der umliegenden Wohnquartiere binden. Aufgrund des begrenzten Bevölkerungspotenzials im Umfeld war die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Lebensmittelmarktes nicht gegeben. Durch die Schließung des Lebensmittelmarktes und des Fleischers verfügt das ehemalige D-Zentrum Ostrower Wohnpark nicht mehr über die notwendige Ausstattung, um als zentraler Versorgungsbereich zu fungieren.

Zum einen ist es vorrangige Aufgabe von Nahversorgungszentren adäquate Angebote für die Grundversorgung zu unterbreiten, dieses kann aufgrund der Aufgabe des Lebensmittelmarktes und des Fleischers nicht mehr gewährleistet werden. Auch potenziell ist keine Veränderung der Situation zu erwarten, da das Objekt bereits einer anderweitigen Nutzung zugeführt wurde. Zum anderen ist aus dem Begriffsverständnis zentraler Versorgungsbereiche abzuleiten, dass die Anforderungen, die an einen zentralen Versorgungsbereich gestellt werden, durch das D-Zentrum nicht mehr gewährleistet und auch in Zukunft nicht gesichert werden können, da die Voraussetzungen zur Neuansiedlung eines nahversorgungsrelevanten Kernanbieters im räumlich abgegrenzten Bereich fehlen. Nach Definition des Bundesverwaltungsgerichts vom 11.10.2007 sind „Zentrale Versorgungsbereiche (...) räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.“

Infolge der Marktentwicklung erfüllen die tatsächlichen, faktischen Verhältnisse nicht mehr die Funktionszuweisung für einen zentralen Versorgungsbereich. Vor diesem Hintergrund ist eine Neubewertung der Nahversorgungsstrukturen und deren Entwicklungsperspektiven im Stadtgebiet Mitte zwingend. Dabei sind insbesondere Wohnbauflächenpotenziale und damit verbunden die perspektivische Nachfrageentwicklung zu berücksichtigen.

Ungeachtet standortspezifischer Entwicklungen sind die nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen durch eine große Anbieter- und Betriebsformenvielfalt gekennzeichnet. Zu den mehrheitlich kleinteiligen Fachgeschäften zählen auch Spezial-Fachgeschäfte (Chocolata, Weinkiste, Arko), weiterhin vertreten sind Drogeriemärkte (Rossmann, Müller-Drogerie) bis hin zur Parfümerie, aber auch nahversorgungsrelevante Teilsortimente in großflächigen Magnetanbietern (z.B. Galeria Kaufhof).

Der Anbietervielfalt sind aber lediglich drei Lebensmittelmärkte zuzurechnen, darunter ein Supermarkt (Edeka) im innerstädtischen Einkaufscenter „Spreegalerie“, ein Lebensmitteldiscounter (Penny) im innerstädtischen Einkaufscenter „Bleichen Carré“ sowie ein Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount) als Nahversorgungslage Am Neustädter Platz südlich der Innenstadt.

Zusammen umfassen diese drei Lebensmittelmärkte eine Gesamtverkaufsfläche von 2.913 m². In Relation zur Einwohnerzahl des Stadtgebietes Mitte errechnet sich eine durchschnittliche Flächenausstattung von 309 m² je 1.000 Einwohner, dies entspricht einem Dichte-Index von 112%, gemessen an der bundesdurchschnittlichen Ausstattung für Discounter und Supermärkte bzw. nur 78% im Vergleich zum Bundesdurchschnitt über alle Lebensmittelbetriebsformen.

Tabelle 12: Flächenausstattung (Dichte-Index) durch Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet Mitte 2015

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}	80.585.700	26.877	22.250.000	828	2.998	276	100
Cottbus-Mitte	9.419	3	2.913	971	3.140	309	112
Große Supermärkte + SB-Warenhäuser							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	80.585.700	1.942	9.860.000	5.077	41.496	122	100
Cottbus-Mitte	9.419						
Lebensmittelbetriebsformen gesamt							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	80.585.700	28.819	32.110.000	1.114	2.796	398	100
Cottbus-Mitte	9.419	3	2.913	971	3.140	309	78

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

Ausgehend von den umfassenden Versorgungsfunktionen der Innenstadt, an welchen auch die nahversorgungsrelevanten Anbieter partizipieren, ist der Flächenbesatz durch Lebensmittelmärkte als deutlich unterdurchschnittlich zu bewerten. Außerhalb des A-Zentrums ist gegenwärtig im gesamten Stadtgebiet Cottbus-Mitte nur ein Lebensmittelmarkt (Nahversorgungslage Am Neustädter Platz) für eine ergänzende, verbrauchernahe Grundversorgung vertreten. Resultierende Defizite in einer flächendeckenden Nahversorgung fließen in eine Neubewertung der Nahversorgungsstrukturen für das Stadtgebiet Mitte ein.

Tragfähigkeit einer weiteren Verkaufsflächenentwicklung

Die aktuelle Nahversorgungsstruktur im Stadtgebiet Mitte und die positive Nachfrageentwicklung erfordern eine quantitative und qualitative Weiterentwicklung, um die wohnungsnah Versorgung auch zukünftig zu sichern.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Stadtgebiet Mitte, insbesondere durch die Zäsur der Franz-Mehring-Straße faktisch zweigeteilt ist. Die nahversorgungsrelevanten Anbieter des A-Zentrums sichern zwar eine relativ verdichtete Nahversorgungsstruktur, die auch für südlich der Franz-Mehring-Straße gelegene Quartiere (Ostrow) fußläufig erreichbar ist, jedoch weiter südlich gelegene Wohngebiete in der wohnungsnahen Versorgung deutliche Defizite aufweisen. Davon sind insbesondere auch neu zu aktivierende Wohnbauflächen, im Bereich der Marienstraße, Bautzener Straße etc. betroffen.

Die folgende Tabelle bewertet die Verkaufsflächenausstattung durch Lebensmittelmärkte auf das aktuelle und erwartete Einwohnerpotenzial im Stadtgebiet Mitte.

Tabelle 13: Flächenentwicklung (Dichte-Index) durch Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet Mitte bis 2020

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}	80.585.700	26.877	22.250.000	828	2.998	276	100
Cottbus-Mitte 2014	9.419	3	2.913	971	3.140	309	112
Cottbus-Mitte Plan - Einwohner 2014	9.419	4	4.113	1.028	2.355	437	158
Cottbus-Mitte Plan - Einwohner 2020	9.900	4	4.113	1.028	2.475	415	150
Große Supermärkte + SB-Warenhäuser							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	80.585.700	1.942	9.860.000	5.077	41.496	122	100
Cottbus-Mitte 2014	9.419						
Lebensmittelbetriebsformen gesamt							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	80.585.700	28.819	32.110.000	1.114	2.796	398	100
Cottbus-Mitte 2014	9.419	3	2.913	971	3.140	309	78
Cottbus-Mitte Plan - Einwohner 2014	9.419	4	4.113	1.028	2.355	437	110
Cottbus-Mitte Plan - Einwohner 2020	9.900	4	4.113	1.028	2.475	415	104

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

Die Ist-Situation bildet den Ausgangswert einer potenziellen Entwicklung der Verkaufsflächenausstattung. In die Prognoserechnung wird bereits ein weiterer Lebensmittelmarkt mit 1.200 m² Verkaufsfläche eingebunden.

Unter Berücksichtigung, dass auch die nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen im A-Zentrum in differenzierter Art und Weise eine stadtgebietsbezogene Ausstrahlung erzielen, ist ein Dichte-Index von gegenwärtig 112% bei Discountern und Supermärkten und sogar nur 78% über alle Betriebsformen als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Mit einem zusätzlichen Lebensmittelanbieter als neue Nahversorgungslage südlich der Franz-Mehring-Straße erhöht sich der Dichte-Index über alle Lebensmittelbetriebsformen auf 110%, bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl und verringert sich gemäß der Einwohnerprognose sogar in 2020 auf 104%.

Ein zusätzlicher Nahversorger ist in Abhängigkeit der Standortwahl zum einen wirtschaftlich tragfähig, zum anderen stärkt er die Nahversorgungsfunktionen im Stadtgebiet Mitte.

Zukünftiges Nahversorgungskonzept für das Stadtgebiet Mitte

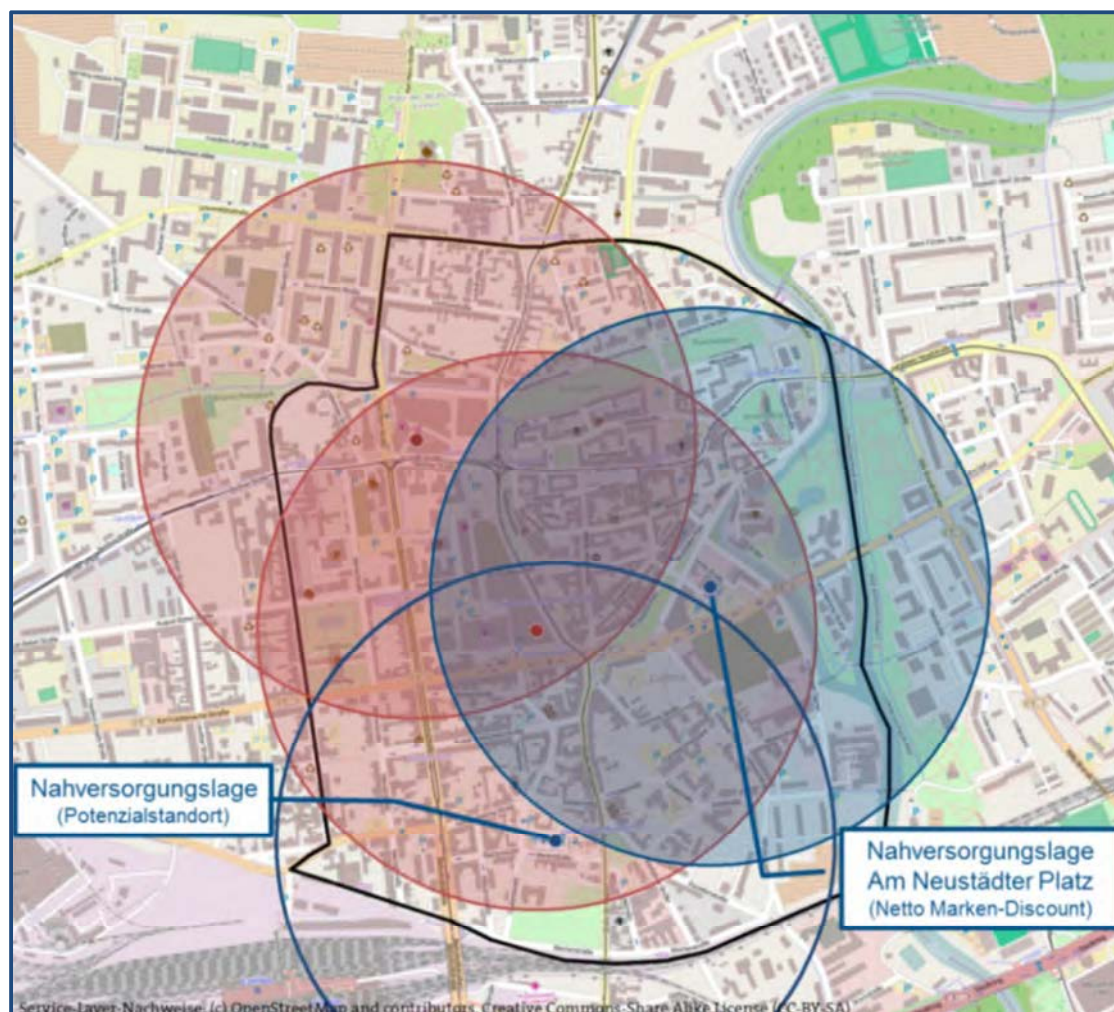
Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick für die räumliche Verteilung des Nahversorgungskonzeptes im Stadtgebiet Mitte. Darin enthalten ist die Empfehlung zur Neuausweisung einer Nahversorgungslage, um die bereits angesprochenen strukturellen Defizite in Mitte zu beseitigen.

Das Nahversorgungskonzept umfasst zukünftig:

- A-Zentrum mit nahversorgungsrelevanten Angebot
- Nahversorgungslage Am Neustädter Platz
- Nahversorgungslage Marienstraße (in Planung)

Wie die nachfolgende Abbildung, unter Berücksichtigung fußläufiger Einzugsbereiche mit einem Radius von 600 m, dokumentiert, wird mit der Ausweisung einer weiteren Nahversorgungslage eine räumlich ausgewogenere Nahversorgungssituation angestrebt. Die Lage ist im Besonderen auf die südlichen Wohngebiete ausgerichtet. Neben bestehenden, sanierten Wohnungsbestand ist es vor allem auch die angestrebte Wohnungsbauentwicklung, die eine Verbesserung der Nahversorgungssituation erfordert.

Abbildung 16: Nahversorgungsstrukturen für das Stadtgebiet Mitte



Nach vorliegenden Unterlagen der Stadt Cottbus, wird im Bereich der Marienstraße und in weiteren Straßenzügen im Umfeld ein Potenzial von rd. 430 Wohnungseinheiten (einschließlich Ostrow Nord) ausge-

wiesen.³¹ Damit erwächst ein zusätzliches Nachfragepotenzial für die Nahversorgungslage und kann auch deren nachhaltige Wirtschaftlichkeit sichern.

Städtebaulich ist vor allem von Relevanz, dass die geplante Nahversorgungslage neben Überschneidungen mit den Anbietern des A-Zentrums und der Nahversorgungslage Neustädter Platz auch einen eigenständigen Einzugsbereich generiert.

Die Empfehlung für eine Nahversorgungslage berücksichtigt das vorhandene Nachfragepotenzial. Ungeachtet vorhandener Flächenpotenziale ist eine Ausweisung für ein Nahversorgungszentrum nicht zu empfehlen. Aufgrund der Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich ist ein zunehmender Wettbewerb mit dem A-Zentrum zu erwarten. Dies sollte ausgeschlossen werden.

³¹ vgl. dazu: Unterlagen der Stadtverwaltung Cottbus, Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bauen, Fachbereich Stadtentwicklung: Aktivierte Wohnbauflächen in der Innenstadt und innenstadtnahen Lagen Stand 14.04.2014

5.4.3. Integrierte Nahversorgungslagen

Nahversorgungslage Am Neustädter Platz

Die Nahversorgungslage Am Neustädter Platz sichert die Nahversorgung angrenzend an den östlichen Innenstadtbereich.

Magnetanbieter der Nahversorgungslage ist ein Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount), ergänzt durch einen Bäcker und einen Getränkemarkt, im Obergeschoss der Immobilie sind gewerbliche Nutzungen.

Die Einstufung als Nahversorgungslage verfolgt zwei Ziele, zum einen oben angesprochene, ergänzende Versorgungsfunktion, zum anderen die Vermeidung stärkerer Wechselwirkungen mit innerstädtischen Angeboten. Durch den Funktionsverlust des ehemaligen Nahversorgungszentrums Ostrower Wohnpark gewinnt die unmittelbare Nahversorgungsbedeutung im Standortumfeld stärker an Gewicht. Zudem bestehen weitere Wohnbaupotenziale unmittelbar auf der Südseite der Franz-Mehring-Straße (Ecke Briesmannstraße).

Aus Sicht des Nahversorgungskonzeptes aber insbesondere auch im Hinblick auf potenzielle Wechselwirkungen mit dem A-Zentrum Innenstadt ist eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche dieses Standortes mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Anbietern jedoch auszuschließen, ausgenommen von dieser Restriktion sind lediglich Modernisierungen oder Flächenneustrukturierungen im Rahmen der zugewiesenen Nahversorgungsfunktionen.

Abbildung 17: Abgrenzung der Nahversorgungslage Am Neustädter Platz



Dieser Standort verfügt über keine funktionale Verknüpfung zu den innerstädtischen Geschäftslagen, somit wäre zentrenrelevanter Einzelhandel als Wettbewerb zur Innenstadt, insbesondere zur Spremberger Straße (ca. 350 m entfernt), zu werten.

Betriebsform und Größendimensionierung des Standortes können aktuell als abgestimmt auf die eigenständigen Nahversorgungsfunktionen angesehen werden. Der Lebensmitteldiscounter schöpft zusammen mit dem Bäcker und dem Getränkemarkt derzeit die angestrebte Regeldimensionierung für Nahversor-

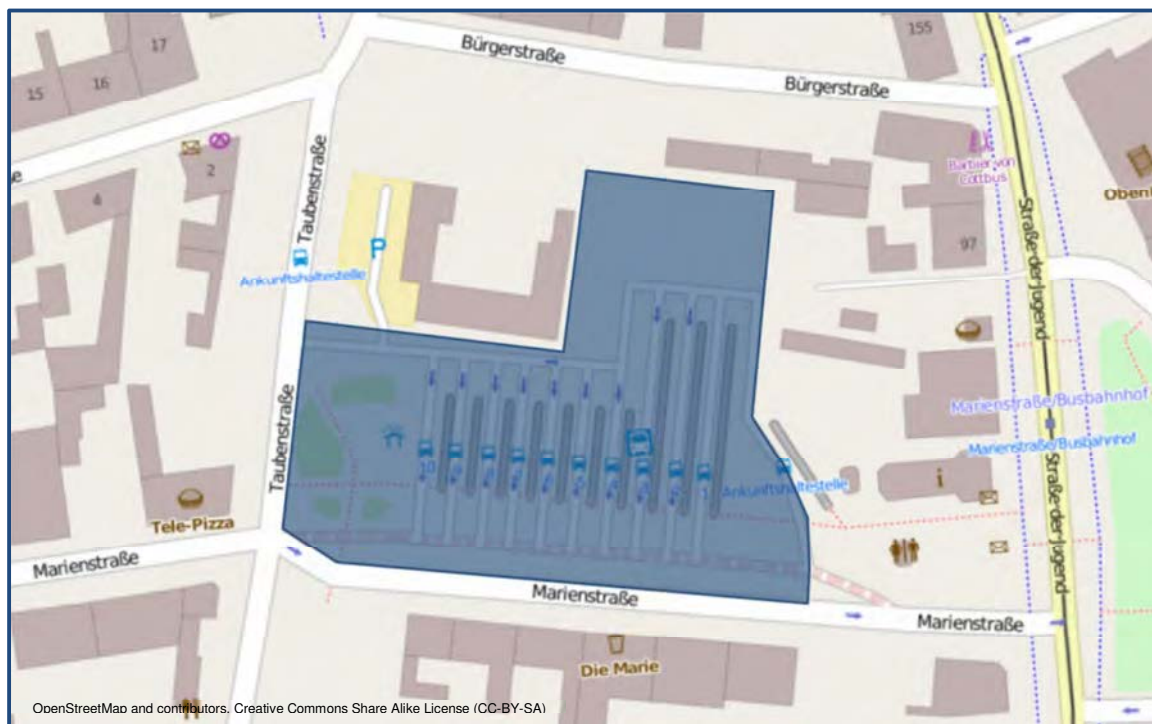
gunstlagen von ca. 1.000 m² Verkaufsfläche bereits aus, liegt in der aktuellen Gesamtverkaufsfläche sogar leicht darüber. Eine zukünftige Standorterweiterung ist nicht zu empfehlen und durch die eigenen Versorgungsfunktionen nicht gedeckt.

Nahversorgungslage Marienstraße (in Planung)

Die geplante Nahversorgungslage Marienstraße sichert die Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet von Cottbus-Mitte.

Der potenzielle Standort an der Marienstraße, westlich angrenzend zur Taubenstraße, wird gegenwärtig noch als Busbahnhof genutzt. Eine Verlagerung des Busbahnhofs ist mit der Entwicklung des Hauptbahnhofs und des weiteren Umfeldes in einem Zeithorizont bis 2017 geplant.

Abbildung 18: Abgrenzung der Nahversorgungslage Marienstraße (in Planung)



Im Umfeld des Planstandortes befinden sich mehrgeschossige Wohnbauten. Im vorangegangenen Abschnitt wurde bereits auf die Wohnbauflächenpotenziale, die aktiviert werden sollen, hingewiesen. Damit ist auch eine Perspektive für die Nahversorgungslage gegeben.

Die zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale sind sicherlich für eine Nahversorgungslage überdimensioniert, die Abbildung kennzeichnet vielmehr ein Areal zur räumlichen Einbindung. Die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben ist städtebaulich nicht zu empfehlen. Die avisierte Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² (möglicherweise ergänzt durch Bäcker / Fleischer) ist auf die Versorgungsfunktion abgestimmt. Weitere Potenziale sind nicht erkennbar.

Die Nahversorgungslage soll eine Ergänzung zu bestehenden Nahversorgungsstrukturen darstellen und nicht zu stärkeren Wettbewerbsverflechtungen mit innerstädtischen Anbietern oder zentralen Versorgungsbereichen des angrenzenden Stadtgebietes Süd führen.

5.5. Stadtgebiet Nord

5.5.1. Stadtteilzentrum (B-Zentrum) Zuschka / Am Fließ

Trotz einer Abschwächung des Bevölkerungsrückgangs im größten Ortsteil Schmellwitz, sind deutliche Rückgänge des Bevölkerungspotenzials auch zukünftig zu erwarten. Aufgrund dieser Entwicklung konzentrieren sich die Versorgungsfunktionen auf das Stadtteilzentrum Zuschka / Am Fließ. Die Stabilisierung und Aufrechterhaltung einer qualifizierten Grundversorgung erfordert auch zukünftig die Konzentration der Versorgungsfunktionen auf das Stadtteilzentrum. Mit seiner zentralen Lage innerhalb von Neu-Schmellwitz, eingebunden zwischen Alt-Schmellwitz (geringe Entfernung zum Anger) und dem peripheren Ortsteil Saspow ist gute Voraussetzung, das Stadtteilzentrum als Lebensmittelpunkt der umliegenden Ortsteile zu sichern. Die besondere Funktion des Stadtteilzentrums besteht neben der Grundversorgung, im besonderen Maße im sozialen Bereich. In den letzten Jahren haben sich neben den Stadteilladen zahlreiche soziale Angebote etabliert, die wichtige soziale Aufgaben für die Bevölkerung, insbesondere des Ortsteils Schmellwitz übernehmen. Darüber hinaus sind in dem Plattenbau mehrere Arztpraxen und Dienstleister untergebracht.

Der im Stadtteilzentrum angesiedelte REWE-Supermarkt ist der Anker- und Magnetbetrieb für das Stadtteilzentrum. Der Vollsortimenter gewährleistet eine qualifizierte Grundversorgung und sichert maßgeblich mit seiner frequenzstärkenden Wirkung das Stadtteilzentrum als Handels- und Dienstleistungsschwerpunkt im Ortsteil Schmellwitz. Die Angebotssituation hat sich in den letzten Jahren deutlich verändert und ist durch Geschäftsaufgaben und Leerstand in der vorhandenen Gebäudesubstanz gekennzeichnet. Im Jahr 2008 waren im Stadtteilzentrum 23 Anbieter mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.600 m² ansässig. Gegenwärtig sind noch 8 Einzelhandelsanbieter mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.955 m² (zzgl. Dienstleister) im Stadtteilzentrum vertreten. Der bei weitem größte Anbieter ist mit rd. 1.490 m² Verkaufsfläche der REWE-Markt. Der im Komplex angrenzende Multimarkt (Sonderposten) verfügt über etwa 215 m² Verkaufsfläche. Die anderen Anbieter aus dem kurzfristigen Bedarfspektrum verzeichnen Verkaufsflächen zwischen 20 m² bis 60 m².

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, umschließt die räumliche Abgrenzung des Stadtteilzentrums den REWE-Komplex sowie die angrenzenden „Funktionsunterlagerungen“ in den Plattenbauten. Auf die Anbieterrückgänge und den Funktionsverlust im Einzelhandel im Stadtteilzentrum wurde bereits hingewiesen, eine weitere Schrumpfung auf den REWE-Komplex wäre einerseits denkbar, um die Anbieterstruktur und die Frequenzen zu bündeln, wird unter Berücksichtigung der sozialen Angebote in den anderen Gebäudekomplexen jedoch gegenwärtig nicht empfohlen. Das Stadtteilzentrum hat Versorgungsaufgaben aber auch bedeutende kommunikative und soziale Funktionen zu übernehmen, diese am Standort zu bündeln, ist ein städtebauliches Ziel. Auch vor dem Hintergrund des sukzessiven Nachfragerückgangs in den kommenden Jahren, ist über das multifunktionale Angebot die Sicherung der Versorgungsfunktion anzustreben.

Abbildung 19: Ansichten des Stadtteilzentrums Zuschka / Am Fließ (B-Zentrum)



Abbildung 20: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Zuschka / Am Fließ (B-Zentrum)



5.5.2. Einbindung der Nahversorgungsfunktionen in die Zentren- und Standortstruktur des Stadtgebietes Nord

Die Entwicklung der Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet Nord wird stark vom Spannungsfeld zentraler Versorgungsbereiche, der Ausstrahlung der großflächigen Ergänzungsstandorte (Cottbus-Center und TKC) und dem Stadtumbauprozess, insbesondere in Schmellwitz, geprägt. In den letzten Jahren ist ein Bedeutungsverlust der zentralen Versorgungsbereiche zu verzeichnen.

Gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose gehören sowohl Schmellwitz als auch die kleineren Ortsteile des Stadtgebiets Nord zu den Gebieten mit mehrheitlich überdurchschnittlichem Bevölkerungsrückgang (vgl. Abschnitt 2.3.1).

Das bisherige Zentren- und Standortkonzept weist für die Nahversorgungsfunktionen des Stadtgebiets Nord folgende Zentren und Lagen aus:

- B-Zentrum - Stadtteilzentrum Zuschka / Am Fließ als zentraler Versorgungsbereich für Neu-Schmellwitz,
- D-Zentrum Am Nordrand als Nahversorgungszentrum der Siedlung Nord,
- Nahversorgungslage Schmellwitzer Straße zur ergänzenden, flächendeckenden Nahversorgung.

Aufgrund der Angebots- und Nachfrageentwicklung sind Veränderungen der faktischen Verhältnisse eingetreten, die den Funktionszuweisungen der Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet Nord nicht mehr entsprechen. Auf die Entwicklung des B-Zentrums Zuschka / Am Fließ und dessen Bedeutungsverlust als Einzelhandelsstandort wurde bereits verwiesen. Für das D-Zentrum Am Nordrand als Nahversorgungszentrum für den nördlichen Siedlungsbereich ausgewiesen, ist zu konstatieren, dass die Gebäude komplett leer stehen und damit das Nahversorgungszentrum nicht mehr existent ist. Der ehemalige Mieter Netto Marken-Discount hat sich in neuer Immobilie, mit einer Bäckerei in der Vorkassenzonen, in ca. 200 m östlicher Entfernung an der Kreuzung Nordparkstraße / Am Nordrand angesiedelt. Der neue Standort weist eine zentrale Lage zwischen Wohngebieten aus und verfügt damit über die Qualität einer Nahversorgungslage. Mit modernen Angebotskonzept ist der Markt als wettbewerbsfähig einzustufen, auch weil sich im Unterschied zum ehemaligen Nahversorgungszentrum die Parkplatzsituation deutlich verbessert hat.

Auch die im Zentrenkonzept von 2008 ausgewiesene Nahversorgungslage Schmellwitzer Straße, welche unweit zum TKC-Einkaufszentrum gelegen ist, existiert nicht mehr. Der Anbieter ist aus der Immobilie ausgezogen. Die Flächen sind gegenwärtig leerstehend. Eine Reaktivierung der Lage, d.h. die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, ist aufgrund der Standortbedingungen (Parkplatzsituation u.ä.) nicht zu erwarten.

Die dargelegte Entwicklung der Nahversorgungsstruktur im Stadtgebiet Nord kennzeichnet den bereits erwähnten Standortwettbewerb mit den Großflächenanbietern einerseits und der negativen Nachfrageentwicklung im Stadtgebiet andererseits.

Insgesamt verfügt das Stadtgebiet Nord aktuell über vier Discounter bzw. Supermarktstandorte. Neben dem REWE-Supermarkt im B-Zentrum, den Netto in der Nordparkstraße, auch über zwei Standorte, die vom Discounter Aldi betrieben werden. Natürlich übernehmen die Standorte auch Nahversorgungsfunktionen für die umliegende Bevölkerung, sind jedoch aufgrund der Standortgegebenheiten nicht als Nahversorgungslagen im Zentren- und Standortkonzept ausgewiesen.

Eingeschlossen des Edeka im TKC (Großer Supermarkt) und des SB-Warenhauses (Kaufland) im Cottbus-Center verfügt das Stadtgebiet Nord über sechs Lebensmittelmärkte. Zusammen umfassen diese Lebensmittelmärkte eine Gesamtverkaufsfläche von 14.112 m². In Relation zur Einwohnerzahl des Stadtgebietes Nord errechnet sich eine durchschnittliche Flächenausstattung von 847 m² je 1.000 Einwohner, dies entspricht einem Dichte-Index von 212%. Bei Discountern und Supermärkten liegt der Dichteindex dagegen nur bei 66%, gemessen an der bundesdurchschnittlichen Ausstattung.

Tabelle 14: Flächenausstattung (Dichte-Index) durch Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet Nord

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}	80.585.700	26.877	22.250.000	828	2.998	276	100
Cottbus-Nord	21.253	4	3.880	970	5.313	183	66
Große Supermärkte + SB-Warenhäuser							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	80.585.700	1.942	9.860.000	5.077	41.496	122	100
Cottbus-Nord	21.253	2	14.112	7.056	10.627	664	543
Lebensmittelbetriebsformen gesamt							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	80.585.700	28.819	32.110.000	1.114	2.796	398	100
Cottbus-Nord	21.253	6	17.992	2.999	3.542	847	212

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

Tragfähigkeit einer weiteren Verkaufsflächenentwicklung

Die überdurchschnittliche Flächenausstattung im Stadtgebiet Nord resultiert aus den Großbetriebsformen, die natürlich eine stadtgebietsbezogene Ausstrahlung besitzen und zudem die Kundennachfrage für den Wocheneinkauf hauptsächlich binden. Die nahversorgungsrelevanten Betriebsformen (Supermarkt, Discounter) weisen dagegen eine unterdurchschnittliche Ausstattung auf. Natürlich sind die Spielräume durch den vorhandenen Standortwettbewerb trotzdem stark eingeschränkt. Aktuell ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes Am Nordrand mit ca. 800 m² Verkaufsfläche in Planung. Die Lage ist in geringer Entfernung zum bereits vorhandenen Netto-Markt in der Nordparkstraße.

Die folgende Tabelle bewertet die Verkaufsflächenausstattung durch Lebensmittelmärkte auf das aktuelle und erwartete Einwohnerpotenzial im Stadtgebiet Nord.

Tabelle 15: Flächenausstattung (Dichte-Index) durch Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet Nord

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}	80.585.700	26.877	22.250.000	828	2.998	276	100
Cottbus-Nord 2014	21.253	4	3.880	970	5.313	183	66
Cottbus-Nord Plan - Einwohner 2014	21.253	5	4.680	936	4.251	220	80
Cottbus-Nord Plan - Einwohner 2020	20.355	5	4.680	936	4.071	230	83
Große Supermärkte + SB-Warenhäuser							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	80.585.700	1.942	9.860.000	5.077	41.496	122	100
Cottbus-Nord 2014	21.253	2	14.112	7.056	10.627	664	543
Cottbus-Nord Plan - Einwohner 2014	21.253	2	10.252	5.126	10.627	482	394
Cottbus-Nord Plan - Einwohner 2020	20.355	2	10.252	5.126	10.178	504	412
Lebensmittelbetriebsformen gesamt							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	80.585.700	28.819	32.110.000	1.114	2.796	398	100
Cottbus-Nord 2014	21.253	6	17.992	2.999	3.542	847	212
Cottbus-Nord Plan - Einwohner 2014	21.253	7	14.932	2.133	3.036	703	176
Cottbus-Nord Plan - Einwohner 2020	20.355	7	14.932	2.133	2.908	734	184

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

In der Prognoserechnung ist weiterhin eine Reduzierung der Verkaufsfläche im SB-Warenhaus (Kaufland) im Cottbus-Center berücksichtigt, entsprechende den aktuellen Planungen zur Umstrukturierung, die ausführlich im Abschnitt 5.9.2 erläutert werden.

Die Tabelle veranschaulicht, dass quantitative Entwicklungsspielräume faktisch nicht mehr bestehen und dies erklärt sich aus der absehbaren Bevölkerungsentwicklung, auch wenn der Dichteindex 2020 (184%) geringer ausfällt als 2014 (212%).

Zusätzliche Flächenentwicklungen führen zur Verschärfung des Standortwettbewerbs und sollten gezielt zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs eingesetzt, folglich dem Stadtteilzentrum Zuschka / Am Fließ vorbehalten bleiben. In begründeten Fällen sind auch Entwicklungsmöglichkeiten den Nahversorgungslagen einzuräumen, wenn damit die Sicherung der Nahversorgungslage gewährleistet wird.

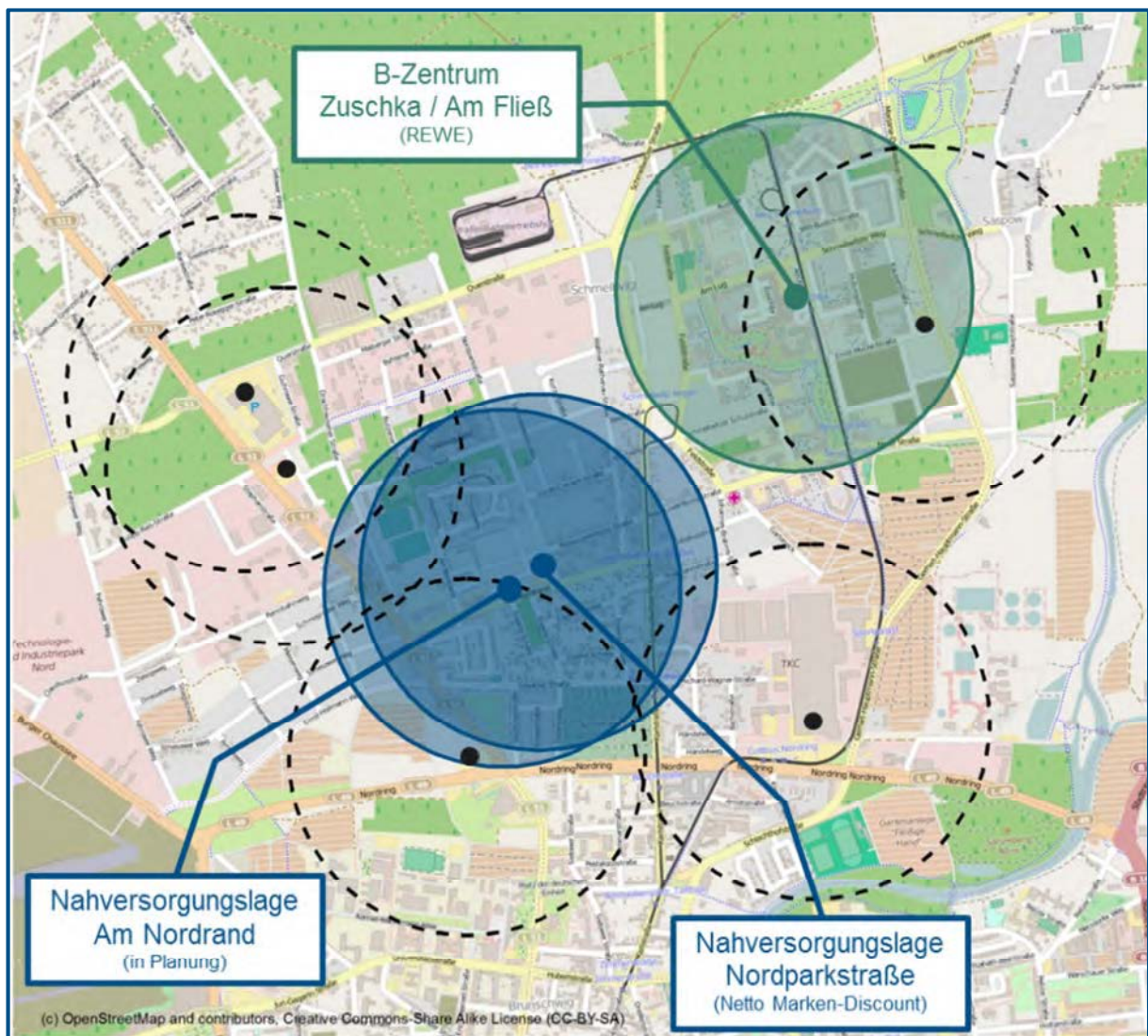
Zukünftiges Nahversorgungskonzept für das Stadtgebiet Nord

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick zur räumlichen Verteilung des Nahversorgungskonzeptes im Stadtgebiet Nord. Darin enthalten ist die Empfehlung zur Neuausweisung zweier Nahversorgungslagen Nordparkstraße und Am Nordrand. Mit der Ausweisung der Nahversorgungslagen wird das Ziel verfolgt, die bereits angesprochenen strukturellen Defizite, die sich nach Aufgabe des D-Zentrums und der Nahversorgungslage Schmellwitzer Straße ergeben haben, abzubauen.

Das Nahversorgungskonzept umfasst zukünftig:

- B-Zentrum
- Nahversorgungslage Nordparkstraße
- Nahversorgungslage Am Nordrand (in Planung)

Abbildung 21: Nahversorgungsstrukturen für das Stadtgebiet Nord



Die Nahversorgungslage Am Nordrand befindet sich derzeit in Planung. Der Planstandort liegt in unmittelbarer Nähe zur Nahversorgungslage Nordparkstraße. In der Folge ergeben sich fast identische fußläufige Einzugsbereiche für die beiden Nahversorgungslagen.

Die Abbildung gibt einen Überblick zu den fußläufigen Einzugsbereichen der Lebensmittelmärkte in einem Radius von 600 m. Mit dem Konzept wird eine räumlich ausgewogene Nahversorgungsstruktur für das Stadtgebiet Nord angestrebt. Die bereits beschriebene hohe Dichte der Lebensmittelmärkte dokumentiert sich auch in der Überschneidung der fußläufigen Einzugsbereiche und verdeutlicht den Standortwettbewerb.

Das B-Zentrum Zuschka / Am Fließ hat vor allem für den bevölkerungsstärksten Ortsteil Schmallwitz große Bedeutung. Der fußläufige Einzugsbereich des B-Zentrums überschneidet sich mit dem Standort Kauperstraße, welcher aufgrund seiner Randlage und des verkehrsorientierten Standorts nicht in das Nahversorgungskonzept aufgenommen wurde. Eine Stabilisierung des zentralen Versorgungsbereichs ist das erstrangige Ziel. Entwicklungen an Standorten, die die Kundenorientierung auf das Stadtteilzentrum beeinflussen, sind folglich auszuschließen.

Auch die neu ausgewiesenen Nahversorgungslagen sind starken Wettbewerbsverflechtungen unterlegen, wie die Radien der Einzugsbereiche dokumentieren. Besonders mit dem Standort Sielower Landstraße / Ecke Nordring (Lidl) sind signifikante Überschneidungen der fußläufigen Einzugsbereiche festzustellen, die darüber hinaus auch mit dem Cottbus-Center und dem Standort Limberger Straße (Aldi) bestehen.

Aufgrund der vorhandenen Angebotssituation mit einer hohen Dichte von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet Nord sind Perspektiven für die Ausweisung weiterer Nahversorgungslagen kaum gegeben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass, wie die Abbildung zeigt, auch Nahversorgungsfunktionen von Standorten ohne Funktionszuweisung übernommen werden.

5.5.3. Integrierte Nahversorgungslagen

Nahversorgungslagen Nordparkstraße & Am Nordrand (in Planung)

Ergänzend zum B-Zentrum übernimmt im Stadtgebiet Cottbus-Nord der Standort in der Nordparkstraße (Netto Marken-Discount) die Funktion einer Nahversorgungslage. Wie bereits mehrfach dargelegt, ist eine weitere Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes Am Nordrand geplant.

Mit der Ausweisung der beiden Nahversorgungslagen werden die strukturellen Defizite, welche durch die Aufgabe des Nahversorgungszentrums Am Nordrand entstanden sind, im Grundversorgungsbereich kompensiert.

Die Nahversorgungslagen übernehmen Versorgungsfunktionen für die südwestlichen Wohngebiete des Ortsteiles Schmallwitz, insbesondere im Umfeld der Straßenzüge Straupitzer Straße, Goyatzer Straße, Eigene Scholle bis an die Schmallwitzer Straße heran. Dieses Areal ist durch überwiegende Eigenheimbebauung gekennzeichnet, dagegen befinden sich unmittelbar nördlich am Standort angrenzend mehrere Wohnblöcke.

Trotz der räumlichen Nähe weisen die beiden Nahversorgungslagen keine funktionalen Verknüpfungen auf. Sie stehen zugleich auch im unmittelbaren Wettbewerb zueinander, wobei die Angebotskonzepte unterschiedlich ausgelegt sind. Auf die Wettbewerbsverflechtungen der Nahversorgungslagen mit anderen Standorten wurde bereits im vorangegangenen Abschnitt verwiesen.

Die bestehende Nahversorgungslage Nordparkstraße hat als Kernanbieter einen Netto Marken-Discount ergänzt durch einen Bäcker im Objekt. Für die Nahversorgungslage Am Nordrand ist nach aktuellem Pla-

nungsstand der Lebensmitteldiscounter Norma als Anbieter vorgesehen. Auch dieser Markt soll durch eine Filiale des Lebensmittelhandwerks ergänzt werden.

Unter Berücksichtigung des intensiven Standortwettbewerbs im Stadtgebiet Nord und der prognostizierten weiteren Bevölkerungsrückgänge sind die wirtschaftlichen Voraussetzungen zur Herausbildung eines Nahversorgungszentrums, mit ergänzenden Anbietern und einer funktionalen Verknüpfung kaum gegeben, generell jedoch nicht auszuschließen.

Abbildung 22: Abgrenzung der Nahversorgungslagen Nordparkstraße und Am Nordrand (in Planung)



5.6. Stadtgebiet West

5.6.1. Einbindung der Nahversorgungsfunktionen in die Zentren- und Standortstruktur des Stadtgebietes West

Angebotsstrukturen des Stadtgebietes Cottbus-West, weitestgehend beschränkt auf Grundversorgungsfunktionen, sind letztlich auch ein Ausdruck der gesamtstädtischen Nachfrageverflechtung, insbesondere der Nähe zur Innenstadt, aber auch des Kaufkraftabflusses zur Einzelhandelsagglomeration um den real-Verbrauchermarkt in der Nachbargemeinde Kolkwitz.

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 wohnungsnah Grundversorgung für die Mehrheit der Einwohner abdeckt.

Das bisherige Zentren- und Standortkonzept des Stadtgebietes West umfasst insgesamt drei Nahversorgungszentren und zwei Nahversorgungslagen, zeigt sich somit als ausgeprägtes Nahversorgungskonzept. Zuzurechnen sind:

- Nahversorgungszentren (D-Zentren) Schweriner Straße, Ewald-Müller-Straße, Lausitzer Straße (in Planung),
- Nahversorgungslagen an der Karl-Liebknecht.

Das Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße wurde im Jahr 2008 als zentraler Versorgungsbereich in Planung ausgewiesen, bisher konnte diese nicht realisiert werden. Ursachen sind vor allem in einer notwendigen Altlastensanierung der Brachfläche zu sehen, die erst 2014 begonnen werden konnte. Die aktuellen Planungen sehen weiterhin die Umsetzung eines Einzelhandelsstandortes vor, basierend auf einem aktuellen Planvorhaben.

Neben diesen Zentren- und Standortstrukturen gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008 bestehen weiterhin zwei Lebensmittelmärkte. Zum einen der solitäre Lebensmitteldiscounter (Lidl) am Kreuzungsbereich Nordring / Sielower Landstraße, zum anderen ein Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount) eingebunden in das Brunschwig-Center an der Hallenser Straße. Beide Standorte sind nicht in die räumlich-funktionale Aufgabenteilung eines Nahversorgungskonzeptes eingebunden. Der Standort am Nordrand des Stadtgebietes Cottbus-West erweist sich als vorrangig autoorientierter Lebensmittelmarkt ohne unmittelbaren Wohngebietsbezug. Die bisher fehlende Ausstrahlungskraft des bestehenden Brunschwig-Centers mit einer eingeschränkten Kundenbindung aus dem unmittelbaren Umfeld führte in der Vergangenheit zu Tragfähigkeitsproblemen, die sich auch in Leerständen widerspiegeln.

Insgesamt 6 Supermärkte und Discounter sind im Stadtgebiet Cottbus-West vertreten, mit einer Gesamtverkaufsfläche von annähernd 5.300 m². In Relation zur aktuellen Einwohnerzahl des Stadtgebietes (15.086 Einwohner per 31.12.2013) errechnet sich eine durchschnittliche Flächenausstattung von 350 m² je 1.000 Einwohner, dies entspricht 127% des bundesdurchschnittlichen Vergleichswertes für die Betriebsformen Supermarkt / Discounter.

Tabelle 16: Flächenausstattung (Dichte-Index) durch Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet West 2015

Region	Einwohner	Anzahl	VKF gesamt (m²)	VKF je Objekt (m²)	Einwohner je Objekt	VKF je 1.000 Einwohner (m²)	DICHTE-INDEX (%)
Discounter + Supermärkte							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	80.585.700	26.877	22.250.000	828	2.998	276	100
Cottbus-West	15.086	6	5.282	880	2.514	350	127
Große Supermärkte + SB-Warenhäuser							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	80.585.700	1.942	9.860.000	5.077	41.496	122	100
Cottbus-West ohne Kolkwitz	15.086						
Cottbus-West incl. Kolkwitz		1	4.450	4.450		295	241
Lebensmittelbetriebsformen gesamt							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	80.585.700	28.819	32.110.000	1.114	2.796	398	100
Cottbus-West ohne Kolkwitz	15.086	6	5.282	880	2.514	350	88
Cottbus-West incl. Kolkwitz		7	9.732	1.390	2.155	645	162

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

Zusätzlich zu berücksichtigen ist der Wettbewerbseinfluss der Einzelhandelsagglomeration um das real-SB-Warenhaus in der Nachbargemeinde Kolkwitz, in geringer Entfernung zur Gemarkungsgrenze mit der Stadt Cottbus. An diesem Standort bestehen ca. 6.085 m² Einzelhandelsfläche, darunter ein Verbrauchermarkt (real) mit ca. 4.450 m². Dieser Standort mit seiner unmittelbaren Zielgruppenausrichtung auf das Stadtgebiet Cottbus-West ist folglich als maßgeblicher Wettbewerbsstandort für die Entwicklungsperspektiven der Nahversorgungsstrukturen anzusehen. Seine Bedeutung wird weiter zunehmen, unmittelbar an diesem Standort entsteht derzeit ein BHG Bau- und Gartenmarkt mit Baustoffhandel. Auch wenn dieser neue Anbieter nicht unmittelbar in die nahversorgungsrelevante Wettbewerbssituation eingreift, so stärkt er doch den Gesamtstandort.

Der stadtgebietsintegrierte, angemessene Wettbewerbsbesatz verschärft sich somit spürbar unter Berücksichtigung des angrenzenden Flächenbesatzes in Kolkwitz. Der real-Verbrauchermarkt entspricht in seiner Größendimensionierung, ausgerichtet auf das Kundenpotenzial von Cottbus-West, einem Flächenbesatz von 241% der bundesdurchschnittlichen Flächenausstattung für Groß-Betriebsformen.

Dieser hohe Wert dominiert letztlich auch die Gesamtsituation. In der Zusammenführung aller Lebensmittelmärkte errechnet sich ein Dichte-Index von lediglich 88% durch Märkte innerhalb von Cottbus-West, aber von bereits 162% einschließlich des Verbrauchermarktstandortes im benachbarten Kolkwitz.

Aufgabenstellung der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes ist die Neubewertung der Standortstrukturen in ihren Entwicklungsperspektiven einschließlich der Anforderungen an eine funktionale Vernetzung im Stadtgebiet, auch unter Berücksichtigung der aktuellen Nachfrageentwicklungen.

Tragfähigkeit einer weiteren Verkaufsflächenentwicklung:

Die aktuelle Wettbewerbsstellung der Nahversorgungsstrukturen in Verbindung mit den zukünftig positiven Aspekten der Nachfrageentwicklung erfordert eine quantitative und qualitative Weiterentwicklung zur Absicherung und besseren Erschließung der Nahversorgungsfunktionen.

Bereits das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008 strebte einen Ausbau der Verkaufsflächenausstattung durch ein neues Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße an, verwies jedoch aus Sicht der damaligen Nachfrageentwicklung auf einen zunehmenden Verdrängungswettbewerb.³² Die positive Nachfrageentwicklung der jüngeren Vergangenheit einschließlich der positiven Prognose stützen diese Absicht nach einem Ausbau der Verkaufsflächenausstattung, auch zur Rückgewinnung bisheriger Abflüsse.

Nachfolgende Tabelle bewertet zunächst eine mögliche Abstimmung der Verkaufsflächenausstattung durch Lebensmittelmärkte auf die aktuelle und auf die prognostizierte Einwohnerzahl des Stadtgebietes Cottbus-West.

Analog zur Bewertung der Ist-Situation orientieren die Berechnungen auf eine Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner und vergleichen diese in einem Dichte-Index gegenüber dem Bundesdurchschnitt. Ausgangspunkt bilden die Werte der Ist-Situation Cottbus-West 2014, die Prognoserechnungen binden zusätzlich einen weiteren Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² innerhalb des zukünftigen Nahversorgungszentrums Lausitzer Straße ein.

Diese Größendimensionierung schöpft zugleich aktuelle Entwicklungspotenziale aus, im Vergleich der Flächenausstattung über alle Lebensmittelbetriebsformen steigt der Dichte-Index auf 108%, gemessen an den aktuellen Einwohnerzahlen. Mit mittelfristig weiter steigender Einwohnerzahl bis 2020 reduziert sich dieser Wert leicht auf 106%.

Tabelle 17: Flächenentwicklung (Dichte-Index) durch Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet West unter Berücksichtigung des Planvorhabens Lausitzer Straße (max. 1.200 m² Verkaufsfläche) bis 2020

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}	80.585.700	26.877	22.250.000	828	2.998	276	100
Cottbus-West 2014	15.086	6	5.282	880	2.514	350	127
Cottbus-West Plan - Einwohner 2014	15.086	7	6.482	926	2.155	430	156
Cottbus-West Plan - Einwohner 2020	15.305	7	6.482	926	2.186	424	153
Große Supermärkte + SB-Warenhäuser							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1;2}	80.585.700	1.942	9.860.000	5.077	41.496	122	100
Cottbus-West 2014	15.086						
Lebensmittelbetriebsformen gesamt							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1;2}	80.585.700	28.819	32.110.000	1.114	2.796	398	100
Cottbus-West 2014	15.086	6	5.282	880	2.514	350	88
Cottbus-West Plan - Einwohner 2014	15.086	7	6.482	926	2.155	430	108
Cottbus-West Plan - Einwohner 2020	15.305	7	6.482	926	2.186	424	106

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

³² vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus, 2008, Abschnitt V.4.3

Diese zusätzliche Flächenausstattung eines Planvorhabens fügt sich in die Standortstrukturen von Cottbus-West ein, führt zu einer saldierten Nachfragedeckung ohne dominante Marktstellung.

Tatsächliche Wettbewerbseffekte sind neben der Größendimensionierung jedoch auch von der Standortwahl und dem Angebotskonzept abhängig. Entscheidend ist die Funktionsteilung der Nahversorgungsstrukturen ohne verschärften Wettbewerb untereinander. Dabei sind neben der angestrebten Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen auch Wechselwirkungen mit der Innenstadt zu berücksichtigen.

Standortstrukturen zur flächendeckenden Absicherung der Nahversorgung und zur funktionsteiligen Wettbewerbssituation:

Die zusätzliche Standortentwicklung berührt unmittelbar die Frage der zukünftigen zentralen Versorgungsbereiche des Stadtgebietes Cottbus-West. Bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008 wurden alternativ die Revitalisierung des Brunswick-Centers in der Hallenser Straße oder die Neuentwicklung eines Nahversorgungszentrums in der Lausitzer Straße bewertet.

Durch eine bisher fehlende Umsetzung des geplanten Nahversorgungszentrums Lausitzer Straße und aus Sicht der aktuellen Nachfrageentwicklung ist eine Neubewertung dieser Standortwahl vorzunehmen. Grundsätzlich kann festgehalten werden:

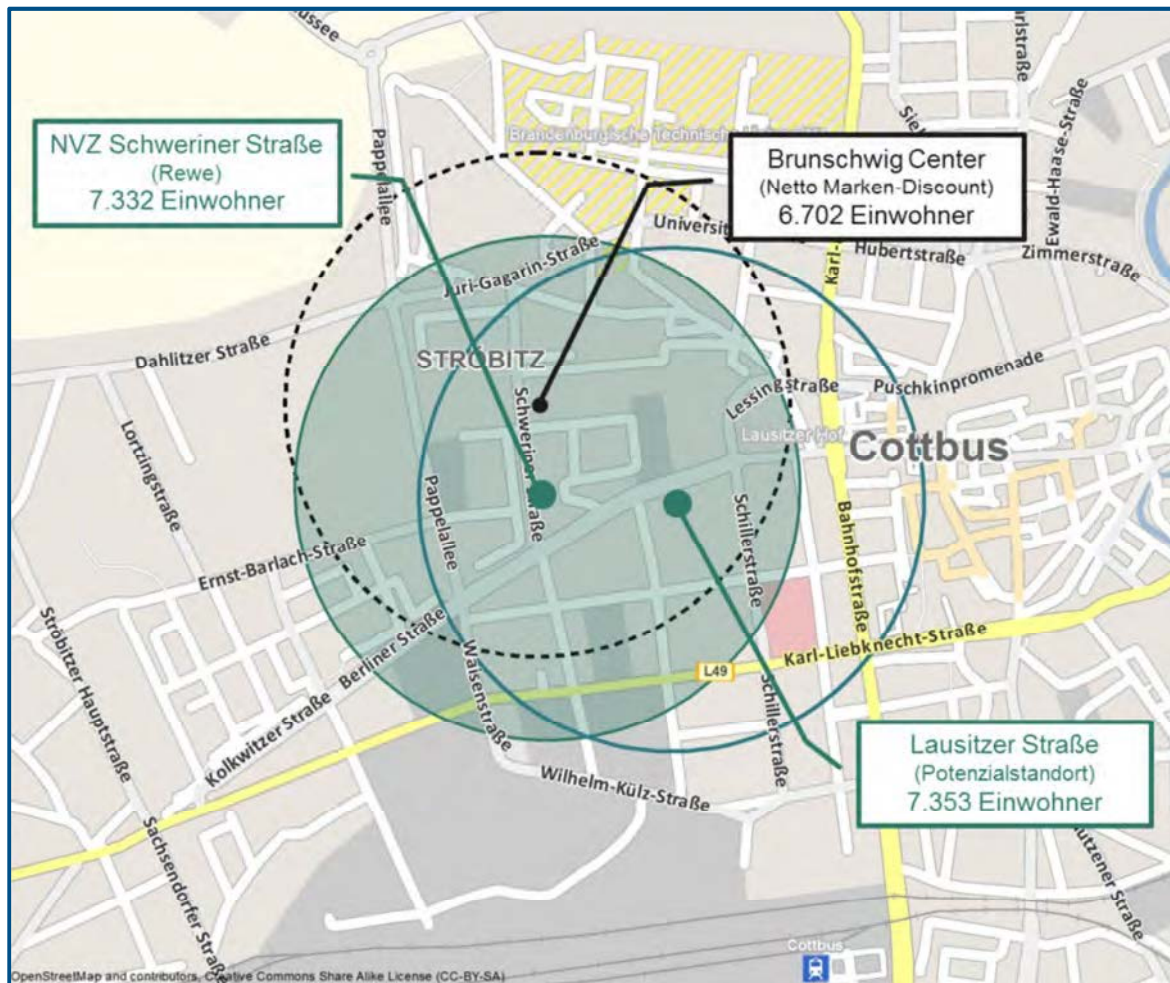
- Die positive Nachfrageentwicklung bildet die wirtschaftliche Basis eines zusätzlichen zentralen Versorgungsbereiches, abgestimmt auf die Bestandsstrukturen.
- Die Erschließung verfügbarer Potenziale ist jedoch eng mit der Standortwahl und der daraus resultierenden Kundenorientierung verbunden.
- Beide Alternativstandorte weisen eine starke Einzugsgebietsüberschneidung mit dem Nahversorgungszentrum Schweriner Straße auf. Durch Erschließung zusätzlicher Nahversorgungspotenziale und einer funktionalen Abstimmung ist einer Wettbewerbsverdrängung des Nahversorgungszentrums Schweriner Straße entgegenzuwirken.

Nachfolgende Abbildung veranschaulicht ein Nahversorgungsumfeld von 600 m im Umkreis der Standorte des Nahversorgungszentrums Schweriner Straße, des Brunswick-Centers und des potenziellen Nahversorgungszentrums an der Lausitzer Straße. Ausgewiesen wird zudem das Einwohnerpotenzial im jeweiligen Nahversorgungsumfeld.

Die Überschneidung der Gebiete aufgrund der jeweils räumlichen Nähe wird offensichtlich. Das Brunswick-Center liegt lediglich ca. 200 m nördlich vom Nahversorgungszentrum Schweriner Straße, der Potenzialstandort Lausitzer Straße nur ca. 280 m östlich.

Dennoch zeigen sich deutliche Unterschiede im jeweils angesprochenen Einwohnerpotenzial. Das niedrigste Potenzial entfällt auf das Nahversorgungsumfeld des Brunswick-Centers mit ca. 6.700 Einwohnern. Davon wohnt die übergroße Mehrheit im Überschneidungsgebiet mit dem Nahversorgungszentrum Schweriner Straße, lediglich ca. 330 Einwohner entfallen auf das zusätzlich erschlossene nördliche Gebiet. Der Standort an der Lausitzer Straße erreicht ein Nahversorgungsumfeld von ca. 7.350 Einwohnern, wichtigster Unterschied ist dabei das zusätzliche Potenzial außerhalb des Überschneidungsgebietes, mit eigenständigen östlichen und südlichen Nahversorgungsfunktionen werden ca. 1.900 Einwohner erreicht.

Abbildung 23: Wechselwirkungen im Nahversorgungsumfeld (600 m) der Standorte Schweriner Straße, Brunschwig-Center und Lausitzer Straße



Diese Erschließung zusätzlicher Nachfragepotenziale ist als Indiz für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums Lausitzer Straße zu werten. Die Anbindung an die Verkehrsachse Berliner Straße unterstützt einerseits die Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse, orientiert andererseits aber auf die gleiche Ausstrahlung wie das Nahversorgungszentrum Schweriner Straße. Eine Funktionsteilung zwischen beiden Standorten bedarf zwingend einer unterschiedlichen Standortprofilierung.

Das abnehmende Einwohner- und Nachfragepotenzial im Umfeld des Brunschwig-Centers bietet keine ausreichende Tragfähigkeit für einen zusätzlichen zentralen Versorgungsbereich. Die Nähe zur Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus (BTU) kann dies sicherlich nicht ausreichend kompensieren. Die fehlende Anbindung an eine innerörtliche Hauptverkehrsachse ist außerdem ein Erreichbarkeitsdefizit im Hinblick einer angestrebten Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen. Der Standort wäre stärker auf ein funktionales Zusammenwachsen mit dem Nahversorgungszentrum Schweriner Straße angewiesen.

Im Stärken-Schwächen-Profil werden beide Standorte noch einmal vergleichend gegenübergestellt.

Tabelle 18: Stärken-Schwächen-Profil der Standortalternativen zur Entwicklung eines Nahversorgungszentrums

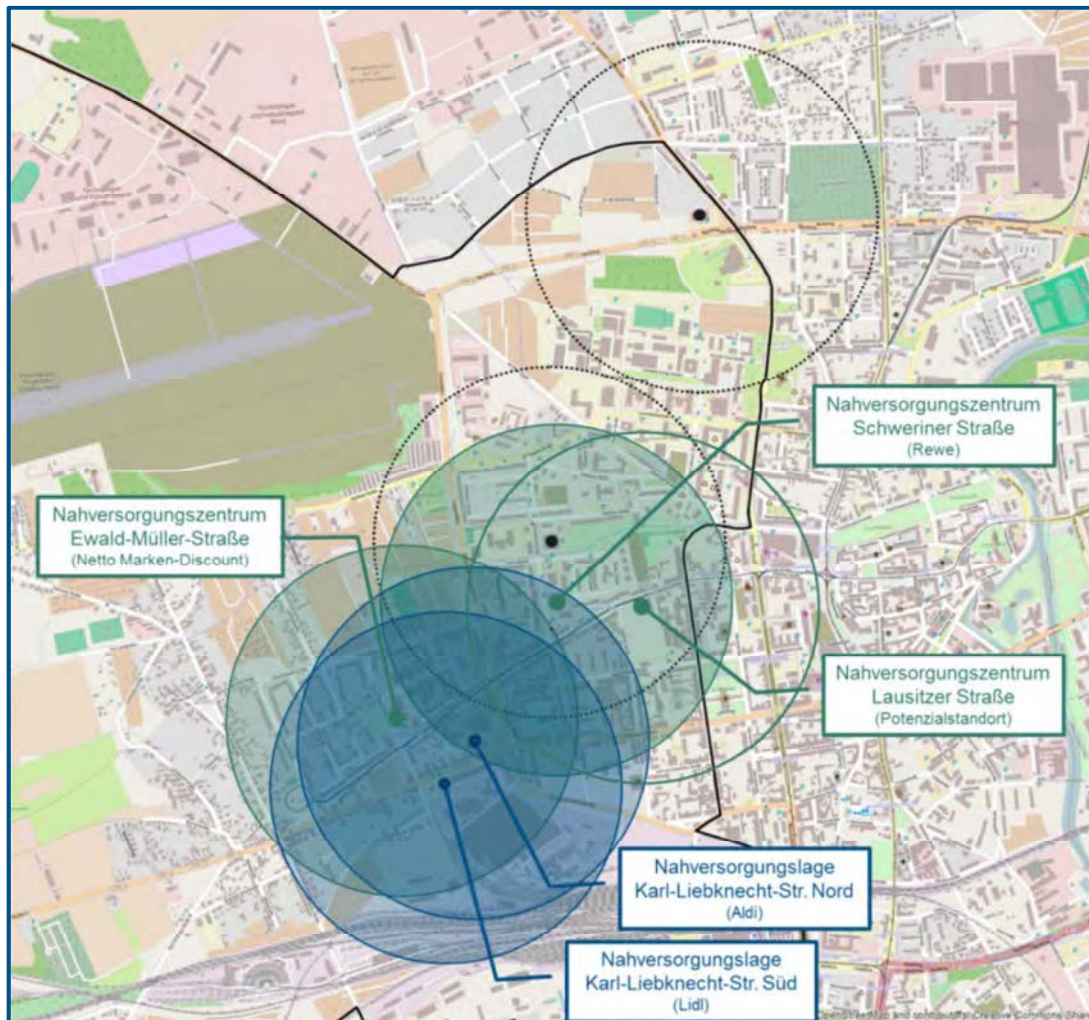
	Standort Brunschwig-Center	Standort Lausitzer Straße
Stärken	• Ausrichtung auf Nahversorgung in den nördlichen Wohnquartieren von Cottbus-West • Nähe zur Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus (BTU) als „Motor“ des Stadtgebietes • funktionales Zusammenwachsen mit dem Nahversorgungszentrum Schweriner Straße (D-Zentrum) möglich	• höheres Bevölkerungspotenzial für eigenständige Nahversorgungsfunktionen • zusätzliche Erschließung südlicher Wohnlagen bis an die Bahnstrecke • leistungsfähiger Standort mit Ausstrahlung gegenüber Verkehrsachse Berliner Straße mit funktionaler Abstimmung zum NVZ Schweriner Straße möglich
Schwächen	• veraltete Immobilie ohne Ausstrahlungskraft und kleinteiliger Flächengliederung • erfordert grundlegende Neukonzipierung und Erweiterung des Standortes • Nahversorgungsfunktionen stärker auf direktes Umfeld ausgerichtet – Funktionsübernahme als zentraler Versorgungsbe- reich nur im Zusammenwachsen mit NVZ Schweriner Straße	• Überschneidungen in der Kundenorientierung zu bestehenden Nahversorgungszentren durch Ausrichtung auf Verkehrsachse Berliner Straße • aktuelle Altlastensanierung des Grundstückes – Eignung als Einzelhandelsstandort abschließend zu klären • Gefahr der Wettbewerbsverdrängung des NVZ Schweriner Straße bei betriebsformengleichem Wettbewerb

Die Gesamtbetrachtung aller Einflussfaktoren spricht für eine Beibehaltung des Entwicklungszieles eines Nahversorgungszentrums an der Lausitzer Straße, allerdings bei Absicherung einer Funktionsteilung mit dem benachbarten Nahversorgungszentrum Schweriner Straße.

Zukünftiges Nahversorgungskonzept für das Stadtgebiet West:

Nachfolgende Abbildung veranschaulicht die räumliche Zuordnung des Nahversorgungskonzeptes für das Stadtgebiet Cottbus-West. Dieses umfasst zukünftig:

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

Abbildung 24: Nahversorgungsstrukturen für das Stadtgebiet Cottbus-West


Die Standorte des solitären Lebensmitteldiscounters am Kreuzungsbereich Nordring / Sielower Landstraße und des Brunschwig-Centers unterliegen dem Bestandsschutz, bleiben aber ohne städtebauliche Funktionszuweisung. Bei Umsetzung des Nahversorgungszentrums Lausitzer Straße ist sogar ein Ausscheiden des Brunschwig-Centers nicht auszuschließen, folglich eine weitere Konzentration auf die im Nahversorgungskonzept integrierten Standorte.

Die anzustrebende Funktionsteilung resultiert aus einem räumlichen Bezug und einer konzeptionellen Profilierung. Das Nahversorgungszentrum Ewald-Müller-Straße zielt als wohngebietsintegriertes Zentrum im Schwerpunkt auf den westlichen Teilbereich von Cottbus-West. Die Nahversorgungszentren Schweriner Straße und Lausitzer Straße bedürfen einer konzeptionellen Abstimmung, diese differenziert in:

- Vollsortimenter und Ärztehaus als Frequenzbringer an der Schweriner Straße,
- moderner Lebensmitteldiscounter mit ergänzenden Fachmarktangeboten an der Lausitzer Straße.

Schließlich zielen die Nahversorgungs-lagen an der Karl-Liebknecht-Straße auf autoorientierte Kundensegmente des Stadtgebietes Cottbus-West entlang der von Kaufkraftabflüssen Richtung Kolkwitz betroffenen Verkehrsachse, führen somit zu einer höheren Eigenbindung.

dem Textil-Discounter KiK im mittelfristigen Bedarfsbereich aber deutlich über diese Versorgungsfunktionen hinaus. Diese Standortkombination trägt zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit des D-Zentrums bei.

Zentraler Anbieter der unmittelbaren Nahversorgungsfunktionen ist der Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount, dieser wird ergänzt durch Lebensmittelhandwerk (2 Bäcker und 1 Metzger), kleineren Fachgeschäften und Dienstleistern. Speziell im kurzfristigen Bedarfsbereich ist ein Ausbau der bestehenden Angebotsstrukturen empfehlenswert, zu verweisen ist beispielsweise auf Getränke, Drogerie, Blumen. In der bestehenden Gebäudestruktur beiderseits der Berliner Straße sind derartige Entwicklungen nicht möglich. Als potenzielle Entwicklungsfläche bietet sich das Grundstück unmittelbar am Kreuzungsbereich Kolkwitzer Straße / Ewald-Müller-Straße an, derzeit unbebaut und als Autohandel genutzt.

Die Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums ist als ausgesprochen gut zu bewerten. Durch die Integration in das umliegende Wohngebiet ist eine fußläufige Nahversorgung für weite Bevölkerungsteile aus den westlichen Wohnquartieren gegeben. Gleichzeitig liegt der Standort an einer wichtigen Verkehrsachse (Berliner Straße – Kolkwitzer Straße) und schließlich ist die Straßenbahnhaltestelle „Ewald-Müller-Straße“ im räumlich abgegrenzten Nahversorgungszentrum integriert.

Der zentrale Versorgungsbereich steht in enger Wettbewerbsverflechtung mit den beiden Nahversorgungslagen an der Karl-Liebknecht-Straße. Intensive Wechselwirkungen sind zweifellos gegeben, allerdings unterscheiden sich die Standorte in ihrer vorrangigen Kundenorientierung.

Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Schweriner Straße

Das Nahversorgungszentrum liegt zentral zwischen den besiedlungsstärksten Wohnquartieren des Stadtgebietes Cottbus-West am Kreuzungsbereich der Schweriner Straße mit der Berliner Straße, somit angebunden an einer wichtigen Verkehrsachse zwischen den Stadtgebieten Mitte und West, einschließlich des Straßenbahnanschlusses.

Nachfolgende Abbildung kennzeichnet die räumliche Abgrenzung und die wesentlichen Schwerpunktbereiche dieses zentralen Versorgungsbereiches. Es erstreckt sich vom Kreuzungsbereich ausgehend entlang der Schweriner Straße, zuzurechnen sind ausschließlich Grundstücke östlich der Schweriner Straße.

Die Schwerpunktbereiche bilden das Ärztehaus im Norden des zentralen Versorgungsbereiches, einschließlich eines nachgelagerten Gebäudekomplexes mit Ladeneinheiten, weiterführend über den REWE-Supermarkt und benachbartem Gebäude mit Sparkasse sowie Friseur / Kosmetik bis schließlich zur Eckbebauung an der Berliner Straße mit Ärztehaus.

Das Nahversorgungszentrum Schweriner Straße ist derzeit zentraler Handels- und Dienstleistungsschwerpunkt im Stadtgebiet Cottbus-West. Hierfür steht auch die Funktionsbündelung von Gesundheitszentrum (Ärztehaus, Hörgeräte, 2 Apotheken), Dienstleistungen (Sparkasse, Reinigung, Friseur / Kosmetik), Gastronomie (Steakhaus Amedo, Fast Food mit Hanoi-Imbiss und Bistro in Verbindung mit Backshop Berliner) sowie dem REWE-Supermarkt als zentralen Lebensmittelmarkt.

Der Supermarkt hat sich in den vergangenen Jahren weiterentwickelt. Durch Arrondierung von Flächen innerhalb des Gebäudes (Hinzunahme eines ehemaligen Getränkemarktes) und Modernisierung der Verkaufsfläche und des Angebotskonzeptes erweist er sich als leistungsfähiger Vollsortimenter.

Die Versorgungsfunktionen erstrecken sich über das gesamte Stadtgebiet Cottbus-West, geprägt vor allem durch die Ausstrahlung des Supermarktes als einziger Vollsortimenter.

Mit dem nördlich gelegenen Brunschwig-Center besteht keine funktionale Vernetzung, es kann nicht dem Nahversorgungszentrum zugerechnet werden.

Auch das Nahversorgungszentrum Schweriner Straße weist keine gewachsenen oder einheitlich geplanten Strukturen auf, vielmehr fasst es verschiedene Gebäudekomplexe zusammen. Dieses „nebeneinan-

der existieren“ begrenzt zugleich die Attraktivität und Ausstrahlung des zentralen Versorgungsbereiches insgesamt. Die Ladeneinheiten in zweiter Reihe hinter dem Supermarkt werden vorrangig durch Dienstleister genutzt, sind aber auch von Leerstand betroffen. Im Gebäudekomplex der Sparkasse ist zusätzlich ein Friseur / Kosmetik integriert.

Abbildung 26: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Schweriner Straße (D-Zentrum)



Dabei verfügt das Nahversorgungszentrum grundsätzlich über eine gute Marktstellung. Im besten Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches liegt es integriert und zentral im Stadtgebiet West und kann auch aus Sicht der Erreichbarkeit diesen umfassend ansprechen.

Wichtigste Aufgabenstellung ist die funktionale Vernetzung der Schwerpunktbereiche im Nahversorgungszentrum. Dabei sind zukünftig auch eine Neuordnung des Areals und Ersatzneubauten zu prüfen, auch die Parkmöglichkeiten erweisen sich als begrenzender Faktor.

Zwingend notwendig ist eine Abstimmung der Angebotsstrukturen mit dem benachbarten Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße, beide Versorgungsbereiche weisen eine hohe Überschneidung ihrer Einzugsgebiete auf, eine wechselseitige Funktionsergänzung kann über unterschiedliche Angebotsprofile erreicht werden. Die Sicherung des Vollsortimenters als Magnetanbieter des Nahversorgungszentrums Schweriner Straße ist dabei eine wichtige Zielsetzung.

Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Lausitzer Straße (in Planung)

Gelegen südlich der Verkehrsachse Berliner Straße, unmittelbar am Kreuzungsbereich mit der Lausitzer Straße, ist ein Nahversorgungszentrum in einer räumlichen und funktionalen Nähe zum Stadtgebiet Mitte (ca. 500 m entfernt) und zum Nahversorgungszentrum Schweriner Straße (ca. 280 m entfernt) geplant.

Das Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße befindet sich derzeit in Planung und Entwicklung, es dient der Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche. Bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008 als Nahversorgungszentrum in Entwicklung ausgewiesen, verzögerte sich die Realisierung bisher aufgrund einer Altlastenproblematik auf dem Grundstück. Die Beibehaltung der Planungsabsicht und absehbare Umsetzung als zentraler Versorgungsbereich gründet sich auf die in 2014 begonnene Altlastensanierung des Grundstückes, aktuelle konzeptionelle Planungen und einer Präferenz der Stadt Cottbus für diese Revitalisierung einer Brachfläche, eine konkrete Umsetzung wird in den kommenden Jahren angestrebt.³³ Aus gutachterlicher Sicht ist eine Realisierung unter Einhaltung der im Abschnitt 5.6.1 dargelegten Funktionsabstimmung realistisch.

Wie bereits oben angesprochen, steht dieses Planvorhaben in direktem Wettbewerb zum nahegelegenen Nahversorgungszentrum Schweriner Straße. Die neue Kundenorientierung zielt auf zwei benachbarte und sich zweckmäßigerweise in der Angebotsstruktur ergänzende Nahversorgungszentren an der Berliner Straße.

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.

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. Folgende Funktionsteilung wird empfohlen:

1. 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.
2. Begrenzung des Lebensmittelmarktes im zukünftigen Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße auf die Größendimensionierung von 1.200 m² Verkaufsfläche (vgl. Abschnitt 5.6.1) als Entwicklungsrahmen eines modernen Lebensmitteldiscounters, Ergänzung dieses Lebensmittelmarktes durch nahversorgungsrelevante Fachmärkte (Drogerie, Getränke) und mittelfristige Angebote, letztere bis zu einer Größenordnung des Cottbuser Nachbarschaftsladens (vgl. Abschnitt 7).

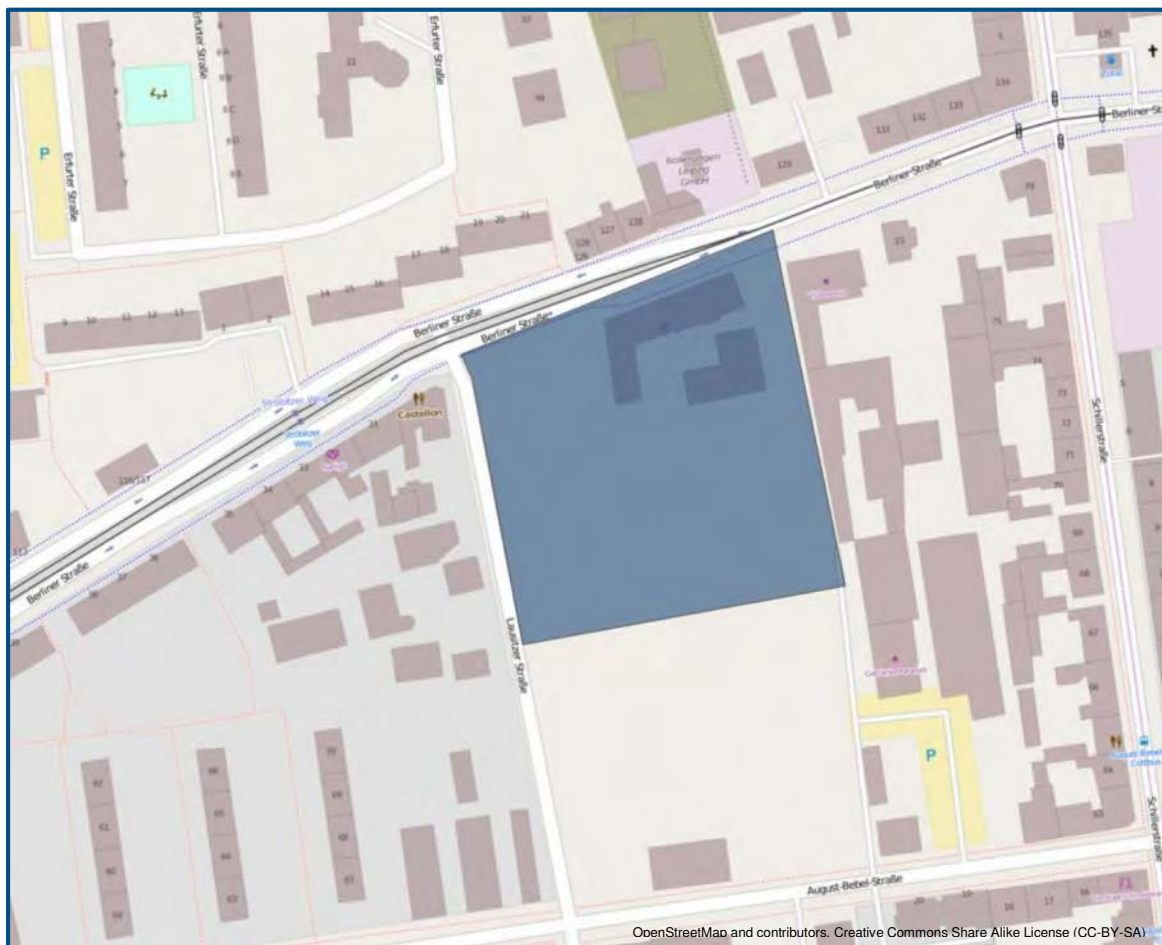
³³ Das OVG Nordrhein-Westfalen verweist in seinem Urteil vom 15. Februar 2012 (Aktenzeichen: 10 D 32/11.NE) auf die Notwendigkeit konkreter Umsetzungsschritte bei der Ausweisung und dem Schutz eines zentralen Versorgungsbereiches in Entwicklung.

„Soweit ein Bebauungsplan nach §9 Abs. 2a BauGB zum Schutz der Entwicklung eines bisher noch nicht vorhandenen zentralen Versorgungsbereichs aufgestellt werden soll, ist es schon um dem Anschein der Willkür zu begegnen für die städtebauliche Rechtfertigung dieser Planung zumindest erforderlich, dass die Eignung und die städtebauliche Motivation für die geplante Begrenzung des zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichs nachvollziehbar begründet wird. Der Plangeber muss in diesem Zusammenhang hinreichend belegen, dass in dem dafür vorgesehenen Raum die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs in absehbarer Zeit über die theoretische Möglichkeit hinaus wahrscheinlich ist beziehungsweise durch Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint. Der verlautbarte Wille des Rates allein, einen konkret bestimmten räumlichen Bereich zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln zu wollen, reicht demgegenüber nicht aus, um die Aufstellung eines Bebauungsplans nach §9 Abs. 2a BauGB zum Schutz der Entwicklung dieses Bereichs zu rechtfertigen.“

Diese sich ergänzenden Funktionsschwerpunkte nutzen die jeweiligen Standortstärken beider Nahversorgungszentren. So bietet einzig das zu entwickelnde Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße geeignete Standortvoraussetzungen für einen modernen Drogeriemarkt im Stadtgebiet Cottbus-West. Für diese, einen Lebensmittelmarkt ergänzenden Anbieter, wird eine Grundversorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet Cottbus-West angestrebt.

Nachfolgende Abbildung verdeutlicht die zukünftige Abgrenzung und damit verbundene Standortvorteile. Das Nahversorgungszentrum erhält eine direkte Anbindung an die Berliner Straße.

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



Das unmittelbare Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums Lausitzer Straße im Sinne eigenständiger Nahversorgungsfunktionen schließt Wohngebiete entlang der Berliner Straße sowie im Schwerpunkt die südlichen Bereiche des Stadtgebietes Cottbus-West (Umfeld August-Bebel-Straße) ein.

Die Funktionsschwerpunkte sind durch konkrete Festsetzungen zu den Betriebsformen und Größendimensionierungen im Rahmen eines Bebauungsplanes mit Sondergebietsausweisung abzusichern.

Eine abschließende Größendimensionierung für dieses Nahversorgungszentrum ist aus einem konkreten Anbieter- und Branchenmix abzuleiten und hinsichtlich seiner städtebaulichen Verträglichkeit zu prüfen.

5.6.3. Integrierte Nahversorgungslagen

Nahversorgungslage Karl-Liebknecht-Straße Nord & Nahversorgungslage Karl-Liebknecht-Straße Süd

Ergänzend übernehmen im Stadtgebiet Cottbus-West zwei Standorte von Lebensmitteldiscontern (Aldi und Lidl) an der Karl-Liebknecht Straße die Funktion von Nahversorgungslagen, allerdings ist diese Einstufung grenzwertig und auf die besondere Situation der Kaufkraftabflüsse in Richtung Kolkwitz zurückzuführen.

Abbildung 28: Abgrenzung der Nahversorgungslagen Karl-Liebknecht-Straße Nord & Süd



Grundsätzlich dienen Nahversorgungslagen im Sinne einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen und / oder wohnortnahen Nahversorgung zur funktionalen Ergänzung zentraler Versorgungsbereiche. In ihrer Dimensionierung und Ausstattung sind sie auf die spezifischen Nahversorgungsfunktionen und das relevante Nahversorgungspotenzial abzustimmen. Dies schließt eine Größendimensionierung der Lebensmittelmärkte i.d.R. bis maximal 1.000 m² ein, eine darüber hinausgehende Dimensionierung bedarf stets des Nachweises der städtebaulichen Verträglichkeit (Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche, vorrangige Orientierung auf eigenständige Versorgungsfunktionen).

Die Versorgungsfunktionen beider Nahversorgungslagen im Stadtgebiet Cottbus-West ist differenziert zu bewerten, sie stehen einerseits im Wettbewerb insbesondere mit dem nahegelegenen Nahversorgungszentrum Ewald-Müller-Straße, andererseits binden sie an der von Kaufkraftabflüssen betroffenen Verkehrsachse Richtung Kolkwitz zusätzlich Nachfrage, sie führen letztlich zu einer stärkeren Eigenbindung der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Stadtgebiet.

Sicherlich sprechen beide Standorte im unmittelbaren Umfeld an der Karl-Liebkecht-Straße, an der Waisenstraße oder im kleineren Wohngebiet „An der Werkstatt“ auch ein spezifisches Nahversorgungspotenzial an, der Verlauf der Karl-Liebkecht-Straße, insbesondere die südliche Seite und die Quartiere zur

August-Bebel-Straße, ist aber schwerpunktmäßig durch Gewerbegebiete geprägt. Das Nachfragepotenzial in diesem eher dünn besiedelten Umfeld kann, soweit nicht durch die zentralen Versorgungsbereiche erfasst, von den beiden Nahversorgungslagen angesprochen werden.

Eine wichtige Funktion ist aber die Bindung autoorientierter Kundensegmente aus dem Stadtgebiet durch eine gute Erreichbarkeit an diesen zweifellos verkehrsorientierten Standortlagen. Sie wirken auf diesem Wege den Kaufkraftabflüssen nach Kolkwitz zumindest partiell entgegen.

Daraus leitet sich ein Spannungsverhältnis ab, mit einerseits der Anforderung an moderne, leistungsfähige Standorte zur Eigenbindung der autoorientierten Kundensegmente im Stadtgebiet (Rückgewinnung von Abflüssen), die andererseits keine Wettbewerbsdominanz gegenüber dem Nahversorgungszentrum Ewald-Müller-Straße einnehmen dürfen.

Die positive Nachfrageentwicklung im Stadtgebiet Cottbus-West, sowohl der letzten Jahre als auch in der Prognose, mindert dieses Spannungsverhältnis. Aktuell sichern die Lebensmittelmärkte in den Nahversorgungszentren, auch unter Berücksichtigung des Planvorhabens, und die beiden Nahversorgungslagen zusammen eine weitgehend flächendeckende Nahversorgung. Die Berechnungen zur Entwicklung der Verkaufsflächenausstattung im Abschnitt 5.6.1 zeigen einen ausgeglichenen Flächenbesatz.

Eine Weiterentwicklung beider Nahversorgungslagen ist zur Sicherung ihrer spezifischen Versorgungsfunktion möglich, auch über die Regelgröße von max. 1.000 m² Verkaufsfläche für Nahversorgungslagen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus hinaus, wenn die Flächenentwicklung durch die Nachfrageentwicklung im Stadtgebiet getragen und sie sich auch zukünftig in die städtebaulich angestrebte Zentren- und Standortstruktur des Stadtgebietes Cottbus-West einfügen wird. Eine Dominanz der Nahversorgungslagen gegenüber den Nahversorgungszentren ist auszuschließen.

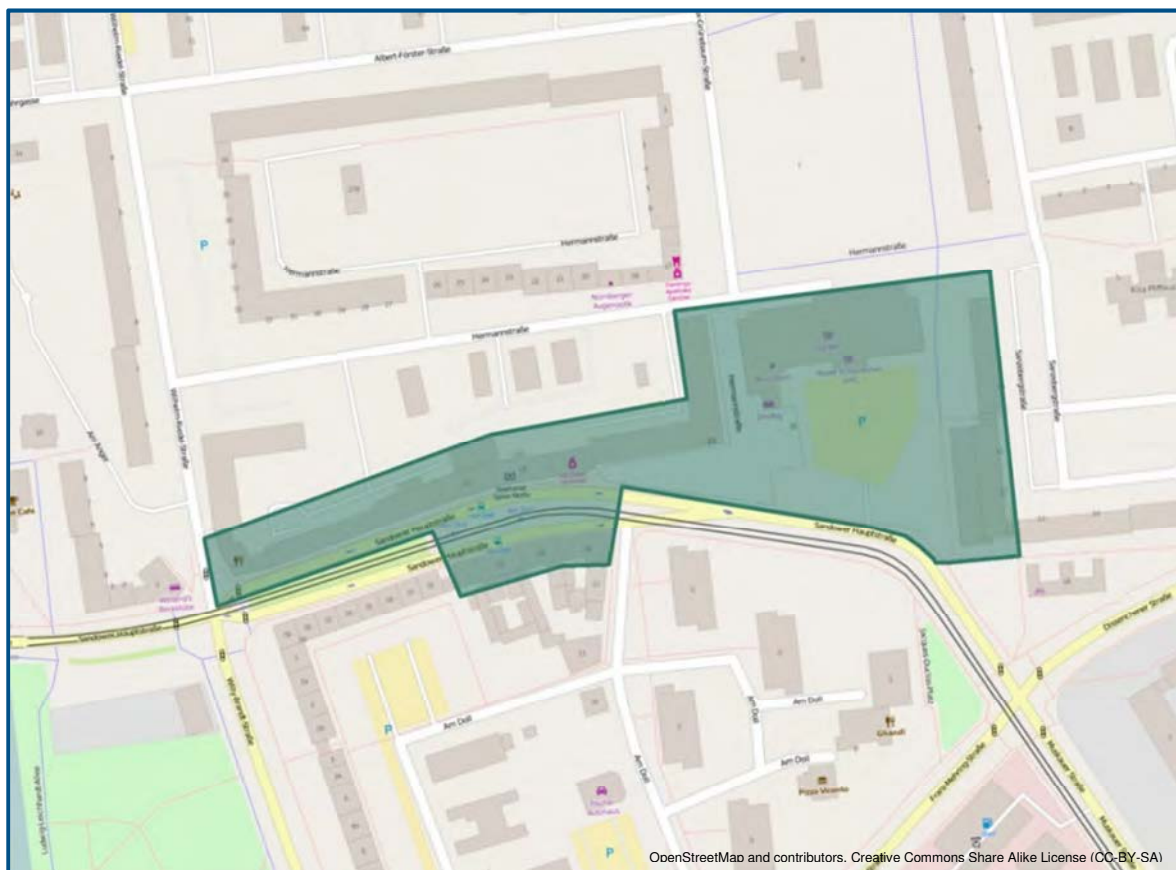
5.7. Stadtgebiet Ost

5.7.1. Stadtteilzentrum (B-Zentrum) Sandow

Die Sandower Hauptstraße ist einziges urban gewachsenes Stadtteilzentrum der Stadt Cottbus. Es entspricht dem Ortskern des Ortsteiles Sandow in Nachbarschaft zur Spree mit ihren attraktiven Uferbereichen, der weiterführenden Anbindung an die Innenstadt und der Lage im künftigen Entwicklungskorridor zur Cottbuser Ostsee, woraus eine zusätzliche Zielgruppenansprache erwachsen kann.

Die räumliche Abgrenzung als Stadtteilzentrum (B-Zentrum) orientiert sich am Einzelhandelsschwerpunkt, schließt neben dem Einzelhandelskomplex an der Hermannstraße die weiteren Geschäftseinheiten entlang der Sandower Hauptstraße bis zum Kreuzungsbereich mit Willy-Brandt-Straße und Wilhelm-Riedel-Straße ein. Dabei konzentrieren sich die Geschäftseinheiten vor allem auf der nördlichen Seite der Sandower Hauptstraße, während auf der Südseite nur in einem Teilbereich Ladeneinheiten integriert sind.

Abbildung 29: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Sandow (B-Zentrum) im Ortsteil Sandow



Südlich des abgegrenzten B-Zentrums sind mit dem Sandower Warmbad oder dem Grundschulzentrum weitere, städtebaulich relevante Nutzungen angesiedelt, die ein funktionales Zentrum des Ortsteiles Sandow untersetzen. Eine unmittelbar funktionale Vernetzung mit dem B –Zentrum ist jedoch nicht gegeben. Wegebeziehungen, die Trennwirkung des Kreuzungsbereiches mit der Dissenchener Straße und auch Defizite in der Aufenthaltsqualität wirken dem entgegen. Aus gutachterlicher Sicht kann dieses Zentrum jedoch eine umfassendere Versorgungsfunktion als Stadtteilzentrum wahrnehmen, mit der städte-

baulichen Struktur und deren Entwicklungsperspektiven sogar in ausgeprägterer Form als die vergleichbaren Zentren in den Stadtgebieten Nord und Süd.

Auch das Bevölkerungspotenzial und dessen prognostizierte Entwicklung begründet ebenso ein Stadtteilzentrum Ost. Im Stadtgebiet Ost leben ca. 22% der Cottbuser Einwohner, der Ortsteil Sandow selbst ist mit über 15.800 Einwohnern der bevölkerungsreichste Ortsteil in Cottbus. Ein eigenes Entwicklungskonzept Soziale Stadt Sandow soll mit verschiedenen Handlungsfeldern umfassend die Wohnqualität verbessern und langfristig die Bedeutung des Ortsteiles für die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Cottbus sichern.³⁴

Zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen des Stadtgebietes Ost konzentrieren sich zudem im Ortsteil Sandow, die peripheren Ortsteile weisen folglich eine hohe Kundenorientierung auf, die letztlich zur Stärkung insbesondere des B-Zentrums beiträgt.

Zum Einzugsgebiet des B-Zentrums zählen neben dem Ortsteil Sandow auch die genannten peripheren, östlichen Ortsteile von Cottbus. In der Funktionsteilung mit dem Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Straße ergibt sich ein besonderer Versorgungsschwerpunkt nördlich der Achse Franz-Mehring-Straße / Dissenchener Straße.

Das Stadtteilzentrum erfüllt seine Funktionen einer umfassenden Grundversorgung als Handels- und Dienstleistungszentrum. Die Magnetfunktion übernimmt die Agglomeration an der Hermannstraße mit Lebensmittel-Vollsortimenter (REWE), Drogeriemarkt (Rossmann), Textilmarkt (Takko) und weiteren Anbietern. Bei noch fehlender Aufwertung des weiteren Straßenraumes entlang der Sandower Hauptstraße ist eine zunehmende Funktionsverlagerung zum genannten Anbieterkomplex zu beobachten.

Die Geschäftseinheiten entlang der Sandower Hauptstraße sind vorrangig kleinteilig geprägt, gleichzeitig fungieren Sparkasse und Post als wichtige Frequenzbringer. Eine städtebauliche Aufwertung des gesamten Stadtteilzentrums über den REWE-Standort hinaus ist anzustreben.

Abbildung 30: Ansichten des Stadtteilzentrums Sandow (B-Zentrum)



³⁴ vgl. Stadt Cottbus Programm 'Soziale Stadt – Investitionen im Quartier' Fördergebiet Cottbus-Sandow Integriertes Entwicklungskonzept 2014 (1. Fortschreibung)

5.7.2. Einbindung der Nahversorgungsfunktionen in die Zentren- und Standortstruktur des Stadtgebietes Ost

Die Einzelhandelsstrukturen des Stadtgebietes Ost werden maßgeblich durch die Grundversorgung geprägt, bereits im Abschnitt 2.3 wurden die beiden Angebotsschwerpunkte sichtbar, zum einen der kurzfristige Bedarfsbereich vor allem innerhalb der ausgewiesenen Nahversorgungsstrukturen, zum anderen Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten am Stadtring. Diese Schwerpunkte sind auch bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008 abgebildet, ausgewiesen wurden für das Stadtgebiet Ost:

- B-Zentrum Stadtteilzentrum Sandow mit vorrangig nahversorgungsrelevantem Angebot,
- Ergänzungsstandort Östlicher Stadtring (vgl. Abschnitt 5.9.3),

sowie die Nahversorgungsstrukturen

- D-Zentrum Willy-Brandt-Straße,
- Nahversorgungslage Merzdorfer Weg.

Wie bereits im vorangegangenen Abschnitt herausgearbeitet, liegt der Funktionsschwerpunkt des B-Zentrums Sandow ebenfalls in der Grundversorgung, begründet auch durch die unmittelbare Anbindung an die Innenstadt. Zusätzliche Nahversorgungsstrukturen sollen somit eine Funktionsergänzung zum B-Zentrum wahrnehmen.

Diese Funktionsabstimmung wird durch einen bisher angemessenen im gesamtstädtischen Vergleich sogar unterdurchschnittlichen Flächenbesatz durch Lebensmittelmärkte gestützt. Diese sind mehrheitlich den zentralen Versorgungsbereichen sowie der Nahversorgungslage zuzuordnen, zusätzlich besteht lediglich ein Wettbewerbsstandort an der Dissenchener Straße (Lebensmittel-Discounter Lidl).

Zusammen umfassen diese fünf Lebensmittelmärkte eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 4.500 m². In Relation zur Einwohnerzahl des Stadtgebietes Ost errechnet sich eine durchschnittliche Flächenausstattung von lediglich 204 m² je 1.000 Einwohner, dies entspricht einem Dichte-Index von 74%, gemessen an der bundesdurchschnittlichen Ausstattung für Discounter und Supermärkte bzw. nur 51% im Vergleich zum Bundesdurchschnitt über alle Lebensmittelbetriebsformen.

Tabelle 19: Flächenausstattung (Dichte-Index) durch Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet Ost

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}	80.585.700	26.877	22.250.000	828	2.998	276	100
Cottbus-Ost	21.986	5	4.483	897	4.397	204	74
Große Supermärkte + SB-Warenhäuser							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	80.585.700	1.942	9.860.000	5.077	41.496	122	100
Cottbus-Ost	21.986						
Lebensmittelbetriebsformen gesamt							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	80.585.700	28.819	32.110.000	1.114	2.796	398	100
Cottbus-Ost	21.986	5	4.483	897	4.397	204	51

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

Dieser unterdurchschnittliche Flächenbesatz ist letztlich auch in der Kundenorientierung aus den östlichen, peripheren Ortsteilen, insbesondere Merzdorf und Dissenchen, begründet, die aufgrund geringer Einwohnerzahlen keine wirtschaftliche Tragfähigkeit für eigenständige Versorgungsstrukturen bieten und folglich auf die Nahversorgungsstrukturen des Stadtgebietes Ost ausgerichtet sind.

Resultierende Entwicklungsperspektiven sollten gezielt zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungslage genutzt werden.

Tragfähigkeit einer weiteren Verkaufsflächenentwicklung

Die Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus erwartet eine nur leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet Ost, bis zum Jahr 2020 wird nur mit einem Rückgang um ca. 560 Einwohner bzw. um -2,5% gerechnet. Gleichzeitig spricht ein deutlich höherer Seniorenanteil auch für eine stärkere Eigenbindung der Nachfrage im Stadtgebiet. So ist bereits mehr als ein Drittel der Bevölkerung älter als 65 Jahre, bis 2020 wird diese Altersgruppe auf 36,6% ansteigen.³⁵

Eine quantitative und qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen ist auf das verfügbare Nachfragepotenzial vor Ort auszurichten. Aktuelle Planvorhaben aus den zentralen Versorgungsbereichen oder der Nahversorgungslage liegen nicht vor, folgende Tabelle bewertet dementsprechend die Perspektiven einer Verkaufsflächenentwicklung auf Grundlage des zukünftigen Einwohnerpotenzials im Stadtgebiet Ost.

Tabelle 20: Flächenentwicklung (Dichte-Index) durch Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet Ost

Region	Einwohner	Anzahl	VKF gesamt (m²)	VKF je Objekt (m²)	Einwohner je Objekt	VKF je 1.000 Einwohner (m²)	DICHTE- INDEX (%)
Discounter + Supermärkte							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1:2}	80.585.700	26.877	22.250.000	828	2.998	276	100
Cottbus-Ost 2014	21.986	5	4.483	897	4.397	204	74
Cottbus-Ost Plan - Einwohner 2014	21.986	6	5.983	997	3.664	272	99
Cottbus-Ost Plan - Einwohner 2020	21.430	6	5.983	997	3.572	279	101
	Erweiterungspotenzial		1.500				
Große Supermärkte + SB-Warenhäuser							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1:2}	80.585.700	1.942	9.860.000	5.077	41.496	122	100
Cottbus-Ost 2014	21.986						
Lebensmittelbetriebsformen gesamt							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1:2}	80.585.700	28.819	32.110.000	1.114	2.796	398	100
Cottbus-Ost 2014	21.986	5	4.483	897	4.397	204	51
Cottbus-Ost Plan - Einwohner 2014	21.986	6	5.983	997	3.664	272	68
Cottbus-Ost Plan - Einwohner 2020	21.430	6	5.983	997	3.572	279	70

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

Ein etwa bundesdurchschnittlicher Flächenbesatz durch Supermärkte und Discounter, abgestimmt auf die prognostizierten ca. 21.400 Einwohner des Stadtgebietes im Jahr 2020, kann als Zielgröße einer Verkaufsflächenausstattung der Nahversorgungsstrukturen angesehen werden. Daraus errechnet sich eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 6.000 m², dies sind etwa 1.500 m² über dem aktuellen Bestand. Dieser

³⁵ Quellen: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice, Statistikstelle, Bevölkerungsvorausberechnung Cottbus bis zum Jahr 2035, S. 42, Anteil ausgewählter Altersgruppen an der Bevölkerung im Ortsteil insgesamt in Prozent

Flächenbesatz ist nicht mit einer Nachfragedeckung, gleichzusetzen, auch zukünftig werden Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet insbesondere zu Großbetriebsformen des Lebensmittelhandels (Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) bestehen. Dies wird auch an einem Anstieg des Dichte-Index auf lediglich 70% der Vergleichsbasis über alle Betriebsformen deutlich.

Diese Entwicklungspotenziale sind jedoch durch die Nahversorgungsstrukturen des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu erschließen, bevorzugt in eine Stärkung des B-Zentrums zu lenken.

Einfluss der „Cottbuser Ostsee“ auf die Entwicklung von Einzelhandelsstrukturen

Die Entwicklung der Cottbuser Ostsee berührt zukünftig das Oberzentrum Cottbus und das Umland. Aufgrund der Lage wird vor allem das Stadtgebiet Ost stark involviert. Eine solche komplexe, strukturprägende Entwicklung, ist auch im Kontext zur Einzelhandelsentwicklung zu betrachten.

Der Masterplan der Cottbuser Ostsee beinhaltet ein Zukunftsbild für diesen Planungsraum. Dieses sieht vielfältige Entwicklungsschwerpunkte, insbesondere für den Ausbau einer touristischen Infrastruktur vor. Der Fokus der Cottbuser Ostsee ist auch darauf ausgerichtet, einen attraktiven touristischen Schwerpunkt mit vielfältigen Angeboten der Freizeit- und Tourismuswirtschaft zu schaffen. Unter dem Gesichtspunkt der touristischen Ausrichtung der Region werden sicherlich in den einzelnen Entwicklungsbereichen in Verbindung mit touristischen Angeboten (z.B. Taucherschule, Sportschiffe etc.) sich auch kleinteilige Einzelhandelsangebote herausbilden, die jedoch in diesem Kontext zu betrachten sind und erfahrungsgemäß bereits auf eine herausgebildete touristische Infrastruktur aufsetzen. Darüber hinaus sieht die Planung auch die Ausweisung von Baugebieten für Wohnbauten vor, die aufgrund der Standortvorteile (Grundstücke in Wassernähe) eine starke Nachfrage induzieren sollten, sich aber zumeist auf Eigenheimsiedlungen konzentrieren. Damit sind Einwohnerzahlen zu erwarten, die eine wirtschaftliche Tragfähigkeit für die Ausweisung von Nahversorgungslagen im gegenwärtigen Planungsstand nicht rechtfertigen. Die Einschätzung wird auch mit Blick auf die geringen Einwohnerzahlen involvierter Ortsteile Dissenchen, Merzdorf, Willmersdorf etc. und die Angebots- und Nachfragsituation im Stadtgebiet Ost getroffen.

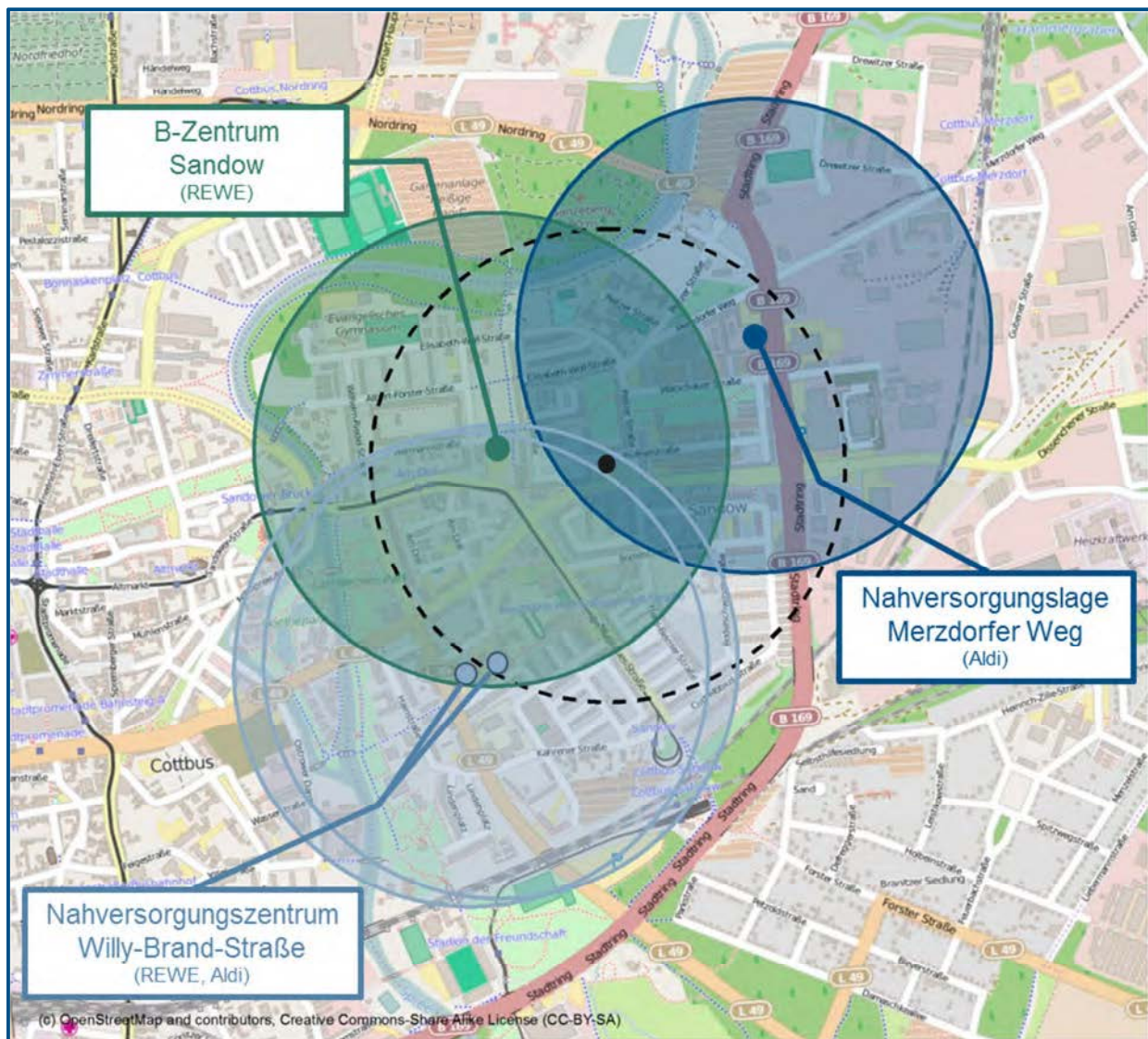
Zukünftiges Nahversorgungskonzept für das Stadtgebiet Ost

Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht die räumlich-funktionale Abstimmung im Nahversorgungskonzept im Stadtgebiet Ost. Dieses umfasst auch zukünftig:

- B-Zentrum Sandow mit Funktionsschwerpunkt Grundversorgung,
- D-Zentrum Willy-Brand-Straße mit stärkerer, fußläufiger Erschließung der Wohngebiete südlich der Dissenchener Straße,
- Nahversorgungslage Merzdorfer Weg zur Sicherung einer zumindest wohnortnahen Grundversorgung für den angrenzenden Ortsteil Merzdorf.

Die fußläufigen Einzugsbereiche mit einem Radius von 600 m veranschaulichen die funktionale Abstimmung der Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet Ost. Eine zentrale Stellung, auch hinsichtlich der Ausstrahlung und Erreichbarkeit, nimmt das B-Zentrum ein. Auch bei Überschneidung der Nahversorgungsbereiche verbessert das Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) die fußläufige, wohnungsnahe Versorgung für südliche Wohnquartiere, während die Nahversorgungslage ein zusätzliches östliches Potenzial anspricht.

Abbildung 31: Nahversorgungsstrukturen für das Stadtgebiet Ost



Der zusätzlich bestehende Lebensmittel-Discounter in der Dissenchener Straße ist durch seine Nähe zum B-Zentrum vorrangig als Wettbewerbsstandort einzuschätzen, ein eigenständiges Nahversorgungs-umfeld wird nicht angesprochen. Folglich bleibt dieser Standort auch ohne Funktionszuweisung in den Zentren- und Standortstrukturen des Stadtgebietes Ost.

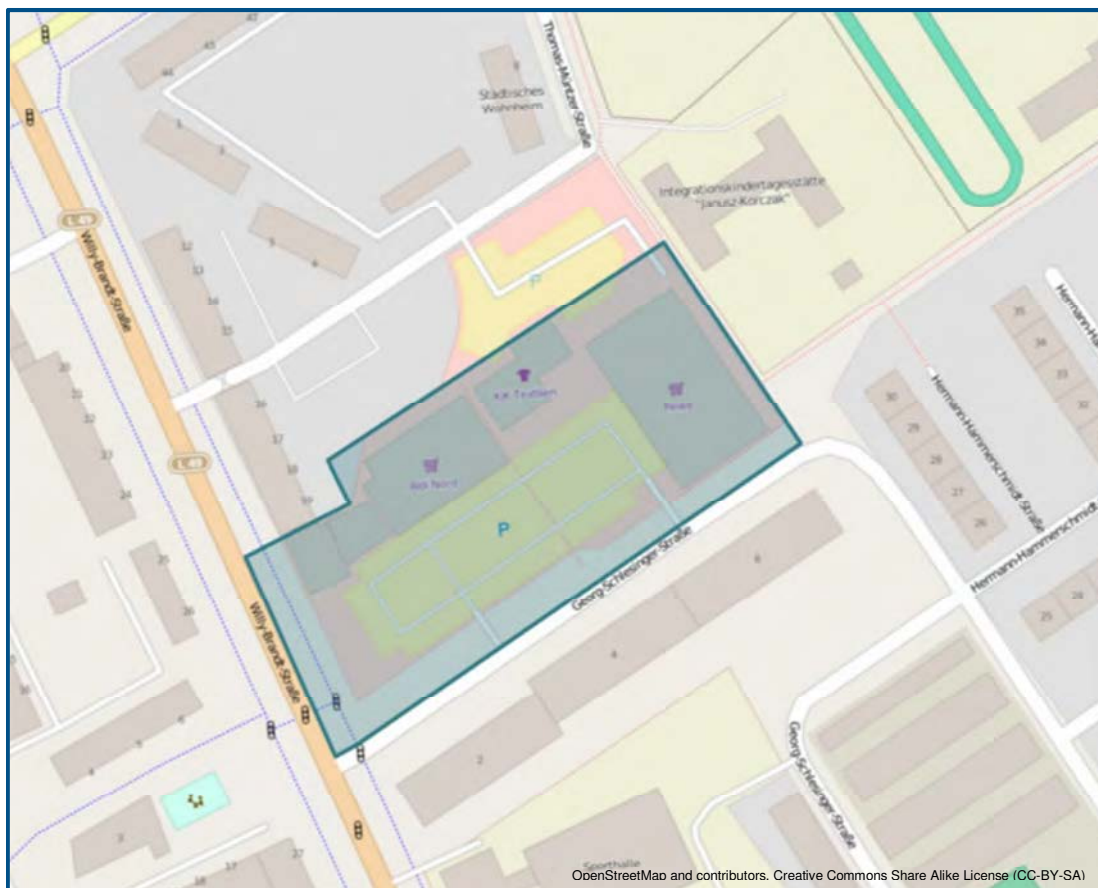
Auch zukünftig gilt, durch zusätzliche Wettbewerbsstandorte ist eine räumliche Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung nicht zu erwarten, Neuansiedlungen außerhalb der definierten Nahversor-gungsstrukturen sollten ausgeschlossen werden.

5.7.3. Nahversorgungszentren (D-Zentren)

Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Willy-Brandt-Straße

Das Nahversorgungszentrum liegt integriert in die südlichen Wohnquartiere des Ortsteiles Sandow, erreichbar über die Willy-Brandt-Straße als Verbindung der Verkehrsachsen Franz-Mehring-Straße im Norden und Stadtring im Süden.

Abbildung 32: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Willy-Brandt-Straße (D-Zentrum)



Die Versorgungsfunktion als D-Zentrum liegt in der Sicherung der fußläufigen Nahversorgung für südliche Teilbereiche des Ortsteiles Sandow sowie der angrenzenden Branitzer Siedlung.

Kernanbieter dieses einheitlich entwickelten Einkaufszentrums sind ein REWE-Supermarkt und ein Discounter Aldi, ergänzt durch einen KiK-Textilmarkt und weiteren Fachgeschäften. Bereits in dieser Funktionseinheit aus Supermarkt und Discounter bietet das Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Straße eine höhere Attraktivität als vergleichbare zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Cottbus. Insgesamt ist es in seiner Verkaufsflächendimensionierung mit ca. 2.800 m² hinsichtlich der Versorgungsfunktion bereits überdimensioniert bzw. steht im unmittelbaren Wettbewerb mit dem Stadtteilzentrum Sandow. Die Verkaufsflächendimensionierung des Standortes Willy-Brandt-Straße verteilt sich auf 8 Anbieter, während die Gesamtverkaufsfläche des Stadtteilzentrums (ca. 3.000 m²) auf 23 Anbieter entfällt.

Der wechselseitige Standortwettbewerb im Stadtgebiet Ost erscheint jedoch auch zukünftig durch die unterschiedlichen Schwerpunkte der jeweiligen Einzugsgebiete wirtschaftlich tragbar, das Nahversorgungs-

zentrum Willy-Brandt-Straße konzentriert sich stärker auf das Wohnumfeld südlich der Dissenchener Straße, das Stadtteilzentrum eher auf das Umfeld nördlich der Dissenchener Straße. Eine vorrangige Stärkung und Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums soll jedoch die gezielte Zentrenstruktur wiederherstellen, oben beschriebene Entwicklungspotenziale des Stadtgebietes Ost sind nur nachrangig auf das D-Zentrum Willy-Brandt-Straße übertragbar.

5.7.4. Integrierte Nahversorgungslagen

Nahversorgungslage Merzdorfer Weg

Die Nahversorgungslage Merzdorfer Weg schließt die Verteilung von zentralen Versorgungsbereichen / Nahversorgungslagen am östlichen Stadtrand ab.

Abbildung 33: Abgrenzung der Nahversorgungslage Merzdorfer Weg



Sie ist eingebunden in die Einzelhandelsstandorte entlang des Stadtringes, ihr unmittelbarer Standort ist in der Nähe zum Kreuzungsbereich Merzdorfer Weg / Stadtring. Unmittelbar am Standort befindet sich eine Einzelhandelsagglomeration, dazu gehören Lebensmittel-Discounter Aldi, Bäcker, Dänisches Bettenhaus, Fristo Getränkemarkt sowie Wellness & Bad.

Als Nahversorgungslage wird jedoch ausschließlich der Lebensmittel-Discounter Aldi definiert.

Mit der Einstufung als Nahversorgungslage wird die ergänzenden Versorgungsfunktionen des Standortes für eine flächendeckende Nahversorgung betont. Wichtige Nahversorgungsfunktionen werden zum einen für den angrenzenden Ortsteil Merzdorf, zum anderen für den zum Standort benachbarten Senioren-Wohnpark übernommen.

5.8. Stadtgebiet Süd

Das Stadtgebiet Süd ist hinsichtlich der Funktionszuweisungen für nahversorgungs- und ortsteilbezogene Versorgungsstrukturen zu differenzieren zwischen dem Ortsteil Spremberger Vorstadt einerseits und den Ortsteilen Sachsendorf und Madlow andererseits. Die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen verfolgt dabei unterschiedliche Zielsetzungen.

Die Spremberger Vorstadt, geprägt durch verdichtete Wohngebiete mit relativ konstanter Bevölkerungsentwicklung und südlich angrenzend an das Stadtgebiet Mitte mit der Innenstadt bedarf vordergründig einer flächendeckenden Grundversorgung für alle Wohnquartiere. Für weitergehende, ortsteilbezogene Versorgungsfunktionen steht die Fürst-Pückler-Passage im Bahnhofsumfeld zur Verfügung.

Dagegen ist die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche für die Stadtgebiete Sachsendorf und Madlow ausgerichtet auf den Stadtumbauprozess in Sachsendorf und den bereits seit Jahren stark rückläufigen Einwohnerzahlen. Gleichzeitig ist die Revitalisierung des Stadtteilzentrums an der Gelsenkirchener Allee deutlich vorangeschritten. Dessen auch zukünftiger Erhalt erfordert eine Konzentration von Versorgungsfunktionen auf das Stadtteilzentrum und somit eine Straffung der Zentrenstruktur im Ortsteil Sachsendorf.

Die beiden weiteren, am südlichen Stadtrand gelegenen Ortsteile Groß Gaglow und Gallinchen sind bei geringem Einwohnerpotenzial vorrangig geprägt durch ihre großflächigen Ergänzungsstandorte, insbesondere der Lausitz-Park, mit gesamtstädtischer und regionaler Ausstrahlung. Zentrale Versorgungsgebiete sind für beide Ortsteile nicht abzugrenzen.

5.8.1. Stadtteilzentrum (B-Zentrum) Gelsenkirchener Allee / Forum Sachsendorf

Ziel des Städtebaus in Sachsendorf ist eine langfristige Stabilisierung des Ortsteiles um das Zentrum an der Gelsenkirchener Allee, folglich müssen sich auch entsprechende Versorgungsfunktionen in diesen Entwicklungsprozess einfügen. Mit der zentralen Lage im Ortsteil Sachsendorf, gelegen an der maßgeblichen Verkehrsachse Gelsenkirchener Allee, mit eingebundenem ÖPNV-Knotenpunkt (Straßenbahn, Bus) ist das Stadtteilzentrum prädestiniert für die Übernahme konzentrierter Versorgungsfunktionen.

Der Versorgungsfunktion einer umfassenden Grundversorgung als Handels- und Dienstleistungszentrum des Ortsteiles Sachsendorf kommt dieser zentrale Versorgungsbereich in einer funktionalen Zweiteilung nach. Zu unterscheiden sind die Funktionen der beiden Teilbereiche „Gelsenkirchener Allee“ (verstärkt Dienstleistung, Gastronomie, etc.) und „Forum Sachsendorf“ (Handelsschwerpunkt) als Folge von Kundenwegen und Passantenfrequenz. Eine stärkere Strukturierung nach Funktionsschwerpunkten, mit Einzelhandel im „Forum Sachsendorf“ sowie wohngebietsnahe Dienstleistungen und aggregierte soziale und medizinische Einrichtungen im weiteren Verlauf des Boulevards, zielt auf eine nachhaltige und tragfähige Entwicklung.

Verknüpft werden beide Teilbereiche mittels des Gelsenkirchener Platzes, auf welchem ein regelmäßiges Marktleben (Markttage: Montag, Mittwoch, Freitag, Samstag) auch die Herausbildung einer urbanen Identität im gesamten Stadtteilzentrum unterstützen kann.

Abbildung 34: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Gelsenkirchener Allee / Forum Sachsendorf (B-Zentrum)



Das „Forum Sachsendorf“ als westlichen Teilbereich fungiert als Einzelhandelsschwerpunkt, es umfasst aktuell neun der insgesamt neunzehn Einzelhandelsanbieter im B-Zentrum, allerdings mit dem maßgeblichen Flächenanteil, ca. 3.100 m² der insgesamt ca. 3.600 m² Einzelhandelsfläche des Stadtteilzentrums sind im Forum Sachsendorf konzentriert. Kernanbieter sind ein Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount), ein KiK-Textilmarkt, ein Non-Food-Discounter TEDI, ein dm-Drogeriemarkt, ein Getränkemarkt sowie ein Multimarkt (preisorientierte Bekleidung), ergänzt von Lebensmittelhandwerk und einer Apotheke.

Abbildung 35: Ansichten des Stadtteilzentrums Gelsenkirchener Allee / Forum Sachsendorf (B-Zentrum)



Der Teilbereich „Gelsenkirchener Allee“ ist durch die Blockbebauung mit den rückseitigen Straßenzügen Bertold-Brecht-Straße, Albert-Schweitzer-Straße, Heinrich-Mann-Straße und Dostojewskistraße gegliedert. Generell sind vielfältige Dienstleister (Versicherungen, Bankfilialen, Reisebüro, Kosmetik- und Nagelstudio, Friseur, GWG Cottbus, Die Tafeln), Ärzte sowie Gastronomie und Freizeit (u.a. Spielothek, Imbiss, Grand mit 4ren) vertreten. Einzelhandelsnutzungen sind mit zunehmender Entfernung zum „Forum Sachsendorf“ rückläufig. So sind angrenzend zum Stadtteilplatz (Bertold-Brecht-Straße, Albert-Schweitzer-Straße, Heinrich-Mann-Straße) beispielsweise noch Fachgeschäfte für Lebensmittel / Lebensmittelhandwerk, Bekleidung und Geschenkartikel, Lotto / Zeitschriften oder Hausgeräte sowie eine Apotheke vertreten, während der östlichste Teilbereich (Dostojewskistraße) bereits stärkeren Leerstand aufweist.

Perspektivisch ist diese Funktionsteilung des Stadtteilzentrums weiterzuentwickeln, besondere Bedeutung kommt Nutzungen für die östlichen Teilbereiche zu, um eine teilweise Verödung des zentralen Versorgungsbereiches zu vermeiden. Die Einzelhandelsfunktionen werden auch zukünftig sich auf den Bereich des „Forums Sachsendorf“ konzentrieren, in der westlichen Abgrenzung des Stadtteilzentrums stehen hierfür noch Potenzialflächen zur Verfügung.

5.8.2. Integriertes Einkaufszentrum mit Stadtteilbedeutung (C-Zentrum) Fürst-Pückler-Passage

Das C-Zentrum Fürst-Pückler-Passage übernimmt ortsteilbezogene Versorgungsfunktionen im Ortsteil Spremberger Vorstadt, vergleichbar einem Stadtteilzentrum. Dennoch unterscheidet es sich von den B-Zentren einerseits durch seine bauliche Struktur als städtebaulich integriertes, kompaktes Einkaufszentrum in Verbindung mit Dienstleistung, Büros und Praxen sowie dem Hotel als wesentlichen Funktionsbereich, andererseits durch eine weitergehende gesamtstädtische und regionale Ausstrahlung des Gesamtstandortes. Letztere wird unterstützt durch seine Lagequalität gegenüber dem Cottbuser Hauptbahnhof sowie an der Nord-Süd-Verkehrsachse Bahnhofstraße / Thiemstraße.

Der Schwerpunkt der Einzelhandelsfunktionen ist ausgerichtet auf umfassende Grundversorgung des kurz- aber auch des mittel- und langfristigen Bedarfs der Stadtgebietsbevölkerung von Spremberger Vorstadt, Sachsendorf und Madlow, wodurch sich eine funktionale Abgrenzung zur den umliegenden Nahversorgungsstandorten (Leipziger Straße (D-Zentrum), Nahversorgungslagen Thiemstraße und Leuthe-ner Straße) abzeichnet.

Die nördlich verlaufende Bahnlinie begrenzt die Ausstrahlung in die Ortsteile Ströbitz und Mitte, übergreifend werden aber insbesondere Nachfragesegmente des Wochenbedarfs und One-Stop-Shopping bedient.

Der Branchenbesatz in der Fürst-Pückler-Passage ist verstärkt dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnen, etwa 56% aller Verkaufsflächen (insgesamt derzeit 17 Anbieter mit zusammen 2.130 m² VKF) entfallen auf das kurzfristige Branchenspektrum, Kernanbieter ist ein CAP-Lebensmittelmarkt. Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ist besonders auf Fachgeschäfte für Bekleidung zu verweisen, darüber hinaus sind ein Küchenstudio sowie Anbieter für Unterhaltungselektronik / Kommunikation sowie einzelne ergänzende Fachgeschäfte vertreten. In den vergangenen Jahren ist ein sukzessiver Bedeutungsverlust in den Einzelhandelsfunktionen zu konstatieren. Dieser spiegelt sich im Rückgang der Gesamtverkaufsfläche aber auch in der Anbieterstruktur wider. So war der Betreiberwechsel des Lebensmittelmarktes mit einer Flächenreduzierung verbunden, die Anzahl der weiteren Einzelhandelsanbieter reduzierte sich spürbar und damit verbunden auch das abgedeckte Branchenspektrum.

Perspektiven des C-Zentrums ergeben sich in den kommenden Jahren aus der Entwicklung des Bahnhofsumfeldes, u.a. mit der Verlagerung des Busbahnhofes und den neuen Zugängen zum Bahnhof aus

den nördlichen Gebieten des Ortsteiles Ströbitz. Mit der zu erwartenden Frequenzsteigerung im Bahnhofsumfeld zeichnen sich auch zusätzliche Bindungschancen als Einzelhandelsstandort ab, entscheidend ist die prioritäre Konzentration dieser Funktionen auf das C-Zentrum. Dies impliziert einen Ausschluss konkurrierender Einzelhandelsentwicklungen sowohl nördlich des Bahnhofsgeländes als auch innerhalb des Bahnhofsbereiches, Handelsfunktionen innerhalb des Bahnhofs sind auch weiterhin auf Reisebedarf zu begrenzen.

Bei zukünftiger Bündelung standortspezifischer Versorgungsfunktionen ist eine Revitalisierung auch hinsichtlich einer Verkaufsflächenausstattung in der Dimensionierung eines vergleichbaren Stadtteilzentrums (max. 4.000 m²) realistisch.

In der Aufenthaltsqualität wird die Fürst-Pückler-Passage von der umliegenden Wohnbevölkerung bereits angenommen, dazu tragen neben Praxen auch gastronomische Einrichtungen (Café Lauterbach) bei. Auch in diesem Sinne spiegeln sich gleichfalls Funktionen eines typischen Stadtteilzentrums wider.

Abbildung 36: Abgrenzung des integrierten Einkaufszentrums mit Stadtteilbedeutung Fürst-Pückler-Passage (C-Zentrum)



Abbildung 37: Ansichten des integrierten Einkaufszentrums mit Stadtteilbedeutung Fürst-Pückler-Passage (C-Zentrum)



5.8.3. Einbindung der Nahversorgungsfunktionen in die Zentren- und Standortstruktur des Stadtgebietes Süd

Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet Süd sind einzubinden in ein Spannungsfeld zwischen der prioritären Entwicklung der übergeordneten B- und C-Zentren, der Ausstrahlung großflächiger Einzelhandelsstandorte und den strukturellen Anforderungen aus dem Stadtumbauprozess insbesondere in den Ortsteilen Sachsendorf und Madlow. Angebotsentwicklungen der vergangenen Jahre gingen tendenziell zu Lasten zentraler Versorgungsbereiche, diese zeigten bestenfalls eine Stabilisierung ihrer Markt- und Wettbewerbsposition, teilweise jedoch auch einen Bedeutungsverlust.

Gemäß aktueller Bevölkerungsprognose gehören Sachsendorf und Madlow auch in den kommenden Jahren zu den Ortsteilen mit überdurchschnittlichem Bevölkerungsrückgang (vgl. Abschnitt 2.3.1). Zudem verfügt die Bevölkerung im Stadtgebiet Süd über die geringste einzelhandelsrelevante Kaufkraft (vgl. Abschnitt 2.3.2), mit entsprechendem Einfluss auf die Nachfrage im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Eine stärkere zentrenbasierte Nahversorgung ist für die langfristige Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereiche des Stadtgebietes Süd unerlässlich.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008 sind für das Stadtgebiet Süd festgelegt:

- B-Zentrum - Stadtteilzentrum Gelsenkirchener Allee / Forum Sachsendorf konzentriert Versorgungsfunktionen für die Ortsteile Sachsendorf und Madlow
- C-Zentrum - Integriertes Einkaufszentrum mit Stadtteilbedeutung übernimmt für den Ortsteil Spremberger Vorstadt vergleichbare Versorgungsfunktionen zu den B-Zentren

sowie als ergänzende Nahversorgungsstrukturen

- Nahversorgungszentren Thiemcenter und Leipziger Straße
- Nahversorgungslagen Leuthener Straße, Uhlandstraße, An der B97.

Infolge der Marktentwicklung erfüllen die tatsächlichen, faktischen Verhältnisse nicht mehr die Funktionszuweisung in den Nahversorgungsstrukturen. Bereits beim B-Zentrum wurde auf einen Bedeutungsverlust als Einzelhandelsstandort verwiesen, dies gilt in weitaus stärkerem Maße für das bisherige D-Zentrum Thiemcenter. Bereits im Zentrenkonzept 2008 wurde auf die geringe Flächendimensionierung und die gebäudeseitigen Problemstellungen verwiesen, die zu einer begrenzten Wettbewerbsstellung führten, Entwicklungsperspektiven wurden im qualitativen Bereich und in optimierten Flächennutzungen benannt. Diese Perspektiven konnte nicht genutzt werden, zwischenzeitlich sind ein Anbieterrückgang im gesamten multifunktionalen Angebot und ein Rückgang in der Verkaufsflächennutzung zu konstatieren, insgesamt mit einem spürbaren Bedeutungsverlust als Einzelhandelsstandort. Aktuell werden Nahversorgungsfunktionen für umliegende Wohngebiete, vorrangig im Sinne einer fußläufigen Nahversorgung wahrgenommen, der Standort ordnet sich in die typische Funktion einer Nahversorgungslage ein.

Im Ortsteil Gallinchen eröffnete in 2011 ein neuer Lebensmittelmarkt, welcher zwischenzeitlich im Wesentlichen die Funktionen einer Nahversorgungslage übernommen hat. Außerdem ist die zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Zentrenkonzeptes 2008 geplante Nahversorgungslage Leuthener Straße inzwischen etabliert.

Insgesamt hat sich der Flächenbesatz durch Supermärkte / Discounter im Stadtgebiet Süd weiter erhöht, bei konstant hohem Flächenbesatz der Großbetriebsformen. Zusammen sind aktuell 15 Supermärkte und Discounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 10.300 m² ansässig. Davon sind 9 Standorte in die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen eingebunden, weitere Wettbewerbsstandorte befinden sich im Ortsteil Spremberger Vorstadt in der Ottilienstraße, im Ortsteil Sachsendorf in der Box-

berger Straße, Schopenhauer Straße und Turower Straße, im Ortsteil Madlow in der Hardenbergstraße und im Ortsteil Groß Gaglow in der Sachsendorfer Straße.

In Relation zur Einwohnerzahl des Stadtgebietes Süd errechnet sich eine durchschnittliche Flächenausstattung von 324 m² je 1.000 Einwohner, dies entspricht einem Dichte-Index von 117%.

Zusätzlich sind die beiden Großflächen an der Hardenbergstraße (Kaufland) und im EKZ „Lausitz-Park“ (Marktkauf) zu berücksichtigen, deren Gesamtverkaufsfläche von ebenfalls ca. 10.300 m² rechnerisch zu einem Dichte-Index von 266% führt. Die Großbetriebsformen (Verbrauchermarkt und SB-Warenhaus) erzielen zweifellos eine gesamtstädtische und regionale Kundenbindung, gleichzeitig jedoch mit entsprechenden Wettbewerbseffekten innerhalb des Stadtgebietes Süd.

Tabelle 21: Flächenausstattung (Dichte-Index) durch Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet Süd 2015

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}	80.585.700	26.877	22.250.000	828	2.998	276	100
Cottbus-Süd	31.704	15	10.282	685	2.114	324	117
Große Supermärkte + SB-Warenhäuser							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	80.585.700	1.942	9.860.000	5.077	41.496	122	100
Cottbus-Süd	31.704	2	10.320	5.160	15.852	326	266
Lebensmittelbetriebsformen gesamt							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	80.585.700	28.819	32.110.000	1.114	2.796	398	100
Cottbus-Süd	31.704	17	20.602	1.212	1.865	650	163

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

Tragfähigkeit einer weiteren Verkaufsflächenentwicklung

Bei einem bereits leicht überdurchschnittlicher Flächenausstattung in den nahversorgungsrelevanten Betriebsformen (Supermarkt, Discounter) und gleichzeitig deutlich überdurchschnittlichen Wettbewerbseffekten durch Großbetriebsformen bestehen derzeit faktisch keine quantitativen Entwicklungspotenziale.

Nachfolgende Tabelle veranschaulicht zudem einen zunehmenden Wettbewerbsdruck allein durch die absehbare Bevölkerungsentwicklung des Stadtgebietes Süd. Bei gleichbleibender Flächenausstattung steigt allein durch den Bevölkerungsrückgang der Dichte-Index durch Supermärkte und Discounter um 5%-Punkte auf 123% und der entsprechende Wert über alle Betriebsformen um 7%-Punkte auf 170% bis zum Jahr 2020.

Zusätzliche Flächenentwicklungen führen zu zusätzlichem Standortwettbewerb. Sie sollten dementsprechend gezielt zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und im begründeten Einzelfall auch zur Sicherung von Nahversorgungslagen eingesetzt werden. Zu den städtebaulichen Zielsetzungen in der Nahversorgung zählen vorrangig die Weiterentwicklung des C-Zentrums (Fürst-Pückler-Passage), die Sicherung des B-Zentrums sowie eine stärkere Funktionsübernahme des D-Zentrums Leipziger Straße innerhalb des westlichen Teilbereiches der Spremberger Vorstadt.

Tabelle 22: Flächenentwicklung (Dichte-Index) durch Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet Süd bis 2020

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}	80.585.700	26.877	22.250.000	828	2.998	276	100
Cottbus-Süd 2014	31.704	15	10.282	685	2.114	324	117
Cottbus-Süd Plan - Einwohner 2014	31.704	15	10.282	685	2.114	324	117
Cottbus-Süd Plan - Einwohner 2020	30.350	15	10.282	685	2.023	339	123
Große Supermärkte + SB-Warenhäuser							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1;2}	80.585.700	1.942	9.860.000	5.077	41.496	122	100
Cottbus-Süd 2014	31.704	2	10.320	5.160	15.852	326	266
Lebensmittelbetriebsformen gesamt							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1;2}	80.585.700	28.819	32.110.000	1.114	2.796	398	100
Cottbus-Süd 2014	31.704	17	20.602	1.212	1.865	650	163
Cottbus-Süd Plan - Einwohner 2014	31.704	17	20.602	1.212	1.865	650	163
Cottbus-Süd Plan - Einwohner 2020	30.350	17	20.602	1.212	1.785	679	170

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**Zukünftiges Nahversorgungskonzept für das Stadtgebiet Süd**

Das zukünftige Nahversorgungskonzept legt einen besonderen Focus auf eine stärker zentrenbasierte Nahversorgung, insbesondere bereits für eine langfristige Sicherung der B- und C-Zentren. Abgestimmt auf die räumliche Ausdehnung des Stadtgebietes Süd übernehmen zusätzliche Nahversorgungsstrukturen eine entsprechend abgestufte Versorgungsfunktion zur möglichst flächendeckend verbrauchernahen Versorgung. Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht diese räumliche Zuordnung anhand eines jeweils 600 m-Nahversorgungsumfeldes der städtebaulichen Zielstrukturen.

Das Nahversorgungskonzept umfasst dementsprechend:

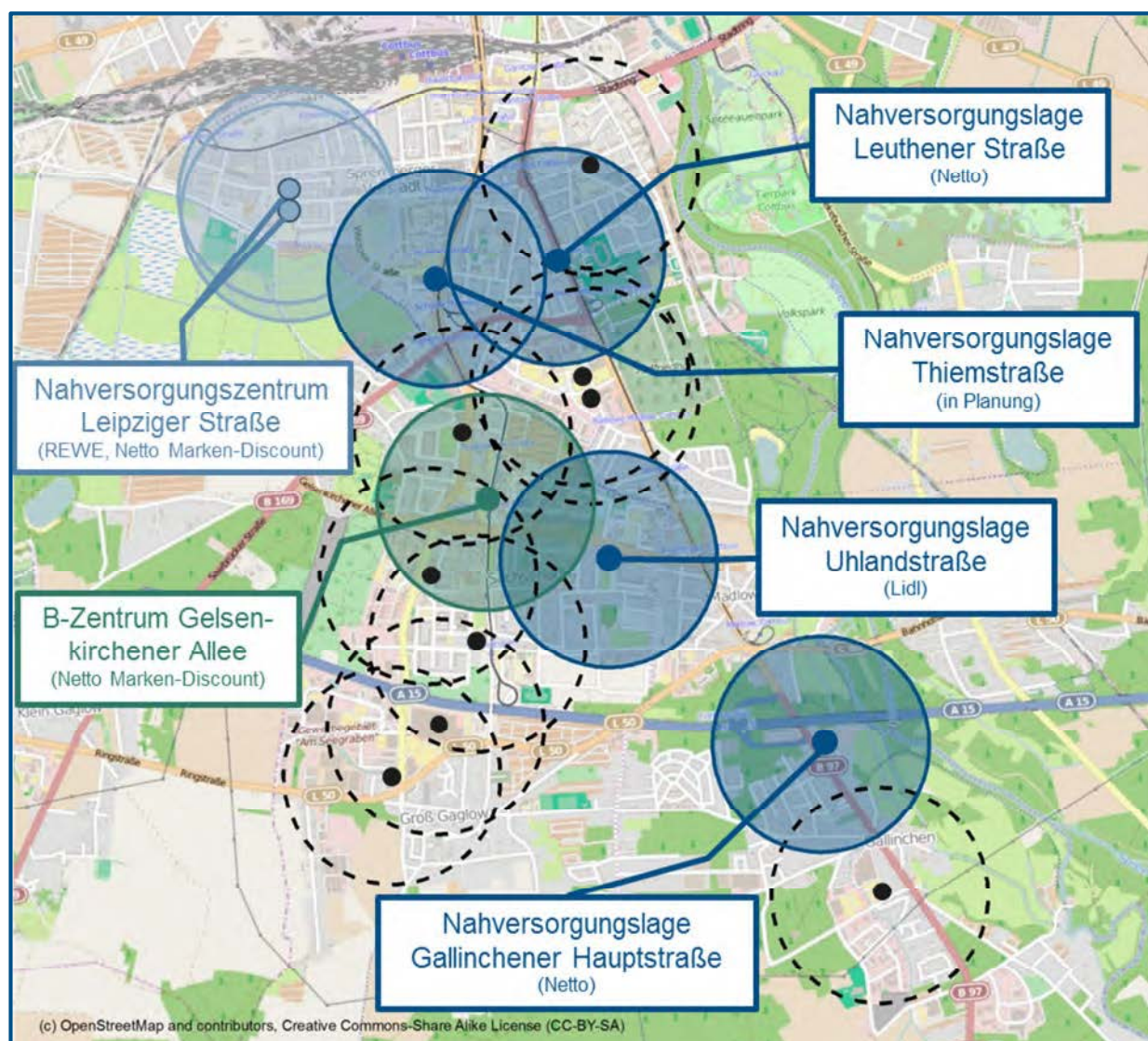
- B-Zentrum Gelsenkirchener Allee / Forum Sachsendorf mit Funktionsschwerpunkt Grundversorgung
- C-Zentrum Fürst-Pückler-Passage mit zukünftiger Stärkung des Funktionsschwerpunktes Grundversorgung
- D-Zentrum Leipziger Straße mit stärkerer Funktionsbündelung als Nahversorgungszentrum für westliche Teilbereiche der Spremberger Vorstadt
- Nahversorgungslagen Thiemstraße und Leuthener Straße zur Sicherung der fußläufigen Nahversorgung im Ortsteil Spremberger Vorstadt
- Nahversorgungslage Uhlandstraße zur ergänzenden Nahversorgung mit Ausrichtung auf den Ortsteil Madlow
- Nahversorgungslage Gallinchener Hauptstraße zur verbrauchernahen Grundversorgung im Ortsteil Gallinchen.

Die Abbildung veranschaulicht die wesentlichen Versorgungsfunktionen der einzelnen Standorte und letztlich die begründete Präferenz des B-Zentrums. Dieses liegt zentral im Ortsteil Sachsendorf und ist von der Mehrheit der Bevölkerung sehr gut erreichbar.

Gleichzeitig werden Überschneidungen in der Kundenorientierung insbesondere mit jenen Lebensmittelmärkten sichtbar, die nicht in die ausgewiesene Nahversorgungsstruktur aufgenommen wurden. Sie weisen stets eine weitgehende Wettbewerbssituation mit nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen oder Nahversorgungslagen auf, i.d.R. ohne Erschließung einer eigenständigen Versorgungsfunktion.

So liegt das maßgebliche Nahversorgungsumfeld der Standorte Turower Straße, Boxberger Straße und Schopenhauer Straße stets auf der dem Stadtteilzentrum Gelsenkirchener Allee / Forum Sachsendorf zugewandten Richtung, konkurriert somit unmittelbar mit dem Stadtteilzentrum. Zudem sind diese Standorte auch zukünftig von den Rückbaugebieten am östlichen und südlichen Rand von Sachsendorf betroffen. Der Campus an der Lipezker Straße kann die Tragfähigkeit örtlicher Versorgungsstrukturen zwar stützen, rechtfertigt aber nicht die Ausrichtung eines eigenständigen Versorgungsstandortes. Vielmehr ist das Potenzial zur Stärkung des Stadtteilzentrums zu gewinnen.

Abbildung 38: Nahversorgungsstrukturen für das Stadtgebiet Süd



Demgegenüber zeigt die Nahversorgungslage Uhlandstraße zwar in westlicher Richtung ebenfalls stärkere Überschneidungen mit dem B-Zentrum, erschließt jedoch in östlicher Richtung eine eigenständige fußläufige Nahversorgung.

Im Ortsteil Spremberger Vorstadt ist eine funktionale Abstimmung der Nahversorgungsstrukturen in der räumlichen Verteilung sichtbar. Der zusätzliche Lebensmitteldiscounter in der Ottilienstraße verfügt nur über ein begrenztes Nahversorgungsumfeld, bei zugleich begrenzter Verkaufsfläche und beengter Grundstückssituation ist eine weitergehende Funktionsübernahme nicht möglich, der mittelfristige Bestand ist nicht gesichert.

Schließlich sei noch auf die beiden Discounterstandorte in Gewerbegebietslage verwiesen, in der Hardenbergstraße im Ortsteil Madlow und in der Sachsendorfer Straße im Ortsteil Groß Gaglow. Als autoorientierte Standorte ohne unmittelbares Nahversorgungsumfeld sind diese als ausschließliche Wettbewerbsstandorte zu den definierten Nahversorgungsstrukturen einzuschätzen.

5.8.4. Nahversorgungszentren (D-Zentren)

Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Leipziger Straße

Das Nahversorgungszentrum liegt im östlichen Teilbereich des Ortsteiles Spremberger Vorstadt, eingebunden in umliegende Wohngebiete. Die Leipziger Straße fungiert als wichtige Erschließungsstraße für diese Wohnquartiere.

Abbildung 39: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Leipziger Straße (D-Zentrum)



Das Einzugsgebiet ist vorrangig ausgerichtet auf die westlichen Wohngebiete der Spremberger Vorstadt, räumlich begrenzt durch den Verlauf der Bahnstrecke nördlich und westlich. In östlicher Richtung erfasst es die Wohngebiete bis an die Thiemstraße. In diesem potenziellen Einzugsgebiet wird die Nahversorgung in Funktionsergänzung mit der zukünftigen Nahversorgungslage Thiemstraße und den Fürst-Pückler-Passagen (C-Zentrum) übernommen, bei ausschließlicher Betrachtung der fußläufigen Nahversorgung (600 m Umkreis) ergänzen sich die drei Standorte als flächendeckende Struktur (vgl. Abbildung im Abschnitt 5.8.3).

Das Nahversorgungszentrum Leipziger Straße setzt sich funktional zusammen aus einem baulichen Komplex mit REWE-Supermarkt, Getränkemarkt, Lebensmittelhandwerk, Blumenhändler und Sanitätsfachhandel südlich der Leipziger Straße, sowie einem auf der gegenüberliegenden, nördlichen Straßenseite ansässigen Discounter Netto Marken-Discount (mit Lebensmittelhandwerk). Es bietet somit eine qualifizierte Nahversorgung in der Kombination aus Supermarkt und Discounter, beide Lebensmittelmärkte weisen jedoch begrenzte Verkaufsflächen auf, eine perspektivische Modernisierung mit wettbewerbsfähiger Flächendimensionierung und Angebotsstruktur ist im Rahmen der Versorgungsfunktionen eines D-Zentrums möglich und trägt zu dessen langfristiger Bestandssicherung bei.

Mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.900 m² liegt der Gesamtstandort leicht unter der Regeldimensionierung eines Nahversorgungszentrums (vgl. Abschnitt 5.3), als zukünftig einziges Nahversorgungszentrum im Stadtgebiet Süd und unter Berücksichtigung der Bevölkerungsdichte der Spremberger Vorstadt entspricht eine Stärkung des D-Zentrums auch innerhalb der Wechselbeziehungen mit den weiteren Nahversorgungslagen den städtebaulichen Zielvorstellungen.

5.8.5. Integrierte Nahversorgungslagen

Nahversorgungslage Thiemstraße (in Planung)

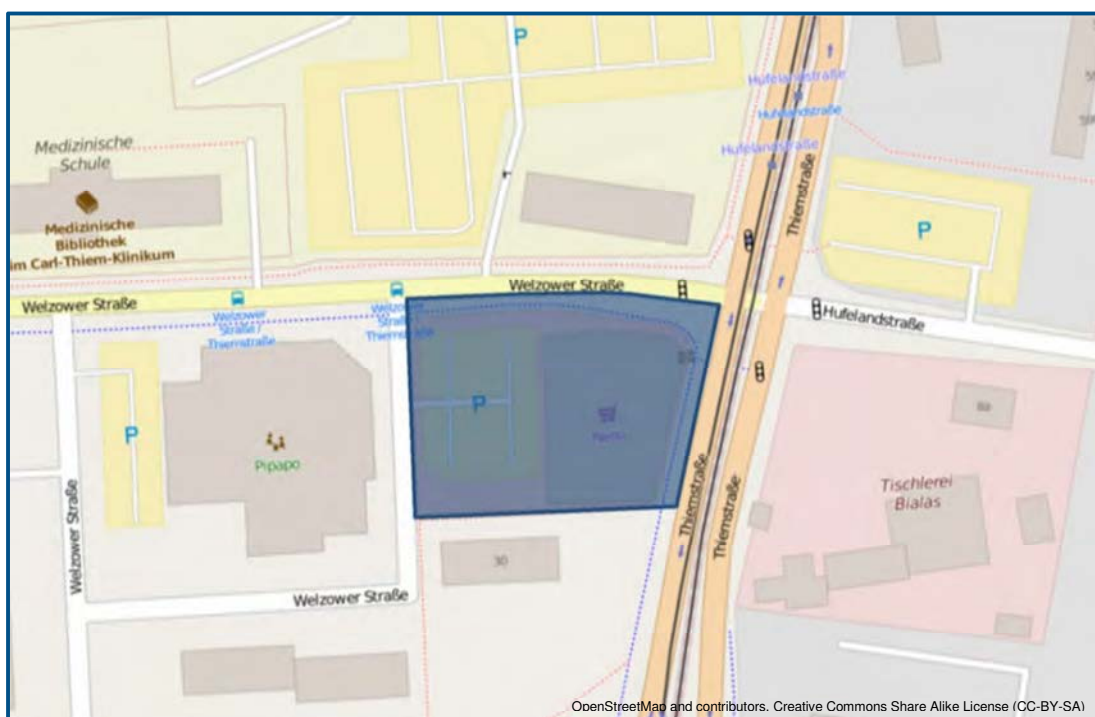
Dieser Standort war im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008 als Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Thiemcenter ausgewiesen. Wie bereits dargestellt, wird diese Funktion nicht mehr wahrgenommen, eine Revitalisierung als zentraler Versorgungsbereich ist auf Grundlage der baulichen Gegebenheiten unwahrscheinlich. Vielmehr ist geplant, die bisherige Bebauung durch einen neuen Lebensmitteldiscounter zu ersetzen, dieser nimmt zukünftig die Funktion einer neuen Nahversorgungslage wahr.

Ein erneuter Ausbau zu einem Nahversorgungszentrum wird ausgeschlossen, eine Funktionsstärkung des nahegelegenen, städtebaulich integrierten D-Zentrums Leipziger Straße gebührt der Vorrang innerhalb der örtlichen Nahversorgungsstrukturen.

Mit seiner südlichen Lage innerhalb des Ortsteiles Spremberger Vorstadt ergänzt dieser Standort jedoch die fußläufige Nahversorgung. Zum engeren Einzugsgebiet zählen somit die Wohnquartiere im südlichen Teilbereich der Spremberger Vorstadt, beiderseits der Thiemstraße, mit Ausstrahlung in die angrenzenden Gebiete um die Saarbrücker Straße. Diese Nahversorgungslage ermöglicht somit den „Brückenschlag“ in einer flächendeckenden Nahversorgung zu den zentralen Versorgungsbereichen des Ortsteiles Sachsendorf. Innerhalb des unmittelbaren Umfeldes, nördlich angrenzend zur Nahversorgungslage, liegt zudem das Carl-Thiem-Klinikum mit hoher Beschäftigtenzahl.

Ausgehend von diesen Versorgungsfunktionen ist perspektivisch eine Flächenausstattung dieser Nahversorgungslage durch einen Lebensmittelmarkt (incl. Lebensmittelhandwerk) bis zur Regelgröße von Nahversorgungslagen gemäß dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 1.000 m² (vgl. Abschnitt 5.3) möglich.

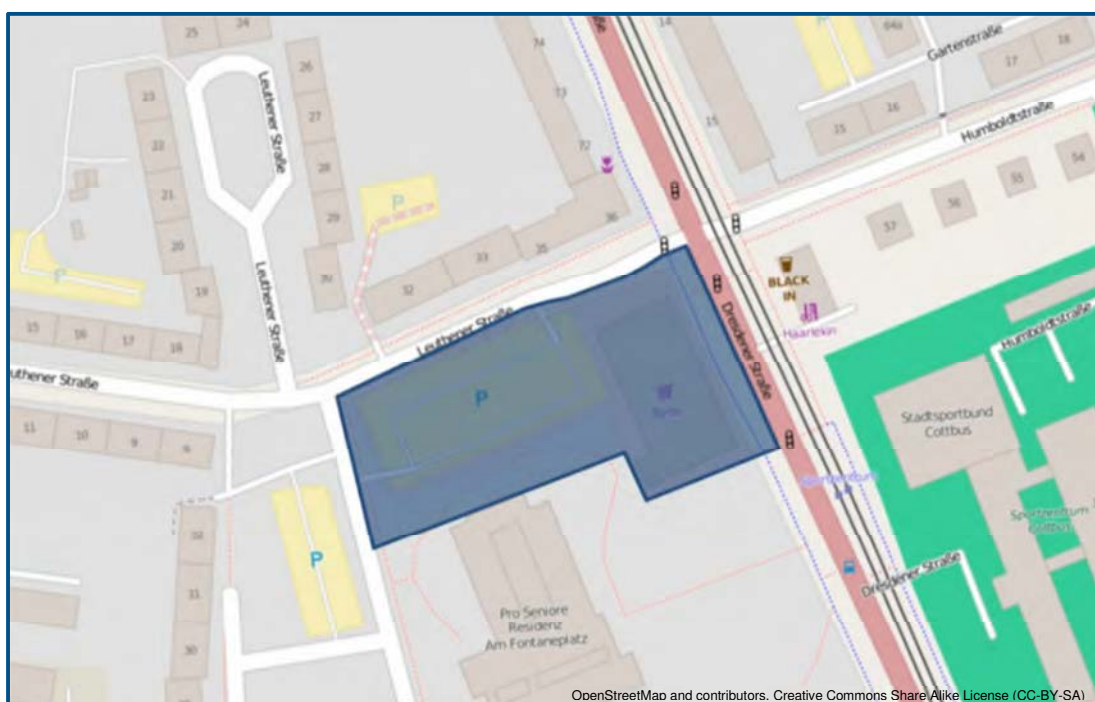
Abbildung 40: Abgrenzung der Nahversorgungslage Thiemstraße (in Planung)



Nahversorgungslage Leuthener Straße

Die Nahversorgungslage Leuthener Straße liegt unmittelbar am Kreuzungsbereich der Leuthener Straße mit der Dresdener Straße.

Abbildung 41: Abgrenzung der Nahversorgungslage Leuthener Straße



Die Versorgungsfunktion ist ausgerichtet auf die Sicherung der fußläufigen Nahversorgung in den östlichen Wohnquartieren des Ortsteiles Spremberger Vorstadt. Sie erschließt ein Einzugsgebiet beiderseits der Drebkauer Straße, in östlicher Richtung die gesamten Wohnlagen bis an die Spree, in westlicher Richtung die Wohnquartiere zwischen Drebkauer und Thiemstraße. In dieser westlichen Ausstrahlung bestehen funktionale Überlagerungen mit der Nahversorgungslage Thiemstraße.

Aktuell ist die Nahversorgungslage besetzt durch einen Lebensmitteldiscounter Netto und angeschlossener Bäckerfiliale, die Gesamtverkaufsfläche beträgt ca. 630 m².

Nahversorgungslage Uhlandstraße

Die Nahversorgungslage Uhlandstraße grenzt unmittelbar südöstlich an das Stadtteilzentrum Gelsenkirchener Allee / Forum Sachsendorf und ist dem Ortsteil Madlow zuzurechnen. Als Nahversorgungslage wird ausdrücklich nur der Standort des Lebensmitteldiscounters Lidl, einschließlich des integrierten Bäckers ausgewiesen. Diese umfassen zusammen eine Verkaufsfläche von ca. 1.000 m².

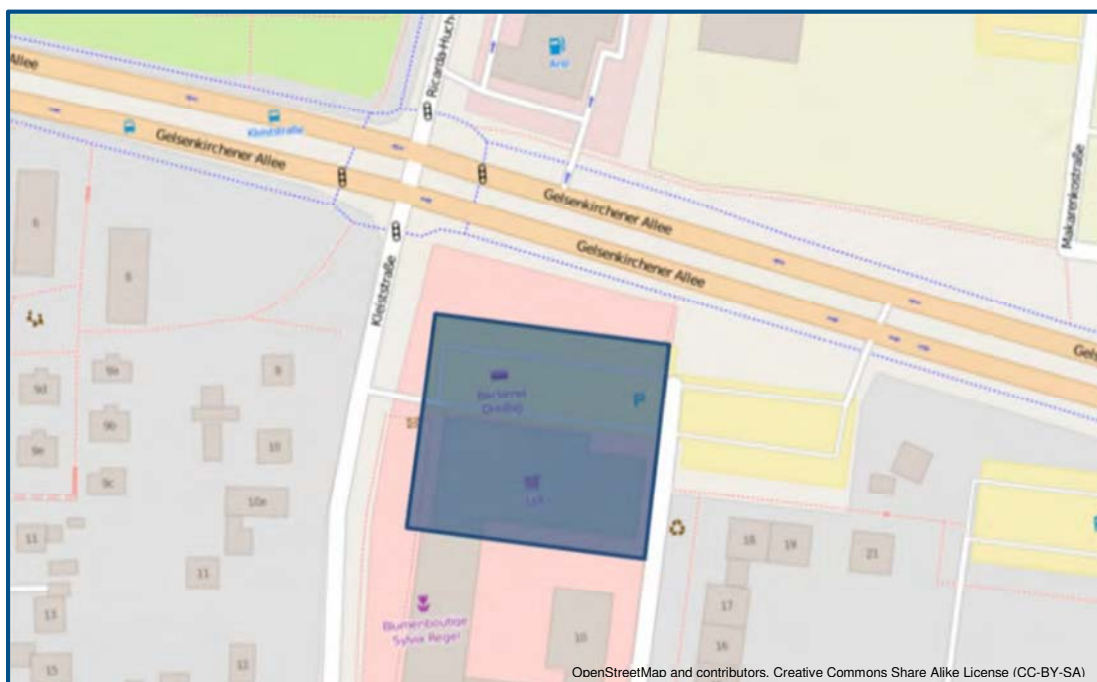
Im Anschluss an den Standort des Discounters bestehen ältere Baukomplexe des ehemaligen Nebenzentrums, überwiegend leerstehend, dieser Bereich gehört nicht zur Nahversorgungslage und ist auch nicht als räumliches Erweiterungspotenzial zu betrachten.

Die Abgrenzung der Nahversorgungslage Uhlandstraße erfolgt unter zwei Zielsetzungen:

1. Sicherung der fußläufigen Nahversorgung insbesondere aus dem Ortsteil Madlow (wichtigster Anbieter),
2. ergänzende Nahversorgung zum benachbarten Stadtteilzentrum Gelsenkirchener Allee / Forum Sachsendorf bei Vermeidung einer unmittelbaren Verdrängungswirkung.

Eine Weiterentwicklung der Nahversorgungslage zu einem konkurrierenden Zentrum durch Ansiedlung weiterer Anbieter ist auszuschließen.

Abbildung 42: Abgrenzung der Nahversorgungslage Uhlandstraße



Nahversorgungslage Gallinchener Hauptstraße

Die Nahversorgungslage Gallinchener Hauptstraße liegt am Nordrand des Ortsteiles Gallinchen, unmittelbar an der Autobahnauffahrt Cottbus-Süd zur BAB 15. Sie ersetzt die im Zentrenkonzept 2008 ausgewiesene Nahversorgungslage An der B97.

Der Standort der Nahversorgungslage liegt in Randlage zum Siedlungskern von Gallinchen. In einem 600 m – Umkreis wird ein Großteil der Gallinchener Bevölkerung angesprochen, eingebunden ist das gesamte Siedlungsgebiet nördlich des Ergänzungsstandortes Spree-Park. Die bisherige Nahversorgungslage war stärker auf die südlichen Wohngebiete orientiert, für einen Großteil der Ortsteilbevölkerung entstanden größere Zeit-Wege-Aufwendungen. Der Standort der bisherigen Nahversorgungslage erhält Bestandsschutz als zukünftiger Teil des Ergänzungsstandortes Spree-Park, die Versorgungssituation der südlichen Wohnquartiere von Gallinchen bleibt diesbezüglich unberührt.

Die Nahversorgungslage ist aktuell besetzt mit einem Lebensmitteldiscounter Netto, ergänzt durch Bäcker- und Fleischerfiliale. Deren Gesamtverkaufsfläche beträgt 800 m². Auch zukünftig bleiben die Versorgungsfunktionen auf jene einer Nahversorgungslage begrenzt, ein Ausbau zu einem Nahversorgungszentrum wird durch die zu erwartenden Wechselwirkungen mit dem B-Zentrum Gelsenkirchener Allee ausgeschlossen.

Abbildung 43: Abgrenzung der Nahversorgungslage Gallinchener Hauptstraße



5.9. Einbindung und Entwicklung der Ergänzungsstandorte großflächiger Einzelhandel

Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels sollen grundsätzlich Versorgungsfunktionen übernehmen, die in zentralen Versorgungsbereichen nicht umsetzbar sind oder gemeinsam mit den zentralen Versorgungsbereichen zu einer umfassenden Stärkung des Einzelhandelsstandortes und somit der Zentralität der Stadt Cottbus beitragen. Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen an Ergänzungsstandorten erfolgt über Festsetzungen in Bebauungsplänen bzw. in Vorhabens- und Erschließungsplänen. In der Stadt Cottbus bestehen sieben maßgebliche Ergänzungsstandorte mit jeweils definierten Funktionszuweisungen im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes. Nachfolgend werden für die bestehenden Ergänzungsstandorte

- Einrichtungshaus Willmersdorf
- Cottbus-Center / Sielower Landstraße
- östlicher Stadtring
- TKC
- Hardenbergstraße
- Lausitz-Park / Am Seegraben
- Spree-Park

der aktuelle Anbieterbesatz, Standortlage und die Funktionseinbindung in das Einzelhandelskonzept skizziert. Besondere Beachtung gilt dabei den drei Ergänzungsstandorten „Cottbus-Center / Sielower Landstraße“, „TKC“ und „Lausitz-Park / Am Seegraben“ aufgrund intensiver Verflechtungsbeziehungen mit der Cottbuser Innenstadt (A-Zentrum).

5.9.1. Ergänzungsstandort Einrichtungshaus Willmersdorf

Der Ergänzungsstandort ist eine Solitärlage im nördlichen Ortsteil Willmersdorf, zugleich der nördlichste Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet. Unmittelbar am Verlauf der Bundesstraße B168 gelegen erzielt der Standort eine gesamtstädtische und regionale Ausstrahlung.

Aktuelle Nutzung 2015:

Der Ergänzungsstandort ist ein solitäres Einrichtungshaus mit ca. 20.000 m² Verkaufsfläche, damit zugleich flächengrößter Möbelmarkt im Stadtgebiet Cottbus. Aktueller Betreiber ist die Fa. Möbel Höffner.

Versorgungsfunktion innerhalb des Cottbuser Zentren- und Standortkonzeptes:

Die Entwicklungsperspektiven des Standortes liegen ausschließlich in der Bestandssicherung als Einrichtungshaus. Folglich bleibt dieser Ergänzungsstandort auch zukünftig ein solitärer Angebotsstandort für nicht zentrenrelevante Kernsortimente, im Schwerpunkt Möbel. Eine Verkaufsflächenerweiterung, ein Ausbau zentrenrelevanter Randsortimente oder eine Standortergänzung durch zusätzliche Einzelhandelsanbieter wird ausgeschlossen.

Planungsrechtliche Situation:

Der Ergänzungsstandort liegt mit seinen Einzelhandelsfunktionen im unbeplanten Innenbereich der Stadt Cottbus, gemäß § 34 BauGB.

5.9.2. Ergänzungsstandort Cottbus-Center / Sielower Landstraße

Beim Cottbus-Center handelt es sich um ein Einkaufszentrum, dass auch Dienstleistungsangebote einschließt. Das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum befindet sich in einem Gewerbegebiet am nördlichen Stadtrand von Cottbus, etwa 3 km von der Cottbuser Innenstadt entfernt.

Aktuelle Nutzung 2015:

Der Einzelhandelsbesatz konzentriert sich auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss. Die Verkaufsfläche der insgesamt 27 Einzelhandelsanbieter umfasst aktuell ca. 16.400 m² zzgl. aktueller Leerstandsflächen. Im linken Teil des Baukörpers und im 1. Obergeschoß ist ein Kaufland SB-Warenhaus angesiedelt, als weitere Magnetanbieter fungieren derzeit ein expert-Elektrofachmarkt und ein AWG-Modemarkt. Die restlichen Flächen sind Fachmärkten / Fachgeschäften verschiedener Branchen vorbehalten.

Die Dynamik der Angebots- und Nachfragesituation hat bereits zu Veränderungen in der Branchenstruktur im Cottbus-Center in den letzten Jahren geführt. Gegenüber dem Zeitpunkt der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2008 zeigt sich dies bei annähernd vergleichbarer Gesamtverkaufsfläche im Betreiberwechsel des Elektrofachmarktes mit verbundener Verkaufsflächenreduzierung. Außerdem sind verschiedene Betreiberwechsel zu beobachten, mit der Tendenz in den Discountbereich.

Versorgungsfunktion innerhalb des Cottbuser Zentren- und Standortkonzeptes:

Das Cottbus-Center besitzt eine hohe Akzeptanz vorrangig der Kunden aus dem nördlichen Stadtgebiet sowie der nördlich angrenzenden Gemeinden. Es stellt auch für die aus dem Umland, aus Richtung Calau, Vetschau und Burg kommenden Kunden ein wichtiger Einkaufsschwerpunkt dar und erfüllt somit auch oberzentrale Versorgungsfunktionen.

Das Cottbus-Center soll auch zukünftig als Ergänzungsstandort fungieren. Die zukünftige Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Centers bedarf jedoch einer Auslastung der Flächen und Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen. Seitens der Eigentümer des Cottbus-Centers wird aktuell eine Revitalisierung und Umstrukturierung angestrebt, die sowohl einen modernisierten Marktauftritt, eine Belegung aktueller Leerstandsflächen als auch eine veränderte Verkaufsflächen- und Angebotsstruktur einschließt. Folgende Aspekte der vorliegenden Planung³⁶ sind für die Bewertung einer zukünftigen Wettbewerbsstellung und Versorgungsfunktion des Cottbus-Centers zu beachten:

- Die Wettbewerbsstellung als dezentrales Einkaufszentrum wird bei erfolgreicher Umstrukturierung spürbar zunehmen, der leichte Bedeutungsverlust der jüngeren Vergangenheit wird kompensiert. Die Funktion als Ergänzungsstandort innerhalb der Zentren- und Standortstrukturen ist aufrecht zu erhalten, eine Dominanz, auch branchenspezifisch, im Wettbewerb mit der Innenstadt zu vermeiden.
- Die Gesamtverkaufsfläche wird gegenüber der gegenwärtig aktiven Einzelhandelsfläche zweifellos steigen, unter Berücksichtigung der Leerstände ist jedoch keine Verkaufsflächenvergrößerung vorgesehen. Gegebenenfalls ist sogar ein leichter Rückgang von bis zu 300 m² festzustellen. Diese neue Gesamtverkaufsfläche ist zwingend festzuschreiben.
- Für das Kaufland SB-Warenhaus und den Getränkemarkt reduziert sich die Verkaufsfläche nach vorliegender Planung um etwa 4.000 m². Verbunden mit dieser Flächenentwicklung ist eine ver-

³⁶ Mesa Development, Vorbereitung Genehmigungsplanung – Vorhaben Beschreibung Cottbus-Center, Stand 17.04.2015

stärkte Ausrichtung auf den Food-Bereich, die Reduzierung betrifft folglich verstärkt den Non-Food-Bereich.

- Diese Flächenanteile werden im Rahmen der Umgestaltung zur Erweiterung von Bestandsmietern oder zur Neuansiedlung von Fachgeschäften / Fachmärkten genutzt. Geplant ist u.a. die Ansiedlung eines Kleinkaufhauses (Woolworth) und eines Sport-Fachmarktes. Insbesondere für Bekleidung und Schuhe / Lederwaren steigen die Flächenanteile im Cottbus-Center durch Neuansiedlungen / Wiedereröffnung und Flächenerweiterungen.
- In der Wettbewerbsrelevanz und in der Einbindung in die Zentren- und Standortstrukturen sind die einzelnen Flächenentwicklungen quantitativ und qualitativ differenziert zu bewerten. Eine quantitative Kompensation findet sich in der Flächenreduzierung, insbesondere bei Non-Food-Sortimenten, einerseits und der Etablierung eines vergleichbaren Angebotsprofils andererseits, u.a. im Kleinkaufhaus, mit entsprechend geringeren Wettbewerbseffekten. Die Eröffnung eines zweiten größeren Schuhanbieters entspricht einer bereits bestandenen Wettbewerbssituation.
- Die Ansiedlung eines Sport-Fachmarktes (Intersport) und die zusätzliche Einbindung von Bekleidungsanbietern (Jeans Fritz, Mister*Lady) führen dagegen zu einem qualitativ neuen, zusätzlichen Wettbewerb. Die geplanten Anbieter bleiben unter der Schwelle der Großflächigkeit, werden keine dominante Wettbewerbsstellung einnehmen, jedoch zu einer Kundenumorientierung in den nördlichen Stadtgebieten zu Lasten der Innenstadt führen. Darin zeigen sich auch die wesentlichen Unterschiede zu den Bestandsstrukturen der letzten Jahre.

Südlich angrenzend zum Cottbus-Center sind zwei weitere Gewerbegebiete ausgewiesen, in denen sich ebenfalls Einzelhandel angesiedelt hat und die der erweiterten Abgrenzung des Ergänzungsstandortes zuzurechnen sind. Im GE-Gebiet Sielower Landstraße Ost II ist ein ALDI-Lebensmittelmart errichtet worden und auf der gegenüberliegenden Seite im Gewerbegebiet Sielower Landstraße West befindet sich ein ATU (Autoteile Unger). Der ebenfalls an der Sielower Landstraße angesiedelte Teich- und Gartenmarkt komplettiert den Einkaufsstandort Sielower Chaussee / Sielower Landstraße.

Planungsrechtliche Situation:

Das Cottbus-Center wurde 1993 auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes aus dem Jahre 1991 errichtet. Aktuell wird ein Baugenehmigungsverfahren für die Umgestaltung und Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen angestrebt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan deckt jedoch nicht die aktuelle Weiterentwicklung des Cottbus-Centers ab.

Mehrheitlich sind die geplanten Angebotsstrukturen aus den Bestandsstrukturen der letzten Jahre abzuleiten, lediglich die stärkere Ausweitung des Bekleidungsangebotes und der geplante Sport-Fachmarkt stellen eine neue Qualität dar. In jedem Fall ist eine neue planungsrechtliche Absicherung städtebaulich abgestimmter Angebots- und Verkaufsflächenstrukturen erforderlich.

5.9.3. Ergänzungsstandort Östlicher Stadtring

Der Ergänzungsstandort wird durch eine Agglomeration von Einzelhandelsstandorten am Ostring, im Umfeld des Kreuzungsbereiches Merzdorfer Weg geprägt. Der Ostring entspricht dem innerörtlichen Verlauf der Bundesstraße B168. Die Einzelhandelsnutzungen sind eingebunden in angrenzende, umfangreiche Gewerbegebiete (u.a. Gewerbegebiet Merzdorf am Sportplatz, Ehemaliges Industriegebiet Ost II, An der Pastoa).

Aktuelle Nutzung 2015:

Magnetanbieter dieses Ergänzungsstandortes ist der Bauhaus Bau- und Gartenmarkt in der Paul-Greifzu-Straße. Auf gegenüberliegender Seite des Stadtringes, unmittelbar an der Kreuzung Merzdorfer Weg sind die Anbieter Dänisches Bettenlager, Matratzen direct, Friso Getränkemarkt sowie Wellness & Bad ansässig. In den angrenzenden Gewerbebeständen findet sich zudem der Handelshof. Ein ehemaliger Fachmarkt für Wand und Boden ist zwischenzeitlich geschlossen.

In unmittelbarer Nachbarschaft liegt die Nahversorgungslage Merzdorfer Weg (vgl. Abschnitt 5.7.4)

Versorgungsfunktion innerhalb des Cottbuser Zentren- und Standortkonzeptes:

Im Ergänzungsstandort sind schwerpunktmäßig Anbieter angesiedelt, die das Thema Wohnen und Einrichten mit ihren Sortimenten aufgreifen. Auf diesen Angebotsschwerpunkt sollten sich Entwicklungsperspektiven zukünftig konzentrieren. Dieser Ergänzungsstandort eignet sich mit seiner Erreichbarkeit, bei gleichzeitig zentrumsnaher Lage als städtebaulich bevorzugter Standort für die Ansiedlung von Anbietern mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. Demgegenüber ist eine weitere Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb der Gewerbegebiete auszuschließen.

Planungsrechtliche Situation:

Innerhalb dieses Ergänzungsstandortes besteht für den Bau- und Gartenmarkt der rechtsverbindliche Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 0/25/8 „Max Bahr – Baumarkt“, in Kraft getreten am 21.09.1994, einschließlich der Änderung vom 18.08.1997 betreffs der Erweiterung des Baumarktes mit einem Gartencenter und Bistro.

Weitere planungsrechtliche Regelungen zur Einzelhandelsansiedlung bestehen nicht, insbesondere ein Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel innerhalb der Gewerbebestände wird empfohlen.

5.9.4. Ergänzungsstandort TKC

Das TKC-Fachmarktzentrum wurde auf dem Gelände des ehemaligen Textilkombinates Cottbus, eingebunden in den Gewerbepark Gerhart-Hauptmann-Straße 15, errichtet. Das Areal befindet sich im westlichen Teilbereich der Gerhart-Hauptmann-Straße und wird südlich vom Nordring eingegrenzt. Der Standort verfügt über eine gute Erreichbarkeit, die durch eine ausreichende Anzahl von kostenlosen Parkplätzen unterstützt wird. Diese Faktoren prädestinieren den Standort für Einzelhandelsvorhaben.

Diese Tatsache lässt sich anhand der Entwicklung der Verkaufsflächendimensionierung und Angebotsstruktur auch nachzeichnen. Mit dieser Angebotsausrichtung, Größendimensionierung und der Lagegunst entwickelt das TKC-Fachmarktzentrum eine eigenständige Attraktivität und Ausstrahlungskraft, die zu unmittelbaren Wechselbeziehungen mit der Cottbuser Innenstadt führen. Durch die räumliche Nähe zur Innenstadt wird die Wirkung noch verstärkt. Der Ergänzungsstandort liegt nur 1,4 km vom A-Zentrum Innenstadt entfernt. Die Angebotsstruktur mit einem nicht unerheblichen Anteil von zentrenrelevanten Sortimenten führen zu direkten Wettbewerbsbeziehungen, insbesondere mit dem innerstädtischen Einkaufszentrum „Blechen Carré“ und dessen Erweiterungsabsichten im 2. Bauabschnitt.

Aktuelle Nutzung 2015:

Das Einkaufszentrum TKZ verfügt aktuell über 21 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 17.100 m². Flächengröße Magnetanbieter sind ein toom-Baumarkt sowie ein Verbrauchermarkt E-Center. Der kurzfristige Bedarfsbereich sowie die baumarktrelevanten Sortimente bilden folglich auch die Warengruppenschwerpunkte dieses Standortes, allerdings finden sich auch ca. 2.000 m² Bekleidungsangebot, u.a. durch AWG-Modecenter und KiK-Textildiscount (vgl. auch Wettbewerbsposition nach Standorten im Abschnitt 3.2).

Versorgungsfunktion innerhalb des Cottbuser Zentren- und Standortkonzeptes:

Der Ergänzungsstandort übernimmt eine zum A-Zentrum ergänzende Versorgungsfunktion als Fachmarktzentrum, die sowohl nicht-zentrenrelevante Sortimente als auch Sortimente mit Zentrenrelevanz einschließt, deren Verkaufsflächengröße hat sich jedoch deutlich dem A-Zentrum unterzuordnen. Nach Größendimensionierung und Angebotsstruktur erzielt der Ergänzungsstandort eine städtische und regionale Kaufkraftbindung. Er soll überwiegend für großflächige Fachmarktstrukturen gesichert werden, wobei zukünftig der Schwerpunkt auf nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente liegen soll. Diese Ausrichtung als Fachmarktstandort trägt zum nachfragegerechten Betriebstypenmix und der Vielfalt des Angebotsspektrums des Einzelhandelsstandortes Cottbus bei.

Planungsrechtliche Situation:

Für den Ergänzungsstandort befindet sich derzeit der Bebauungsplan „Sondergebiet Einkaufszentrum TKC“ in Aufstellung.

Das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplans resultiert aus dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus vom 26.10.2011 (Beschlussvorlage IV-060/11) zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Gewerbepark „Gerhart-Hauptmann-Straße“ Nr. N/32/6.

Vor diesem Hintergrund ist eine erneute planungsrechtliche Absicherung des Einzelhandelsstandortes „TKC-Fachmarktzentrum“ von evidenter Bedeutung, insbesondere durch die enge Wechselwirkung mit der Cottbuser Innenstadt. Folglich soll die Angebotsstruktur des Standortes zentrenverträglich ausgerichtet und planungsrechtlich abgesichert sein.

Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird folgende betriebstypenbezogene Festbeschreibung von Verkaufsflächenobergrenzen angestrebt:

- Fachmarktzentrum mit maximaler Gesamtverkaufsfläche von 19.000 m²,
- darunter sind zulässig: Baumarkt (Fläche Indoor) mit max. 5.100 m² Verkaufsfläche, Gartenfachmarkt (Fläche Outdoor) mit max. 2.000 m² Verkaufsfläche, Verbrauchermarkt (einschließlich Konzessionäre) mit max. 3.750 m² Verkaufsfläche, Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche,
- außerdem unter Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche maximal 5 Fachmärkte mit zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten und einer Verkaufsfläche von 600 m² bis 1.400 m² sowie weitere Fachmärkte mit zentren- und nichtzentrenrelevanten Hauptsortimenten bis max. 800 m² Verkaufsfläche.

5.9.5. Ergänzungsstandort Hardenbergstraße

Der Ergänzungsstandort Hardenbergstraße liegt im Ortsteil Madlow mit unmittelbarer Anbindung an die Bundesstraße B168. Er ist aus einer schrittweisen Ansiedlung von drei Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet Südeck entstanden.

Aktuelle Nutzung 2015:

Der Ergänzungsstandort schließt die unmittelbare Nachbarschaft des Möbelmarktes Möbel-Boss, des Kaufland-Verbrauchermarktes (incl. Konzessionäre) und des Lebensmittel-Discounters Penny ein. Diese verfügen zusammen über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 7.700 m². Die Angebotsschwerpunkte liegen folglich im kurzfristigen Bedarfsbereich (ca. 50% der Verkaufsflächen) und bei Möbel (ca. 41% der Verkaufsflächen).

Versorgungsfunktion innerhalb des Cottbuser Zentren- und Standortkonzeptes:

Die Versorgungsfunktion ist auf die beiden Schwerpunkte Verbrauchermarkt und Möbelmarkt festzuschreiben und im Bestand zu sichern. Durch eine unmittelbare Wechselbeziehung mit dem nahegelegenen B-Zentrum Gelsenkirchener Allee / Forum Sachsendorf sind Wettbewerbsstellung und Flächenentwicklungen von besonderer städtebaulicher Relevanz. Eine Gefährdung des B-Zentrums ist auszuschließen.

Planungsrechtliche Situation:

Innerhalb des Ergänzungsstandortes liegt für den Verbrauchermarkt ein separater Bebauungsplan vor, Größendimensionierung und Zweckbestimmung werden im B-Plan Nr. S/70/64 „Einkaufszentrum Hardenbergstraße“, geregelt, welcher am 20.11.2004 in Kraft trat.

Für die weiteren Anbieter bestehen bisher keine planungsrechtlichen Regelungen. Anzustreben ist eine Festschreibung des Bestandes und ein Ausschluss weiterer Einzelhandelsansiedlungen.

5.9.6. Ergänzungsstandort Lausitz-Park / Am Seegraben

Der Lausitzpark bildet ein kompaktes Einkaufszentrum, der Teilbereich Am Seegraben ist Bestandteil des angrenzenden Gewerbegebietes. Die besondere Lagegunst stellt einen wesentlichen Aspekt zur Ansiedlung der Einzelhandelsstandorte dar.

Der Ergänzungsstandort Lausitz-Park / Am Seegraben befindet sich im südlichen Ortsteil Groß Gaglow und ist von beiden Anschlussstellen der BAB 15 (Dreieck Spreewald-Breslau) über kurze Distanzen zu erreichen. Zudem wird der Standort von den stark frequentierten Verkehrsachsen Sachsendorfer Straße in Nord-Süd-Richtung und der Madlower Chaussee in Ost-West-Richtung tangiert.

Aktuelle Nutzung 2015:

Der Lausitz-Park verfügt insgesamt über eine Verkaufsfläche von über 38.000 m², die sich auf ein breites Branchenspektrum verteilen. Die flächenmäßig größten Anbieter sind Hoffmann Möbel, der OBI Bau- und Heimwerkermarkt mit integriertem Gartencenter, das Marktkauf SB-Warenhaus, Bekleidungshäuser von C&A, Adler und Rauer. Das Angebot der Großflächen wird durch eine Vielzahl von Fachgeschäften ergänzt. Insgesamt 42 Einzelhandelsanbieter (zzgl. Gastronomie / Dienstleister) sind aktuell im Einkaufszentrum integriert. Eine Erweiterung des Ergänzungsstandortes erfolgt westlich der Sachsendorfer Straße durch einen Elektro-Fachmarkt (MediaMarkt) mit weiteren ca. 2.500 m² Verkaufsfläche.

Versorgungsfunktion innerhalb des Cottbuser Zentren- und Standortkonzeptes:

Der Ergänzungsstandort erzielt eine gesamtstädtische und stark regional ausgeprägte Kundenbindung, folglich ist dieses Einkaufszentrum ein wesentlicher Träger oberzentraler Versorgungsfunktionen. Er ist als zusammenhängend flächengrößter Einzelhandelsstandort der Stadt Cottbus einzustufen, mit dominanter Marktstellung.

Mit dem Angebotsspektrum steht das Sondergebiet dabei im unmittelbaren Standortwettbewerb mit innerstädtischen Angebotsstrukturen. Die mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept angestrebte, prioritäre Innenstadtentwicklung erfordert konsequenterweise eine Begrenzung der Entwicklungsperspektiven auf die Sicherung des Bestandes. Ein weiterer Ausbau der Gesamtverkaufsfläche oder eine stärkere Umnutzung in Richtung zentrenrelevanter Sortimente ist zu unterbinden.

Planungsrechtliche Situation:

Für das Einkaufszentrum „Lausitz-Park“ gibt es keine planungsrechtliche Grundlage. Der Lausitz-Park wurde 1993 in der Gemarkung, der damals noch selbstständigen Gemeinde Groß Gaglow, eröffnet. Gleiches gilt für den MediaMarkt innerhalb des Areals Am Seegraben, errichtet auf Grundlage § 34 BauGB.³⁷ Auch wenn die Flächenpotenziale auf dem Gesamtareal durch andere Nutzungen weitestgehend ausgeschöpft sind, sollten beabsichtigte Weiterentwicklungen durch planungsrechtliche Festsetzungen entgegengewirkt werden.

Aufgrund der besonderen Wechselbeziehung als peripheres Einkaufszentrum mit der Cottbuser Innenstadt ist sowohl für den Lausitz-Park als auch für die angrenzenden Grundstückflächen des Gewerbegebietes eine planungsrechtliche Absicherung erforderlich. Hierfür bietet sich auch ein vereinfachtes B-Planverfahren nach §9 Abs. 2a BauGB an, den aktuellen Bestand planungsrechtlich zu fixieren, schafft auch für den Eigentümer einen geordneten rechtlichen Rahmen.

³⁷ vgl. § 34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben, die in Bereichen begründet sind, die dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnen sind oder für die - soweit - ein einfacher Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft.

5.9.7. Ergänzungsstandort Spree-Park

Östlich des Ergänzungsstandortes Lausitz-Park / Am Seegraben, im benachbarten Ortsteil Gallinchen, ist an der B 97 der Ergänzungsstandort Spree-Park angesiedelt.

Aktuelle Nutzung 2015:

Im aktuellen Bestand verfügt der Standort nur noch über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 11.800 m², ansässig sind die Anbieter Möbel-Roller, Hammer-Heimtextilien, Lebensmittel-Discounter Penny (mit Fleischer) sowie ein Parkettstudio.

Mit der Schließung des Baumarktes infolge der Praktiker-Insolvenz 2013 erfuhr dieser Ergänzungsstandort einen hohen Bedeutungsverlust als Einzelhandelsstandort der Stadt Cottbus. Die Baumarktimmobilie steht seitdem leer, eine Nachnutzung ist nicht absehbar.

Versorgungsfunktion innerhalb des Cottbuser Zentren- und Standortkonzeptes:

Die Entwicklungsperspektiven des Standortes liegen ausschließlich in der Bestandssicherung für Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. Auch eine potenzielle Nachnutzung des Baumarktstandortes sollte ausschließlich im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich erfolgen.

Eine Verkaufsflächenerweiterung des Gesamtstandortes über den Bestand hinaus sowie eine Nutzungsänderung in Richtung zentrenrelevanter Sortimente ist auszuschließen.

Planungsrechtliche Situation:

Für den Ergänzungsstandort Spreepark besteht keine rechtskräftige, planungsrechtliche Grundlage. Zur Absicherung der oben genannten Versorgungsfunktion wird ebenfalls ein einfacher Bebauungsplan nach §9 Abs. 2a BauGB empfohlen.

6. Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

6.1. Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch planungsrechtliche Instrumente

Um die Ansiedlung neuer und die Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe in Einklang mit den raumordnerischen und städtebaulichen Zielvorstellungen zu bringen, steht im BauGB und in der BauNVO ein geeignetes und ausdifferenziertes Steuerungsinstrumentarium zur Verfügung. Diese Instrumente müssen allerdings auch konsequent eingesetzt werden.

Für die planerische Steuerung der Standorte für Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben ist ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, in dem neben den Entwicklungszielen vor allem die zentralen Versorgungsbereiche und die anderen städtebaulich sinnvollen Standorte räumlich und funktional bestimmt werden und in dem auch eine ortsspezifisch entwickelte Sortimentsliste festgelegt wird, eine unentbehrliche Grundlage für die städtebauliche Rechtfertigung der jeweiligen Bauleitplanung und die Abwägung auch mit den privaten Belangen der Grundstückseigentümer und Betriebsinhaber.

Dass ein solches städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs 6 Nr 11 BauGB in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist, wird vom Gesetz in § 9 Abs. 2a BauGB für einfache Bebauungspläne im unbeplanten Innenbereich noch einmal ausdrücklich eingefordert.

Über die Bauleitplanung werden zum einen die in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten, städtebaulich gewünschten Standorte durch entsprechende Baugebietsfestsetzungen abgesichert. Zum anderen ist dem Ansiedlungsdruck an städtebaulich unerwünschten Standorten durch Verzicht auf Sondergebietsausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte und durch Festsetzungen zum Ausschluss und zur Beschränkung des zentrenrelevanten Einzelhandels konsequent zu begegnen.

Ein besonderes Augenmerk gilt nach dem BauGB der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Dieses Anliegen ist in § 1 Abs. 6 Nr. 4 als wichtiger Planungsgrundsatz ausdrücklich erwähnt. In § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist im Rahmen des interkommunalen Abstimmungsgebotes sichergestellt, dass sich Gemeinden auch auf die Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen und dadurch zentrenschädliche Planungen in der Nachbargemeinde abwehren können. In § 34 Abs. 3 BauGB ist geregelt, dass von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ausgehen dürfen. Der bereits erwähnte § 9 Abs. 2a BauGB ermöglicht ergänzend dazu Festsetzungen in einem einfachen Bebauungsplan zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im unbeplanten Innenbereich.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben ergibt sich für den überplanten Innenbereich aus § 30 BauGB in Verbindung mit den Baugebietsfestsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes und den Baugebietsvorschriften der BauNVO. Von besonderer Bedeutung ist hierbei der § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach die darin aufgeführten Einzelhandelsgroßprojekte nur in Kerngebieten oder in eigens hierfür festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO in Bereichen außerhalb des Zentren- und Standortkonzepts sind daher einfach durch einen Verzicht auf die entsprechende Sondergebietsfestsetzung zu unterbinden. Ein Anspruch auf eine solche Sondergebietsfestsetzung ist durch § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB ausdrücklich ausgeschlossen.

Bei Altstandorten des großflächigen Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann eine Überplanung mit differenzierten Sondergebietsfestsetzungen erforderlich sein, um eine geordnete

städtebauliche Entwicklung zugunsten der zentralen Versorgungsbereiche - in Cottbus insbesondere des innerstädtischen A-Zentrums aber auch der B- und C-Zentren - sowie einer zukunftsfähigen Nahversorgungsstruktur sicherzustellen.

Eine planerische Steuerung kann auch für den nicht großflächigen Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² notwendig sein. Dies gilt vor allem für Anbieter von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Diese Steuerung ist auf die städtebaulichen Zielvorstellungen (insb. Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgungsstruktur) und auf die festgelegten Einzelhandelsstandorte des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auszurichten.

Hierzu können in festgesetzten Baugebieten Festsetzungen zum Ausschluss oder zur Beschränkung des (nicht großflächigen) nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und im unbeplanten Innenbereich Festsetzungen in einem einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB erforderlich werden. Auch vorhandene Einzelhandelsstandorte sind in die Überplanung einzubeziehen, da diese sich durch Erweiterungen oder nachfolgende Ansiedlungen zu Konkurrenzstandorten entwickeln und dadurch die zentralen Versorgungsbereiche und integrierte Nahversorgungsanlagen gefährden können. Hier ist jeweils zu prüfen, ob noch ein erweiterter Bestandsschutz über Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO bzw. § 9 Abs. 2a BauGB gewährt werden kann oder ob eine Beschränkung auf den passiven Bestandsschutz (d.h. Beschränkung nur auf den genehmigten Bestand) erforderlich ist.

Fazit: Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt den zielgerichteten Ordnungsrahmen für all diese Planungen zur Verfügung. Um die gesetzten Ziele zu erreichen, muss das Konzept konsequent bauleitplanerisch umgesetzt werden, indem einerseits städtebaulich wünschenswerte Vorhaben durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen planungsrechtlich ermöglicht und andererseits städtebaulich problematische Standortentwicklungen durch Ausschlussfestsetzungen in festgesetzten Baugebieten nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und im unbeplanten Innenbereich nach § 9 Abs. 2a BauGB sowie durch die Überplanung von bestimmten Altstandorten vermieden werden.

6.2. Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente „Cottbuser Liste“

Vorrangiges Ziel für Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten sollte es nach dem vorgeschlagenen Standortkonzept sein, diese weitgehend in den zentralen Versorgungsbereichen von Cottbus einzubinden. Die resultierende Kundenfrequenz bzw. eine Neuausrichtung von Kundenströmen soll insbesondere zur Belebung der Zentren, insbesondere der Innenstadt, dienen, um zukünftig einen gleichberechtigten Standortwettbewerb mit den peripheren Einkaufszentren wieder herzustellen.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in der Innenstadt führen kann.

Die Einstufung als "zentrumrelevantes Sortiment" setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits in einer Innenstadt vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang in einer Innenstadt angeboten werden, jedoch als ein wichtiger Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Innenstadt anzusehen sind. Realistische Entwicklungschancen dieser Sortimentsbereiche die standortspezifisch im A-Zentrum Innenstadt auch umsetzbar sind, bleiben diesem auch vorbehalten. Dieses Verständnis zentrenrelevanter Sortimente ist speziell für die Zentrenentwicklung in Cottbus existenziell wichtig. Es sei noch einmal die zukünftige Präferenz zentraler Versorgungsbereiche gegenüber der Entwicklung von Ergänzungsstandorten hervorgehoben, dies zielt auf einen Abbau von Entwicklungsdefiziten der Innenstadt und der Stadtteilzentren, auf eine stärkere Konzentration anstatt Zergliederung von Einzelhandelslagen und auf eine Sicherung der Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet.

Als wesentliche Merkmale zentrenrelevanter Sortimente anzusehen sind:

- eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten,
- eine hohe Beratungsintensität,
- eine hohe Flächenproduktivität,
- eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind).

Dagegen sind alle diejenigen Sortimente als **nicht-zentrenrelevant** anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen.

Gewissermaßen eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente stellen die **nahversorgungsrelevanten Sortimente** dar. Es handelt sich dabei vor allem um Angebote des kurzfristigen Grundbedarfs, die von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden.

Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Folglich ist der Schutz der Nahversorgungsanlagen ein wichtiges Anliegen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes. Neben der Zuordnung nahversorgungsrelevanter Sortimente zu den einzelnen Stufen des Zentrenkonzeptes können diese bei Beachtung der spezifischen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen ausnahmsweise auch an Standorten zugelassen

werden, die zwar außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen, aber einen deutlichen Wohngebietsbezug aufweisen. Hierfür wird jedoch eine Flächenbegrenzung auf maximal 300 m² je Einzelanbieter und maximal 1.000 m² je zusammenhängenden Standortbereich empfohlen. In diesem Sinne ist beispielsweise eine zusätzliche Einbindung des Lebensmittelhandwerks in Wohngebieten durchaus erwünscht, ebenso Apotheken in Nachbarschaft zu Ärzten oder weitergehende kleinteilige Grundversorgungsstrukturen in kleinen Wohngebieten ohne eigenen zentralen Versorgungsbereich.

Gleichwohl weisen nahversorgungsrelevante Warenangebote auch eine wichtige Bedeutung für Versorgungszentren auf. Insbesondere kundenfrequenzstarke Lebensmittelbetriebe sollten ausschließlich in den Zentren die wichtige Funktion von Frequenzbringern übernehmen.

In der Vergangenheit wurden bundesweit von verschiedenen Kommunen, Planungsbehörden und Trägern öffentlicher Belange Sortimentslisten entwickelt, in denen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert wurden. Eine allgemeingültige Aufstellung ist jedoch nicht möglich. Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 03.06.02 wäre eine derartige Liste rechtswidrig. In dem Urteil wird u. a. ausgeführt, dass es keine Legaldefinition für die Einordnung eines zentrenrelevanten Sortimentes gibt. Sollen zum Schutz des Innenstadtbereiches bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden, bedarf es nach Ansicht des OVG Münster einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation.

Unter Beachtung der spezifischen Standortbedingungen ergibt sich in der Stadt Cottbus folgende Sortimentszuordnung:

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Drogeriewaren sind als Angebote des Grundbedarfs den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzurechnen. Grundsätzlich ist auch das Sortiment "Getränke" zunächst als nahversorgungsrelevant einzustufen.

Im Falle der Vertriebsform des Getränkefachmarktes ist jedoch eine differenzierte Betrachtung sinnvoll. Denn diese Betriebe bieten überwiegend Getränke in großen Gebinden und in Mehrwegverpackungen an. Dies bedeutet, dass die Märkte fast ausschließlich von Pkw-Kunden aufgesucht werden und deshalb Standorte mit guter Anfahrbarekeit und großzügig bemessenen Stellplatzangeboten verfügen müssen. Darüber hinaus ergibt sich aus der Großvolumigkeit der Waren ein großer Flächenbedarf. Vor diesem Hintergrund ist die Integration von Getränkefachmärkten in zentrale Versorgungsbereiche nicht grundsätzlich zu fordern und die Ansiedlung z.B. in einer Gewerbegebietslage im Einzelfall durchaus angemessen. Voraussetzung bleibt in diesem Fall, dass von einer derartigen Ansiedlung zentrale Versorgungsbereiche weder direkt betroffen sind, noch deren Entwicklungschancen eingeschränkt werden.

Tiernahrung/ Zooartikel

Heim- und Kleintierfutter, u. a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel sowie die Teilsortimente aus der Warengruppe "Zoologischer Bedarf" werden gegenwärtig in Cottbus vorwiegend in den Vertriebsformen des Lebensmittelhandels, vom Bau- und Gartenbedarfshandel und bei 6 Fachhändlern geführt. Die größeren, leistungsfähigen Anbieter sind dabei den peripheren Lagen oder Ergänzungsstandorten zuzurechnen, u.a. Fressnapf-Filialen im TKC und im Lausitz-Park oder Teich & Garten in der Sielower Landstraße. In den zentralen Versorgungsbereichen ist bisher kein leistungsfähiger Anbieter vertreten. Hier bestehen durchaus Entwicklungschancen für die Innenstadt oder Stadtteilzentren. Da die Sortimente der Heimtiernahrung überwiegend außerhalb von Versorgungszentren vorgehalten werden und für die Funktionsfähigkeit der Zentren nur eine geringe Bedeutung haben, werden diese als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Für die Warengruppe „Zoologischer Bedarf und lebende Tiere“ wird die Einstufung als zentrenrelevant empfohlen, um auch zukünftig die Wettbewerbsstellung des innerstädtischen Angebots entwickeln zu können, ungeachtet des gegenwärtig schwerpunktmäßigen Besatzes in den peripheren Einkaufszentren.

Kosmetische Erzeugnisse, Parfümerie

Parfümerie- und Kosmetikartikel werden vom qualifizierten Facheinzelhandel, Drogeriefachmärkten sowie im Randsortiment des Lebensmitteleinzelhandels angeboten. Da eine Differenzierung gegenüber Drogeriewaren sehr schwierig ist, werden diese Sortimente den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel

Bei diesen Sortimenten wird eine Aufteilung in nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente empfohlen. Pharmazeutische Artikel gehören neben den Nahrungs- und Genussmitteln sowie den Drogeriewaren zum Grundbedarf und sind vor diesem Hintergrund als nahversorgungsrelevante Sortimente einzustufen.

Medizinisch-orthopädische Artikel werden hingegen von Verbrauchern seltener nachgefragt, weshalb die hierauf spezialisierten Fachgeschäfte einen Einzugsbereich benötigen, der in der Regel über den Nahbereich hinausgeht. Medizinisch-orthopädische Artikel sind deshalb als zentrenrelevant anzusehen.

Papier-, Büro-, Schreibwaren / Zeitschriften / Bücher

Die Sortimente Papier-, Büro-, Schreibwaren / Zeitschriften / Bücher erfüllen die oben aufgeführten Kriterien der Zentrenrelevanz und werden in Cottbus überwiegend von Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten. Zeitschriften gehören zum Standardangebot von Kiosken, Tankstellen und Vollsortiment-Lebensmittelbetrieben.

Die Warengruppe ist mit ihren Teilsortimenten als zentrenrelevant zu bewerten, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen zudem als nahversorgungsrelevant.

Bekleidung/ Wäsche, Schuhe/ Lederwaren, Glas, Porzellan, Keramik (GPK)/ Hausrat/ Geschenkartikel, Spielwaren/ Hobby/ Basteln, Haushaltstextilien (Haus-, Tisch-, Bettwäsche), Unterhaltungselektronik/ PC/ Kommunikation, Elektrohaushaltswaren (ohne Elektrogroßgeräte), Foto/Optik/Akustik, Uhren/ Schmuck

Alle aufgeführten Warengruppen erfüllen im hohen Maße die Kriterien der Zentrenrelevanz (s. o.). Gerade in diesen Warengruppen ist die Präferenz innerstädtischer Entwicklungschancen von besonderer Bedeutung.

Sportartikel (ohne Campingartikel)

Sportbekleidung, Sportschuhe und die meisten Sportartikel sind wie die vorab betrachteten Warengruppen als innerstädtische Leitsortimente zu bewerten. Campingartikel werden aufgrund des hohen Flächenbedarfs der Ausstellungsflächen - insbesondere für Zelte und Zeltzubehör - nur noch in Ausnahmefällen vom innerstädtischen Einzelhandel geführt und deshalb als nicht-zentrenrelevant betrachtet.

Bau- und Heimwerkerbedarf, Wohnmöbel

Beide Warengruppen sind in den zentralen Versorgungsbereichen von Cottbus wie in fast allen anderen Kommunen nur in geringem Umfang vertreten. Baumärkte und Möbelhäuser haben einen großen Flächenbedarf und realisieren dabei nur geringe Flächenproduktivitäten. Sie sind in die innerstädtischen Einkaufslagen deshalb nur schwer integrierbar. Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Wohnmöbel sind deshalb als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

Gartenbedarf

Bei den gartenmarktspezifischen Sortimenten wird eine Differenzierung zwischen Schnittblumen und Gartenbedarf empfohlen: Waren des Gartenbedarfes wie z.B. Erde, Torf, Gartengeräte, (Topf-)Pflanzen und Pflanzgefäße werden vor allem über Gartencenter verkauft, die aufgrund ihrer niedrigen Flächenprodukti-

vität und ihres Flächenbedarfes in integrierten Lagen in der Regel nicht rentabel zu betreiben sind. Die Waren des Gartenbedarfs werden daher als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Schnittblumen werden dagegen zumeist über Fachgeschäfte verkauft, sind daher grundsätzlich als zentrenrelevantes Sortiment anzusehen, durch ihre Kopplung an das typische Nachfrageverhalten der Verbraucher für den täglichen Bedarf sind sie zugleich als nahversorgungsrelevant einzustufen. Letztere Festlegung erlaubt in der Stadt Cottbus auch die Einbindung von Blumenläden in Nahversorgungszentren (Zentren mit nahversorgungsrelevanten Anbietern vgl. Abschnitt 5.3).

Haustextilien (Haus- und Tischwäsche; Bettwaren), Heimtextilien (Gardinen, Dekorations- und Möbelstoffe, Vorhänge, Kissenbezüge, Auflagen), Teppiche/ textile Bodenbeläge

In diesen Warengruppen wird ebenfalls eine Differenzierung empfohlen: Heimtextilien sowie Haus- und Tischwäsche werden in Cottbus zwar flächenmäßig überwiegend an dezentralen Standorten, als größere Fachabteilungen aber auch in zentralen Versorgungsbereichen (z.B. in Galeria Kaufhof, Stoffhaus) angeboten, zur Aufrechterhaltung der Entwicklungsperspektiven gelten auch hierbei die Kriterien der Zentrenrelevanz.

Anders stellt sich hingegen die Situation bei Bettwaren (z.B. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken) sowie Teppichen und textilen Bodenbelägen dar, die vor allem von Betrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden. Die Standortanforderungen dieser Warengruppen sind mit denen der Sortimente Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Wohnmöbel zu vergleichen, weshalb sie als nicht-zentrenrelevant einzustufen sind.

Vor dem Hintergrund der vorab dargestellten Zusammenhänge wird im Folgenden eine „Cottbuser Liste“ für die Bestimmung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Stadt Cottbus vorgeschlagen. Sie stützt sich auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008).

Die Anwendung der Zentrenliste muss anhand der unterschiedlichen Hierachiestufen des Zentrenkonzeptes gewichtet erfolgen. Zentrenrelevante Sortimente bleiben vorrangig dem A-Zentrum Innenstadt vorbehalten, in abgestuften Funktionszuweisungen sind Ansiedlungen auch in den B- und C-Zentren (Stadtteilzentren bzw. Integriertes Einkaufszentrum mit Stadtteilbedeutung) möglich. In den D-Zentren (Nahversorgungszentren) sind ergänzende Angebote auf Fachgeschäftsebene möglich. Nahversorgungsrelevante Sortimente bleiben der gesamten Zentrenstruktur vorbehalten, kleinteilig sind Ansiedlungen nach oben genannten Kriterien auch wohngebietsintegriert außerhalb der Versorgungszentren möglich.

„Cottbuser Liste“

zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
zentrenrelevante Sortimente	
Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2) ohne Heimtiernahrung
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaus-haltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65),
Sportartikel	Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und –zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

7. Handlungsleitfaden zur Umsetzung der Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeption der Stadt Cottbus

Der Erhalt und die Stärkung von Cottbus als Oberzentrum und regionaler Einzelhandelsstandort sind untrennbar mit der Entwicklung der Versorgungsstruktur verknüpft. Neben den definierten städtebaulichen Zielvorstellungen wird insbesondere über den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums die Entwicklungsrichtung der Versorgungsstruktur maßgeblich bestimmt.

Die empfohlene Zentren- und Standortgliederung zeigt eindeutige Präferenzen und Wertigkeiten der Einzelhandelsstandorte mit vorrangiger Fokussierung auf die Weiterentwicklung der Innenstadt als das Hauptgeschäftszentrum von Cottbus sowie den B- und C-Zentren in den Stadtgebieten.

Mit dem folgenden Handlungsleitfaden wird das Leitbild zur künftigen Einzelhandelsentwicklung konkretisiert und die Übereinstimmung zu städtebaulichen Zielvorstellungen determiniert. Die Handlungsschwerpunkte bilden eine Grundlage für transparente und nachvollziehbare Entscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen. Im Kontext mit der „Cottbuser Liste“ zur Festlegung zentrenrelevanter Sortimente wird eine rechtssichere Ausgestaltung von Entscheidungen zu Ansiedlungsvorhaben, Erweiterungsabsichten oder Standortveränderungen gewährleistet.

Der abgesteckte Rahmen für Einzelfallentscheidungen sichert einerseits die notwendige Flexibilität andererseits bleibt der Fokus auf die gesamtstädtische Entwicklung gerichtet.

Die jeweiligen Handlungsschwerpunkte geben auch bestehenden Einzelhandelsbetrieben und ansiedlungsinteressierten Anbietern eine Orientierung und gewährleisten die notwendige Planungs- und Investitionssicherheit.

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 Bestandstrukturen 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.

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“ (vgl. 6.2 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 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.

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 Solitärlagen.

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 Leitbranchen 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 Verkaufsflächengröße 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.

Die Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz und Sicherung sind folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung. 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 1.000 m² begrenzt, eine, im Einzelfall darüber hinausgehende Verkaufsfläche muss durch eigenständige Nahversorgungsfunktionen abgesichert sein und bedarf des Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit.

Eine Weiterentwicklung und Neuausweisung von Nahversorgungslagen ist folglich 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 Versorgungsbereiche und anderer integrierter Nahversorgungsstandorte in Cottbus führen.

Handlungsschwerpunkt 6 - Planungsrechtliche Absicherung der Ergänzungsstandorte:

In bestehenden Ergänzungsstandorten des Einzelhandels werden zentrenverträgliche Angebotsstrukturen planungsrechtlich abgesichert, bzw. die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen eingehalten, welche sich an den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ausrichten.

Grundsätzlich gilt für alle Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels, Verkaufsflächenerweiterungen bei zentrenrelevanten Sortimenten über den aktuellen Bestand hinaus sind ausgeschlossen.

Für den Ergänzungsstandort „Cottbus-Center“ wird aktuell auf Grundlage des gültigen Vorhaben- und Erschließungsplanes ein Baugenehmigungsverfahren zur Absicherung der Neustrukturierung durchgeführt.

Für die Ergänzungsstandorte „TKC“, „Einrichtungshaus Willmersdorf“, „Hardenbergstraße“ und „Spree-Park“ liegen Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne vor.

Für die Ergänzungsstandorte „Lausitz-Park“ und „östlicher Stadtring“ besteht bisher keine planungsrechtliche Grundlage.

Handlungsschwerpunkt 7 – Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren- und Standortstrukturen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes begrenzen:

Neuansiedlungen sowie die Erweiterung und Sortimentsveränderungen bestehender Betriebe an Standorten, die nicht in die Zentren- und Standortstruktur integriert sind, sollen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

Ausnahmen von dieser Empfehlung können nur bei Einhaltung folgender Kriterien zugelassen werden:

■ Die Anbieter sind kleinteilig, gemäß Handlungsschwerpunkt 4 (Cottbuser Nachbarschaftsläden).
oder

- Die Sortimente des Einzelhandelsbetriebs sind gemäß der „Cottbuser Liste“ zu mindestens 90% als nicht-zentrenrelevant einzustufen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente überschreitet 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht und je Einzelsortiment wird die Verkaufsfläche auf unter 300 m² begrenzt und der Antragsteller muss über eine Verträglichkeitsanalyse nachweisen, dass mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche verbunden ist.
- Ausnahmsweise zulässig sind auch Tankstellenshops sowie Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, keine zentrenrelevanten Sortimente gemäß der ortsspezifischen Sor-

timentsliste („Cottbuser Liste“) führen und nicht mehr als 10 von Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Handlungsschwerpunkt 8 - städtebauliches Entwicklungskonzept:

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (SVV) vom politischen Willen der Kommune getragen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und soll planungsrechtlich umgesetzt werden, hierzu ist die Aufstellung einfacher Bebauungspläne zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche gemäß §9 Abs. 2a BauGB erforderlich.

BBE Handelsberatung GmbH

i.V.

Dr. Silvia Horn

i.V.

Dr. Ulrich Kollatz

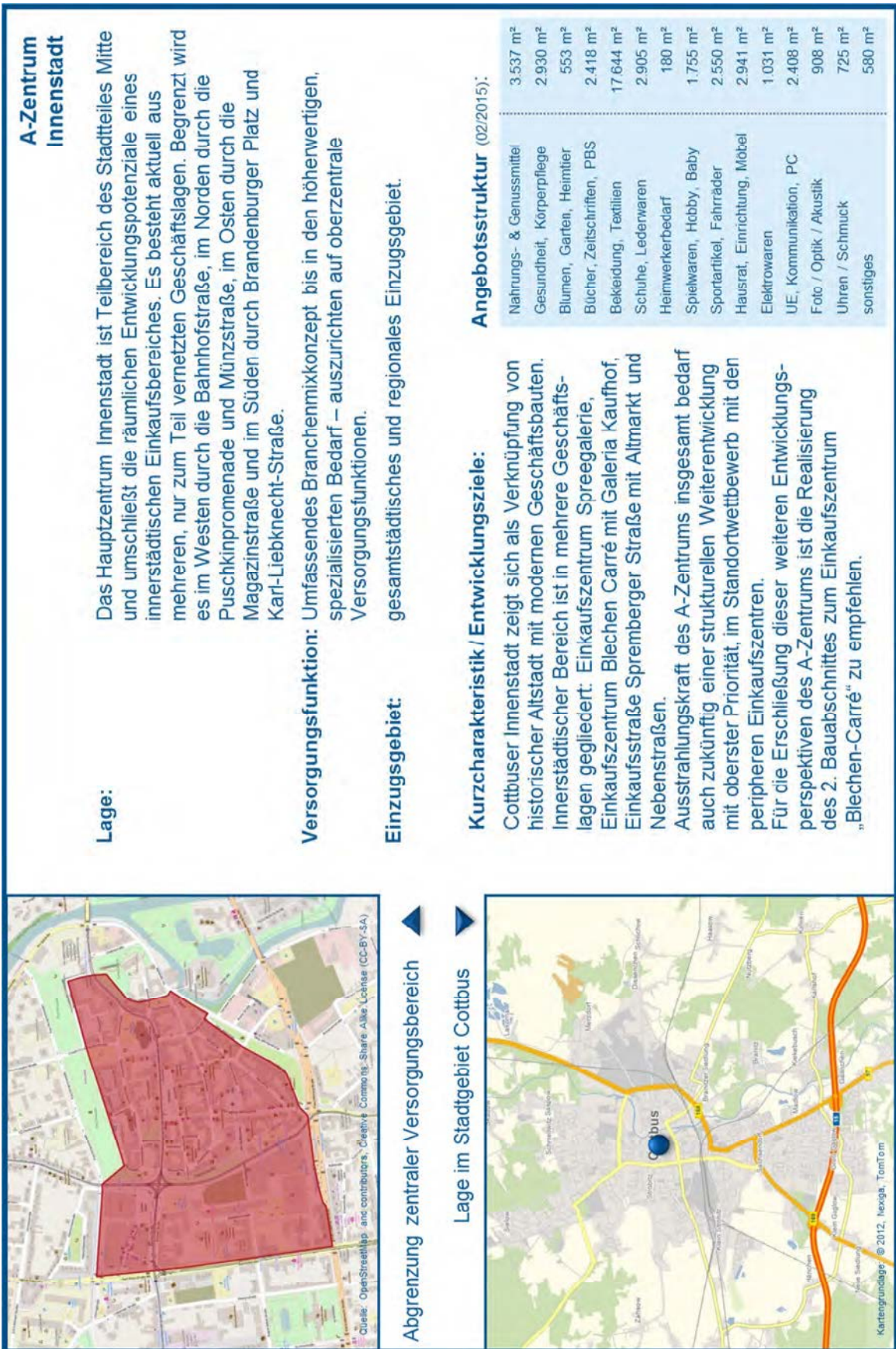
8. Verzeichnis der Anlagen

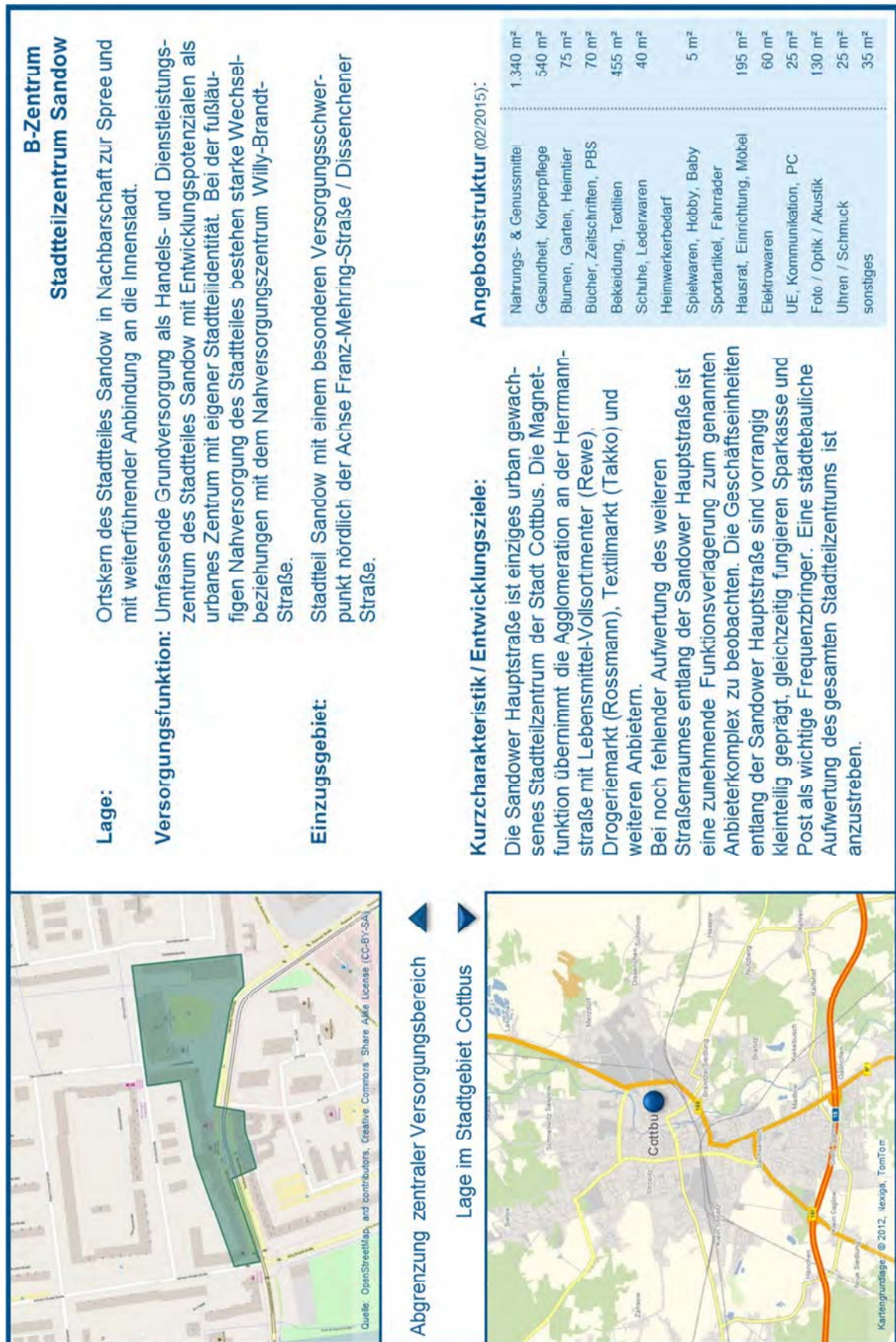
Anlage 1: Zentrenpässe der zentralen Versorgungsbereiche (A- bis D-Zentren)

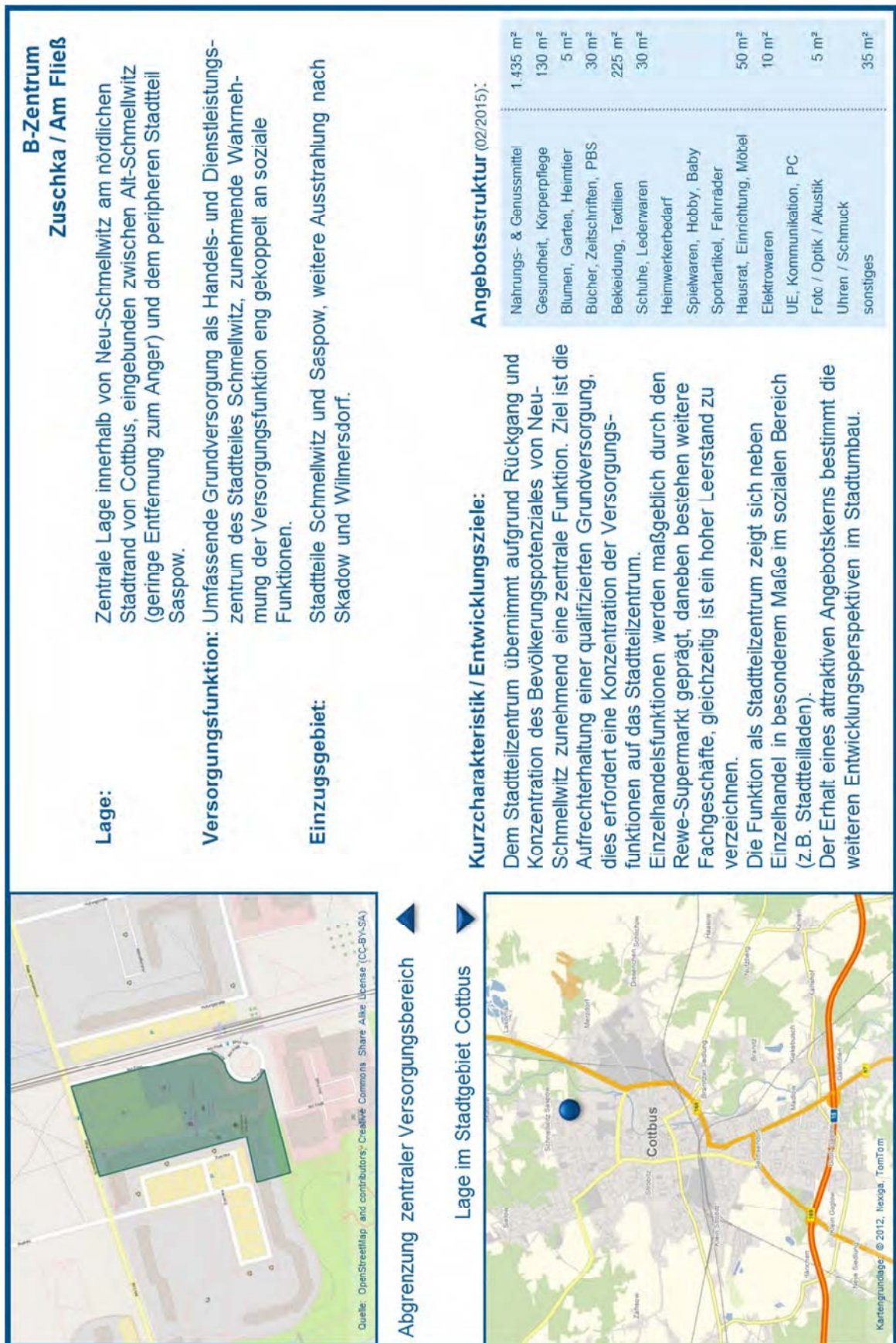
- Zentrenpass A-Zentrum Innenstadt Cottbus
- Zentrenpass B-Zentrum Stadtteilzentrum Sandow
- Zentrenpass B-Zentrum Stadtteilzentrum Gelsenkirchener Allee / Forum Sachsendorf
- Zentrenpass B-Zentrum Stadtteilzentrum Zuschka / Am Fließ
- Zentrenpass C-Zentrum Integriertes Einkaufszentrum mit Stadtteilbedeutung Fürst-Pückler-Passage
- Zentrenpass D-Zentrum Nahversorgungszentrum Ewald-Müller-Straße
- Zentrenpass D-Zentrum Nahversorgungszentrum Schweriner Straße
- Zentrenpass D-Zentrum Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße
- Zentrenpass D-Zentrum Nahversorgungszentrum Leipziger Straße
- Zentrenpass D-Zentrum Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Straße

Anlage 2: Gutachterliche Stellungnahme zur Kompatibilität des Einkaufszentrums „Stadtpromenade“ mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus

Anlage 3: Glossar: Definitionen einzelhandelsrelevanter Begriffe und Betriebsformen







C-Zentrum - Integriertes Einkaufszentrum mit Stadtteilbedeutung Fürst-Pückler-Passage

Lage:

Städtebaulich integriertes Einkaufszentrum des Stadtgebietes Süd (Stadtteile Spremberger Vorstadt, Sachsendorf und Madow) mit besonderen Erreichbarkeitsanforderungen, gelegen unmittelbar am Bahnhof Cottbus sowie an der Nord-Süd-Verkehrsachse Bahnhofstraße / Thiemstraße.

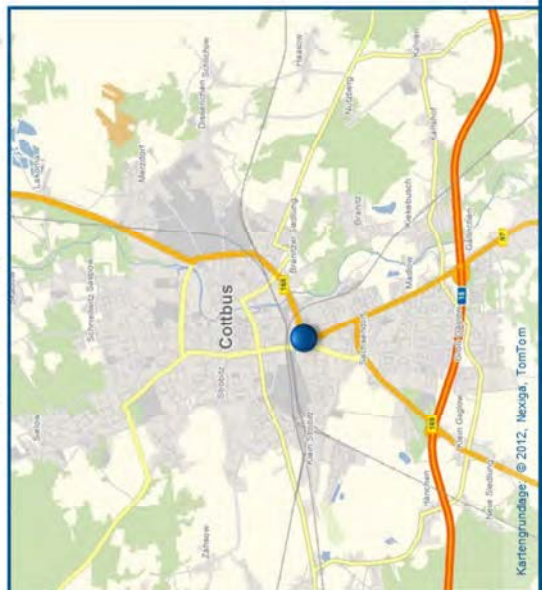
Versorgungsfunktion:

Überwiegend ausgerichtet auf Stadtgebietsbevölkerung von Spremberger Vorstadt, Sachsendorf und Madow als umfassende Grundversorgung des kurz- aber auch des mittel- und langfristigen Bedarfs für Nachfragesegmente des Wochenbedarfs und One-Stop-Shopping.

Einzugsgebiet:

Einzugsgebiet vorrangig orientiert auf Stadtteile Spremberger Vorstadt, Sachsendorf und Madow – durch nördlich verlaufende Bahnlinie geringe Ausstrahlung in die Stadtteile Ströbitz und Mitte.

Lage im Stadtgebiet Cottbus



Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Die „Fürst-Pückler-Passage“ übernimmt als kompaktes Einkaufszentrum vorrangig Grundversorgungsfunktionen, der Einzelhandel ist jedoch eingebunden in ein breiteres Funktionsspektrum mit Dienstleistung, Büros, Praxen sowie dem Hotel.

Für den Stadtteil Spremberger Vorstadt übernimmt es Funktionen eines Stadtteilzentrums. Schwerpunkt des Angebotsspektrums bildet der kurzfristige Bedarfsbereich mit einem Verkaufsflächenanteil von 56% an der aktuellen Gesamtverkaufsfläche (ca. 2.100 m², Stand: 02/2015). Perspektiven ergeben sich in den kommenden Jahren aus der Entwicklung des Bahnhofsumfeldes. Mit der zu erwartenden Frequenzsteigerung zeichnen sich auch zusätzliche Bindungschancen als Einzelhandelsstandort ab, entscheidend ist die prioritäre Konzentration dieser Funktionen auf das C-Zentrum.

Angebotsstruktur (02/2015):

Nahrungs- & Genussmittel	915 m²
Gesundheit, Körperpflege	110 m²
Blumen, Garten, Heimtier	50 m²
Bücher, Zeitschriften, PBS	125 m²
Bekleidung, Textilien	365 m²
Schuhe, Lederwaren	30 m²
Heimwerkerbedarf	
Spielwaren, Hobby, Baby	
Sportartikel, Fahrräder	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	150 m²
Elektronik	
UE, Kommunikation, PC	230 m²
Foto / Optik / Akustik	80 m²
Uhren / Schmuck	75 m²
sonstiges	



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Quelle: OpenStreetMap und contributors, Creative Commons Share Alike License (CC-BY-SA)

Kartengrundlage: © 2012, Nexiga, TomTom

**D-Zentrum
Nahversorgungszentrum Ewald-Müller-Straße**

Lage:

Wohnintegrierte Lage im westlichen Teilbereich des Stadtteiles Ströbitz, unmittelbar am Kreuzungsbereich Berliner Straße / Kolkwitzer Straße / Ewald-Müller-Straße gelegen. Bestandteil des Nahversorgungszentrums ist die Straßenbahnhaltstelle Ewald-Müller-Straße. In Nachbarschaft befinden sich ein Alten- und Pflegeheim sowie eine Grundschule.

Versorgungsfunktion: Nahversorgungszentrum vorrangig für den täglichen Bedarf zur Sicherung der fußläufigen Grundversorgung in den westlichen Wohnquartieren des Stadtteiles Ströbitz. – Wechselwirkung mit Nahversorgungslagen an der Karl-Liebknecht-Straße.

Einzugsgebiet:

Wohngebiete westlich des Verkehrsrings (Verlauf Pappelallee – Waisenstraße) und nördlich der Karl-Liebknecht-Straße.

Angebotsstruktur (02/2015):

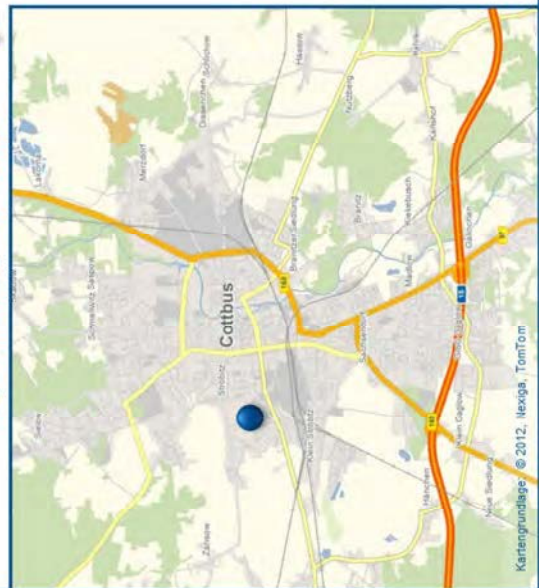
Nahrungs- & Genussmittel	875 m ²
Gesundheit, Körperpflege	65 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	45 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	5 m ²
Bekleidung, Textilien	400 m ²
Schuhe, Lederwaren	
Heimwerkerbedarf	
Spielwaren, Hobby, Baby	35 m ²
Sportartikel, Fahrräder	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	
Elektrowaren	
UE, Kommunikation, PC	
Foto / Optik / Akustik	
Uhren / Schmuck	30 m ²
sonstiges	10 m ²

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

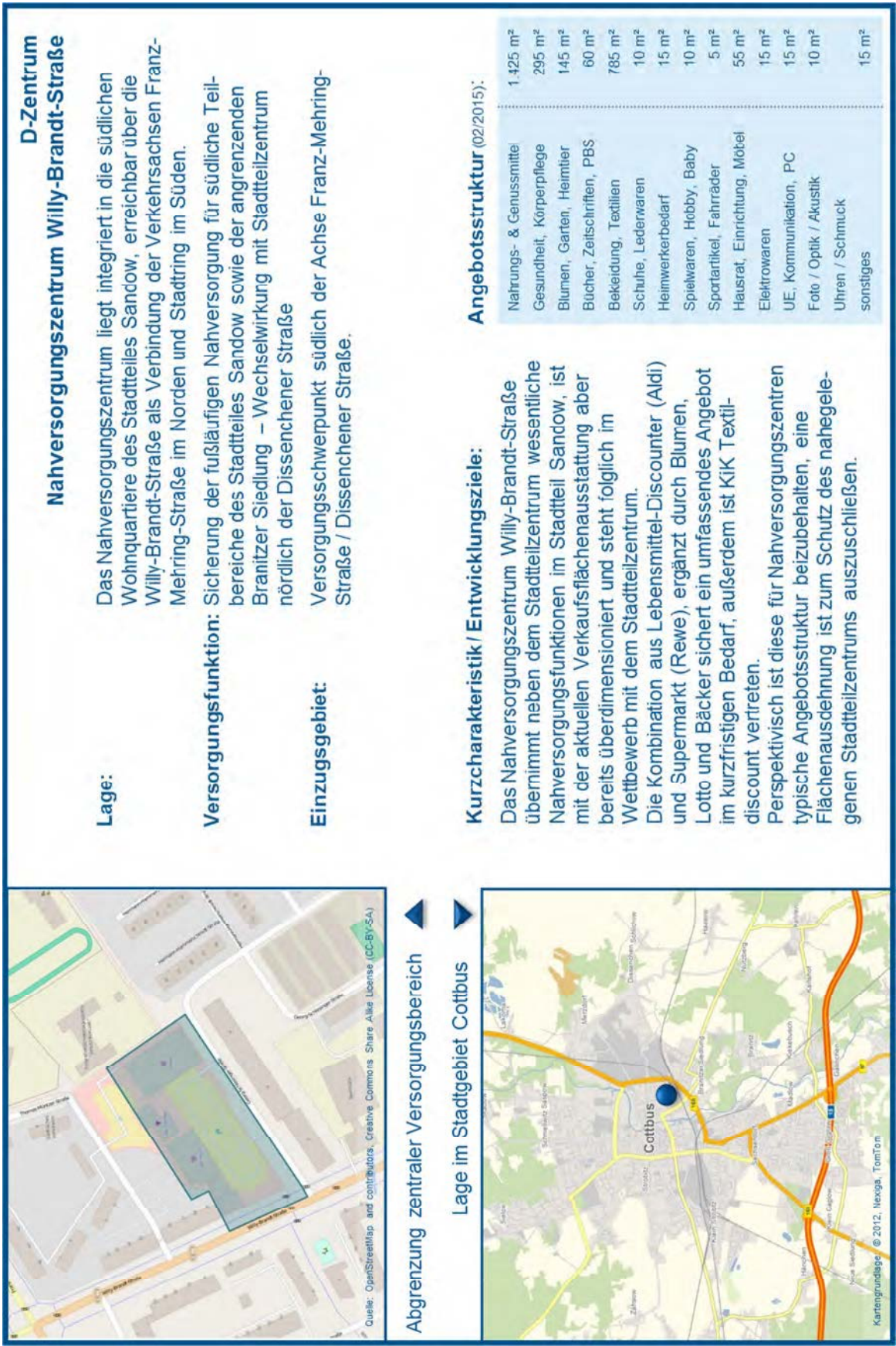
Zentrale Anbieter des D-Zentrums sind ein Lebensmittel-Discounter (Netto Marken-Discount) mit integriertem Lebensmittelhandwerk (Bäcker) sowie ein Textilmarkt (KIK). Beide Anbieter fungieren als Magneten für die Fachgeschäfte auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Berliner Straße. Die kleinteiligen Geschäfte an der Berliner Straße beinhalten Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Fleischer), Dienstleister (Versicherungen, Friseur) und ergänzende Angebote des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs. Der zentrale Versorgungsbereich steht in enger Wettbewerbsverflechtung mit den Nahversorgungslagen an der Karl-Liebknecht-Straße. Perspektivisch bedarf der Standort einer Angebotsergänzung im kurzfristigen Bedarfsbereich (z.B. Getränke, Blumen). Potenzialflächen bestehen am Kreuzungsbereich.



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich



Lage im Stadtgebiet Cottbus



Kartengrundlage © 2012, Nexiga, TomTom

Lage im Stadtgebiet Cottbus

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, 08. 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.

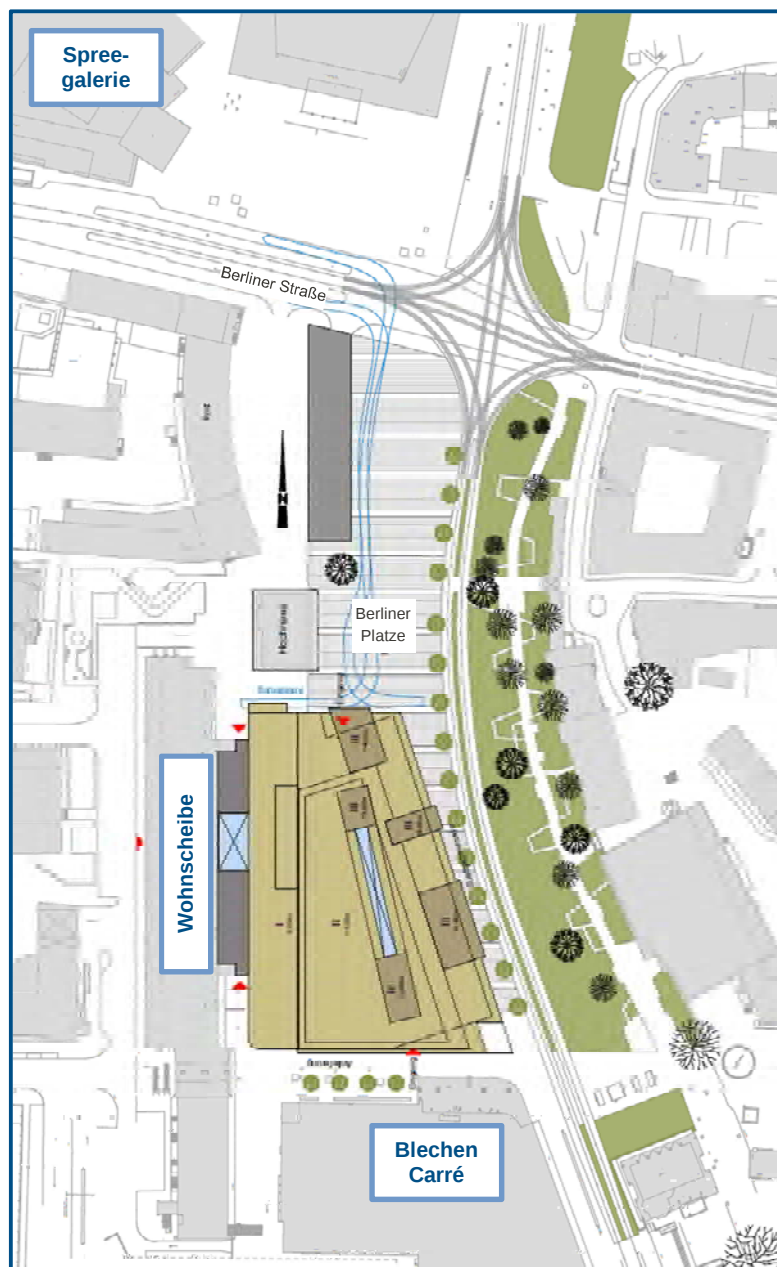
Die Aufgabenstellung umfasst folgende Schwerpunkte:

- 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

2. Standortsituation und Planvorhaben „Stadtpromenade“

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.

Abbildung 1: Lageplan



Quelle: Planungsgruppe Professor Sommer (Stand: 10.11.2015) bearbeitet durch BBE

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		Spremlberger 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

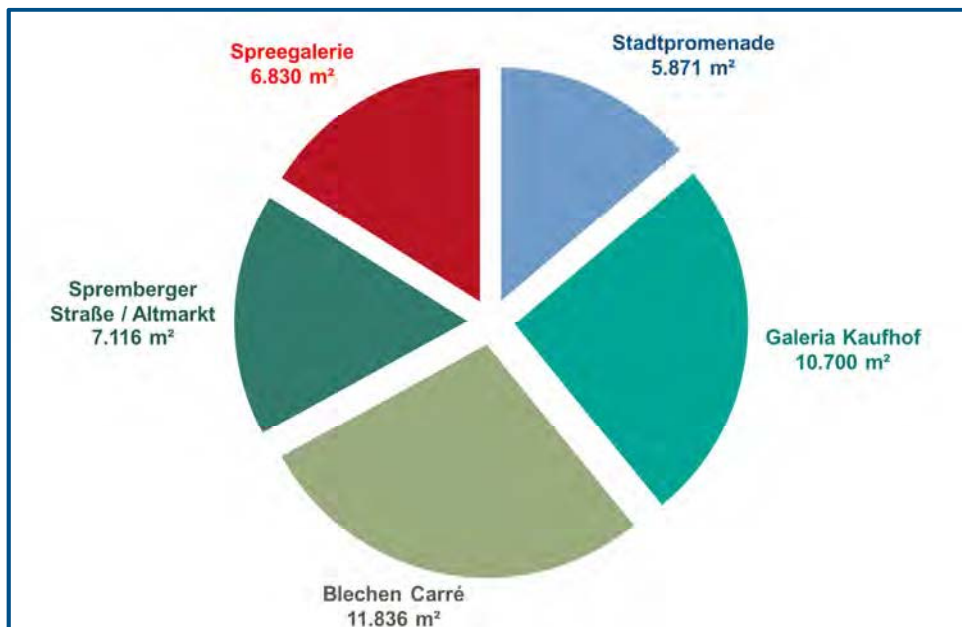
Das Planvorhaben „Stadtpromenade“ wird gemäß der Prognoserechnung im Abschnitt 2 eine Verkaufsflächendimensionierung von ca. 5.870 m² aufweisen. Diese Größendimensionierung bleibt einerseits leicht unter den Vorgaben zur maximale Obergrenze der Einzelhandelsverkaufsfläche gemäß des städtebaulichen und 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.

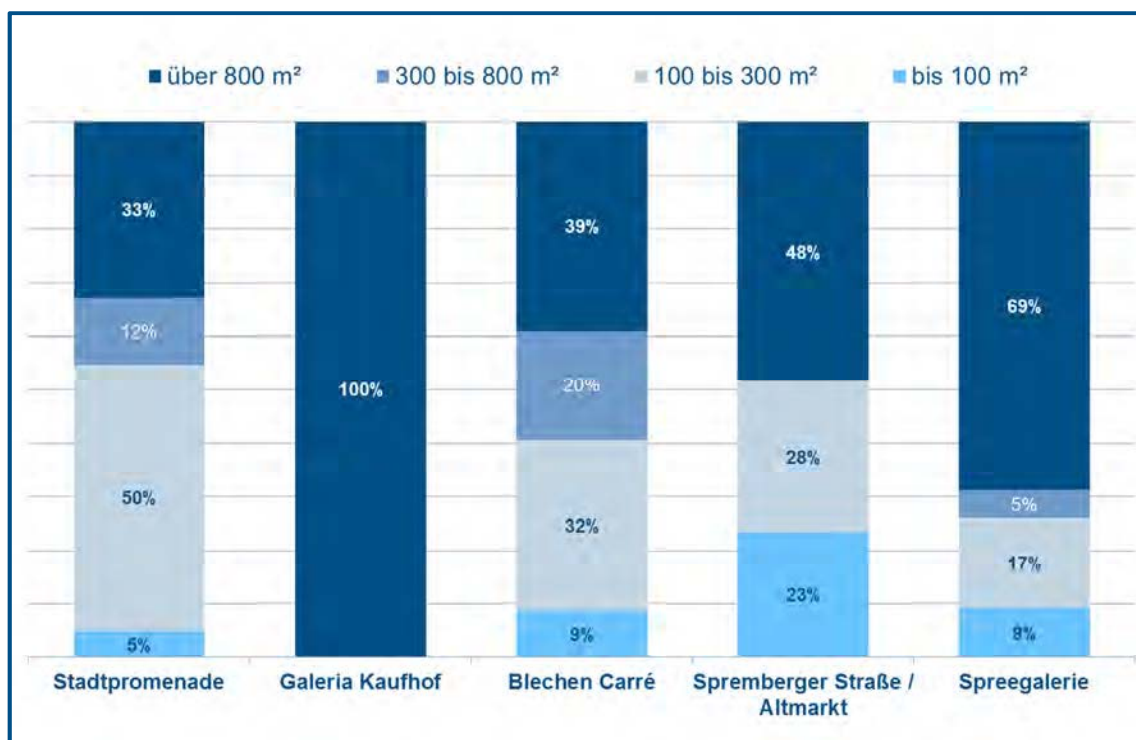
Dessen Umsetzung ist jedoch an verfügbare Flächenpotenziale, die auch den Anforderungen potenzieller Mieter gerecht werden, gebunden. Mit der Handelsentwicklung nicht vereinbar und folglich wenig realistisch ist die Annahme, dass die Nutzung bestehender Leerstandsflächen eine geeignete Alternative darstellt. 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

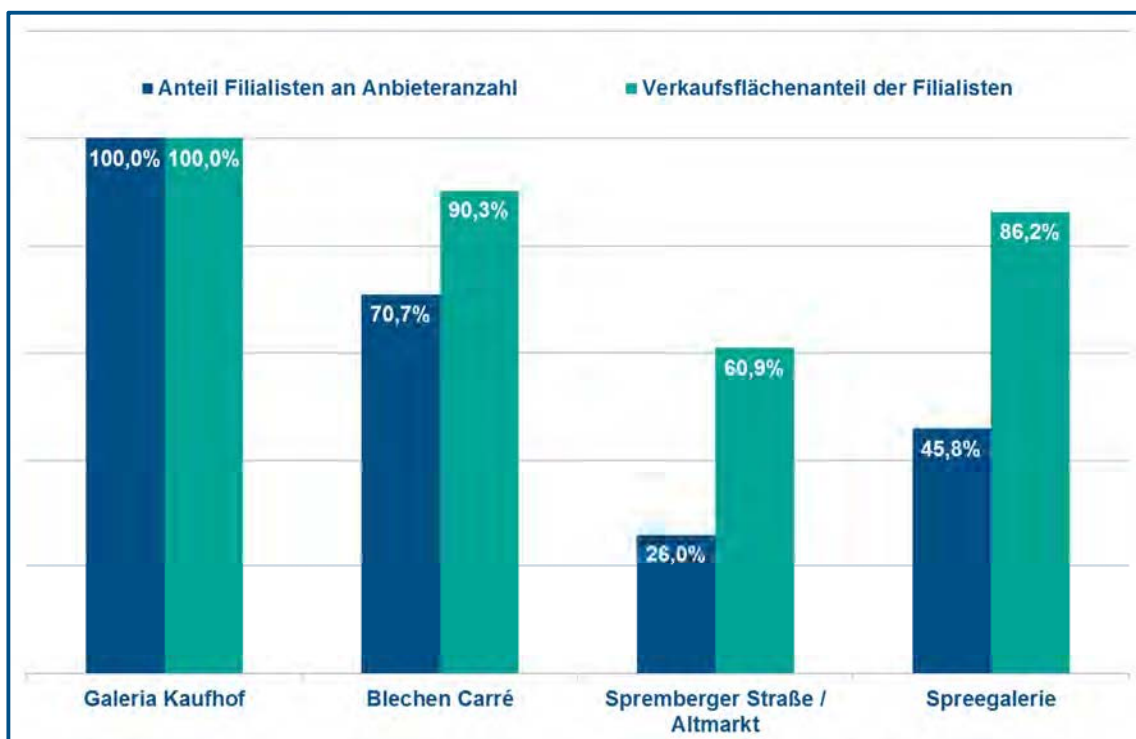
Der Filialisierungsgrad kann gleichfalls Ausdruck einer differenzierten Angebots- und Standortkonzeption sein. Diese Kennziffer umschreibt den Anteil der Filialisten am Einzelhandelsbesatz einer Stadt oder eines betrachteten Standortes, er kann ausgewiesen werden als Anteil der Einzelhandelsbetriebe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

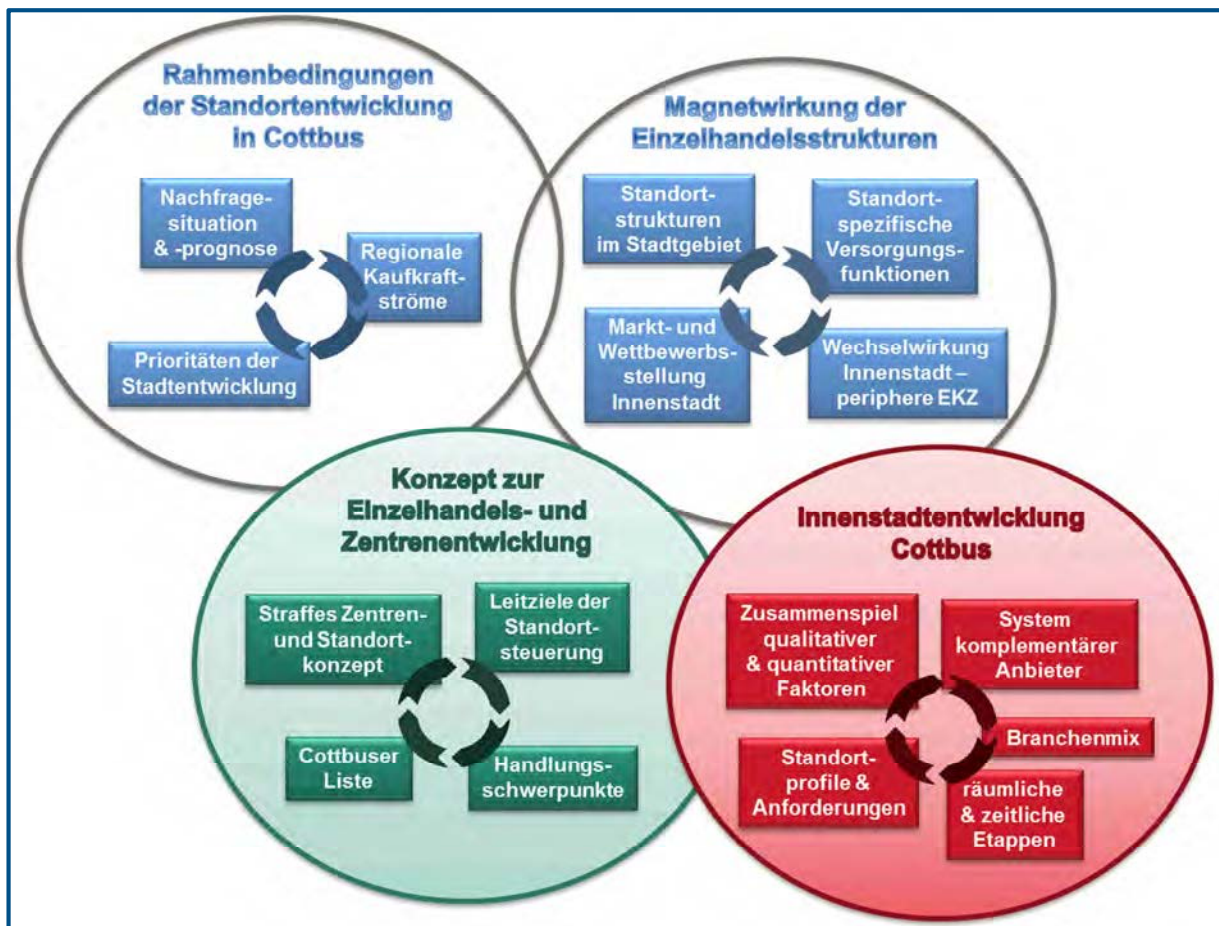
Auch aus Sicht der Angebotskonzepte / des Filialisierungsgrades ist eine Wettbewerbsverflechtung mit dem EKZ „Bleichen Carré“ zu erwarten, gleichzeitig ist die gemeinsame Magnetwirkung vergleichbarer, sich wechselseitig ergänzender Marken zu beachten.

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.

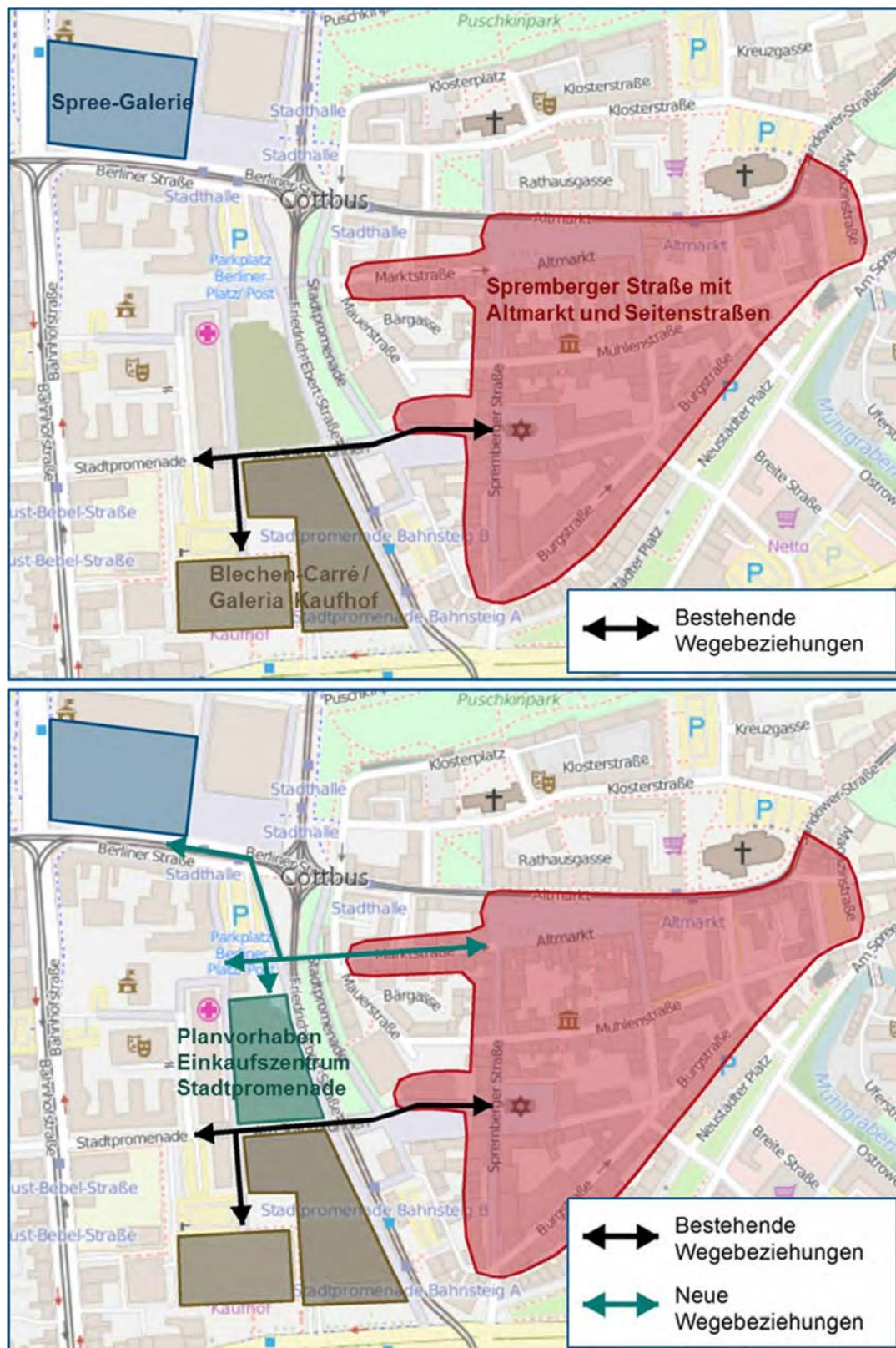
Ein weiterer gewichtiger Ansatzpunkt für die städtebauliche Einordnung des EKZ „Stadtpromenade“ ist die in vorangegangenen Abschnitten bereits angesprochene funktionale Verknüpfung innerstädtischer Geschäftslagen. Die nachfolgende Abbildung 6 stellt die Wegebeziehungen für Passanten im Status quo und 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 untergesetzte 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

Glossar: Definitionen einzelhandelsrelevanter Begriffe und Betriebsformen

Begriffsdefinitionen in Anlehnung an: Definitionssammlung zum Einzelhandelsmarkt der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2013), Katalog E – Definitionen zu Einzelhandel und Distribution des Instituts für Handelsforschung der Universität Köln (2006).

DIY:

- DIY ist die Abkürzung für Do It Yourself. Als DIY-Sortiment werden alle Heimwerkersortimente zusammengefasst. Die DIY-Branche (synonym Baumarktbranche) bezieht alle Betriebsformen mit Heimwerkersortimenten ein, den Schwerpunkt bilden Bau- und Gartenmärkte.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft:

- Die Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Einkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung eines Gebiets innerhalb eines Jahres. Der Absatz von Verbrauchsgütern, langlebigen Konsumgütern, persönlichen Dienstleistungen und Immobilien ist unmittelbar abhängig von der Höhe der Kaufkraft.
- Bei der Ermittlung der Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft werden nur diejenigen Anteile der Kaufkraft berücksichtigt, die für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung stehen.

Einzelhandelsrelevante Zentralität:

- Der Zentralitätsgrad eines definierten räumlichen Gebietes (z. B. Innenstadt, Gemeinde, Region) gibt an, welche Bedeutung die in diesem Gebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe für die Versorgung der in diesem und in umliegenden Gebieten ansässigen Bevölkerung haben.
- Die Zentralität des Einzelhandels ermittelt sich aus der Division des Einzelhandelsumsatzes durch die Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (jeweils Index oder Promille) x 100.
- Ein Wert unter 100 zeigt an, dass Handelsumsatz an andere Standorte abgegeben wird. Ein Wert über 100 bedeutet, dass Umsätze von Kunden außerhalb des definierten Gebietes hinzufließen, der Handelsumsatz also größer als das Potenzial der Bevölkerung darin ist.

Ergänzungsstandort:

- Ein Ergänzungsstandort ist ein Standort mit meist großflächigem nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel. Er ist autoorientiert und beinhaltet entweder ein oder mehrere Einkaufszentren oder einzelne, große Einzelhandelsbetriebe (z. B. Garten-, Bau-, Möbelbranche) oder beides in Kombination. Meist waren solche Standorte für größere Gewerbebetriebe vorgesehen.

GPK:

- „GPK“ ist die Abkürzung für die Sortimentsbezeichnung „Glas / Porzellan / Keramik“.

Großflächiger Einzelhandel

- Die Großflächigkeit beginnt dort, wo üblicherweise die Größe von der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetrieben ihre Obergrenze findet (BVerwG Urt. v. 22.05.1987, 4 C 19.85).
- Bei der Frage, ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist, sind zwei Aspekte zunächst getrennt voneinander zu prüfen: 1. Seit 2005 geht die Rechtsprechung davon aus, dass die Grenze der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 m² beginnt (BVerwG Urt. v. 24.11.2005, 4 C 10.04). 2. Negative Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO werden regelmäßig ab 1.200 m² Geschossfläche angenommen (= Regelvermutung), können jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden. Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen beide Sachverhalte (über 800 m² Verkaufsfläche und gleichzeitig Auswirkungen bei über 1.200 m² Geschossfläche) kumulativ auftreten.
- Das Merkmal der Großflächigkeit kennzeichnet eine Schwelle, von der ab Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe des § 11 (3) BauNVO nur noch in einem Kerngebiet i. S. v. § 7 BauNVO oder in einem Sondergebiet für Einzelhandel i.S.v. § 11 BauNVO zulässig sind.
- Eine Zusammenrechnung von Verkaufsflächen mehrerer Betriebe findet auf der Ebene des Bauplanungsrechts – und damit im Baugenehmigungsverfahren - nur ausnahmsweise statt, wenn ein Fall der sog. Funktionseinheit vorliegt.

Kaufkraftbindung:

- Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner eines bestimmten Gebiets (z. B. einer Gemeinde), der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und in Umsatz umgewandelt werden kann.

Kernsortiment / Randsortiment:

- Randsortimente sind nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.
- Das Randsortiment tritt nur zu einem bestimmten Kernsortiment hinzu, falls eine gewisse Beziehung zu den Waren des Kernsortiments besteht. Umfang und Gewichtigkeit sind dabei deutlich untergeordnet (meist nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche).

Lebensmitteldiscounter:

- Lebensmitteldiscounter besitzen ein ausgewähltes, spezialisiertes, schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl (ca. 700 bei Harddiscountern bis 1.400 bei Markendiscountern) und einen Nonfood-Umsatzanteil von ca. 10 - 13% auf Betriebsgrößen zwischen ca. 400 und 1.200 m² Verkaufsfläche.
- Schwerpunkt ist ein Trockensortiment, welches i. d. R. um Getränke ergänzt wird. In den letzten Jahren war ein kontinuierlicher Ausbau des Frischesortiments (Obst, Gemüse, Fleisch) festzustellen.
- Lebensmitteldiscounter verzichten auf Bedienungsabteilungen sowie weitere Dienstleistungen und verhalten sich preisaggressiv und werbeintensiv. In der Regel erfolgt eine sehr nüchterne Warenpräsentation, vereinzelt werden einzelne Warengruppen wertiger präsentiert (z. B. Drogerieartikel). So genannte Markendiscounter verfolgen dieses Konzept weniger strikt (Konzept ähnelt eher Supermärkten).

Nachfragevolumen, einzelhandelsrelevantes:

- Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen (oder auch Nachfragepotenzial) setzt sich aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, in den einzelnen Warengruppen bzw. für den Einzelhandel insgesamt, zusammen.

Nahversorgungslage:

- Nahversorgungslagen zielen auf eine wohnungsnah oder aus Sicht peripherer Ortsteile zumindest gut erreichbare, wohnortnahe Grundversorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich und erfüllen somit eine ergänzende Versorgungsfunktion zu den zentralen Versorgungsbereichen.
- Nahversorgungslagen sind durch Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten (Supermärkte oder Discounter) gekennzeichnet, i. d. R. ergänzt durch angeschlossenes Lebensmittelhandwerk (Bäcker und/oder Metzger).
- Nahversorgungslagen sind keine zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung.

Nahversorgungszentrum:

- Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine städtebauliche Einheit und ist in das Siedlungsgefüge integriert. Eine räumliche Nachbarschaft zu Wohngebieten ist charakteristisch.
- Nahversorgungszentren sind zentrale Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung.
- Sie übernehmen die lokale Vor-Ort-Versorgung vorrangig im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung.

SB-Markt:

- Ein SB-Markt ist ein „kleiner Supermarkt“ mit einer Verkaufsfläche bis zu 400 m². Er besitzt nur ein eingeschränktes Sortiment.
- Dieser Betriebstyp ist vor allem in kleinen Orten anzutreffen, in denen aus betriebswirtschaftlichen Gründen kein Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter rentabel ist.

SB-Warenhaus:

- Ein SB-Warenhaus besitzt eine Verkaufsfläche von über 5.000 m². Charakteristisch ist ein umfassendes Sortiment, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung (Umsatzanteil i. d. R. über 50%) auch eine umfangreiche Nonfood-Abteilung (Nonfood-Umsatzanteil ca. 35 - 50%, Nonfood-Flächenanteil ca. 60 - 75%).
- Ganz oder überwiegend werden die Waren durch Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst angeboten. Betreiber dieses Betriebstypen zeichnen sich i. d. R. durch eine hohe Werbeaktivität, Dauerniedrigpreis- und/oder Sonderangebotspolitik aus.
- Ein SB-Warenhaus ist häufig Mittelpunkt einer größeren Fachmarktagglomeration an einem auto-kundenorientierten, oft peripheren Standort.

Sortiment, nahversorgungsrelevantes:

- Als nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen, kurzfristigen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln, anzusehen. Diese Waren werden von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind zugleich auch zentrenrelevant.

- Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden soll.

Sortiment, zentrenrelevant:

- Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten im innenstädtischen Zentrum führen kann.
- In der Vergangenheit wurden bundesweit von verschiedenen Kommunen, Planungsbehörden und Trägern öffentlicher Belange Sortimentslisten entwickelt, in denen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert wurden. Eine allgemeingültige Aufstellung ist jedoch nicht möglich. Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 03.06.02 wäre eine derartige Liste rechtswidrig, es bedarf jeweils einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation.
- Die Einstufung als "zentrenrelevantes Sortiment" setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits in zentralen Versorgungsbereichen vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang in einem schützenswerten Bereich angeboten werden, jedoch als ein wichtiger Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Zentrumsentwicklung anzusehen sind.
- Als wesentliche Merkmale zentrenrelevanter Sortimente sind eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten, eine hohe Beratungsintensität, eine hohe Flächenproduktivität und eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind) anzusehen.

Sortiment, nicht-zentrenrelevantes:

- Wesentliche Merkmale nicht-zentrenrelevanter Sortimente sind ein meist hoher Flächenanspruch, geringe Kopplungswirkungen und eine eingeschränkte Transportfähigkeit. Diese Artikel werden oft mit handwerklichen Dienstleistungen (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt) oder für gewerbliche Nutzungen (z. B. Baustoffhandel, Büromöbelhandel) angeboten.
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente strahlen kein Gefährdungspotential auf gewachsene Zentren aus. Zu beachten sind dabei aber immer zentrenrelevante Randsortimente, die sehr wohl Auswirkungen haben können.

Stadtteilzentrum:

- Ein Stadtteilzentrum beschreibt eine städtebauliche Einheit, die sich abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge in räumlicher Nähe zu Wohngebieten befindet.
- Stadtteilzentren sind zentrale Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung.
- Hauptaufgaben sind sowohl die Nahversorgung als auch die Grundversorgung eines Stadtteils mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs. Die Einzelhandelsstruktur ist i. d. R. durch Lebensmittel- und ergänzende Anbieter geprägt. Weiterhin sind zentrentypische Dienstleistungen vorhanden.

Supermarkt:

- Ein Supermarkt besitzt eine Verkaufsfläche von ca. 400 bis 2.500 m². Er bietet ein Lebensmittelvollsortiment mit einer hohen Kompetenz im Frische-Bereich an. Ab 800 m² Verkaufsfläche findet sich auch bereits ein höherer Nonfood-Anteil (Umsatzanteil ca. 10 - 15%, Flächenanteil ca. 20 - 30%).
- Standorte von Supermärkten sind vornehmlich Wohngebiete und verkehrsgünstige Lagen.

Verbrauchermarkt (Großflächiger Supermarkt):

- Ein Verbrauchermarkt besitzt eine Verkaufsfläche von über 2.500 bis 5.000 m². Er bietet ein breites und tiefes Lebensmittelvollsortiment an. Mit zunehmender Fläche steigt der Flächenanteil der Nonfood-Abteilungen (Umsatzanteil ca. 20 - 40%, Flächenanteil ca. 30 - 60%) stark an.
- Die Standorte von Verbrauchermärkten sind autokundenorientiert und befinden sich in Alleinlage oder innerhalb von Einzelhandelszentren.

Verkaufsfläche:

- Die Verkaufsfläche bezeichnet alle Flächen, die dem Verkauf dienen (inkl. Gänge, Treppen, Kassenzonen, Schaufenster, Theken, Vorkassenzone, Windfang, Leergutannahme) und dem Kunden frei zugänglich sind sowie dauerhaft genutzte Freiverkaufsflächen.
- Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager- und Vorbereitungsflächen sowie Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen.

Verkausflächenausstattung je Einwohner:

- Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner beschreibt das Verhältnis von einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl.
- Es ist ein quantitativer Indikator der Versorgung für die Ausstattung eines Gebiets.

Zentraler Versorgungsbereich:

- Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Je nach ihrer konkreten Versorgungsfunktion kann diese sich auf das gesamte Gemeindegebiet einschließlich einer möglichen regionalen Ausstrahlung (z. B. Innenstadt) oder auf Teilbereiche (Stadtteile, Wohngebiete) beziehen und dabei einen umfassenderen (Hauptzentrum) oder nur eingeschränkten Versorgungsbedarf (Nahversorgungszentrum) abdecken. (Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 Abs. 3 BauGB, Urteil BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007)
- Zentrale Versorgungsbereiche weisen gemessen an ihrer Versorgungsfunktion eine integrierte Lage innerhalb der Siedlungsbereiche auf, mit fußläufiger Erreichbarkeit aber auch mittels ÖPNV und PKW.