

KONZEPT ZUR EINZELHANDELS- UND ZENTRENENTWICKLUNG DER STADT COTTBUS

erstellt im Auftrag der

STADT COTTBUS
GESCHÄFTSBEREICH STADTENTWICKLUNG UND BAUEN

durch die

BBE RETAIL EXPERTS
Unternehmensberatung GmbH & Co KG

Dr. Silvia Horn
Dr. Ulrich Kollatz

Leipzig, im Mai 2008

Inhaltsverzeichnis

I.	Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung	1
II.	Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Cottbus	5
1.	Regionale Lage und Zentralörtliche Bedeutung der Stadt Cottbus	5
2.	Einzelhandelsfunktionaler Verflechtungsbereich	6
3.	Standort- und Siedlungsstruktur innerhalb des Stadtgebietes	9
4.	Einzelhandelsrelevante Nachfrage und deren Entwicklung bis 2020	27
4.1	Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung	27
4.2	Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2008	30
4.3	Prognose der Nachfrageentwicklung bis 2020	35
III.	Einzelhandelsstrukturen der Stadt Cottbus	39
1.	Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzeinschätzung	39
2.	Einzelhandelsstrukturen in den Stadtteilen sowie nach Standortlagen	41
3.	Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Stadt Cottbus	48
4.	Wettbewerbssituation nach Betriebsformen – Marktstellung des großflächigen Einzelhandels	53
IV.	Rahmenbedingungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Cottbus	58
1.	Konsumtrends in der Gesellschaft	58
2.	Konsequenzen für den Einzelhandel	60
V.	Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Cottbus	66
1.	Anforderungsprofil und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Cottbus	66
2.	Zentrenkonzept Einzelhandel	68
2.1	Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung	68
2.2	Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems Cottbus	71

3.	Einzelhandelsstrukturen im Rahmen des Zentrenkonzeptes	80
3.1	Angebotssituation nach zentralen Versorgungsbereichen und Ergänzungsstandorten	81
3.2	Sicherung der Nahversorgung durch das Zentrenkonzept	85
3.2.1	Nahversorgung durch zentrale Versorgungsbereiche und Nahversor- gungslagen	85
3.2.2	Stärkung der Nahversorgung durch kleinteilige Angebotsstrukturen in Wohngebieten	91
4.	Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche und Nahversor- gungslagen	95
4.1	Stadtgebiet Mitte	95
4.1.1	Hauptzentrum (A-Zentrum) Innenstadt	96
4.1.2	Nahversorgungszentren (D-Zentren)	99
4.1.3	Nahversorgungslagen	101
4.2	Stadtgebiet Nord	102
4.2.1	Stadtteilzentrum (B-Zentrum) Zuschka / Am Fließ	103
4.2.2	Nahversorgungszentren (D-Zentren)	105
4.2.3	Nahversorgungslagen	106
4.3	Stadtgebiet West	108
4.3.1	Nahversorgungszentren (D-Zentren)	109
4.3.2	Nahversorgungslagen	116
4.4	Stadtgebiet Ost	118
4.4.1	Stadtteilzentrum (B-Zentrum) Sandow	118
4.4.2	Nahversorgungszentren (D-Zentren)	121
4.4.3	Nahversorgungslagen	122
4.5	Stadtgebiet Süd	124
4.5.1	Stadtteilzentrum (B-Zentrum) Gelsenkirchener Allee / Forum Sachsendorf	125
4.5.2	Integriertes Einkaufszentrum mit Stadtteilbedeutung (C-Zentrum) Fürst-Pückler-Passage	127
4.5.3	Nahversorgungszentren (D-Zentren)	129
4.5.4	Nahversorgungslagen	132
5.	Einbindung und Entwicklung der Ergänzungsstandorte großflächiger Einzelhandel	136
5.1	Ergänzungsstandort Cottbus-Center / Sielower Landstraße	137
5.2	Ergänzungsstandort Lausitz-Park / Am Seegraben und Spree-Park	139

5.3	Ergänzungsstandort TKC	141
5.4	Sonstige Ergänzungsstandorte	143
VI.	Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung	144
1.	Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch planungsrechtliche Instrumentarien	144
2.	Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente „Cottbuser Liste“	147
VII.	Handlungsleitfaden zur Umsetzung der Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeption der Stadt Cottbus	154

Anlagen

I. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

Die **BBE** RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, vormals BBE Unternehmensberatung GmbH, wurde von der Stadt Cottbus, dem Fachbereich Stadtentwicklung gemäß Vertrag vom 11. November 2007 mit der Fortschreibung des Konzeptes zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung beauftragt.

Der Entwicklung des Einzelhandels wird in Cottbus eine besondere Bedeutung beigemessen. Schließlich übernimmt der Handel wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im oberzentralen Verflechtungsbereich und stellt damit eine wesentliche Qualität der Lebensverhältnisse und der Attraktivität der Stadt dar, die auch der wachsenden touristischen Anziehungskraft der Stadt zuträglich ist. Die BBE Unternehmensberatung GmbH hat für die Stadt Cottbus im Zeitraum vom November 2004 bis Februar 2005 das Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung erarbeitet. Die Beauftragung zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfolgte vor dem Hintergrund der Novellierung des Baurechts in Verbindung mit der Prüfung der Auswirkungen aktueller Einzelhandelsentwicklungen auf städtebauliche Zielstellungen. Veränderungen in der Angebots- und Nachfragesituation, besonders die „Welle“ der Ansiedlungen von Lebensmittel-Discountern vorwiegend an verkehrsorientierten Standorten, besitzen nachhaltige Wirkung auf städtebauliche Zielvorstellungen. Bei anhaltender Bevölkerungsschrumpfung sind Auswirkungen auf Nahversorgungsfunktionen und zentrale Standorte der Stadt Cottbus zu erwarten. Die Sicherung der Nahversorgungsstrukturen ist eine veritable städtebauliche Aufgabenstellung und wird einen zentralen Punkt im Einzelhandelskonzept einnehmen.

Die zukünftige Einzelhandelsentwicklung ist als integraler Bestandteil einer übergeordneten Stadtentwicklung zu begreifen, sollte folglich zunächst zu einer klaren Zentrengliederung aus einzelhandelsfunktionaler Sicht, jedoch eingebunden in interdisziplinäre Stadtentwicklungskonzepte, führen und davon ausgehend die Entwicklungsspielräume für Einzelhandelsstandorte neu definieren. Fragen der Zentrengliederung und Standortstrukturen sowie entsprechender Handlungsstrategien zielen auf einen Planungshorizont für die nächsten 10 bis 15 Jahre.

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Cottbus soll die Rahmenbedingungen und Handlungsstrategien einer zielgerichteten Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet sowie geeignete Instrumentarien zur Erreichung angestrebter städtebaulicher Ziele aufzeigen.

Inhaltliche Schwerpunkte bilden:

- Darstellung der Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Cottbus,
- Strukturanalyse zum aktuellen Einzelhandelsbesatz nach Standortlagen,
- Darstellung von Perspektiven und Potenzialen für den Einzelhandelsstandort Cottbus,
- Überprüfung und Weiterentwicklung der hierarchischen Zentrenstruktur mit räumlicher und funktionaler Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche,
- Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, einschließlich der Erarbeitung einer „Cottbuser Sortimentsliste“,
- Sicherung der Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet,
- Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ist auf eine wettbewerbsfähige Positionierung des Einzelhandels der Stadt Cottbus sowie auf eine aktive, städtebaulich verträgliche Investitionspolitik im Bereich des Handels gerichtet. Zielsetzung ist es, eine nachhaltige Stärkung der Kaufkraftbindung und Zentralität zu gewährleisten.

Die vorliegende Analyse basiert im Einzelnen auf den nachfolgend dargestellten Erhebungen und Datenquellen:

Betriebsstättenerhebung

Eine Datengrundlage zum Einzelhandelsbesatz liegt aus dem Zeitraum November 2004 / Februar 2005 vor. Für die Projektbearbeitung wurde eine Aktualisierung der Datenbasis vorgenommen. Die Erhebung erfolgte persönlich durch das Projektteam und umfasst auch

Standorte aktueller Planvorhaben und Potenzialflächen sowie aktuelle Leerstände und den Handel ergänzende multifunktionale Nutzungen.

Aufbauend auf die Verkaufsflächenerhebung wurde für alle Einzelhandelsbetriebe unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern¹ eine Umsatzeinschätzung vorgenommen.

Nachfrageanalyse

Die im Rahmen der Analyse vorgenommenen statistischen Auswertungen basieren auf Unterlagen der Stadt Cottbus bzw. des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg. Die verwendeten Daten zur Kaufkraft und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenziale in der Stadt Cottbus stammen von der Marktforschung der BBE RETAIL EXPERTS.²

Datenstand der Analysedaten und Redaktionsschluss des Zentrenkonzeptes

Der Bearbeitungszeitraum des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erstreckt sich vom Zeitpunkt der Auftragserteilung am 11.11.2007 bis zum Abschluss der integrierten Workshop-Reihe am 14.04.2008 und der nachfolgenden Berichtserstellung bis Ende Mai 2008. Die Erhebung und Aktualisierung des Einzelhandelsbesatzes erfolgte im Zeitraum November / Dezember 2007. Alle statistischen Daten der Stadt Cottbus, des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg und der Marktforschung der BBE RETAIL EXPERTS sowie weiterführende Angaben zur Entwicklung des Cottbuser Einzelhandels³ sind im Bezug auf den Bearbeitungszeitraum auf den aktuellsten Stand, für die Einwohnerdaten entspricht dies dem Stichtag 30.09.2007.

Redaktionsschluss des vorliegenden Konzeptes zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus war der 27.05.2008.

¹ Basis bilden firmeninterne Datenbanken der BBE RETAIL EXPERTS sowie diverse branchenbezogene Betriebsvergleiche

² Die Marktforschung der BBE RETAIL EXPERTS analysiert und dokumentiert die Entwicklungstendenzen im Bereich Einzelhandel. Es werden jährlich Fachdokumentationen und Publikationen erstellt und veröffentlicht.

³ Darunter zählen Planvorhaben und Ansiedlungsanfragen für neue Einzelhandelsstandorte (z.B. Lausitzer Straße, Leuthener Straße, Wilhelm-Külz-Straße, u.a.), der aktuelle Stand des im Bau befindlichen „Bleichen Carré“ sowie der Planungsstand zur Wiederbelebung des Einkaufszentrums „TKC“. Angaben zu diesen Entwicklungen beziehen sich auf den Datenstand Mai 2008.

Weitere Grundlagen

Der Ausarbeitung wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen zu Grunde gelegt:

- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), Entwurf vom 21. August 2007
- Bevölkerungsprognose Cottbus bis zum Jahr 2020, Stadtverwaltung Cottbus Stadtplanungsamt, Abt. Stadtentwicklung
- Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg 2007 bis 2030, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
- INSEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Cottbus, Beschluss Stadtverordnetenversammlung vom 27.02.2008
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2005
- Erste Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes der Stadt Cottbus, 2006
- Unterlagen der Bauleitplanung
- Flächennutzungsplan in der Fassung vom 06.08.2003 und planungsrechtliche Unterlagen zu den Ergänzungsstandorten für großflächigen Einzelhandel
- Statistische Daten der Stadt Cottbus u.a.

II Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Cottbus

1. Regionale Lage und Zentralörtliche Bedeutung der Stadt Cottbus

Die Stadt Cottbus befindet sich im südöstlichen Teil des Landes Brandenburg. Cottbus stellt das wirtschaftliche, wissenschaftliche, kulturelle und soziale Zentrum von Südbrandenburg dar.

Auf Grund der Lage an der mittleren Spree, zwischen dem Lausitzer Grenzwall im Süden und dem Spreewald im Norden, verfügt Cottbus über besondere naturräumliche Vorzüge. Die Gesamtfläche der Stadt beträgt 164,3 km² davon sind über 83,7 km² Landwirtschafts- und Waldfläche.¹

Landesplanerisch ist die Stadt mit ihren 101.476 Einwohnern² als **Oberzentrum**³ ausgewiesen. Damit hat die Stadt für die Bevölkerung eines größeren Verflechtungsraumes weit reichende Versorgungsaufgaben wahrzunehmen, die über den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung hinausgehen. Grundsätzlich sollen in Oberzentren die hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung konzentriert werden. Dies betrifft u.a. die Einzelhandelsfunktionen.⁴ Die Sicherung bzw. auch Qualifizierung der vorhandenen vielfältigen Angebote an Gütern und Leistungen des spezialisierten Bedarfs entsprechend dem Nachfragepotenzial ist eine wesentliche Aufgabenstellung.

Im Ergebnis der vorliegenden Analyse werden das Anforderungsprofil und die Entwicklungsperspektiven der Stadt Cottbus als Oberzentrum klar definiert und konzeptionelle Lösungswege zur Sicherung der oberzentralen Funktion, bezogen auf den Einzelhandel aufgezeigt.

¹ Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Cottbus 2006

² Quelle: Statistik und Wahlen der Stadt Cottbus, Stand: 30.09.2007, Einwohner mit Hauptwohnsitz

³ vgl. Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), Stand: 6.7.2007, 2.7 (Z)

⁴ vgl. ebenda, 2.8 (G)

2. Einzelhandelsfunktionaler Verflechtungsbereich

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

Neben dem Cottbuser Stadtgebiet umfasst das Einzugsgebiet des Cottbuser Einzelhandels Städte und Gemeinden der Landkreise Spree-Neiße, Dahme-Spreewald und Oberspreewald-Lausitz (siehe Abbildung 1). Zu den wichtigsten Städten und Gemeinden des Einzugsgebietes gehören:

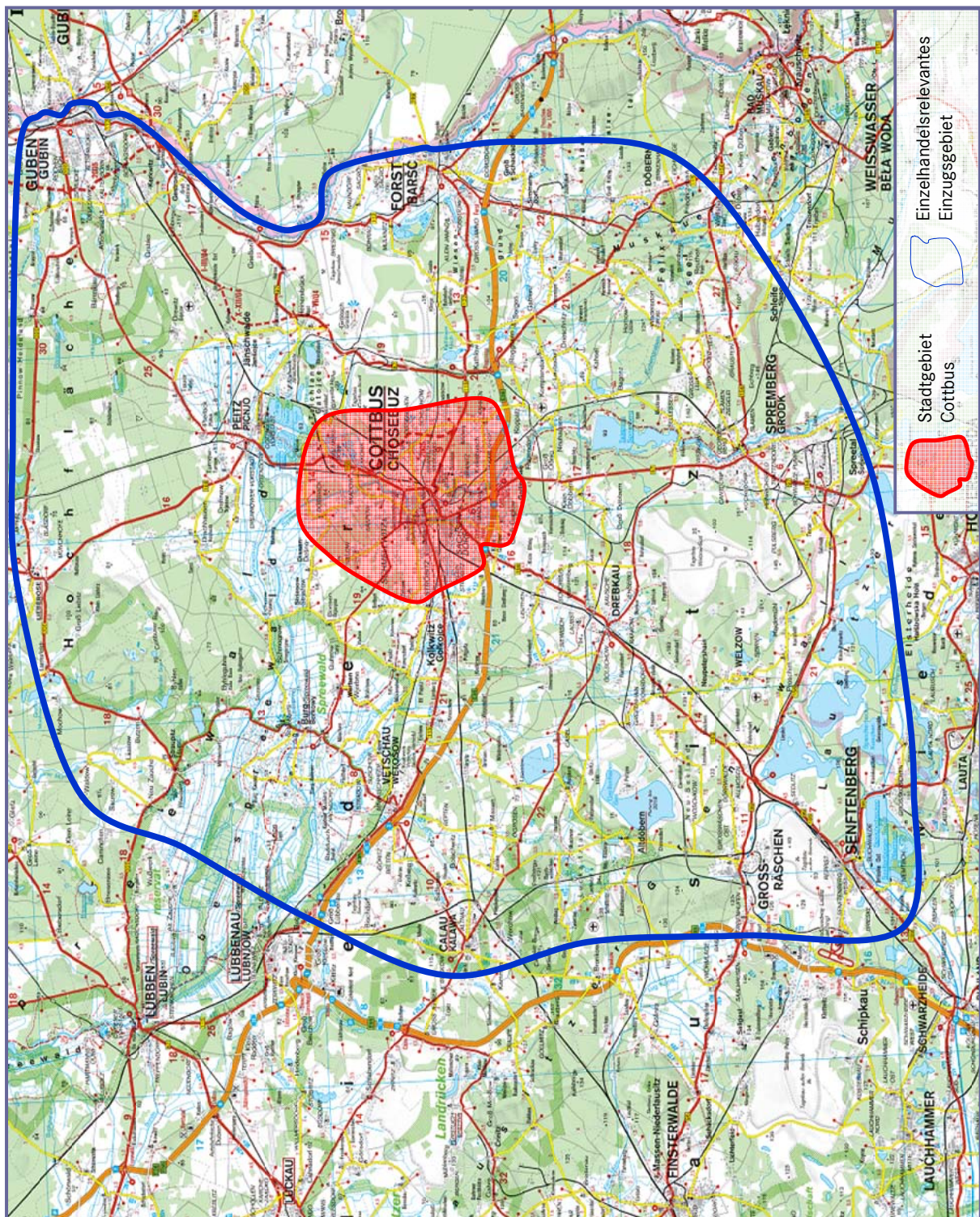
- in nord-, nordwestlicher Richtung *Peitz, Jänschwalde* und *Lieberose*
- in nordöstlicher Richtung *Guben*,
- in westlicher Richtung *Kolkwitz, Vetschau* und *Calau*,
- in östlicher Richtung *Forst*
- in südöstlicher Richtung *Döbern* und
- in süd-, südwestlicher Richtung *Spremberg, Drebkau* und *Senftenberg*.

Zu den bevölkerungsstärksten Städten des Einzugsgebietes gehören Senftenberg mit rd. 28.000 und Spremberg mit rd. 26.000 Einwohnern. Die genannten Städte und Gemeinden liegen in einem Radius von ca. 30 Autominuten von Cottbus entfernt.

Cottbus verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. An die Bundesautobahn A15 (Forst – Cottbus – Dreieck Spreewald), die als wichtige Ost-West-Verkehrsachse fungiert, ist die Stadt mit zwei Anschlüssen (Cottbus-West und Cottbus-Süd) angeschlossen. Über die BAB 15 kann Cottbus in kurzer Fahrzeit von den Städten Calau, Vetschau und Forst aus erreicht werden. Mit der Anbindung an die A 13 am Dreieck Spreewald, ist auch die Verkehrsverbindung nach Berlin und Dresden hergestellt.

Als weitere wichtige Verbindungsstraße nach Cottbus dient aus nördlicher Richtung die Bundesstraße 168 (Lieberose, Peitz). Die B 97, östlich an Cottbus vorbeiführend, bindet in südlicher Richtung u.a. die zum Einzugsgebiet zählende Stadt Spremberg an. In südwestlicher Richtung fungiert die B 169 als wichtige Verbindung zwischen Senftenberg und Drebkau sowie die angrenzenden Gemeinden. In Ost-West-Richtung kann Cottbus zudem von Vetschau und Forst aus über die L 49 angefahren werden.

Abb. 1: Einzelhandelsrelevanter Verflechtungsbereich der Stadt Cottbus



An das Schienennetz der Deutschen Bahn AG ist Cottbus über die InterCity-Verbindungen Cottbus – Norddeich Mole und die Euro-City-Verbindung Hamburg – Berlin – Cottbus – Krakau sowie RegionalExpress-Verbindungen nach Potsdam, Magdeburg, Frankfurt (Oder), Dresden, Leipzig und Berlin angebunden.

Zu verweisen ist auch auf den ÖPNV, der im Einzugsgebiet durch zahlreiche Buslinien sowie die Regionalbahn gewährleistet ist. Beide sichern günstige Verbindungen nach Cottbus sowie von Cottbus aus ins Umland.

Die Städte Hoyerswerda und Weißwasser wurden nicht dem Einzugsgebiet zugerechnet, da traditionell deren Bevölkerung den Einkaufsstandort Dresden bevorzugen. Aufgrund der Entfernungen zu Cottbus wurde auch auf die Einbeziehung der Städte Lübbenau und Lübben in das Einzugsgebiet verzichtet.

Bei der Ermittlung des vorgezeichneten einzelhandelsrelevanten Verflechtungsbereichs wurden verschiedene Einflussfaktoren berücksichtigt:

- Ergebnisse einer repräsentativen Haushaltsbefragung, die im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2004 / 2005 durchgeführt wurde. Im Dezember 2004 hatte die BBE insgesamt 600 Haushalte in Cottbus und Umgebung nach ihrem Einkaufsverhalten befragt. Trotz zwischenzeitlicher Veränderungen in der Angebotssituation, zu verweisen ist insbesondere auf die Schließung von Wal-Mart im TKC, sind jedoch keine gravierenden Auswirkungen auf die regionalen Kaufkraftströme festzustellen. Die Ergebnisse der Befragung können damit auch in die aktuelle Bewertung einfließen.
- Lage, Erreichbarkeit und Attraktivität von Konkurrenzstandorten bzw. -städten.
- Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens, basierend auf empirischen Erfahrungswerten.

3. Siedlungs- und Standortstruktur innerhalb des Stadtgebietes

Das Stadtgebiet von Cottbus ist in 19 Stadtteile gegliedert, die eine große Bandbreite der Siedlungsstruktur widerspiegeln (vgl. Anlage 1).

Umfang und Art der Versorgungsfunktionen sind eng mit der Siedlungsstruktur verknüpft und stehen in einer durchaus engen Wechselbeziehung. Ebenso wie Siedlungsstrukturen die Ansiedlung des Einzelhandels befördern, wirken sich Einzelhandelsentwicklungen auch auf Siedlungsstrukturen aus und können somit auch städtebaulich ungünstige Entwicklungen auslösen. Eine differenzierte Betrachtung dieser Wechselbeziehung nach Stadtgebieten ist deshalb wesentlicher Bestandteil der Analyse, auf die sich das Zentrenkonzept gründet.

Stadtgebiet Mitte

Das Stadtgebiet Mitte repräsentiert den urbanen Stadtkern von Cottbus. Mit der komplexen Sanierung gewinnt das Stadtgebiet Mitte als Wohnstandort wieder an Attraktivität und Anziehungskraft. Der deutliche Anstieg von 5,2% der Bevölkerung im Zeitraum von 2003 bis 2007 im Stadtgebiet Mitte dokumentiert dies deutlich (vgl. Bevölkerungsentwicklung, Tabelle 3, S. 29).

Bei einem Anteil von 8,4% an der Gesamtbevölkerung von Cottbus verfügt das Stadtgebiet Mitte über einen Verkaufsflächenanteil von rund 20%, wodurch ca. 27% der Cottbuser Kaufkraft gebunden werden. Insgesamt verzeichnet das Stadtgebiet Mitte einen Besatz von 309 Anbietern, die über ca. 48.000 m² Verkaufsfläche verfügen.

Innenstadt

Aus Sicht der Stadtplanung ist die Cottbuser Innenstadt weitgehend mit dem Stadtgebiet Mitte identisch. Aus Einzelhandelssicht grenzt sich der Innenstadtbereich jedoch ein, da zum einen nicht alle zum Stadtgebiet Mitte zählenden Straßen über Einzelhandelsangebote verfügen, zum anderen aber auch funktionale Verknüpfungen der Standortlagen fehlen.

Grundsätzlich stellt die Innenstadt von Cottbus das wichtigste Zentrum der Stadt dar. Sie vereint vielfältige Funktionen, zu denen in entscheidendem Maße auch der Einzelhandel gehört.

Ihrer Rolle als wichtigster Einkaufsort der Stadt, der gleichzeitig eine hohe Ausstrahlung auf das Umland besitzt, kann die Innenstadt jedoch gegenwärtig noch nicht gerecht werden. Ein wichtiger Grund dafür ist die Tatsache, dass die Einzelhandelsstandorte bzw. Lagen der Innenstadt sehr unterschiedliche Angebotsqualitäten aufweisen und zudem nicht oder nur unzureichend miteinander verknüpft sind. Hinzu kommt, dass, die Innenstadt mit dem bereits erwähnten Anteil von 20% an der Gesamtverkaufsfläche, sowie durchschnittlichen Ladengrößen von 155 m² nicht über die Präsenz und Ausstrahlungskraft eines großstädtischen Stadtzentrums mit oberzentraler Funktion verfügen kann. Die ermittelte rechnerische Durchschnittsgröße der Betriebe mit 155 m² (Bundesdurchschnitt liegt bei 240 m²) weist darauf hin, dass ein relativ hoher Anteil kleinflächiger Betriebe vorhanden ist. Erfahrungsgemäß sind in dieser Konstellation abnehmende Bindungschancen bei der regionale Nachfrage festzustellen.

Gegenwärtig ist die **Standortsituation des Einzelhandels** der Innenstadt durch drei wichtige Einzelhandelslagen gekennzeichnet:

- Das Kernstück bildet der Bereich um die ***Spremlberger Straße*** und den ***Altmarkt*** einschließlich der angrenzenden Nebenstraßen.
- Der Bereich um das ***Galeria Kaufhof-Warenhaus*** mit angrenzender ***Stadtpromenade***, in dessen unmittelbaren Umfeld sich die ***Baustelle des Einkaufszentrums „Bleichen Carré“*** (geplante Eröffnung im Herbst 2008) befindet.
- Die ***Spre-Galerie*** fungiert als eigenständiges Einkaufszentrum, kombiniert mit Verwaltungsstandort und weiteren Büroeinheiten.

Die genannten Lagen sind nicht miteinander funktional verknüpft. Als zusammenhängender **innerstädtischer Haupteinkaufsbereich** werden die Einzelhandelslagen deshalb nicht angenommen.

Im September 2008 wird das Einkaufszentrum „Bleichen Carré“ eröffnet. Es handelt sich hierbei um den 1. Bauabschnitt, der eine Größendimension von ca. 15.000 m² Einzelhandelsverkaufsfläche umfassen wird. Im folgenden 2. Bauabschnitt sind weitere 4.500 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Das Einkaufszentrum stärkt die Einzelhandelsstrukturen im innerstädtischen Bereich, zunächst, da der Anteil der Einzelhandelsfläche im Stadtgebiet Mitte von gegenwärtig 20% sich auf ca. 25%, respektive mit dem 2. Bauabschnitt auf ca. 26% erhöhen wird. Qualitativ bietet das neue Einkaufszentrum „Bleichen Carré“ einen typischen Branchenmix, der im Schwerpunkt die Branchen Bekleidung/Schuhe/Lederwaren/Schmuck/Drogerie/Parfümerie beinhaltet und durch gastronomische Angebote sowie Dienstleistungen ergänzt wird. Es ist einzuschätzen, dass zwar namhafte Anbieter, u.a. C&A, Esprit, Gerry Weber, Vero Moda, Deichmann, New Yorker, Spiele Max und der Unterhaltungselektronikanbieter Medi Max als Mieter gewonnen werden konnten, allerdings sind davon einige Anbieter bereits im Lausitz-Park und im Cottbus-Center vertreten. Sicherlich ist die Ansiedlung des Medi Max als Fachmarkt für Unterhaltungselektronik im „Bleichen-Carré“ ein positiver Aspekt, mit dem vorhandenen Angebotsdefizite der Innenstadt wesentlich reduziert werden können, allerdings besitzt Medi Max nicht die Marktposition, wie der Media Markt, angesiedelt in Groß Gaglow, in Nähe zum Lausitz-Park. Das Angebotsgenre (Anbieter, Qualität, Preisstruktur) des „Bleichen Carré“ ist weitgehend identisch mit dem der großen Einkaufszentren am Rande der Stadt (Lausitz-Park, Cottbus-Center). Aus vorgenannten Gründen, sind die Gutachter der Auffassung, dass das „Bleichen Carré“ zur Erhöhung der Attraktivität und Anziehungskraft der Cottbuser Innenstadt, insbesondere zur stärkeren Bindung der regionalen Nachfrage, nur einen begrenzten Beitrag leisten kann. Unzweifelhaft aber ist, dass mit der Verdichtung des innerstädtischen Raums, die Präsenz des Hauptgeschäftszentrums entscheidend gestärkt wird und damit durch Größe und Vielfalt insgesamt für Kunden attraktiver und interessanter wird.

Die Lage des Einkaufszentrums „Bleichen Carré“, im Bereich nördlich der Karl-Liebknecht-Straße angrenzend zur Stadtpromenade, ist zudem prädestiniert, eine funktionale Verknüpfung zwischen der Hauptgeschäftslage Spremberger Straße und dem Standort Galeria Kaufhof herzustellen. Für die Perspektiven des innerstädtischen Haupteinkaufsbereiches, stellt die Verknüpfung der Spremberger Straße mit dem Kaufhof-Warenhaus ein wesentlicher Punkt dar.

Mit der Entwicklung des Einkaufsstandortes „Bleichen Carré“ zeichnen sich ***Veränderungen der Lagequalitäten*** ab.

Spremberger Straße und Altmarkt werden weiterhin als 1a-Lage einzustufen sein; die angrenzenden Nebenstraßen können nach vorsichtiger Bewertung als 1b-Lagen kategorisiert werden, wobei sich gerade hier z.T. interessante Ladenkonzepte und Szenegeschäfte etablieren konnten (z.B. Marktstraße). Ausnahme bildet weiterhin, die zwischen der Schlosskirchstraße, Burgstraße und Brandenburger Platz gelegene Schlosskirchpassage, die aufgrund ihrer geringen Frequenz eher als 2a-Lage einzustufen ist und Teile der Neustädter Straße sowie die auslaufenden Lagen der Burgstraße oder der Mühlenstraße.

Das Kaufhof-Warenhaus wird aufgrund der Anbindung an das neue Einkaufszentrum aus der Solitärlage in eine 1a-Lage aufsteigen, die Anziehungskraft und Attraktivität für den Kunden ist aufgrund der „Alleinstellung“ sowieso gegeben.

Die am Berliner Platz gelegene „Spreegalerie“ ist Bestandteil der Innenstadt, aufgrund der Multifunktionalität des Gebäudes verzeichnet der Standort eine hohe Frequenz. Allerdings wird eine funktionale Verknüpfung mit den Einzelhandelslagen Kaufhof und Spremberger Straße erst mit der Vollendung des 2. Bauabschnittes gegeben sein. Die Zusammenführung der Schwerpunkteinzelhandelslagen zu einem funktional zusammenhängenden Haupteinkaufsbereich könnte auch für die „Spreegalerie“ positive Entwicklungsimpulse bewirken. Dafür bedarf es allerdings eines eigenständigen Branchenmixes, komplementär zum „Bleichen Carré“ und ebenso der Beseitigung baulicher Defizite der „Spreegalerie“, ansonsten könnten zukünftig Probleme mit der Kundenakzeptanz auftreten..

Auch in ihrer **städtebaulichen Qualität**¹ unterscheiden sich die Einzelhandelsstandorte der Innenstadt deutlich. Im Ergebnis ihrer mehr als 13jährigen Sanierungstätigkeit ist es der Stadt gelungen, den Altmarkt, die Spremberger Straße, den Schloßkirchplatz sowie wichtige Seitenstraßen so zu sanieren, dass ein attraktives Ensemble entstanden ist. Sowohl die Gebäude als auch die darin angesiedelten Geschäfte haben sich zu einem Anziehungspunkt für die Cottbuser Bevölkerung und die Umlandbewohner entwickelt.

¹ Auf die städtebauliche Qualität der Einzelhandelsstandorte wird deshalb eingegangen, weil sie eine wichtige Bedingung für die Akzeptanz einer Einzelhandelslage darstellt.

Neben attraktiven Einzelhandelsgeschäften wird vor allem die in diesem Bereich vorhandene Gastronomie gut angenommen. Vielfältige Dienstleistungseinrichtungen vervollständigen das Angebot.

Trotz der erreichten Erfolge der Sanierungstätigkeit weist auch der Bereich um den Altmarkt und die Spremberger Straße strukturelle **Mängel** auf, die sich nicht auf den Zustand der sanierten Gebäude, sondern vielmehr auf die bis zum heutigen Zeitpunkt entwickelte **Angebotssituation** beziehen.

Mit der Verdichtung und Stärkung des Haupteinkaufsbereichs sollten auch die Einzelhandelslagen, wie Altmarkt, Marktstraße, Mühlenstraße, Schlosskirchplatz bzw. Burgstraße partizipieren können und damit zu einer funktionsfähigen Innenstadt mit oberzentraler Bedeutung beitragen. Entwicklungspotenziale bietet auch der Oberkirchplatz, dessen Einzelhandelsangebote ebenso wie die in der Berliner Straße/Neumarkt oder in der auslaufenden Sandower Straße dem innerstädtischen Bereich zuzurechnen sind. Das Angebotspektrum letztgenannter Lagen ist vorwiegend im kurzfristigen Bedarfsbereich angesiedelt und damit auf das Wohnumfeld ausgerichtet.

Stadtgebiet Nord

Das Stadtgebiet Nord gliedert sich in die Stadtteile Döbbrick, Saspow, Sielow, Skadow, Schmellwitz und Willmersdorf. Bei den Siedlungsstrukturen sind signifikante Unterschiede zwischen den Stadtteilen festzustellen.

Die Stadtteile Döbbrick (1.818 Einwohner), Saspow (693 Einwohner), Skadow (539 Einwohner) verzeichnen nur geringe Einwohnerzahlen, sind flächenmäßig sehr ausgedehnt und weisen weitgehend dörfliche Strukturen auf. Die kleinteilige Bebauung dominiert in diesen Stadtteilen ebenso, wie im Stadtteil Sielow, der über ein Bevölkerungspotenzial von aktuell etwa 3.600 Einwohnern verfügt. Die Strukturen des Stadtteiles Sielow sind inhomogen. Neben dem gewachsenen urbanen dörflichen Kern, existieren Ortlagen, die kaum funktional angebunden sind und die durch den Bau und die Konzentration von Ein- und Zweifamilienhäuser den Charakter reiner Wohnstandorte angenommen haben.

Aufgrund der geringen Bevölkerungszahlen verfügen die aufgeführten Stadtteile kaum über nennenswerte Einzelhandelsangebote. Sielow verfügt an der, teilweise parallel zum Stadtteil verlaufenden Sielower Chaussee, über mehrere kleinteilige Anbieter des kurzfristigen Bedarfs.

Der am nordöstlichen Stadtrand gelegene Stadtteil Willmersdorf verfügt über ca. 730 Bewohner. Der Stadtteil ist durch eine kleinteilige Wohnbebauung und Mischnutzung gekennzeichnet. In Randlage zum Stadtteil befindet sich an der B 168 der größte Möbelmarkt von Cottbus. Auf ca. 18.000 m² Verkaufsfläche hält die Fa. Höffner (vormals Möbel-Walther) ein umfangreiches Angebot an Möbeln und ergänzenden Waren des Einrichtungsbedarfs bereit.

Innerhalb des Stadtgebietes stellt Schmellwitz den bevölkerungsreichsten Stadtteil, der im Wesentlichen aus Neu-Schmellwitz besteht. Mit insgesamt 15.371 Einwohnern ist Schmellwitz zudem der zweitgrößte Stadtteil von Cottbus, obwohl Schmellwitz allein im Zeitraum von 2003 bis 2007 fast 14 % seiner Bevölkerung verloren hat. Der zu DDR-Zeiten, in industrieller Bauweise, errichtete Stadtteil Neu-Schmellwitz bildet einen räumlichen Schwerpunkt des Stadtumbaus der Stadt Cottbus. Aufgrund der hohen Leerstandsquoten, besonders im östlichen und südöstlichen Teilraum des Stadtteils, sieht die Fortschreibung des Teilkonzeptes Neu-Schmellwitz¹ aktuelle und zukünftige Maßnahmen zum Rückbau vor. Die Zielvorstellungen beinhalten bis 2013 einen komplexen Rückbau des östlichen Gebietsteils, sowie partielle Rückbaumaßnahmen in nordöstlichen und westlichen Gebietsteilen. Dabei ist für den westlichen Teilraum eine vorläufige Erhaltungsperspektive als Wohnstandort ohne maßgebliche Aufwertungsmaßnahmen vorgesehen. Die gegenwärtige und zukünftige Entwicklung des Stadtteils beeinflusst natürlich auch nachhaltig den Bestand und die Entwicklungsperspektiven der Versorgungsstrukturen von Schmellwitz.

Das **Stadtteilzentrum Zuschka / Am Fließ** befindet sich in zentraler Lage des Stadtteils. Das Zentrum ist räumlich kompakt angeordnet.

Gegenüber mehreren Ladeneinheiten, die zweigeschossig als Funktionsunterlagerungen in Plattenbauten fungieren, hat sich ein Gebäudekomplex mit Handels- und Dienstleistungs-

einrichtungen, u.a. Post um den Lebensmittel-Supermarkt der Rewe-Gruppe etabliert. In einem südlich angrenzenden Gebäudekomplex befindet sich die Filiale der Sparkasse. Die Lage, die Vielfalt der Angebote des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs und umfangreiche Parkplatzressourcen im Umfeld des Lebensmittelmarktes wirken sich günstig auf die Akzeptanz dieses Stadtteilzentrums aus.

Die bereits in der Analyse 2005 festgestellten Defizite in der Angebotssituation treten im Zuge der negativen Bevölkerungsentwicklung noch stärker zu Tage. So gibt es Leerstände sowohl in der „unterlagerten“ Ladenzeile als auch in dem neu geschaffenen Anbau. Die aus früheren Planungen stammende Ausdehnung des Zentrums wirkt sich insbesondere auf die im südlichen Gebäudekomplex (ehem. Komplexzentrum) angeordneten Ladeneinheiten ungünstig aus, die nur sehr gering frequentiert werden. Dagegen werden der Rewe-Markt und ergänzende Anbieter, wie KiK-Textildiscount, Rossmann-Drogerie gut angenommen und fungieren als Ankermieter für das Stadtteilzentrum.

Die mittelfristige Perspektive des Stadtteilzentrums liegt sicherlich in einer räumlichen Konzentration, in deren Mittelpunkt der Rewe-Komplex eine zentrale Funktion ausfüllen kann.

Nachgeordnet zum Stadtteilzentrum übernehmen im Stadtteil Schellwitz auch andere Einzelhandelsstandorte wesentliche Versorgungsfunktionen, die der Nahversorgung dienen. Zum einen das Zentrum Am Nordrand für den südwestlichen Teilraum von Schellwitz mit dem Lebensmittel-Discounter (Plus) sowie kleinteiligen Anbietern des kurzfristigen Bedarfsbereichs. Zum anderen der wohnintegrierte Standort des Plus-Lebensmittelmarktes, eingeschlossen Bäcker und Metzger, in der Schellwitzer Straße.

Das Stadtgebiet Nord verfügt außerhalb der Wohnquartiere an verkehrsorientierten Standorten über bedeutende Einzelhandelsstandorte, die die Versorgungsstrukturen der nördlichen Stadtteile beeinflussen und in unterschiedlicher Ausprägung auch eine regionale Ausstrahlung besitzen.

¹ vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2020, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.02.2008, S. 111

An der Sielower Chaussee ist das **Cottbus Center** als Fachmarktzentrum etabliert. Als Magnetbetriebe fungieren:

- das Kaufland-SB-Warenhaus
- ein Fachmarkt für Unterhaltungselektronik „Medi Max“
- AWG Textilmarkt

In der Mall des Cottbus Centers sind vielfältige Fachgeschäfte, Dienstleistungs- und gastronomische Angebote angesiedelt.

Das *Cottbus Center* übt seine Anziehungskraft vorrangig auf die im nördlichen Stadtgebiet wohnende Bevölkerung aus und ist für die im westlichen Umland, aus Richtung Calau, Vetschau und Burg kommenden Umlandbewohner ein erster und zugleich wichtiger Einkaufsort. Das unweit des Cottbus-Centers noch ein Aldi-Lebensmittelmarkt und ATU - Autoteilemarkt angesiedelt sind, wirkt sich weiterhin positiv auf die Standortattraktivität aus.

Das TKC-Center in der Gerhart-Hauptmann-Straße als Fachmarktzentrum auf dem Gelände des ehemaligen Textilkombinates Cottbus errichtet, hat mit der Schließung des SB-Warenhauses Wal-Mart den stark frequentierten Magnetbetrieb verloren. Der „toom“-Bau- und Heimwerkermarkt mit integriertem Gartencenter fungiert gegenwärtig mit einer Verkaufsfläche von 5.525 m² als Ankerbetrieb für das Center. Daneben ergänzen ein Schuh-Fachmarkt (Mayer Schuhe) und ein Fachmarkt für zoologische Artikel sowie wenige kleinere Fachgeschäfte das Angebotsspektrum des TKC. Die Verkaufsfläche des Centers hat sich von ehemals rd. 15.000 m² auf gegenwärtig ca. 6.600 m² reduziert.

Die Bedeutung des *TKC* für das nördliche Stadtgebiet, hat sich durch den Wegfall des SB-Warenhauses stark reduziert. Dies gilt auch für das nord-, nordöstliche Umland (Peitz, Guben, Forst). Die regionale Ausstrahlung ist auf den Bau- und Heimwerkermarkt begrenzt.

Stadtgebiet West

Der im Westen von Cottbus gelegene Stadtteil Ströbitz ist identisch mit dem Stadtgebiet West. Zum 30.09.2007 werden für den Stadtteil 13.879 Einwohner ausgewiesen. Ströbitz ist ein historisch gewachsener Stadtteil, der in seiner räumlichen Struktur nicht homogen ist. Neben verdichteten Wohnquartieren sind geringer besiedelte Teilräume, mit dem Brunshwig-Park auch Grünanlagen und eine fast dörfliche Struktur im Bereich der Kolkwitzer Straße / Ströbitzer Hauptstraße vorzufinden. Brachliegende Grundstücksflächen auf denen ehemals Industriebetriebe angesiedelt waren, prägen Teilbereiche des Stadtteils. Der Umbruch in der Wirtschaftsstruktur der Stadt Cottbus widerspiegelt sich damit auch im westlichen Stadtteil. Durch die Verlagerung von Standorten zeichnen sich aber auch Brachflächen ab, auf denen erst nach 1990 Gewerbeansiedlungen entstanden sind. Dies trifft insbesondere auf den Altstandort des Lebensmitteldiscounters Aldi zwischen Karl-Liebnecht-Straße und August-Bebel-Straße zu.

Durch die Nähe zur Cottbuser Innenstadt verfügt der Stadtteil Ströbitz über eine herauszu-stellende Lagegunst. Die relativ stabile Einwohnerentwicklung des Stadtteiles in den letzten Jahren, abgekoppelt vom Trend der Gesamtstadt, ist auf die günstige Lage und Gebietsqualität zurück zuführen. Letztere 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, erst 1991 gegründet, ist eine moderne auf Zukunftstechnologien ausgerichtete wissenschaftliche Einrichtung, die gegenwärtig über 4.700 Studenten aus dem In- und Ausland verfügt.

Der Sitz der Universität im Stadtteil Ströbitz ist ein Indikator für die Perspektiven des Stadtteils, die mit Anforderungen an die Versorgungsstrukturen gekoppelt sind.

Die Defizite des Stadtteils sind teilweise im öffentlichen Raum und im Erhaltungszustand der Gebäude gegeben. Zu den Defiziten gehört sicherlich auch, dass Ströbitz über kein historisch gewachsenes Zentrum mit Einzelhandelsbestand, Gastronomiebetrieben und anderen Einrichtungen verfügt.

Perspektivisch soll der Stadtteil als Wohnstandort attraktiver gestaltet und damit gestärkt werden. Eine solche Zielstellung wird auch durch andere Faktoren, wie Verkehrsinfrastruktur und Versorgungsstrukturen beeinflusst.

Der Stadtteil Ströbitz verfügt nicht über ein historisch gewachsenes Zentrum mit einem einheitlich entwickelten Einzelhandelsbereich. Für Ströbitz wird im noch gültigen Zentrenkonzept, eingebunden in den Entwurf des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes¹, ein Stadtteilzentrum Schweriner Straße / Brunschwig ausgewiesen, das zentral inmitten der dicht besiedelten Quartiere im Bereich Brunschwig, sich befindet. Das Stadtteilzentrum wurde aus strukturell und räumlich unterschiedlich entwickelten Einzelhandelsstandorten zusammengeführt. Das Brunschwig-Center an der Hallenser Straße ist ein Teil des Stadtteilzentrums und verfügt mit dem Plus-Lebensmitteldiscounter sowie einer Filiale der Drogeriekette Schlecker über Ankermieter, die durch weitere Einzelhandelsgeschäfte sowie Dienstleistungsangebote ergänzt werden. Der andere Teil des Stadtteilzentrums befindet sich an der Schweriner Straße, südlich zum Brunschwig-Center. Dieser Teil des Stadtteilzentrums verfügt über einen Rewe-Supermarkt und umliegend angesiedelte, kleinteilige Einzelhandelsanbieter (Apotheke, Hörgeräte, Backshop) sowie Dienstleistungsangebote (Sparkassenfiliale, Friseur, Kosmetiksalon, Reinigung, italienisches Restaurant). Eine funktionale Einheit stellen beide Standorte nicht dar und werden folglich als Stadtteilzentrum bisher kaum wahrgenommen. Als Defizite erweisen sich insbesondere, die von einander abgekoppelten Gebäudekomplexe, einschließlich der zugehörigen Parkplätze ohne Sichtachsen zueinander. Die Frequenzen am jeweiligen Standort stehen in starker Abhängigkeit zur Attraktivität und Ausstrahlungskraft der Anbieter. In Folge verzeichnet das Brunschwig-Center auch zunehmend Leerstände. Die Anzahl von gegenwärtig vier Leerständen weist auf wirtschaftliche Probleme des Centers hin.

In der Ewald-Müller-Straße, angrenzend zum Kreuzungsbereich Berliner Straße / Kolkwitzer Straße, befindet sich eine weitere Einzelhandelsagglomeration, bestehend aus dem Lebensmittel-Discounter Plus mit integriertem Bäcker und einem KiK-Textilmarkt. Der Standort ist in wohnintegrierter Lage und übernimmt Versorgungsfunktionen für den westlichen Teil von Ströbitz.

¹ Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2020 - „mit Energie in die Zukunft“, Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.02.2008, Abschnitt 4.2 Wirtschaft und Beschäftigung

Durch die Verlagerung des Aldi-Standortes in die Karl-Liebknecht-Straße, unweit zum Lidl-Standort, hat dieser Teil der Karl-Liebknecht-Straße eine maßgebliche Stärkung als Einzelhandelsstandort im Standortwettbewerb des Stadtteils erfahren.

Der Lidl-Lebensmittelmarkt in der Sielower Landstraße mit integriertem Bäcker ist ein Solitärstandort, der im Wesentlichen auf den Pendlerverkehr ausgerichtet ist und keine bzw. nur eingeschränkte Nahversorgungsfunktionen besitzt, so dass kein planerischer Sicherungsbedarf besteht.

Im Bereich Kolkwitzer Straße / Ströbitzer Hauptstraße / Sachsendorfer Straße, welcher die soziokulturelle Mitte von Alt-Ströbitz repräsentiert, liegt ein traditionell gewachsener Einzelhandelsstandort mit kleinteiligem Anbieterbesatz vor, der Nahversorgungsfunktionen auf Grund des fehlenden Lebensmittelmarktes nur teilweise ausfüllen kann¹.

Auch der kleinteilige straßenbegleitende Handel erfüllt wichtige Versorgungsfunktionen für das jeweilige Wohnumfeld. Einzelhandelsgeschäfte, die vorwiegend den kurzfristigen Bedarfsbereich abdecken, sind besonders an den zentralen Verkehrsachsen Karl-Liebknecht-Straße, Kolkwitzer Straße und Berliner Straße angesiedelt.

Unmittelbar am westlichen Stadtrand, auf der Gemarkung der Gemeinde Kolkwitz, befindet sich zudem ein **real-SB-Warenhaus** mit angrenzenden Nutzungen, dessen Einzugsgebiet das Stadtgebiet West gänzlich umschließt.

Stadtgebiet Ost

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

Außer Sandow verzeichnen alle anderen Stadtteile im Stadtgebiet Ost Einwohnerzahlen in einer Bandbreite von 1.177 Einwohner (Dissenchen) bis 1.379 Einwohner (Branitz). Die Stadtteile sind überwiegend Wohnstandorte, nur in der nördlichen Lage in Dissenchen ist ein Gewerbegebiet angesiedelt, in der südlichen Lage ist ein solches in Vorbereitung. Der

¹ Die potenziellen Chancen zur Ansiedlung eines „Nachbarschaftsladens“ wären gegebenenfalls zu prüfen. (vgl. Abschnitt V.3.2.2)

Stadtteil Branitz wird durch den Landschaftspark geprägt und besitzt in Folge dessen neben der Wohnfunktion auch eine touristische Relevanz.

Aufgrund der geringen Bevölkerungszahlen verfügen die aufgeführten Stadtteile, nur über eingeschränkte Angebote zur Grundversorgung bzw. über gar keine Einzelhandelsangebote.

Sadow stellt mit rd. 16.400 Einwohnern nicht nur den bevölkerungsreichsten Stadtteil im Stadtgebiet Ost, sondern auch der Gesamtstadt. Der Stadtteil Sadow verfügt durch seine Lage zwischen Innenstadt, den ausgedehnten Parkflächen des Branitzer Parks/Spreeauenparks und zukünftig auch zur Cottbuser Ostsee über eine besondere Lagegunst. Faktoren, die den Stadtteil als Wohnstandort begünstigen, dazu zählt auch, dass Sadow eine urbane Qualität aufweist, die sich in der heterogenen Bebauungsstruktur widerspiegelt. Das sukzessive Wachstum von Sadow dokumentiert die verschiedenen Städtebau- und Architekturstile. Neben verdichteten Wohnquartieren ist der Stadtteil auch durch Gewerbeflächen geprägt. Durch Funktionsverluste sind teilweise Nutzungsbrachen entstanden (Peitzer Straße, Spreebogen), die zu städtebaulichen Missständen im Stadtteil führen. Durch Aufwertungsmaßnahmen in großen Teilen des Stadtteils aber auch durch partiellen Rückbau soll die Zukunftsfähigkeit von Sadow gesichert und qualitativ gestärkt werden. Die Versorgungsstrukturen sollen dazu einen wesentlichen Beitrag leisten und sind im teils räumlichen Stadtumbaukonzept¹ für Sadow verankert.

Im Ortskern des Stadtteiles ist das Stadtteilzentrum ***Sadower Hauptstraße*** angesiedelt, dass über eine gewachsene Struktur verfügt. Eine nachhaltige Stärkung hat das Stadtteilzentrum durch die neue Einzelhandelsagglomeration an der angrenzenden Hermannstraße erfahren. Der neu errichtete Lebensmittel-Vollsortimenter (Rewe) bildet gemeinsam mit der Drogerie Rossmann und dem Takko Textilmarkt ein attraktives, gut frequentiertes Angebotsensemble.

In Funktionsunterlagerungen in der Hermannstraße sind kleinteilige Angebote, die ebenfalls überwiegend der Nahversorgung dienen (Obst und Gemüse, Fleisch- und Wurstwaren, Bäcker, Zeitungen/Zeitschriften, etc.). Die Angebotsstruktur setzt sich entlang der San-

¹ Cottbus-Sadow, Teilräumliches Stadtumbaukonzept und vorbereitende Untersuchungen nach § 14 I BauGB, Stadtplanungsamt Stadt Cottbus, 2005

dower Hauptstraße weiter fort. Ergänzt werden die Einzelhandelsgeschäfte durch Dienstleistungsangebote, darunter auch eine Filiale der Post AG sowie der Sparkasse, die zusätzlich als Frequenzbringer fungieren. Mit dem Café (Bäcker Dreißig) verfügt das Stadtteilzentrum über einen attraktiven Treff- und Kommunikationspunkt.

Das **Erscheinungsbild** des Stadtteilzentrums Sandower Hauptstraße ist von unterschiedlicher Qualität. Während die Neubebauung an der Hermannstraße mit angrenzender Bäcker- und Konditorei (Dreißig) durch einem modernen Marktauftritt eine deutliche Kundenakzeptanz aufweisen kann, zeigen sich in der Sandower Hauptstraße deutliche Defizite. Dies betrifft sowohl die Gebäudesubstanz als auch die Angebotsqualität und Warenpräsentation. Eine deutliche Aufwertung auch in Verbindung mit dem öffentlichen Raum ist für die Zukunftsfähigkeit des Stadtteilzentrums von existenzieller Bedeutung.

Der Einzelhandelsstandort an der **Willy-Brandt-Straße** in Sandow verfügt ebenfalls über einem Rewe-Supermarkt, ergänzend dazu sind ein Lebensmittel-Discounter Aldi, ein Schlecker-Drogeriemarkt und weitere kleinteilige Angebote am Standort vertreten. Durch die Ansiedlung eines Textil-Marktes (KiK) steht das Nahversorgungszentrum im unmittelbaren Standortwettbewerb mit dem Stadtteilzentrum Sandower Hauptstraße.

Ebenfalls in wohnintegrierter Lage befindet sich der Plus-Markt in der Muskauer Straße. Dieser weist ebenso, wie der vor gelagerte, beidseitig angelegte Gebäudekomplex mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen (Pflanzen / Blumen, Presseshop, DL-Center) ein sehr schwaches Erscheinungsbild auf.

Zu benennen ist auch der peripher gelegene, verkehrsorientierte Einzelhandelsstandort in der Dissenchener Straße mit Lidl-Lebensmittel-Discounter, integrierten Bäcker und einem großflächigen Fliesenfachmarkt in unmittelbarer Nachbarschaft.

Die Einzelhandelssituation des Stadtteils Sandow, begründet durch die Lage am Stadtring, wird auch durch Sondergebietsflächen geprägt. Westlich des Stadtrings /Ecke Merzdorfer Weg befindet sich eine **Fachmarkttagglomeration**. Zu den dortigen Angeboten gehören

- Dänisches Bettenhaus
- „Wellnes & Bad“ (Möbel)
- Aldi, Bäcker und Metzger
- Getränkemarkt.

Etwas weiter südlich im östlichen Bereich des Stadtrings, in der Paul-Greifzu-Straße ist ebenfalls im Sondergebiet ein Bau- und Gartenmarkt „Max Bahr“ mit einer Verkaufsfläche von 9.165 m² ansässig, im anschließenden Gewerbegebiet befindet sich noch ein Frick Teppichmarkt.

Stadtgebiet Süd

Zum Stadtgebiet Süd gehören die Stadtteile Spremberger Vorstadt, Madlow, Sachsendorf, Groß Gaglow und Gallinchen. Mit dem beiden großen Stadtteilen Sachsendorf (13.567 Einwohner) und Spremberger Vorstadt (13.983 Einwohner) stellt das Stadtgebiet Süd den größten Anteil der Cottbuser Bevölkerung. Die weiteren Stadtteile des Stadtgebietes weisen dagegen nur Einwohnerzahlen aus, die aus dem dörflichen Ursprung der ehemals selbstständigen Gemeinden resultieren. Gallinchen verfügt über 2.642 Einwohner, Madlow über 1.847 und Groß Gaglow über insgesamt nur 1.438 Einwohner. Im Gegensatz zu den kleinen Stadtteilen in den anderen Cottbuser Stadtgebieten verfügen im Stadtgebiet Süd alle Stadtteile über Einzelhandelsangebote, wobei die Größendimensionierung stark differiert. Den Hintergrund für die ausgeprägte Einzelhandelsentwicklung bildet die Lagegunst, die aus der Anbindung an die Autobahn BAB 15 resultiert. Davon profitieren insbesondere die Stadtteile Gallinchen und Groß Gaglow. Trotz der geringen Einwohnerzahlen weisen die Stadtteile bedingt durch die nach der Wende herausgebildeten Nutzungsstrukturen (Entwicklung von Wohn- und Gewerbestandorten) schon fast städtische Strukturen auf. Allein Madlow, im Osten des Stadtgebietes gelegen, hat im Kern eine dörfliche Struktur und damit eine eigenständige Siedlungsstruktur behalten.

Der südlich der Innenstadt gelegene Stadtteil ***Spremberger Vorstadt*** ist historisch gewachsen und weist stark differenzierte Bebauungsstrukturen von Plattenbauten bis Eigenheimsiedlungen auf. Damit verbinden sich auch heterogene Siedlungsstrukturen. Stabilisierung und qualitative Aufwertung ist als prioritäre städtebauliche Zielsetzung für den Stadtteil im Stadtumbaukonzept¹ begründet. Zu den Umbaugebieten gehören, die nördlichen und östlichen Bereiche (zwischen Stadtring/Bahntrasse, Bahngleis/Spree) sowie zwischen Thiemstraße/Straße der Jugend/Eilenburger Straße. Für diese Bereiche gilt partieller Rückbau bzw. sind auch Aufwertungsmaßnahmen vorgesehen. Der Rückbau soll

¹ Erste Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes der Stadt Cottbus, 2006

insbesondere im südlichen Teilraum zwischen Lipezker Straße und Gaglower Straße erfolgen.

Einen herausragenden Schwerpunkt des Stadtteils bildet der medizinische Komplex mit Carl-Thiem-Klinikum, Herzzentrum, Ärztehäusern, Medizinischer Fachschule etc., der eine überregionale Bedeutung besitzt. Neben den Siedlungsstrukturen sollte auch dieser Standort in die Betrachtung der Einzelhandelsstrukturen einfließen.

In diesem Kontext steht die **Fürst-Pückler-Passage**, die im Zentrenkonzept 2005 als C-Zentrum ausgewiesen wurde. Das Einkaufszentrum, angesiedelt an der Vetschauer Straße, unweit des Cottbuser Hauptbahnhofs, befindet sich zwar an einem solitären Standort, übernimmt jedoch Versorgungsfunktionen für den angrenzenden Stadtteil und bindet auch regionale Kaufkraft. Die Fürst-Pückler-Passage verfügt über eine ansprechende architektonische Gestaltung und erfährt mit dem Mix von Handel, Gastronomie (u.a. Café, Mac Donalds) eine hohe Kundenakzeptanz.

Für die Wohngebiete im Umfeld der **Leipziger Straße** bietet der Einzelhandelsstandort um den **Rewe-Vollsortimenter und Lebensmittel-Discounter Plus** mit ergänzenden Angeboten des Grundbedarfs einen zentralen Versorgungsbereich für die Nahversorgung. Ebenso übernimmt das **Thiemcenter**, angesiedelt in der **Welzower Straße** mit dem Ankermieter Plus-Lebensmittel-Discountmarkt, sowie Schlecker-Drogeriemarkt, duo Schreib und Spiel und Angeboten des Lebensmittelhandwerks, sowie Dienstleistungsangeboten wichtige Versorgungsfunktionen für die umliegenden Wohnquartiere. Auch deshalb wäre es wichtig, diesen Standort zu sichern, dies bedarf auch einer Aufwertung des Gebäudekomplexes.

Wohnintegriert und als klassischer Nahversorgungsstandort zu bewerten, ist der Standort in der **Ottilienstraße**, der sich im östlichen Bereich der Spremberger Vorstadt befindet und der weitgehend von einer kleinteiligen Bebauung umgeben ist. Der angesiedelte Plus-Markt verfügt über eine unterdurchschnittliche Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt von ca. 550 m². Das Angebot ergänzen Bäcker, Metzger und ein kleiner Blumenladen. Aufgrund der Größe des Marktes, der komplizierten Parkplatzsituation ist die Perspektive für den Standort kaum gegeben. Die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Discounter

ters zur wohngebietsnahen Versorgung ist am Standort Leuthener Straße / Dresdner Straße in Vorbereitung.

Entlang der ***Straße der Jugend*** in der Spremberger Vorstadt sind ausschließlich kleinflächige Ladengeschäfte angesiedelt, die hauptsächlich den kurzfristigen Bedarfsbereich abdecken.

Der Stadtteil ***Sachsendorf*** entstand ca. ab Mitte der siebziger Jahre als große Plattenbausiedlung. Erhebliche Bevölkerungsverluste kennzeichnen die Entwicklung von Sachsendorf in den letzten anderthalb Jahrzehnten. Der Rückgang beträgt allein im Zeitraum von 2003 bis 2007 fast 15%. Vor diesem Hintergrund bildet der Stadtteil einen Schwerpunkt im Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus. Der flächenmäßige Rückbau von Wohnquartieren hat hier schon vor Jahren eingesetzt, bis 2006 waren bereits 4.002 Wohnungen zurückgebaut.¹ Als Rückbaugebiete wurden der östliche und südliche Rand von Sachsendorf ausgewiesen. Die Maßnahmen des komplexen Umbauprozesses beginnen zu greifen. Ausdruck dessen sind eine Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung und ein positiver Imagewandel.²

Zur Stabilisierung und positiven Entwicklung des Stadtteiles können auch wesentlich die Einzelhandelsstrukturen beitragen.

In diesem Zusammenhang besitzt das Stadtteilzentrum ***Gelsenkirchener Allee / Forum Sachsendorf*** eine herausragende Stellung. Das Stadtteilzentrum gliedert sich in die zwei Teilbereiche Gelsenkirchener Allee und Forum Sachsenforum an der Thierbacher Straße, die durch den Gelsenkirchener Platz eine funktionale Verknüpfung erfahren. Die beiden Teilräume weisen unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte auf. Im Teilbereich entlang der Gelsenkirchener Allee haben sich in jüngster Vergangenheit vor allem Dienstleister angesiedelt (Versicherungen, Büros, Gastronomie etc.) während durch die Neubebauung des Areals westlich der Gelsenkirchener Allee ein Handelsschwerpunkt entstanden ist. Das Angebot umfasst einen Lebensmittel-Discounter der Fa. Plus, einen KiK-Textilfachmarkt, Non-Food-Discounter (TEDI), Getränkemarkt und angrenzend dazu die Forum Apotheke

¹ vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2020, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.02.2008, S. 115

² vgl. ebenda S. 115

sowie Filialen der Post und Sparkasse. Das neu entstandene Forum Sachsenhof hat dem Stadtteilzentrum zu mehr städtebaulicher Qualität und Ausstrahlungskraft verholfen.

Des Weiteren befindet sich südlich der Gelsenkirchener Allee, an der **Uhlandstraße**, ein Lidl- Lebensmittelmarkt, mit angegliederten Bäcker und Blumengeschäft. Der Einzelhandelsstandort übernimmt die wohnortnahe Versorgung für die angrenzenden Wohnquartiere. Im weiteren Verlauf der Uhlandstraße befinden sich kleinere Ladengeschäfte, die ebenfalls der Grundversorgung dienen.

Der Einzelhandelsstandort an der **Schopenhauerstraße** mit dem Lebensmittel-Discounter Norma sowie angegliederten Bäcker und Metzger zeigt bereits im Erscheinungsbild, dass Probleme der Kundenakzeptanz bestehen. Aufgrund der massiven Rückbaumaßnahmen im Umfeld des Standorts (Hegelstraße) und der Wettbewerbssituation mit dem Stadtteilzentrum Gelsenkirchener Allee / Forum Sachsenhof sowie dem Lidl (Uhlandstraße) hat sich für den Standort das Marktgebiet drastisch eingegrenzt. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit dieses Einzelhandelsstandortes wird auf die Zukunft gesehen, ebenso wie die Versorgungsfunktionen, nicht mehr gegeben sein. Gleiches lässt sich auch für den Standort **Boxberger Straße** ausführen. Auch im Umfeld dieses Einzelhandelsstandorts werden Wohnblocks zurückgebaut. Als Folge dieser Entwicklung ist eine Perspektive für den ansässigen Lebensmittel-Discounters Norma, einschließlich der kleinen Ladengeschäfte (Bäcker, Metzger, Zeitschriften) kaum gegeben.

Die Einzelhandelsstrukturen des **Stadtteils Madlow** sind divergierend. In den Siedlungsgebieten sind einige wenige kleine Ladengeschäfte angesiedelt. Der Penny-Lebensmittelmarkt in der Albertusstraße wurde geschlossen, darin befindet sich jetzt ein KfZ-Teilehandel.

Ungeachtet der relativ geringen Einwohnerzahl von Madlow verfügt der Stadtteil über eine größere **Einzelhandelsagglomeration im Bereich Südeck/Hardenbergstraße**. Der Einzelhandelsstandort liegt im nordwestlichen Bereich von Madlow, angrenzend und mit Sichtbeziehung zur Bundesstraße B168. Im Umfeld des Einzelhandelsstandortes befinden zudem zahlreiche öffentliche Verwaltungseinrichtungen. Die Einzelhandelsagglomeration stellt keine funktionale Einheit dar. Das Angebot am Standort umfasst einen Verbrauchermarkt der Fa. Kaufland (ca. 3.300 m² Verkaufsfläche) mit angegliederten Konzessionären, einen Penny-Lebensmittel-Discounter sowie Möbel Boss.

Die bereits angesprochene Lagegunst der weiteren Stadtteile des Stadtgebietes Süd, Groß Gaglow und Gallinchen beeinflusste maßgeblich die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsstandorte in diesen Stadtteilen.

Der **Lausitz-Park** an der Madlower Hauptstraße in Groß Gaglow stellt das größte, an einer peripheren Lage innerhalb des Stadtgebietes gelegene Einkaufszentrum dar. Das vor der Eingemeindung von Groß Gaglow entstandene Zentrum umfasst auf rd. 38.300 m² Verkaufsfläche (vgl. Kapitel III/4) in zwei getrennten, durch einen großzügigen Parkplatz verbundenen Baukörpern zahlreiche Angebote, die im Kapitel V/5.2 des Zentrenkonzeptes detaillierter ausgeführt werden. Die Attraktivität und Ausstrahlungskraft dieses Einkaufszentrums übt einen unmittelbaren und starken Einfluss auf die Handelsstrukturen von Sachsendorf und Madlow aus.

Im benachbarten **Gewerbegebiet „Am Seegraben“** befindet sich zusätzlich ein Fachmarkt für Unterhaltungselektronik von Media-Markt“ mit ca. 2.500 m² Verkaufsfläche.

Der **Lausitz-Park** übt eine starke Anziehungskraft auf die im südlichen Stadtgebiet von Cottbus, insbesondere in Sachsendorf und Madlow Wohnenden aus. Auch für die Bewohner der südlich von Cottbus gelegenen Städte und Gemeinden ist der Lausitz-Park ein wichtiger Einkaufsort (Drebkau, Spremberg, Senftenberg).

Auch im Stadtteil **Gallinchen** haben sich großflächige Einzelhandelsstandorte etabliert. Überwiegend Fachmarktangebote sind am Standort „Spreemarkt“ mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von ca. 19.000 m² an der B 97 konzentriert. Dazu zählen:

- Möbel-Roller
- Hammer-Heimtextilien
- Praktiker Bau- und Heimwerkermarkt sowie Gartencenter.

Ein ebenfalls an diesem Standort angesiedelter Lebensmittel-Discountmarkt (Penny) übernimmt die Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Gallinchen.

Im Gewerbegebiet Am Telering befinden sich ebenfalls Einzelhandelsangebote. Der Standort verfügt über fünf Fachmärkte, von denen vier das Thema Wohnen und Einrichten bedienen, der Fünfte ist ein Zweiradanbieter.

4. Einzelhandelsrelevante Nachfrage und deren Entwicklung bis 2020

4.1 Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung

Im gesamten Einzugsgebiet lebten zum Stichtag 30.09.2007 rd. **305.500 Einwohner**.

Tab. 1: Einwohner im Einzugsgebiet des Einzelhandels der Stadt Cottbus
(Stichtag: 30.09.07)¹

Teil des Einzugsgebietes	Einwohner	Anteil in %
Cottbus Stadt (gesamt)	101.476	33,2
Landkreis Spree-Neiße	133.480	43,7
Landkreis Oberspreewald-Lausitz	62.986	20,6
Landkreis Dahme-Spreewald	7.535	2,5
Gesamt	305.477	100,0

Vom Einwohnerpotenzial des Einzugsgebietes entfällt etwa ein Drittel auf die Stadt Cottbus selbst, weitere fast 44% den Landkreis Spree-Neiße (u.a. Guben, Peitz, Forst, Spremberg, Döbern, Drebkau, Burg, Kolkwitz), gut 20% auf den Landkreis Oberspreewald-Lausitz (u.a. Senftenberg, Calau, Großräschen) sowie lediglich 2,5% auf den Landkreis Dahme-Spreewald. Die Mehrzahl der in diesem Landkreis Wohnenden tendiert in ihrem Einkaufsverhalten zu den Städten Lübben und Lübbenau. Die detaillierte Zusammensetzung des Einwohnerpotenzials im Einzugsgebiet zeigt folgende Tabelle.

Die Stadt Cottbus gehört zu den stärker vom demographischen Wandel betroffenen Regionen des Landes Brandenburg. Nach den Eingemeindungen in 2003 ging die Einwohnerzahl bis zum September 2007 im Stadtgebiet um 5,0% zurück, während im gleichen Zeitraum die Bevölkerungsentwicklung des Landes Brandenburg nur einen Rückgang um 1,4% verzeichnete. Ursachen dieser Entwicklung liegen in Abwanderungsverlusten sowie einer natürlichen Bevölkerungsentwicklung mit hohen Sterbeüberschüssen.² Allerdings zeigt sich bei den Wanderungsverlusten eine abnehmende Tendenz, für das Jahr 2015 wird mit einem ausgeglichenen Wanderungssaldo gerechnet.

¹Quellen: Stadt Cottbus und Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

² vgl. zu den Ursachen der Bevölkerungsentwicklung: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2020, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.02.2008, Abschnitt 3, S. 15 ff

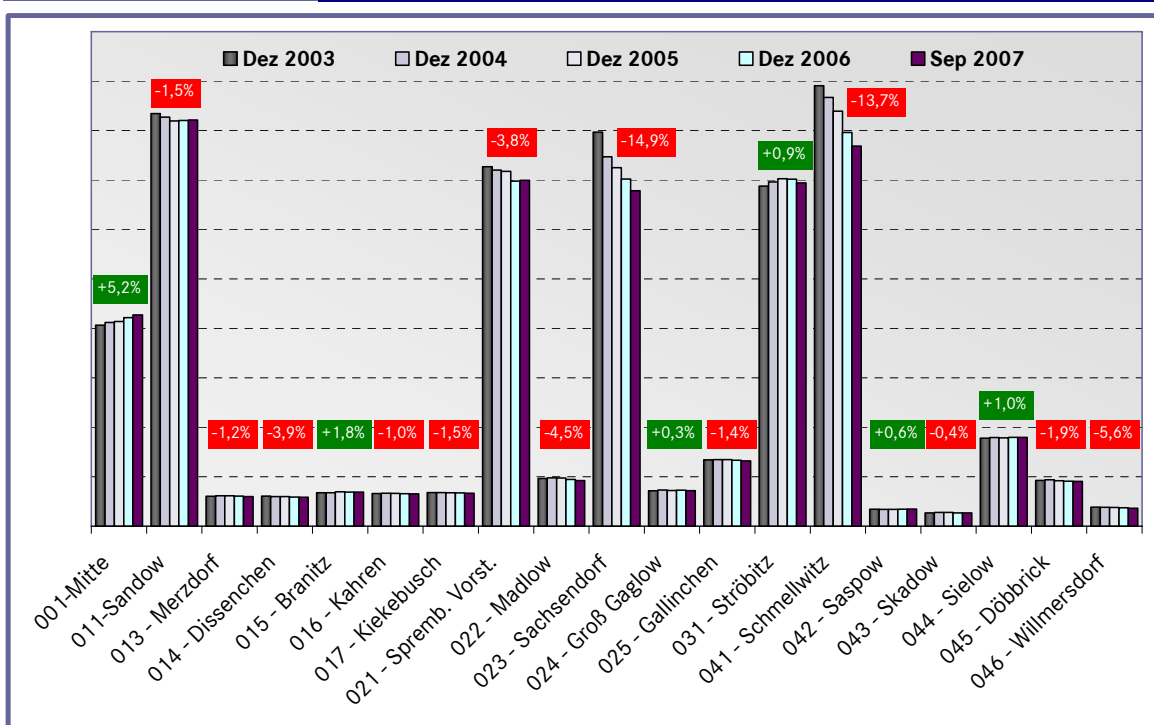
Tab. 2: Einwohner im Verflechtungsbereich des Oberzentrums Cottbus
(Stand: 30.09.07, Quellen: Stadt Cottbus und Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

Gemeinde	Kreis	Einwohner 30.09.2007	Summe LK 30.09.2007	Kaufkraft
Stadtgebiet Cottbus		101.476		83,79
einzelhandelsrelevantes Einzugsgebiet		204.001		76,72
Briesen	LK Spree-Neiße	832	133.480	88,04
Burg (Spreewald)	LK Spree-Neiße	4.549		81,55
Dissen-Striesow	LK Spree-Neiße	1.055		79,41
Döbern, Stadt	LK Spree-Neiße	3.819		69,90
Drachhausen	LK Spree-Neiße	852		66,81
Drebkau, Stadt	LK Spree-Neiße	6.248		70,91
Drehnow	LK Spree-Neiße	605		79,61
Felixsee	LK Spree-Neiße	2.314		75,84
Forst (Lausitz), Stadt	LK Spree-Neiße	21.771		74,24
Groß Schacksdorf-Simmersdorf	LK Spree-Neiße	1.358		71,46
Guben, Stadt	LK Spree-Neiße	20.543		73,62
Guhrow	LK Spree-Neiße	579		85,85
Heinersbrück	LK Spree-Neiße	672		83,51
Hornow-Wadelsdorf	LK Spree-Neiße	634		69,87
Jämlitz-Klein Döben	LK Spree-Neiße	505		67,23
Jänschwalde	LK Spree-Neiße	1.914		69,66
Kolkwitz	LK Spree-Neiße	9.919		87,93
Neiße-Malxetal	LK Spree-Neiße	1.841		72,96
Neuhausen/Spree	LK Spree-Neiße	5.508		78,38
Peitz, Stadt	LK Spree-Neiße	4.910		89,70
Schenkendöbern	LK Spree-Neiße	4.150		72,36
Schmogrow-Fehrow	LK Spree-Neiße	935		69,65
Spremberg, Stadt	LK Spree-Neiße	25.639		81,10
Tauer	LK Spree-Neiße	791		77,43
Teichland	LK Spree-Neiße	1.240		72,16
Tschernitz	LK Spree-Neiße	1.552		74,97
Turnow-Preilack	LK Spree-Neiße	1.230		81,07
Welzow, Stadt	LK Spree-Neiße	4.055		70,74
Werben	LK Spree-Neiße	1.848		80,29
Wiesengrund	LK Spree-Neiße	1.612		74,85
Altdöbern	LK Oberspreewald-Lausitz	2.887	62.986	76,32
Calau, Stadt	LK Oberspreewald-Lausitz	9.006		80,47
Großräschen, Stadt	LK Oberspreewald-Lausitz	10.957		71,11
Luckaitztal	LK Oberspreewald-Lausitz	939		70,48
Neu-Seeland	LK Oberspreewald-Lausitz	784		69,22
Neupetershain	LK Oberspreewald-Lausitz	1.520		69,86
Senftenberg, Stadt	LK Oberspreewald-Lausitz	27.638		77,87
Vetschau/Spreewald, Stadt	LK Oberspreewald-Lausitz	9.255		74,06
Byhleguhre-Byhlen	LK Dahme-Spreewald	855	7.535	79,14
Jämlitz	LK Dahme-Spreewald	615		70,52
Lieberose, Stadt	LK Dahme-Spreewald	1.544		69,85
Neu Zauche	LK Dahme-Spreewald	1.236		75,68
Schwielochsee	LK Dahme-Spreewald	1.669		78,17
Spreewaldheide	LK Dahme-Spreewald	569		70,55
Straupitz	LK Dahme-Spreewald	1.047		72,46

Innerhalb des Stadtgebietes Cottbus sind von den Einwohnerrückgängen seit 2003 insbesondere die Stadtteile Sachsendorf (-14,9%) und Schmellwitz (-13,7%) betroffen, während insbesondere der Stadtteil Mitte einen Bevölkerungszuwachs von mehr als 5% verzeichnet.

Tab. 3: Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet Cottbus im Zeitraum 2003–2007

	Dez 2003	Dez 2004	Dez 2005	Dez 2006	Sep 2007	Entwicklung 2003/2007
001-Mitte	8.127	8.243	8.280	8.434	8.548	+5,2%
011-Sandow	16.685	16.543	16.385	16.411	16.428	-1,5%
013 - Merzdorf	1.216	1.229	1.225	1.217	1.201	-1,2%
014 - Dissenchen	1.219	1.195	1.195	1.185	1.172	-3,9%
015 - Branitz	1.355	1.355	1.396	1.380	1.379	+1,8%
016 - Kahren	1.319	1.337	1.334	1.314	1.306	-1,0%
017 - Kiekebusch	1.362	1.358	1.357	1.343	1.341	-1,5%
021 - Spremberger Vorst.	14.538	14.395	14.349	13.954	13.983	-3,8%
022 - Madlow	1.935	1.957	1.951	1.891	1.847	-4,5%
023 - Sachsendorf	15.934	14.937	14.499	14.036	13.567	-14,9%
024 - Groß Gaglow	1.433	1.463	1.450	1.458	1.438	+0,3%
025 - Gallinchen	2.680	2.688	2.693	2.671	2.642	-1,4%
031 - Ströbitz	13.759	13.923	14.054	14.033	13.879	+0,9%
041 - Schmellwitz	17.806	17.341	16.785	15.926	15.371	-13,7%
042 - Saspow	689	683	682	692	693	+0,6%
043 - Skadow	541	554	557	540	539	-0,4%
044 - Sielow	3.559	3.581	3.579	3.593	3.594	+1,0%
045 - Döbbrick	1.854	1.875	1.842	1.824	1.818	-1,9%
046 - Willmersdorf	773	765	761	744	730	-5,6%
ohne festen Wohnsitz	0	0	39	44	0	
Stadt Cottbus	106.784	105.422	104.413	102.690	101.476	-5,0%



4.2 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2008

Die Berechnungen zum Nachfragepotenzial 2008 basieren auf den bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung für die einzelnen Warengruppen. Unter Berücksichtigung der Bestimmungsfaktoren:

- Einwohner im Einzugsgebiet,
- regionales, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau,
- Verbrauchsausgaben nach Warengruppen

errechnen sich nachfolgend die Marktvolumina für die Stadt Cottbus und für das gesamte einzelhandelsrelevante Einzugsgebiet.

Die Werte zum Kaufkraftniveau werden jährlich von der Marktforschung der BBE RETAIL EXPERTS in Köln ermittelt. Sie repräsentieren die Bevölkerungsstruktur und ihr insgesamt verfügbares Pro-Kopf-Einkommen und stellen diese in Relation zum Bundesdurchschnitt.

Kaufkraftniveau pro Einwohner 100 = Ø D	
Cottbus, Stadt	83,79
Sielow	99,22
Mitte	91,70
Dissenchen	91,53
Groß Gaglow	90,65
Gallinchen	90,07
Ströbitz	89,91
Willmersdorf	89,23
Branitz	86,00
Merzdorf	84,77
Sandow	84,26
Schmellwitz	83,00
Saspow	82,79
Skadow	81,31
Kahren	78,38
Döbbrick	77,78
Madlow	77,40
Kiekebusch	77,38
Sachsendorf	76,80
Spremberger Vorstadt	76,63

Tab. 4: Gesamt-Kaufkraft auf Basis des verfügbaren Einkommens der Bevölkerung in den Cottbuser Stadtteilen

In der Tabelle zum Bevölkerungspotenzial des Einzugsgebietes wurden die Einzelwerte zum Kaufkraftniveau bereits den Einwohnerzahlen des jeweiligen Ortes gegenübergestellt. Nebstehende Tabelle zeigt die Kaufkraftdifferenzierung innerhalb des Cottbuser Stadtgebietes. Gemessen am Durchschnittswert der Stadt Cottbus (83,79) erzielen ein überdurchschnittliches Niveau die Stadtteile Mitte (91,70), Dissenchen (91,53), Groß Gaglow (90,65), Gallinchen (90,07), Ströbitz (89,91) und insbesondere Sielow (99,22)¹.

¹ Vergleichswert für Land Brandenburg: 83,39

Weitere 13 Stadtteile weisen eine zum Teil deutlich geringere Kaufkraft auf, so erreicht die südlich angrenzende Spremberger Vorstadt nur ein Niveau von 76,63.

Aufbauend auf diesen Daten ist für die nachfolgende Bewertung einer einzelhandelsrelevanten Nachfrage auch die spezifizierte „Einzelhandelsrelevante Kaufkraft“ auszuweisen. Im Unterschied zum insgesamt verfügbaren Einkommen (Global-Kaufkraft) liegt deren Niveau in den neuen Bundesländern i.d.R. deutlich höher, da sich Kaufkraftunterschiede stärker auf nichteinzelhandelsrelevante Ausgabenanteile (Dienstleistungen, Wohnungen, Reisen, Kfz, etc.) und der Sparquote niederschlagen als auf die Einzelhandelsausgaben selbst (zahlreiche Güter des täglichen Bedarfs sind weitgehend kaufkraftneutral).

Die bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben über alle Einzelhandelsbranchen betragen 5.600 € pro Kopf der Bevölkerung. Infolge des geringeren Kaufkraftniveaus im betrachteten Einzugsgebiet ist von relevanten Verbrauchsausgaben in Höhe von 5.090 € im Stadtgebiet Cottbus bzw. 4.867 € bezogen auf das weitere regionale Einzugsgebiet auszugehen.

Tab. 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet des Cottbuser Einzelhandels im Jahr 2008

Teil des Einzugsgebietes	Einzelhandelsrelevante Ausgaben pro Kopf	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau
Cottbus Stadt (gesamt)	5.090 €	90,9%
Landkreis Spree-Neiße	4.883 €	87,2%
Landkreis Oberspreewald-Lausitz	4.845 €	86,5%
Landkreis Dahme-Spreewald	4.787 €	85,5%
Gesamt	305.477	100,0

In den einbezogenen Regionen der umliegenden Landkreise liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner noch einmal zwischen 4-6% unter dem Niveau der Stadt Cottbus.

Dementsprechend errechnet sich ein aktuelles einzelhandelsrelevantes Marktpotenzial von ca. 1.509 Mio. € im gesamten Einzugsgebiet, davon entfallen auf:

- Stadtgebiet Cottbus 516,9 Mio. € (ca. 34,2%),
- erweitertes Einzugsgebiet 992,6 Mio. € (ca. 65,8%).

Auf das Stadtgebiet Cottbus entfällt ein reichliches Drittel des verfügbaren Marktpotenzials, das weitere Einzugsgebiet bietet folglich insgesamt gute Ausgangsbedingungen für eine entsprechende Kaufkraftbindung des Cottbuser Einzelhandels, entscheidend ist letztendlich die Lenkung der Kundenströme, die stärkere Bindung an Cottbus und eine Vermeidung übermäßiger Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet.

Innerhalb der Stadt Cottbus umfasst der Stadtteil Sandow mit 16,2% bzw. 83,8 Mio. € den größten Nachfrageanteil, bedingt durch den größten Bevölkerungsanteil von ca. 16.400 Einwohnern. Dieser Stadtteil zeichnet sich zudem durch eine relativ stabile Nachfragesituation aus.

Nur leicht geringere Nachfrageanteile zwischen 13,2% und 15,1% entfallen auf die Stadtteile Spremberger Vorstadt, Sachsendorf / Madlow, Ströbitz und Schmellwitz. Dabei verzeichnen aber Sachsendorf/Madlow und Schmellwitz aufgrund der Einwohnerentwicklung der letzten Jahre einen starken Nachfragerückgang.

Diese Nachfragestrukturen sind eine wichtige Grundlage für die Zukunfts- bzw. Tragfähigkeit von Zentrenstrukturen. Grundsätzlich können Stadtteile mit mehr als 10.000 Einwohnern eigenständige, über die Nahversorgung hinausgehende Zentrenstrukturen (z.B. Stadtteilzentrum) entwickeln, letztlich entscheidend sind aber Faktoren der zukünftigen Nachfrageentwicklung im Umfeld und der funktionalen Einbindung in eine gesamtstädtische Zentrenstruktur.

Tab. 6: Einzelhandelsrelevante Nachfrage nach Warengruppen im Einzugsgebiet Cottbus insgesamt (incl. Stadtgebiet)

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau: 88,25		Einzugsgebiet Cottbus (incl. Stadtgebiet)		
Gebietsbezeichnung:		Ausgaben je Warengruppe pro Kopf der Bevölkerung		EH-Kaufkraftpotenzial je Fachsparte
Bevölkerung:	305.477	im Bundesdurchschnitt in € zu EVP (inkl. MwSt.)	im Gebiet in € zu EVP (inkl. MwSt.)	im Gebiet in 1.000 € zu EVP (inkl. MwSt.)
Warengruppe				
Nahrungs- und Genußmittel		1.723	1.542	471.117
Bäcker / Metzger		279	244	74.392
Blumen / Zoo- und Heimtierbedarf / Gartenbedarf		153	141	42.959
Drogerie / Parfümerie / pharmaz., mediz. und orthopäd. Artikel (freiverkäuflich)		723	684	208.876
PBS (privat) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher		199	166	50.584
Überwiegend kurzfristiger Bedarf		3.076	2.776	847.928
Bekleidung / Wäsche		467	384	117.168
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren		109	90	27.623
Baumarkt-Sortiment i.e.S. (Tapeten / Farben / Lacke / Eisenwaren / Heimwerker / Autozubehör etc.)		485	465	141.909
GPK / Hausrat / Geschenkartikel		77	63	19.145
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente		112	93	28.503
Sportartikel / Fahrräder / Camping		84	69	21.132
Überwiegend mittelfristiger Bedarf		1.333	1.164	355.480
Teppiche / Gardinen / Deko / Sonnenschutz / Bettwaren / Haus-, Tisch- u. Bettwäsche		121	104	31.828
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbelkäufe von Privatverbrauchern)		291	239	73.013
Elektro / Leuchten / sonstige hochwertige Haushaltsgeräte		128	107	32.603
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation		318	268	81.947
Foto / Optik / Akustik		109	89	27.056
Uhren / Schmuck		52	40	12.271
sonstiges		170	155	47.338
Überwiegend langfristiger Bedarf		1.190	1.002	306.056
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt		5.600	4.941	1.509.464

Tab. 7: Einzelhandelsrelevante Nachfrage nach Warengruppen innerhalb des Stadtgebietes Cottbus

Stadtteil	Mitte	Sandow	Merzdorf/ Dissenchen/ Branitz/ Kahren/ Kiebusch	Sprem- berger Vorstadt	Sachsen- dorf/ Madlow	Groß Gaglow/ Gallinchen	Ströbitz	Schmellwitz	Saspow/ Skadow/ Sielow/ Döbbrick/ Willmersdorf	Cottbus gesamt
Einwohner	8.548	16.428	6.399	13.983	15.414	4.080	13.879	15.371	7.374	101.476
Kaufkraft	91,70	84,26	83,42	76,63	76,87	90,27	89,91	83,00	90,09	83,79
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2007 in 1.000 € zu EVP (incl. MwSt.)										
Nahrungs- und Genußmittel	14.113	26.070	10.109	21.271	23.480	6.686	22.701	24.226	12.073	160.729
Bäcker / Metzger	2.262	4.143	1.605	3.348	3.697	1.070	3.631	3.844	1.932	25.533
Blumen / Zoo- und Heimtierbedarf / Gartenbedarf	1.268	2.363	917	1.945	2.147	602	2.044	2.199	1.087	14.572
Drogerie / Parfümerie / pharmaz., mediz. und orthopäd. Artikel (freiverkäuflich)	6.045	11.391	4.427	9.498	10.477	2.874	9.769	10.622	5.193	70.296
PBS (privat) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1.587	2.856	1.104	2.261	2.499	748	2.538	2.641	1.350	17.585
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	25.276	46.823	18.161	38.324	42.300	11.981	40.683	43.533	21.634	288.714
Bekleidung / Wäsche	3.707	6.639	2.565	5.228	5.778	1.746	5.920	6.135	3.151	40.869
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	867	1.560	603	1.235	1.364	409	1.386	1.442	737	9.603
Baumarkt-Sortiment i.e.S. (Tapeten / Farben / Lacke / Eisenwaren / Heimwerker / Autozubehör etc.)	4.076	7.714	3.000	6.463	7.128	1.940	6.593	7.199	3.504	47.617
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	611	1.089	420	853	942	287	974	1.005	519	6.701
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	894	1.609	622	1.274	1.408	422	1.430	1.488	761	9.909
Sportartikel / Fahrräder / Camping	669	1.197	463	943	1.042	315	1.068	1.107	568	7.371
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	10.823	19.809	7.672	15.995	17.662	5.119	17.371	18.377	9.240	122.069
Teppiche / Gardinen / Deko / Sonnenschutz / Bettwaren / Haus-, Tisch- u. Bettwäsche	979	1.781	689	1.429	1.578	462	1.569	1.651	835	10.974
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbelkäufe von Privatverbrauchern)	2.310	4.137	1.598	3.258	3.600	1.088	3.689	3.823	1.963	25.468
Elektro / Leuchten / sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	1.023	1.841	712	1.457	1.610	482	1.636	1.702	870	11.334
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	2.551	4.611	1.783	3.670	4.054	1.204	4.082	4.268	2.172	28.394
Foto / Optik / Akustik	863	1.539	594	1.205	1.332	406	1.377	1.421	733	9.470
Uhren / Schmuck	405	709	273	542	600	190	644	652	343	4.358
sonstiges	1.404	2.609	1.012	2.142	2.364	666	2.261	2.426	1.203	16.087
Überwiegend langfristiger Bedarf	9.535	17.226	6.662	13.703	15.139	4.499	15.258	15.944	8.119	106.084
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	45.634	83.858	32.495	68.022	75.101	21.598	73.312	77.853	38.993	516.868
Anteil am Einzelhandelsrelevanten Potenzial der Stadt Cottbus	8,8%	16,2%	6,3%	13,2%	14,5%	4,2%	14,2%	15,1%	7,5%	

4.3 Prognose der Nachfrageentwicklung bis 2020

Bevölkerungsentwicklung im Einzugsgebiet Cottbus bis 2020:

Entwicklungsperspektiven einer einzelhandelsrelevanten Nachfrage setzen zunächst bei einer Bevölkerungsprognose an. Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Cottbus und die zum Einzugsgebiet gehörenden Landkreise gehen bis zum Jahr 2020 von deutlichen Rückgängen aus,¹ ein wesentlicher Faktor für die Bewertung zukünftiger oberzentraler Versorgungsfunktionen.

Tab. 8: Prognose der Bevölkerungsentwicklung im Einzugsgebiet bis zum Jahr 2020

Stadt/Landkreis	30.09.2007	2020	Entw. in %
Cottbus, Stadt			
Prognose Stadt Cottbus	101.476	87.131	85,9
Prognose Amt für Statistik Berlin-Brandenburg		89.630	88,3
Spree-Neiße	133.480	117.300	87,9
Oberspreewald-Lausitz	62.986	52.440	83,3
Dahme-Spreewald	7.535	7.450	98,9
Gesamt	305.477	264.321	86,5

Während für den Landkreis Dahme-Spreewald ein vergleichsweise „moderater“ Bevölkerungsrückgang vorausgesagt wird, geht die Prognose für die Stadt Cottbus sowie die Landkreise Oberspreewald-Lausitz und Spree-Neiße von einem starken Rückgang aus.

Die Stadt Cottbus weist in ihrer eigenen Bevölkerungsprognose (erstellt im Juli 2004 nach der Eingemeindung der Ortsteile Gallinchen, Groß Gaglow und Kiekebusch) in Abhängigkeit

¹ Quellen:

Bevölkerungsprognose Cottbus bis zum Jahr 2020; Herausgeber: Stadtverwaltung Cottbus Stadtplanungsamt, Abt. Stadtentwicklung

Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg 2007 - 2030, Herausgeber: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, April 2008

der Prognosevarianten eine Entwicklung in einer Spannweite zwischen 72.286 bis 94.888 Einwohnern bis 2020 aus. Die seitens der Stadt als Vorzugsvariante ausgewählte Variante 3 prognostiziert unter der Annahme abnehmender Wanderungsverluste einen Rückgang der Bevölkerungszahl auf 87.134 EW im Jahr 2020, folglich einen weiteren Rückgang um ca. 14% gegenüber September 2007. Erwartet werden ein weiter ansteigende Sterbeüberschuss (konstante Geburtenrate bei stetig ansteigenden Sterbefällen), während die Wanderungsverluste der vergangenen Jahre abnehmen und ab 2015 ein ausgeglichener Wanderungssaldo erreicht wird.

Besonders stark wird die Bevölkerung in den Stadtgebieten zurückgehen, die durch die Wohnbebauung aus den 70er und 80er Jahren – den so genannten „Plattenbausiedlungen“ – geprägt sind. Dies traf in den vergangenen Jahren bereits für Sachsendorf/Madlow und Schmellwitz zu und wird sich auch in den kommenden Jahren auf diese Stadtteile vorrangig konzentrieren. Gegenüber den nachfolgend ausgewiesenen Werten ist auch ein schnellerer Rückbau in Neu-Schmellwitz denkbar, wodurch sich zusätzliche Verschiebungen innerhalb des Stadtgebietes, zu Lasten von Schmellwitz und zu Gunsten von Mitte, Sandow oder Ströbitz ergeben können.

Tab. 9: Prognose der Bevölkerungsentwicklung im Einzugsgebiet bis zum Jahr 2020 nach Stadtteilen (Quelle: Stadt Cottbus)

Stadtteil	30.09. 2007	2020	Entw. in %
Stadtgebiet Mitte	8.548	7.712	90,2
Stadtgebiet Nord	22.745	20.566	90,4
<i>dar. Schmellwitz</i>	<i>15.371</i>	<i>13.969</i>	<i>90,9</i>
Stadtgebiet Ost	22.827	19.462	85,3
<i>dar. Sandow</i>	<i>16.428</i>	<i>13.408</i>	<i>81,6</i>
Stadtgebiet Süd	33.477	27.016	80,7
<i>dar. Sachsendorf/Madlow</i>	<i>15.414</i>	<i>11.291</i>	<i>73,3</i>
<i>dar. Spremberger Vorstadt</i>	<i>13.983</i>	<i>11.987</i>	<i>85,7</i>
Stadtgebiet West (Ströbitz)	<i>13.879</i>	<i>12.375</i>	<i>89,2</i>
Stadt Cottbus gesamt	101.476	87.131	85,9

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben bis 2020:

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.¹

So ist das durchschnittliche Pro-Kopf-Jahreseinkommen der Bevölkerung in den ostdeutschen Bundesländern im Zeitraum 2000 – 2007 von 13.091 € auf 14.856 € gestiegen, dies entspricht einem durchschnittlichen, jährlichen Anstieg von ca. 2%. Dieser Gesamtanstieg kam aber nur teilweise dem Einzelhandel zugute. Mittelfristig ist weiterhin mit einer vergleichbaren Entwicklung zu rechnen, an einer moderaten Einkommensentwicklung wird der Einzelhandel nur geringfügig partizipieren, die Pro-Kopf-Ausgaben werden nur marginal steigen.

Die Planungsrechnungen gehen von einer Spannweite zwischen Stagnation (pessimistische Variante) und einem mittleren Anstieg um 0,5% pro Jahr (optimistische Variante) aus.

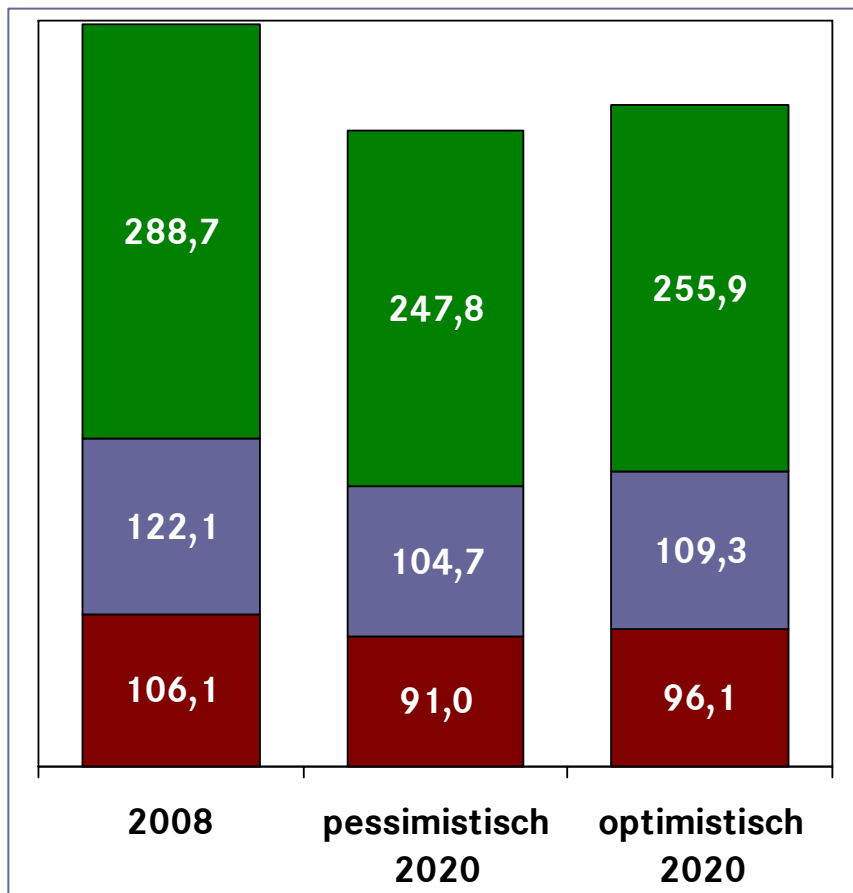
Szenarien der Nachfrageentwicklung im Einzugsgebiet bis 2020:

Die nachfolgenden Berechnungen zur Nachfrageentwicklung basieren auf der Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus mit 87.134 Einwohnern im Jahr 2020 und oben genannter Entwicklung der durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben.

Die resultierenden Ergebnisse sind in der folgenden Graphik zusammengefasst. In jedem Fall ist mit einem Nachfragerückgang in der Stadt Cottbus zwischen -10,8% bis -14,2% zu rechnen, im gesamten Einzugsgebiet ist ein ähnlicher Rückgang zu erwarten.

¹ vgl. zur Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Konsums auch: BBE-Handelsszenario 2015: Der deutsche Handel vor dem Aus?, Jahrgang 2005, Gemeinschaftsprojekt der BBE Unternehmensberatung GmbH mit den Partnern Price Waterhouse Coopers und Deutsche Industriebank

Abb. 2: Nachfrageentwicklung in der Stadt Cottbus bis 2020



Im Jahr 2020 wird die einzelhandelsrelevante Nachfrage der Stadt Cottbus zwischen 443,5 Mio. € als pessimistische Prognose und 461,3 Mio. € als optimistische Prognose liegen.

III. Einzelhandelsstrukturen der Stadt Cottbus

1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzleistung

In die Analyse der aktuellen Angebotsstrukturen wurden zunächst in der Stadt Cottbus alle Einzelhandelsstandorte sowie in der angrenzenden Gemeinde Kolkwitz die Standortagglomeration um den real-Verbrauchermarkt einbezogen, letztere ist zwar als Standort nicht dem Stadtgebiet Cottbus zurechenbar, hinsichtlich der angestrebten Kundenbindung aber vorrangig auf Cottbuser Nachfrage (Stadtteil Ströbitz) ausgerichtet. Erfasst und bewertet werden die Anbieter mit einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche, Branchenzuordnung, Standortlage sowie einer Umsatzeinschätzung nach branchenspezifischen Kennzahlen. Berücksichtigung findet der gesamte Einzelhandel im engeren Sinne, d.h. ohne Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraft-/Brennstoffen, Versandhandel und ambulanter Handel (z.B. Wochenmärkte). Weitere Nutzungen wie Gastronomie oder Dienstleister werden zur Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche herangezogen.

Die quantitative Analyse zum Einzelhandelsbesatz geht zunächst von der Angebotssituation und -verteilung im gesamten Stadtgebiet Cottbus aus, konzentriert sich weiterführend aber auf die Standortstrukturen und Standortentwicklungen zur Ableitung eines Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes.

Das Stadtgebiet Cottbus, verfügt derzeit über einen Einzelhandelsbesatz von insgesamt 860 Anbietern mit einer Gesamtverkaufsfläche von 237.012 m², die einen Umsatz von ca. 611,5 Mio. € tätigen. Zuzüglich der angrenzenden Einzelhandelsagglomeration in der Nachbargemeinde Kolkwitz (4 Anbieter mit 5.725 m² Verkaufsfläche und 20,1 Mio. € Umsatz) ergibt sich ein Gesamtbesatz von 864 Anbietern mit 242.737 m² Verkaufsfläche und einer Umsatzleistung von 631,6 Mio. €. Dieser Besatz berücksichtigt alle zum Zeitpunkt Dezember 2007 aktiven Einzelhandelsanbieter, ohne Leerstände und ohne Planvorhaben (insbesondere ohne das in Bau befindliche Einkaufszentrum „Bleichen Carré“).

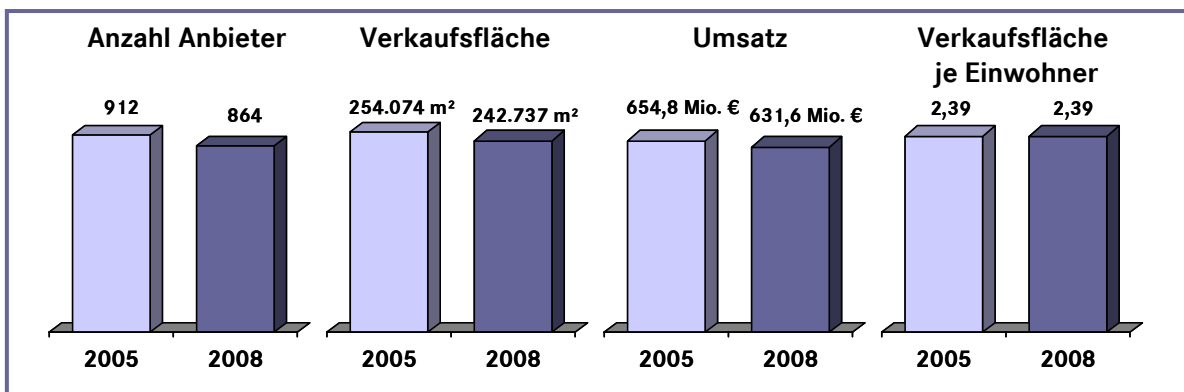
Der Verkaufsflächenbesatz entspricht mit 2,39 m² je Einwohner, bezogen auf die aktuell 101.476 Einwohner der Stadt Cottbus, einem zunächst rein quantitativ hohen Besatz,

selbst angesichts der Versorgungsfunktionen als Oberzentrum im südbrandenburgischem Raum.

Dabei ist in den vergangenen Jahren ein Rückgang der Verkaufsfläche zu konstatieren, im Februar 2005¹ verfügte die Stadt Cottbus (incl. Areal in Kolkwitz) noch über 254.047 m² Verkaufsfläche und wies eine identische Ausstattungskennziffer von 2,39 m² je Einwohner aus. Der zwischenzeitliche Rückgang der Gesamtverkaufsfläche um ca. 11.300 m² ging mit einem gleichzeitigen Einwohnerrückgang um knapp 5.000 Einwohner einher, wodurch sich die Flächenausstattung gegenüber dem verfügbaren Potenzial nicht verringerte. Diese Tendenz zeigt aber auch, dass bei sehr hohem Besatz und sinkender Nachfrage (vgl. Prognose der Nachfrageentwicklung im Abschnitt II.4.3) mit Verdrängungswirkungen und Standortschließungen grundsätzlich zu rechnen ist, ein wesentliches Argument für eine geordnete Einzelhandelsentwicklung im Rahmen eines Zentrenkonzeptes.

Der Einzelhandelsbesatz der Stadt Cottbus wird sich mit der Eröffnung des neuen innerstädtischen Einkaufszentrums „Bleichen Carré“ weiter erhöhen. Der erste Bauabschnitt umfasst eine Verkaufsfläche von ca. 15.000 m², der zweite Bauabschnitt weitere max. 4.500 m². Unter der Prämisse, dieses Einkaufszentrum als zusätzliche Verkaufsfläche zu betrachten, würde sich die Gesamtverkaufsfläche der Stadt Cottbus auf ca. 262.200 m² erhöhen, tatsächlich sind in Folge von Standortverlagerungen aber Flächenaufgaben an anderen Standorten nicht auszuschließen.

Abb. 3: Einzelhandelsbesatz der Stadt Cottbus im Vergleich 2005 / 2008



¹ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus, Abschnitt 4, erstellt durch die BBE Unternehmensberatung im Februar 2005

2. Einzelhandelsstrukturen in den Stadtteilen sowie nach Standortlagen

Die nachfolgende Übersicht zum Einzelhandelsbesatz, differenziert nach den Cottbuser Stadtteilen, stellt noch einmal zusammenfassend dar, was in der Beschreibung der Standort- und Siedlungsstruktur (Abschnitt II.3) bereits zum Ausdruck kam: Neben dem Stadtteil Mitte, dominieren vor allem Stadtteile mit hohem Anteil dezentraler Einzelhandelslagen den Verkaufsflächenbesatz.

Der größte Verkaufsflächenanteil entfällt mit 28% bzw. 67.930 m² auf die Stadtteile Groß Gaglow / Gallinchen, Angebotsstrukturen die fast ausschließlich auf die beiden Einkaufszentren Lausitz-Park (incl. angrenzendes Gewerbegebiet) in Groß Gaglow und der Spree-Park in Gallinchen. Insgesamt sind in beiden Stadtteilen 63 Anbieter vertreten, also lediglich 7% aller Cottbuser Anbieter, dies spricht für die Großflächigkeit dieser Standorte bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 1.078 m².

Im Norden von Cottbus ist neben dem Einzelhandelsbesatz im Stadtteil Schmellwitz (u.a. mit Cottbus-Center und Sielower Landstraße) weiterhin auf den Standort Höffner in Willmersdorf zu verweisen. Insgesamt ging in den letzten Jahren der Flächenbesatz dieser Stadtteile aber zurück (aktuell 118 Anbieter mit 53.452 m² VKF), insbesondere durch die beachtlichen Standortschließungen im Einkaufszentrum TKC. Diese Flächen werden zukünftig wieder aktiviert (vgl. Abschnitt V.5.3).

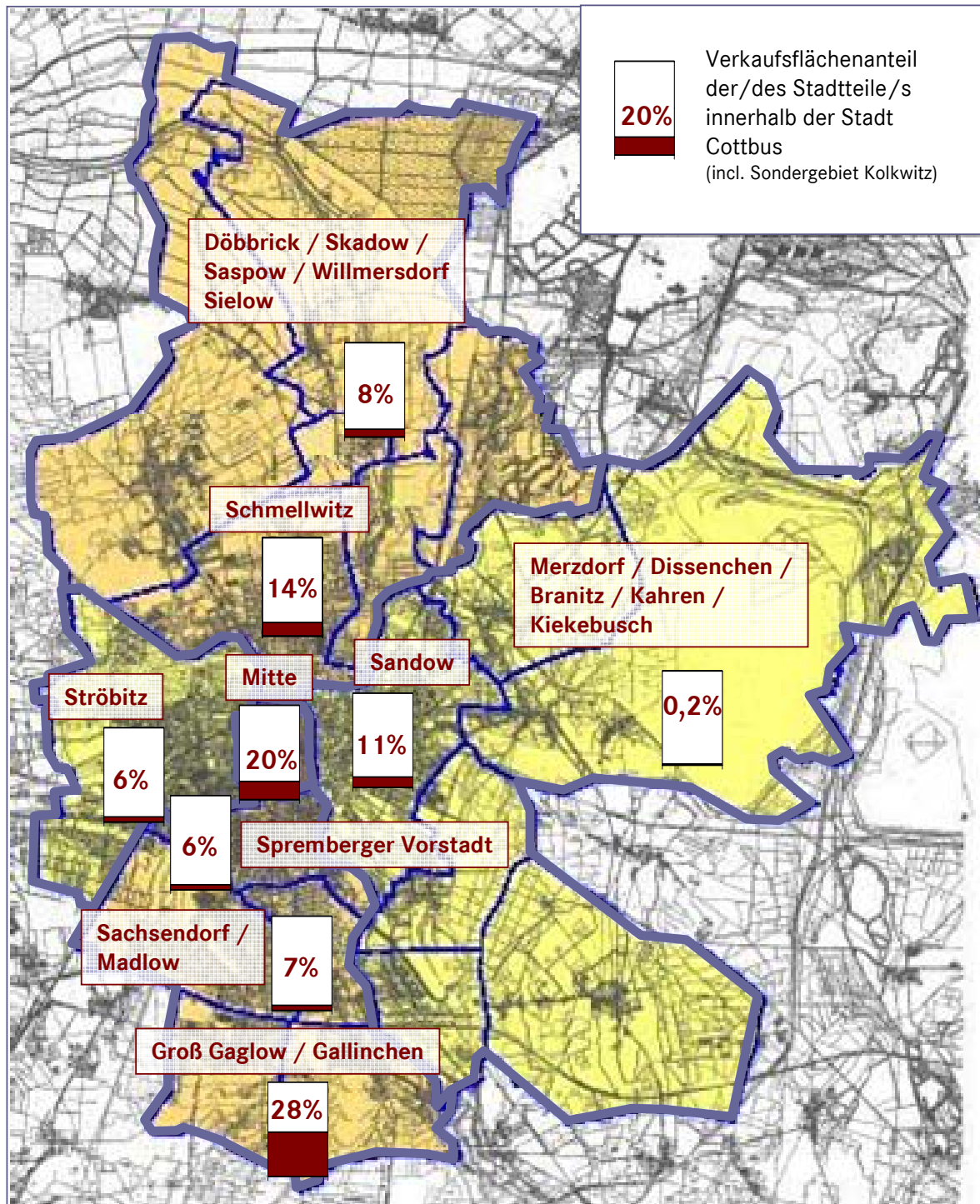
Zusammen umfassen die Stadtteile Schmellwitz und Willmersdorf/Döbbrick/Skadow/Saspow/Sielow im Norden sowie Groß Gaglow und Gallinchen im Süden jedoch noch 50% der Cottbuser Einzelhandelsfläche.

Der Stadtteil Mitte verfügt zwar mit 309 Anbieter allein über etwa einem Drittel der Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsflächenanteil spiegelt jedoch noch nicht die angestrebte Funktion einer Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum wider. Der Verkaufsflächenanteil von lediglich 20% berücksichtigt noch nicht das neue Einkaufszentrum „Bleichen Carré“, nach dessen Fertigstellung kann der Flächenanteil auf ca. 25% bis 26% steigen.¹ Derzeit wird der Stadtteil Mitte von einem vielfach kleinstrukturiertem Einzelhandelsbesatz ge-

¹ Mit dem ersten Bauabschnitt des „Bleichen Carré“ steigt der Flächenanteil des Stadtteiles Mitte auf voraussichtlich 24,6%, einschließlich des zweiten Bauabschnittes auf voraussichtlich 25,9%.

prägt, die durchschnittliche Verkaufsfläche beträgt einschließlich Galeria Kaufhof 155 m², ohne Galeria Kaufhof lediglich 121 m².

Abb. 4: Einzelhandelsbesatz in den Cottbuser Stadtteilen



Tab. 10: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen im Stadtgebiet Cottbus

	Mitte gesamt		davon Innenstadt		Schmellwitz		Döbbrick/ Skadow/ Saspow/ Willmersdorf/ Sielow		Sandow		Merzdorf/ Dissenchen/ Brantitz/ Kahren/ Kiekebusch		Spremberger Vorstadt		Sachsensdorf/ Madlow		Groß Gaglow/ Gallinchen		Ströbitz (incl. Kolkwitz)		Stadt Cottbus gesamt (incl. Kolkwitz)	
	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)
Nahrungs- & Genußmittel (o. Bäcker / Metzger)	4.491	10%	2.831	6%	11.195	25%	360	1%	4.444	10%			3.942	9%	6.140	14%	5.670	13%	7.720	18%	43.962	100%
Bäcker / Metzger	932	22%	662	15%	640	15%	60	1%	535	12%	170	4%	625	14%	650	15%	80	2%	665	15%	4.357	100%
Blumen / Garten / Zoo	870	5%	600	3%	4.302	23%	80	0,4%	5.203	28%	60	0,3%	864	5%	450	2%	6.085	34%	442	2%	18.356	100%
Drogerie / Parfümerie / Apothekebedarf	2.785	24%	2.355	20%	2.090	17%			1.405	12%			1.332	11%	1.285	11%	1.590	13%	1.463	12%	11.950	100%
Papier- & Schreibw. / Bücher / Zeitschriften	4.371	60%	4.106	56%	678	9%			315	4%			738	10%	300	4%	490	7%	440	6%	7.332	100%
Bekleidung / Wäsche	15.745	49%	14.365	44%	3.040	9%			1.670	5%	145	0,4%	1.621	5%	1.063	3%	7.915	24%	1.810	5%	33.009	100%
Schuhe / Lederwaren	2.250	38%	2.160	37%	1.609	28%			155	3%			50	1%	25	0,4%	1.600	28%	100	2%	5.789	100%
Heimwerker / Autozubehör	610	2%	130	1%	3.570	14%			8.548	34%			750	3%	280	1%	11.100	45%	255	1%	25.213	100%
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	2.495	31%	2.285	29%	985	13%			650	8%			497	6%	510	7%	1.235	16%	720	9%	7.842	100%
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstr.	1.458	41%	963	27%	615	17%			105	3%			415	12%	215	6%	385	11%	230	7%	3.513	100%
Sportartikel / Fahrräder / Camping	2.135	49%	1.600	37%	610	14%			5				240	6%	266	6%	880	20%	216	5%	4.352	100%
Haus- und Heimtextilien	1.590	13%	1.170	10%	1.030	8%			1.520	13%			600	5%	585	5%	5.280	43%	80	1%	12.135	100%
Möbel / Antiquitäten	3.256	7%	416	1%	350	1%			1.380	3%			1.475	3%	3.650	8%	19.900	44%	250	1%	45.061	100%
Elektro / Elektrogeräte / Leuchten	900	12%	620	8%	1.115	15%			745	10%			30		485	6%	2.785	38%	465	6%	7.525	100%
UE / Telekommunikation / PC / Musikalien	1.962	24%	1.492	19%	2.209	29%			215	3%			530	7%	45	1%	2.335	30%	435	6%	7.731	100%
Foto / Optik / Akustik	885	50%	670	39%	325	19%			115	7%			149	9%	40	2%	170	10%	55	3%	1.739	100%
Uhren / Schmuck	600	47%	600	47%	154	12%			30	2%			165	13%	70	6%	135	11%	100	8%	1.264	100%
sonstiges	560	35%	400	25%	235	15%			130	8%	15	1%	143	9%	80	5%	295	18%	150	9%	1.608	100%
	47.895	20%	37.425	15%	34.752	14%	18.700	8%	27.169	11%	390	0,2%	14.166	6%	16.139	7%	67.930	28%	15.596	6%	242.737	100%

Tab. 1 1: Umsatzstrukturen nach Warengruppen im Stadtgebiet Cottbus

	Mitte gesamt		davon Innenstadt		Schmellwitz		Döbbrick/ Skadow/ Saspow/ Willmersdorf/ Sielow		Sandow		Merzdorf/ Dissenchen/ Branitz/ Kahren/ Kiekebusch		Spremberger Vorstadt		Sachsendorf/ Madlow		Groß Gaglow/ Gallinchen		Ströbitz (incl. Kolkwitz)		Stadt Cottbus gesamt (incl. Kolkwitz)	
	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)
Nahrungs- & Genußmittel (o. Bäcker / Metzger)	15.760	9%	10.410	6%	45.710	24%	1.210	1%	17.390	10%	1.150	4%	14.310	8%	25.100	14%	32.510	18%	28.520	16%	180.510	100%
Bäcker / Metzger	6.680	20%	4.700	15%	4.730	15%	470	2%	4.090	13%	1.150	4%	4.680	15%	4.320	14%	650	2%	4.540	15%	31.310	100%
Blumen / Garten / Zoo	2.470	9%	1.720	6%	6.615	23%	240	1%	6.650	23%	170	1%	2.615	9%	1.360	5%	7.200	24%	1.295	5%	28.615	100%
Drogerie / Parfümerie / Apothekenbedarf	17.625	26%	13.645	20%	11.120	16%			7.615	11%			7.500	11%	9.035	13%	8.360	12%	7.700	11%	68.955	100%
Papier- & Schreibw. / Bücher / Zeitschriften	14.440	52%	13.480	49%	2.950	11%			1.505	6%			3.000	11%	1.220	4%	2.340	9%	1.790	7%	27.245	100%
Bekleidung / Wäsche	40.425	49%	37.085	45%	6.930	8%			3.540	4%	340	0,4%	3.625	4%	2.190	3%	21.170	27%	3.935	5%	82.155	100%
Schuhe / Lederwaren	5.400	39%	5.060	37%	3.620	26%			310	2%			160	1%	60	0,4%	4.020	30%	250	2%	13.820	100%
Heimwerker / Autozubehör	1.520	4%	400	1%	5.760	15%	310	0,8%	13.450	35%			910	2%	660	2%	15.580	39%	610	2%	38.800	100%
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	5.110	40%	4.640	36%	1.440	11%	630	5%	1.080	8%			1.010	8%	960	7%	1.510	12%	1.155	9%	12.895	100%
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstr.	3.340	44%	2.210	30%	960	13%	200	3%	240	3%			950	13%	470	6%	720	10%	570	8%	7.450	100%
Sportartikel / Fahrräder / Camping	4.870	50%	3.650	37%	1.480	15%			10				520	5%	655	7%	1.650	17%	560	6%	9.745	100%
Haus- und Heimtextilien	2.480	16%	2.040	13%	1.140	7%	1.200	8%	2.300	15%			770	5%	590	4%	7.090	44%	150	1%	15.720	100%
Möbel / Antiquitäten	3.280	7%	640	1%	350	1%	16.680	34%	1.740	4%			1.380	3%	3.650	7%	21.500	43%	440	1%	49.020	100%
Elektro / Elektrogeräte / Leuchten	2.460	16%	1.750	12%	3.175	21%	1.100	7%	1.135	8%			70	0,5%	730	5%	5.200	35%	1.080	7%	14.950	100%
UE / Telekommunikation / PC / Musikalien	7.390	23%	5.730	18%	9.020	27%			820	3%			1.970	6%	220	1%	11.660	35%	1.650	5%	32.730	100%
Foto / Optik / Akustik	3.520	42%	2.750	33%	1.560	19%			715	9%			820	10%	190	2%	930	11%	560	7%	8.295	100%
Uhren / Schmuck	2.920	48%	2.920	48%	800	13%	80	1%	130	2%			780	14%	290	5%	620	10%	450	7%	6.070	100%
sonstiges	1.250	38%	810	24%	410	12%			250	7%	40	1%	340	10%	280	8%	460	14%	325	10%	3.355	100%
	140.940	22%	113.640	18%	107.770	17%	22.120	4%	62.970	10%	1.700	0,3%	45.410	7%	51.980	8%	143.170	23%	55.580	9%	631.640	100%

Der Stadtteil Ströbitz ist mit einem Verkaufsflächenanteil von 6% und vorrangiger Ausrichtung im kurzfristigen Bedarfsbereich eindeutig nahversorgungsorientiert. Einbezogen ist in diesen Werten bereits der real-Standort in Kolkwitz, welcher allein 2,4% der Gesamtverkaufsfläche umfasst.

Auf den Stadtteil Sandow entfallen schließlich 11% der Cottbuser Verkaufsflächen, wobei neben dem kurzfristigen auch das mittelfristige Bedarfsspektrum ausgeprägt ist. Einen wesentlichen Angebotsschwerpunkt bilden ebenfalls dezentrale Standorte im Umfeld des Stadtringes, darauf entfallen ca. 13.600 m², folglich etwa die Hälfte der stadtteilbezogenen Verkaufsfläche.

Die Tabellen 10 und 11 enthalten den differenzierten Branchenbesatz mit Verkaufsflächen- und Umsatzanteilen in den einzelnen Stadtteilen.

Die Auswertungen zur Standortverteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet Cottbus zeigen bereits deutlich ein Wechselspiel zwischen dem innerstädtischem Haupteinkaufsbereich und dominierenden, peripheren Sondergebieten. Branchenschwerpunkte des Stadtteiles Mitte liegen sicherlich in den zentrenprägenden Branchengruppen, allerdings bereits innerhalb des Stadtteiles in zergliederter Standortstruktur, wie dies nachfolgende Ausführungen zu den Standortlagen verdeutlichen. So entfallen 49% der Verkaufsflächen für Bekleidung auf das Stadtgebiet Mitte, gleichfalls 49% bei Sportartikel/Camping, 50% bei Foto/Optik/Akustik, 47% bei Uhren/Schmuck, 41% bei Spielwaren und noch 38% bei Schuhe/Lederwaren.

Das Branchenspektrum der Stadtteile Groß Gaglow / Gallinchen weist hohe Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in einer Vielzahl von Warengruppen auf. Der hohe Flächenbesatz ist sicherlich auch auf großflächige Anbieter in nicht zentrenrelevanten Warengruppen (u.a. Heimwerker, Möbel) zurückzuführen, darüber hinaus zeigt sich im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich eine maßgebliche Standortkonkurrenz zum Stadtteil Mitte. So entspricht das Bekleidungsangebot einem Flächenanteil von 24%, bei Schuhe / Lederwaren von 28% und bei Unterhaltungselektronik mit 30% sogar über der aktuellen Flächenausstattung des Stadtteiles Mitte.

Die weitere Handelsentwicklung bedarf offensichtlich der mit dem neuen Einkaufszentrum „Bleichen Carré“ einsetzenden, gezielten Standortsteuerung. Diese ist zukünftig durch ein Zentrenkonzept abzusichern, um eine zukünftig einseitige Ausschöpfung von Marktchancen und Entwicklungspotenzialen an peripheren Standorten bei gleichzeitigem Bedeutungsverlust der Innenstadt zu vermeiden.

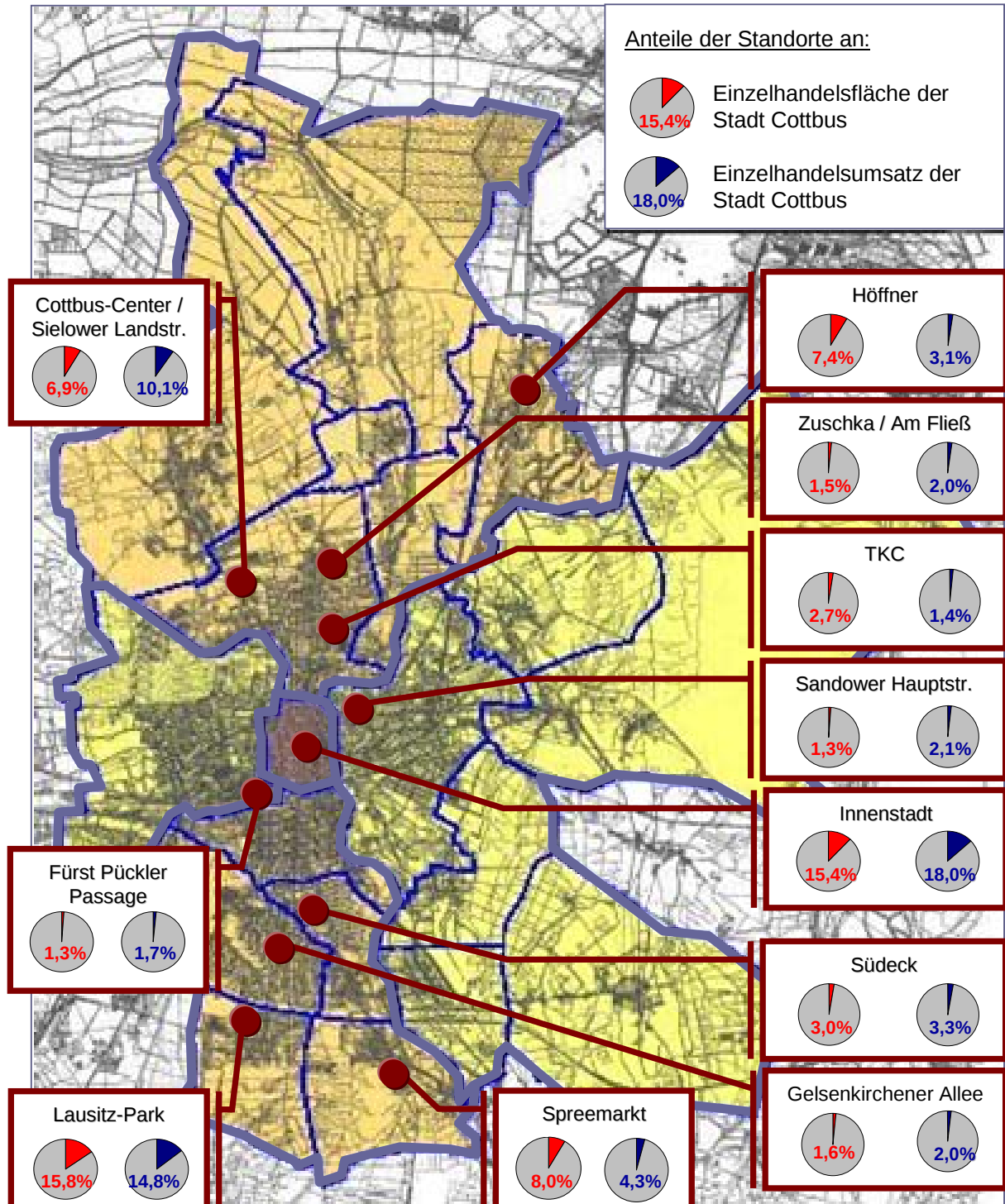
Nachfolgende Abbildung differenziert maßgebliche Cottbuser Einzelhandelsstandorte und deren Anteile am Einzelhandelsbesatz bzw. in der Umsatzleistung. Ausgewiesen sind alle wesentlichen Standorte des innerstädtischen Zentrums sowie dezentraler Einkaufszentren / Sondergebiete, insgesamt 11 Standortbereiche.

Zusammen umfassen diese Standorte 65% der Cottbuser Einzelhandelsfläche und realisieren 58,5% der Cottbuser Einzelhandelsumsätze. Dies bedeutet gleichzeitig, dass annähernd ein Drittel der Verkaufsfläche bzw. ein reichliches Drittel der Einzelhandelsumsätze an weitere Standortlagen gebunden sind.

Unter dem einzelhandelsrelevanten Begriff der „Innenstadt“ sind jene Teilbereiche des Stadtgebietes Mitte zusammengefasst, die entsprechend den nachfolgenden Empfehlungen des Zentrenkonzeptes als zukünftiges A-Zentrum abzugrenzen sind. Dieser Bereich umfasst aktuell 15,4% der Verkaufsfläche, praktisch gleichauf mit dem Flächenanteil des peripheren Lausitz-Park.

Diese Standortdifferenzierungen untersetzen noch einmal die starke Zergliederung des Cottbuser Einzelhandels zu Lasten zentraler Versorgungsbereiche, folglich mit einer Dominanz dezentraler, großflächiger Angebotsformen. Auf die vier peripheren Standorte Lausitz-Park, Spree-Park, Cottbus-Center und Höffner entfallen 38,1% der Cottbuser Einzelhandelsfläche und 32,3% der Cottbuser Einzelhandelsumsätze.

Abb. 5: Verkaufsflächenbesatz und Wettbewerbsstellung ausgewählter Einzelhandelsstandorte der Stadt Cottbus



3. Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Stadt Cottbus

Die Gegenüberstellung der örtlichen Umsatzstruktur mit den Marktvolumina im Nahbereich sowie im gesamten Verflechtungsbereich Cottbus führt zu Bindungsquoten der örtlichen Nachfrage. Diese stellt den entscheidenden Bewertungsmaßstab für die Zentralität und Leistungsfähigkeit des örtlichen Einzelhandels dar.

Gegenüber dem Nachfragepotential der Stadt Cottbus errechnet sich insgesamt eine Bindungsquote von 122%, dies bedeutet, im Saldo aus Kaufkraftab- und -zuflüssen (aus dem regionalen Verflechtungsbereich als Oberzentrum) errechnet sich ein positiver Kaufkraftzufluss von 114,8 Mio. € (vgl. Tabelle 12).

Eine hohe Kaufkraftbindung mit entsprechenden Zuflüssen wird in einem breiten Branchenspektrum sichtbar, begründet nicht zuletzt im gleichfalls breiten Branchenspektrum der peripheren Sondergebiete, die sich bisher auch als wichtiger Träger einer überregionalen Kaufkraftbindung erweisen.

Für Nahrungs- und Genussmittel ist der Kaufkraftzufluss von ca. 20 Mio. € vorrangig auf Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser zurückzuführen, allerdings profitieren auch Lebensmittelmärkte, besonders an autoorientierten Standorten und in Verbindung mit den Sondergebieten, von diesen Zuflüssen. Eine gleichfalls hohe Bindungsquote des Lebensmittelhandwerks (Bäcker/Metzger) ist letztlich auch Ausdruck eines hohen Filialbesatzes.

Auch im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich werden bereits überwiegend hohe Bindungsquoten erzielt, hervorzuheben ist besonders das Branchenumfeld der persönlichen Ausstattung, aber auch die Bereiche Freizeit sowie Wohnen / Einrichten.

Die Berechnungen der Tabelle 13 beziehen die Einzelhandelsumsätze im Stadtgebiet Cottbus (incl. real Kolkwitz) auf das Marktpotential im gesamten Einzugsgebiet (incl. Stadtgebiet). Diese Werte repräsentieren z.T. in deutlicherer Form die tatsächliche Versorgungsfunktion und den Verlauf von Kaufkraftströmen.

Als Durchschnittswert über alle Bedarfsbereiche errechnet sich eine Bindungsquote von 42%. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass auf das Stadtgebiet Cottbus ein Bevölkerungsanteil von 33% des Einzugsgebietes entfällt, wird wiederum die regionale Versorgungsfunktion der Stadt Cottbus deutlich.

Tab. 12: Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Stadtgebiet Cottbus

	<i>Marktpotenzial</i> <i>Stadt Cottbus</i> (Mio.€)	<i>EH-Umsatz</i> <i>Stadt Cottbus</i> (Mio.€)	<i>Kaufkraft-</i> <i>bindung</i> (%)	<i>Saldo Zu- u.</i> <i>Abfluß</i> (Mio.€)
Nahrungs- und Genußmittel	160,7	180,5	112%	19,8
Bäcker / Metzger	25,5	31,3	123%	5,8
Blumen / Zoo / Gartenbedarf	14,6	28,6	196%	14,0
Drogerie / Parfümerie / pharmaz., mediz., orthopäd. Artikel	70,3	69,0	98%	-1,3
PBS (privat) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	17,6	27,2	155%	9,7
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	288,7	336,6	117%	47,9
Bekleidung / Wäsche	40,9	82,2	201%	41,3
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	9,6	13,8	144%	4,2
Baumarkt-Sortiment i.e.S.	47,6	38,8	81%	-8,8
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	6,7	12,9	192%	6,2
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	9,9	7,5	75%	-2,5
Sportartikel / Fahrräder / Camping	7,4	9,7	132%	2,4
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	122,1	164,9	135%	42,8
Haus- und Heimtextilien, Innendeko, Bettwaren	11,0	15,7	143%	4,7
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbel von Privat)	25,5	49,0	192%	23,6
Elektro / Leuchten / sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	11,3	15,0	132%	3,6
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Kommunikation	28,4	32,7	115%	4,3
Foto / Optik / Akustik	9,5	8,3	88%	-1,2
Uhren / Schmuck	4,4	6,1	139%	1,7
Sonstiges	16,1	3,4	21%	-12,7
Überwiegend langfristiger Bedarf	106,1	130,1	123%	24,1
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	516,9	631,6	122%	114,8

Tab. 13: Kaufkraftbindung des Cottbuser Einzelhandels im einzelhandelsrelevanten Einzugsgebiet

	<i>Marktpotenzial</i>		<i>EH-Umsatz</i>		<i>Kaufkraft-</i> <i>bindung</i>
	<i>Einzugsgebiet</i> (Mio.€)		<i>Stadt Cottbus</i> (Mio.€)		(%)
Nahrungs- und Genußmittel	471,1		180,5		38%
Bäcker / Metzger	74,4		31,3		42%
Blumen / Zoo / Gartenbedarf	43,0		28,6		67%
Drogerie / Parfümerie / pharmaz., mediz., orthopäd. Artikel	208,9		69,0		33%
PBS (privat) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	50,6		27,2		54%
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	847,9		336,6		40%
Bekleidung / Wäsche	117,2		82,2		70%
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	27,6		13,8		50%
Baumarkt-Sortiment i.e.S.	141,9		38,8		27%
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	19,1		12,9		67%
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	28,5		7,5		26%
Sportartikel / Fahrräder / Camping	21,1		9,7		46%
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	355,5		164,9		46%
Haus- und Heimtextilien, Innendeko, Bettwaren	31,8		15,7		49%
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbel von Privat)	73,0		49,0		67%
Elektro / Leuchten / sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	32,6		15,0		46%
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Kommunikation	82,0		32,7		40%
Foto / Optik / Akustik	27,1		8,3		31%
Uhren / Schmuck	12,3		6,1		49%
Sonstiges	47,3		3,4		7%
Überwiegend langfristiger Bedarf	306,1		130,1		43%
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	1.509,5		631,6		42%

Eine Steigerung der Bindungsquote ist sicherlich nur noch bedingt möglich, es ist zu beachten, dass aufgrund des prognostizierten Nachfragerückganges selbst eine Beibehaltung der aktuellen Umsatzleistung des Cottbuser Einzelhandels eine Steigerung der regionalen Kaufkraftbindung erfordert.

Entwicklungspotentiale der Cottbuser Einzelhandelsstrukturen bestehen eher im qualitativen Bereich (z.B. Innenstadtentwicklung mit Magnetwirkung, ergänzende Angebotsstrukturen im gehobenen Bedarfsspektrum) und in der Konzentration auf zentrale Versorgungsbereiche zu Lasten von Solitär- und Streulagen im Stadtgebiet. Umsatzerwartungen zusätzlicher Anbieter in Cottbus werden überwiegend aus Umverteilungsprozessen resultieren, die folglich einer gezielten Standort- und Zentrenentwicklung bedürfen.

In der Differenzierung der Kaufkraftbindung nach Stadtteilen wird noch einmal die Bedeutung der Innenstadt, aber auch der peripheren Sondergebiete für die Zentralität der Stadt Cottbus deutlich. Gemessen am eigenen Nachfragepotenzial erzielt der Stadtteil Mitte eine Bindungsquote von 309%. Die Stadtteile Groß Gaglow / Gallinchen erzielen bei geringer eigener Nachfrage annähernd das gleiche Umsatzvolumen, wodurch sich eine Bindungsquote von 663% errechnet.

Schließlich weist erwartungsgemäß der Stadtteil Schmellwitz mit einer Bindungsquote von 138% stärkere Kaufkraftzuflüsse aus. Dagegen konzentriert sich beispielsweise der Stadtteil Ströbitz stärker auf eine Grundversorgung. Die Kaufkraftbindung innerhalb der Stadtteile bildet einen wichtigen Bewertungsmaßstab für die Entwicklungsperspektiven zentralen Versorgungsbereichen auf den Ebenen Stadtteil- und Nahversorgung.

Tab. 14: Kaufkraftbindung in den Cottbuser Stadtteilen (jeweils gemessen an der einzelhandelsrelevanten Nachfrage der Stadtteile)

Stadtteil	Mitte	Sandow	Merzdorf/ Dissenchen/ Brantitz/ Kahren/ Kiebusch	Sprem- berger Vorstadt	Sachsen- dorf/ Madlow	Groß Gaglow/ Gallinchen	Ströbitz	Schmellwitz	Saspow/ Skadow / Stelow/ Döbbrick/ Willmersdorf	Cottbus gesamt
Eiwohner	8.548	16.428	6.399	13.983	15.414	4.080	13.879	15.371	7.374	101.476
Kaufkraft	91,70	84,26	83,42	76,63	76,87	90,27	89,91	83,00	90,09	83,79
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2007 in 1.000 € zu EVP (incl. MwSt.)										
Nahrungs- und Genußmittel (incl. Bäcker/Metzer)	137%	71%	10%	77%	108%	428%	126%	180%	12%	114%
Blumen / Zoo- und Heimtierbedarf / Gartenbedarf	195%	281%	19%	134%	63%	1196%	63%	301%	22%	196%
Drogerie / Parfümerie / pharmaz., mediz. und orthopäd. Artikel (freiverkäuflich)	292%	67%		79%	86%	291%	79%	105%		98%
PBS (privat) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	910%	53%		133%	49%	313%	71%	112%		155%
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	225%	80%	7%	84%	97%	426%	108%	163%	9%	117%
Bekleidung / Wäsche	1091%	53%	13%	69%	38%	1212%	66%	113%		201%
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	623%	20%		13%	4%	984%	18%	251%		144%
Baumarkt-Sortiment i.e.S. (Tapeten / Farben / Lacke / Eisenwaren / Heimwerker / Autozubehör etc.)	37%	174%		14%	9%	803%	9%	80%	9%	81%
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	837%	99%		118%	102%	525%	119%	143%	121%	192%
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	373%	15%		75%	33%	171%	40%	64%	26%	75%
Sportartikel / Fahrräder / Camping	728%	1%		55%	63%	524%	52%	134%		132%
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	561%	94%	4%	45%	28%	872%	41%	110%	12%	135%
Teppiche / Gardinen / Deko / Sonnenschutz / Bettwaren / Haus-, Tisch- u. Bettwäsche	253%	129%		54%	37%	1533%	10%	69%	144%	143%
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbelkäufe von Privatverbrauchern)	142%	42%		42%	101%	1976%	12%	9%	850%	192%
Elektro / Leuchten / sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	240%	62%		5%	45%	1078%	66%	186%	126%	132%
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	290%	18%		54%	5%	969%	40%	211%		115%
Foto / Optik / Akustik	408%	46%		68%	14%	229%	41%	110%		88%
Uhren / Schmuck	720%	18%		144%	48%	326%	70%	123%	23%	139%
sonstiges	89%	10%	4%	16%	12%	69%	14%	17%		21%
Überwiegend langfristiger Bedarf	244%	41%	1%	45%	39%	1055%	31%	103%	235%	123%
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	309%	75%	5%	67%	69%	663%	76%	138%	57%	122%

4. Wettbewerbssituation nach Betriebsformen – Marktstellung des großflächigen Einzelhandels

Die Dominanz großflächiger Sondergebiete ist eng mit einem hohen Besatz bestimmter Betriebsformen verbunden, die letztlich zu dem hohen Cottbuser Einzelhandelsbesatz insgesamt beitragen. Hierzu zählen die Betriebsformen des Lebensmittelhandels (Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser, Supermärkte, Discounter) sowie ein Fachmarktspektrum im Bereich Baumärkte/Gartencenter/Möbelmärkte zu nennen. Tabelle 15 fasst die Angebotskennziffern dieser Betriebsformen zusammen und verdeutlicht deren Stellung innerhalb der Cottbuser Einzelhandelssituation.

Tab.: 15: Strukturdaten dominanter Betriebsformen im Einzelhandelsbesatz der Stadt Cottbus

	SB-Warenhaus / Verbrauchermarkt	Supermarkt / Discounter	Baumarkt / Gartencenter / Möbelmarkt	ausgewählte Betriebsformen gesamt
Anzahl Anbieter	4	32	23	59
Verkaufsfläche gesamt	25.170 m ²	24.379 m ²	90.115 m ²	139.664 m ²
Verkaufsflächenanteil	10,4%	10,0%	37,1%	57,5%
Verkaufsfläche pro Kopf der Bevölkerung	0,25	0,24	0,89	1,38
Branchenstruktur:				
Nahrungs- & Genußmittel	15.870 m ²	18.724 m ²		34.594 m ²
Blumen/Garten/Zoo	725 m ²	906 m ²	11.818 m ²	13.449 m ²
Drogerie/Parfümerie/Apothekenbedarf	2.290 m ²	1.888 m ²		4.178 m ²
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	815 m ²	193 m ²		1.008 m ²
Bekleidung/Wäsche	1.160 m ²	450 m ²		1.610 m ²
Schuhe/Lederwaren	315 m ²	25 m ²		340 m ²
Heimwerker/Autozubehör	300 m ²	155 m ²	22.048 m ²	22.503 m ²
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	1.060 m ²	880 m ²	1.890 m ²	3.830 m ²
Spielwaren/Hobby/Basteln/Musikinstr.	460 m ²	90 m ²	440 m ²	990 m ²
Sportartikel/Fahrräder/Camping	700 m ²	85 m ²	80 m ²	865 m ²
Haus- und Heimtextilien	330 m ²	5 m ²	8.550 m ²	8.885 m ²
Möbel/Antiquitäten		10 m ²	40.700 m ²	40.710 m ²
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	460 m ²	165 m ²	4.390 m ²	5.015 m ²
UE/Telekommunikation/PC/Musikalien	590 m ²	135 m ²		725 m ²
Foto/Optik/Akustik	75 m ²	60 m ²		135 m ²
Uhren/Schmuck		5 m ²		5 m ²
sonstiges	20 m ²	603 m ²	200 m ²	823 m ²
Umsatzeinschätzung	110,0 Mio. €	89,9 Mio. €	104,8 Mio. €	304,7 Mio. €
Umsatzanteil	17,4%	14,2%	16,6%	48,2%

Zu den genannten Betriebsformen zählen insgesamt 59 Anbieter (6,8% der Cottbuser Einzelhandelsanbieter), diese repräsentieren 57,5% der gesamten Verkaufsfläche und 48,2% des gesamten Einzelhandelsumsatzes der Stadt Cottbus.

Hinsichtlich des Verkaufsflächenanteiles dominieren die Baumärkte/Gartencenter/Möbelmärkte, etwa jeder dritte Quadratmeter Einzelhandelsfläche entfällt auf sie. Hinsichtlich der Umsatzbindung stehen sicherlich die Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser an erster Stelle, allerdings liegen die Umsatzanteile dieser Betriebsformen mit Werten zwischen 14% bis reichlich 17% auf vergleichbarem Niveau.

Im Lebensmittelhandel zeichnet sich insgesamt eine sehr hohe Ausstattung ab, während sich der Besatz an SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkten mit der Schließung des ehemaligen Wal-Mart im Einkaufszentrum TKC zwischenzeitlich leicht entspannt hat, setzt sich die Expansion bei Supermärkten/Discounter weiter fort.

Tabelle 16 bewertet den Flächenbesatz an SB-Warenhäusern/Verbrauchermärkten im Stadtgebiet Cottbus. Einschließlich des real-Standortes in Kolkwitz sind insgesamt noch 4 Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser mit einer Gesamtverkaufsfläche von 25.170 m² ansässig. Gemessen am Bevölkerungspotenzial der Stadt Cottbus errechnet sich als Bewertungsmaßstab ein Flächenbesatz von 2.480 m² je 10.000 Einwohner, dies entspricht 171% des Bundesdurchschnittes. Für ein Oberzentrum ein akzeptabler Wert, letztlich ist der Besatz mit Verbrauchermärkten/SB-Warenhäusern grundsätzlich ausgerichtet auf die Versorgungsfunktionen der Stadt Cottbus als Oberzentrum und trägt in der Tat einen erheblichen Anteil zur regionalen Kaufkraftbindung bei. Eine zusätzliche Wiederansiedlung eines Verbrauchermarktes im Ergänzungsstandort TKC (Planvorhaben: EDEKA Verbrauchermarkt mit 3.100 m² Verkaufsfläche, vgl. Abschnitt V.5.3) erhöht den aktuellen Dichte-Index um ca. 20 %-Punkte auf 192%, allerdings ist keine stärkere regionale Ausstrahlung zu erwarten, vielmehr ein zunehmender Wettbewerb der Verbrauchermärkte / SB-Warenhäuser innerhalb der Stadt Cottbus.

Bei Supermärkten/Discounter führt eine vergleichbare Berechnung (Tab. 17) im Stadtgebiet Cottbus zu einem Flächenbesatz von 2.402 m² je 10.000 Einwohner, dies entspricht 119% des Bundesdurchschnittes. Aktuelle Planvorhaben (Supermarkt im Blechen Carré, Discounter in den Stadtteilen Ströbitz und Spremberger Vorstadt) sind dabei noch nicht berücksichtigt. Zugleich zeigt sich ein sehr unterschiedlicher Besatz ab. So sind die Stadtteile Sandow und Schmellwitz, einschließlich ihrer Versorgungsfunktion für die angeschlossenen kleineren, peripheren Stadtteile, angemessen ausgestattet, dagegen zeichnet sich insbesondere im Stadtteil Ströbitz ein Verdrängungswettbewerb ab. Auch ist das

Tab. 16: Ansiedlung von SB-Warenhäusern/Verbrauchermärkten im Stadtgebiet von Cottbus 2007

Region	Einwohner	Anzahl	Verkaufs- Fläche in qm	qm je Objekt	Einwohner je Objekt	qm je 10.000 Einwohner	DICHTE- INDEX in %
Bundesrepublik Gesamt²⁾ VM + SBWH	82.536.680	2.995	12.000.000	4.007	27.558	1.454	
Stadt Cottbus	101.476	VM/SBWH 4	25.170	6.293	25.369	2.480	171
		Kaufland (Cottbus-Center)	10.400				
		Marktkauf (Lausitz-Park)	7.320				
		Kaufland (Hardenbergstr.)	3.000				
		real (Kolkwitz)	4.450				
Einzugsgebiet gesamt	305.477	VM/SBWH 4	25.170	6.293	76.369	824	57

¹⁾ Definition: Verbrauchermarkt 1.500 bis 4.999 m²; SB-Warenhaus ab 5.000 m² ²⁾ Quelle: Vergleichsdaten zur Deutschland lt. EHI Retail Institut

Tab. 17: Ansiedlung von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet von Cottbus 2007

Region	Einwohner	Anzahl	Verkaufs- Fläche in qm	qm je Objekt	Einwohner je Objekt	qm je 10.000 Einwohner	DICHTE- INDEX in %
Bundesrepublik gesamt							
²⁾ Discounter + Supermärkte	82.438.000	23.175	16.700.000	721	3.557	2.026	100
Mitte	8.548	3	2.700	900	2.849	3.159	156
Ströbitz	13.879	6	4.335	723	2.313	3.123	154
Sandow / Merzdorf / Dissenchen / Branitz / Kahren / Kiekebusch	22.827	6	4.674	779	3.805	2.048	101
Schmellwitz / Saspow / Skadow / Sielow / Döbbrick / Willmersdorf	22.745	5	4.140	828	4.549	1.820	90
Spremberger Vorstadt	13.983	5	3.685	737	2.797	2.635	130
Sachsendorf	13.567	4	2.675	669	3.392	1.972	97
Madlow	1.847	1	670	670	1.847	3.628	179
Groß Gaglow / Gallinchen	4.080	2	1.500	750	2.040	3.676	181
Cottbus gesamt	101.476	32	24.379	762	3.171	2.402	119

¹⁾ Quelle: EHI Retail Institut

²⁾ Definition: Supermarkt 400 - 1.500 m²; Discounter entsprechend Angebotsstrategie

eigene Bevölkerungspotenzial in den Stadtteilen Groß Gaglow/Gallinchen für die bestehenden Lebensmittelmärkte begrenzt, sie sind praktisch auf die regionale Ausstrahlung dieser Einzelhandelsstandorte angewiesen. Im Stadtteil Mitte kann der Besatz aufgrund gesamtstädtischer Verflechtungsbeziehungen als angemessen betrachtet werden, bei zukünftigen Standortentwicklungen sind mögliche Verdrängungswirkungen aber zu beachten.

Neben der rein quantitativen Flächenausstattung ist noch einmal die qualitative Angebotsituation im Stadtgebiet zu betrachten. Innerhalb der Wettbewerbssituation von Lebensmittelmärkten dominiert einseitig die Betriebsform der Discounter (25 Standorte), als Vollsortimenter sind neben den SB-Warenhäusern/Verbrauchermärkten nur weitere 7 Supermärkte ansässig.

Die einseitige Dominanz bestimmter Betriebsformen überlagert in der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner die Versorgungsdefizite in bestimmten Branchen bzw. Standortlagen, insbesondere zentraler Versorgungsbereiche. Wie aufgezeigt wurde, entfällt ein wesentlicher Verkaufsflächenanteil auf Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser, Bau- und Heimwerkermärkte/Gartencenter/Möbelmärkte und Lebensmittelmärkte. An der Flächenausstattung der Stadt Cottbus von insgesamt 2,39 m² je Einwohner tragen diese Betriebsformen einen Anteil von 1,38 m² VKF je Einwohner bei, darunter allein 0,89 m² durch Baumärkte/Gartencenter/Möbelmärkte.

IV. Rahmenbedingungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Cottbus

1. Konsumtrends in der Gesellschaft

Nicht nur die Bevölkerung, ihre soziodemographische Struktur und die Höhe der für Konsumzwecke verfügbaren Kaufkraft haben maßgeblichen Einfluss auf die weitere Entwicklung der Versorgungsstrukturen. Auch die Präferenzen und Gewohnheiten beim Einkauf werden die räumliche Verteilung, die Sortimentsgestaltung und damit letztlich die unterschiedlichen Vertriebsformen weiterhin einem stetigen Wandel unterwerfen. So sollen zunächst die aus Sicht der BBE-Marktforschung wesentlichen Verbrauchertrends aufgezeigt werden.

„Smart-Shoppen“: Discount und Luxus sind kein Widerspruch mehr

Grundbedürfnisse sollen effizient und preisgünstig erfüllt werden, das gesparte Geld kann dann für Luxus ausgegeben werden. Aber auch da muss das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmen. Traditionelle Verhaltensmuster verschwinden: Der Konsument schlüpft ständig in andere Identitäten und sucht einerseits das ultimative Sonderangebot, andererseits Erlebnisse, Freundlichkeit und Bequemlichkeit. Für Marken wird nicht automatisch mehr ausgegeben. Hinzu kommt aber auch, dass nur rd. 40 % der Haushalte so kaufkraftstark sind, dass sie ihre Konsumwünsche weitgehend erfüllen können, der größere Rest der Bevölkerung muss sich zwangsläufig zurückhalten.

Individualismus als Gegenentwurf zu Massenmode

Viele Verbraucher machen aus der Not eine Tugend: Lifestyle zeigt sich für sie nicht mehr durch regelmäßigen Kauf von modischer Kleidung, Schuhen oder persönlichen Accessoires. Stattdessen wird die Nachfrage immer mehr von einem Wunsch nach Individualität bestimmt. Stil ist gefragt, rastloser Konsum nicht. Markenprodukte können dank kundenindividueller Massenfertigung sogar nach eigenen Vorstellungen abgeändert oder gestaltet werden.

Gesundheitsorientierung

Gesundes Essen wird Vielen immer wichtiger. Gesundheit und Genuss sind längst kein Widerspruch mehr, immer mehr Menschen wollen ihr Wohlbefinden gezielt durch bewusstes Einkaufen steigern. So werden Bio-Lebensmittel zum Massenmarkt, Essen „mit Herkunft“ und regionale Produkte sind zunehmend gefragt. „Glokalisierung“¹ steht bei vielen für eine Neuorientierung und löst die manchem längst überdrüssige „Geiz-ist-geil“-Mentalität ab. Rauchen verliert an Bedeutung.

Wellness und neue Besinnlichkeit

Es wird immer erstrebenswerter, Arbeit und Freizeit ins Gleichgewicht zu bringen. Der Rückzug ins Private ersetzt hektischen Konsum, stattdessen wird Zeit mit der Familie oder dem Lebenspartner verbracht. Aus kulturellem Interesse – aber auch dank „Billigflieger“ und günstiger Pauschalangebote – werden mehr Städtereisen durchgeführt, „sanfte“ Sportarten wie Nordic Walking oder Wandern sowie Musik, Lesen und kreative Tätigkeiten bieten Entspannung. Langsamkeit und Authentizität sind gefragt. Dabei ist durchaus Eitelkeit im Spiel: „Selbstoptimierung“ durch gesunde Ernährung, „Selbstmedikation“, Sport, Entspannung und falls nötig plastische Chirurgie spielen vor allem für kaufkraftstarke Haushalte eine zunehmende Rolle.

Online leben

Immer mehr Haushalte sind ans Internet angeschlossen, immer leistungsfähigere Technik ermöglicht schnellen Informationsaustausch, Mediengenuss und nicht zuletzt Preisvergleiche und Online-Einkauf. Mobile Geräte und die ständige Verbindung zum Netz bestimmen den Alltag und verändern die Kommunikations- und Freizeitgewohnheiten nicht nur junger Menschen. Medienkompetenz entscheidet über Zukunftschancen: Während gut Ausgebildete von den faszinierenden Möglichkeiten profitieren, fallen „Computeranalphabeten“ und Kaufkraftschwache weiter zurück.

¹ Der Begriff „Glokalisierung“ bezeichnet die Verbindung, das Nebeneinander des vieldimensionalen Prozesses der Globalisierung und seinen lokalen bzw. regionalen Auswirkungen, nicht als Gegensätze sondern als einander ergänzende Prozesse. Glokalisierung ist die lokale Auswirkungs- und Erscheinungsebene der weltumspannenden Globalisierung.

Neue Senioren

Es wird mehr ältere Menschen geben, ihr Einkaufsverhalten wird sich von dem früherer „Senioren“ unterscheiden: Sie wollen das Leben genießen, haben Ansprüche und stellen Sparen nicht mehr in den Mittelpunkt. Sie schätzen die Vielfalt, allerdings nur wenn sie mit persönlicher Ansprache durch das Personal einhergeht. Sie wollen, dass man sich Zeit für sie nimmt und erwarten Service. Viele sind bis ins hohe Alter mobil, an neuen Erfahrungen interessiert und kaufkraftstark. Auch als Singles wollen sie dabei nicht allein sein. So ist Wohnen in der Stadt zunehmend gefragt, dient Einkauf auch der Begegnung mit anderen Menschen und werden überschaubare Versorgungsstrukturen in Wohnortnähe bevorzugt.

2. Konsequenzen für den Einzelhandel

Die BBE Marktforschung geht unter Würdigung der skizzierten Trends bis zum Jahr 2020 von folgender **Entwicklung für die einzelnen Warengruppen** aus¹:

- Nominal wird der Einzelhandelsumsatz geringfügig wachsen. Im Rahmen einer so langfristigen Betrachtung bewegt sich dieser Wert in der Mitte einer Prognose-Bandbreite von rd. 330 bis 420 Mrd. EUR, die bei Annahme verschiedener Szenarien aus heutiger Sicht denkbar erscheint. Dennoch gilt als gesichert, dass reale Zuwächse nur in begrenztem Maße zu erwarten sind.
- Der „Food“-Bereich – Nahrungs- und Genussmittel sowie sonstiger kurzfristiger Haushaltsbedarf (Tiernahrung, Reinigungsmittel, Blumen) kann –gemessen am Einzelhandelsdurchschnitt– trotz anhaltendem Preiswettbewerb leicht überdurchschnittlich wachsen. Die Konsumenten werden tendenziell gesünder/besser essen – Bio-Produkte und Convenience/Out of Home bewirken vor allem ein qualitatives Wachstum, hingegen werden keine größeren Mengen nachgefragt.
- Die Entwicklung zeigt vor allem bei Bekleidung/Wäsche/Strickwaren und Schuhen nach unten. Dazu tragen ein rückläufiger Mengenverbrauch und der Trend zu preiswerter Bekleidung bei.
- Das Segment Einrichtung/Haushalt könnte bei steigendem Haushaltsbestand mit 10 % leicht überdurchschnittlich wachsen, vor allem bezogen auf Möbel/Einrichtung und

¹ vgl. BBE-Zukunftsstudie „Quo Vadis, Konsum?“

auch Hausgeräte/Beleuchtung inkl. sanitäre Haustechnik. Impulse gehen dabei von neuen Technologien und vom Trend zum Rückzug ins eigene Heim aus. Hausrat/Eisenwaren und Heimtextilien legen dagegen nur unterdurchschnittlich zu.

- Allenfalls geringes Wachstum ist im Bereich Bau-, Heimwerker und Gartenbedarf bei anhaltend hartem Wettbewerb der großen Filialisten im Handel zu erwarten. Impulse kommen aber aus dem Freizeitbereich, auch wirken zunehmende Haushaltszahlen begünstigend.
- „Consumer Electronics“ zählen trotz anhaltend ruinöser Preiskämpfe nach wie vor zu den Wachstumssegmenten. Im Einzelnen fallen darunter: klassische Unterhaltungselektronik, PC/Zubehör und Telekommunikation, bespielte Bild- und Tonträger, PC- und Videospiele/Software sowie aus dem Fotobereich Digitalkameras. Mit Blick auf die steigende Zahl von "Home Offices" wird voraussichtlich auch der Bürobedarf gute Zuwächse haben. Unterdurchschnittlich wird hingegen der Fotobereich -ohne Digitalkameras- zulegen.
- Bei den übrigen Sortimenten wird es nur leichtes Wachstum geben, vor allem beeinflusst von Körperpflege/Kosmetika und stark steigenden Ausgaben für Gesundheit. Auch Sport- und Spielwaren werden sich mit Blick auf das wachsende Freizeitsegment steigern können.

Entwicklungen im Bereich des Lebensmittel-Einzelhandels

In den vergangenen Jahren sind die Marktanteile der Discounter – nicht zuletzt infolge ihrer verstärkten Expansion seit Mitte der 90er Jahre – stark gestiegen. Allerdings stoßen die Filialnetze zunehmend an Wachstumsgrenzen. 90 % aller Haushalte in Deutschland erreichen innerhalb von 15 Minuten Fahrtzeit eine Filiale des Marktführers Aldi, 87 % davon haben dort auch eingekauft¹. Der Hauptwettbewerber Lidl erreicht nur wenig niedrigere Werte.

Da auf dem Markt für Lebensmittel kein Mengenwachstum mehr zu erwarten ist, ergeben sich Verschiebungen innerhalb der Warengruppen: Feinkost, Frischobst/-gemüse und Molkereiprodukte gewinnen, Fleisch und Wurstwaren verlieren – nicht zuletzt infolge der anhaltenden Qualitätsdiskussionen und der zunehmenden Gesundheitsorientierung der Verbraucher. Hinzu kommt das altersspezifische Konsumverhalten: So kaufen Senioren

¹ Quelle: GfK

infolge ihres Bedürfnisses nach Vielfalt, persönlicher Beratung und Service tendenziell lieber im Supermarkt. Viele sehen sich aber steigenden finanziellen Belastungen an anderer Stelle ausgesetzt und sind daher zu preisbewusstem Einkauf gezwungen¹. Letztlich darf daher trotz erreichter Grenzen beim Mengenwachstum weiterhin von einem steigenden Marktanteil der Discounter als „Grundversorger“ ausgegangen werden. Durch ihre schlanken Sortimente und ihre klaren Strukturen kommen sie sogar einem zentralen Bedürfnis der Verbraucher nach „Convenience“ (etwa: Bequemlichkeit / Überschaubarkeit) entgegen. Dieses wird ansonsten auch von kleinen Lebensmittelgeschäften und Kiosken im unmittelbaren Wohnumfeld und Tankstellen-Shops bedient.

SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte erreichen dank ihrer größeren Sortimentstiefe und -breite vor allem Familien und Großeinkäufer. Die Pkw-Orientierung ihrer Standorte stellt dabei aber im Gegensatz zu früher heute vielfach keinen Vorteil mehr dar, weil sie einen hohen Zeit- und Energieaufwand für größere „Wochenendeinkäufe“ erforderlich machen und Familien infolge der gestiegenen Berufstätigkeit der Frauen hierzu nicht mehr bereit sind. Die Bedarfsdeckung erfolgt stattdessen in wohnortnäheren Kombinationsstandorten aus Discounter, Supermarkt (oder kleinem Verbrauchermarkt) und Drogeriemarkt. Schließlich meiden auch Senioren tendenziell sehr große Verkaufseinrichtungen und Standorte auf der „Grünen Wiese“, weil sie sich von diesen überfordert fühlen.

Vor diesem Hintergrund bieten sich trotz der insgesamt rückläufigen Marktanteile von Supermärkten neue Profilierungschancen, etwa als „City-Supermärkte“ für Convenience in den Innenstädten, Nachbarschaftssupermärkte (zur wohnortnahen Versorgung) und „Erlebnissupermärkten“ (mit Spezialisierung auf Bio, regionale Produkte oder Exotik), letztere allerdings weitgehend beschränkt auf Teilräume mit einem hohen Anteil kaufkraftstarker und „bildungsnahe“ Haushalte.

Neuorientierung der Vertriebsformen

Der Strukturwandel im Handel wird vor allem die traditionelle „Mitte“ betreffen, deren Mehrwert für die Verbraucher angesichts zunehmender Preisattraktivität neuer Wettbewerber nicht mehr deutlich erkennbar ist. Immer mehr Unternehmen passen sich diesem Druck an, indem sie sich entweder „nach oben“ oder „nach unten“ bewegen.

¹ Quelle: BBE Marktforschung (Food-Handel 2015)

Paradebeispiel sind die Kauf- und Warenhäuser, die stärker standortdifferenziert unterschiedliche strategische Ausrichtungen entwickeln – einerseits KARSTADT KOMPAKT andererseits „Flagschiffe“ im gehobenen Preissegment. H & M oder ZARA geben sich mit Designer-Linien von Karl Lagerfeld das Ambiente gehobener Preislagen. Baumärkte inszenieren Lifestyle, Drogeriemärkte werden zum Wellnesstempel, TCHIBO und STRAUSS INNOVATION zum neuen Lifestylewarenhaus. Damit weitet sich die Mitte wieder aus und wird von „Pseudo-Discounter“ wie MEDIAMARKT oder H&M besetzt.

Do-it-your-self – Strukturwandel bei gesättigtem Markt

Für Baumärkte und Gartencenter gilt der deutsche Markt mittlerweile als „gesättigt“. Dennoch expandieren wenige große Unternehmen immer noch in neue Standorte, deren Verkaufsflächen immer häufiger über 10.000 m² liegen – soweit teilweise oder nicht überdachte Freiflächen voll angerechnet werden. Typisch für diese Betriebe ist etwa der „Drive-In“-Bereich für Baustoffe.

Bei der Bewertung lokaler Märkte ist zu berücksichtigen, dass Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmärkte in der Größenordnung ab 1.000 m² VKF mit einem Umsatz von zusammen 17,5 Mrd. € am Gesamtmarkt (36,6 Mrd. €)¹ nur einen Anteil von knapp der Hälfte erreichen. Der Rest verteilt sich auf kleinere mittelständische Märkte, Baustoff- und Holzhandel sowie sonstige Vertriebswege. Für die nächsten Jahre wird ein erheblicher Konzentrationsprozess erwartet, der auch zu massivem Verdrängungswettbewerb und Übernahmen führen wird.

Reaktionen des Einzelhandels auf gesetzliche Deregulierung

Im Zuge der europäischen Harmonisierung wird der deutsche Handel schrittweise dereguliert. So werden die gesetzlichen Vorgaben zu Ladenöffnungszeiten dem lockereren Modell einiger europäischer Länder angepasst, was vor allem in größeren Innenstädten, Einkaufszentren und großen Fachmärkten zu Veränderungen geführt hat. Die Liberalisierung wirkt sich auf die Angebotsstrukturen aus: Sie stellen eine Herausforderung für kleinere und nicht in Systemen organisierte Fachhandelsbetriebe dar, diese können die erforderliche Ausweitung des Personalaufwandes meist nicht tragen und werden daher auf die Ausnut-

¹ Quelle: KPMG

zung der neuen Freiheiten weitgehend verzichten. Nachteile ergeben sich auch für jede Art von „Convenience“-Angeboten, die von den bisher strengen Regeln profitierten.

Agglomerationen an verkehrsgünstigen Standorten, in Innenstadtlagen und Einkaufszentren können von den längeren Ladenöffnungszeiten profitieren, weil sich der „Einkaufsbummel“ in die Abendstunden oder auf das Wochenende verschiebt, Vorortlagen und kleinere Standorte haben dabei das Nachsehen. Ältere Menschen werden die verlängerten Ladenöffnungszeiten weniger nutzen, Familien dagegen umso mehr, insbesondere mit zunehmender Berufstätigkeit der Frauen.

Zuletzt konnte die BAG-Untersuchung Kundenverkehr im Oktober 2004 bundesweit feststellen, dass der Samstag infolge der längeren Öffnungszeiten für die größeren Innenstädte als Einkaufstag wieder an Bedeutung gewonnen hat, dass dabei weniger Familien und mehr Singles einkaufen und diese auch im Durchschnitt mehr Geld ausgeben als noch im Jahr 2000. Zusätzlich macht sich offenbar bereits ein höherer Anteil Älterer bemerkbar.

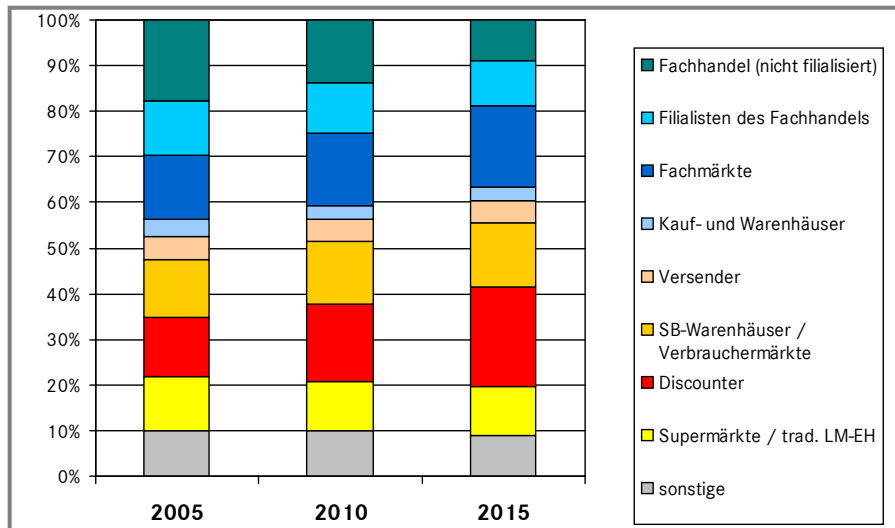
Für den Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs ist hingegen der Freitag der mit Abstand wichtigste Wochentag¹. Jeder bundesdeutsche Haushalt unternimmt rd. 160 Einkäufe im Jahr, davon 70 bei Discounter, 51 bei Verbrauchermärkten und 22 in Supermärkten. Während diese Frequenzen im Zeitraum 2001-2004 insgesamt nahezu konstant geblieben sind, haben Discounter zu Lasten von Supermärkten deutlich zugelegt².

¹ Quelle: World of Women III, Bauer Media

² Quelle: A.C. Nielsen

Zusammengefasst wird sich der Anteil der einzelnen Vertriebsformen im Einzelhandel in den nächsten Jahren wie folgt entwickeln:

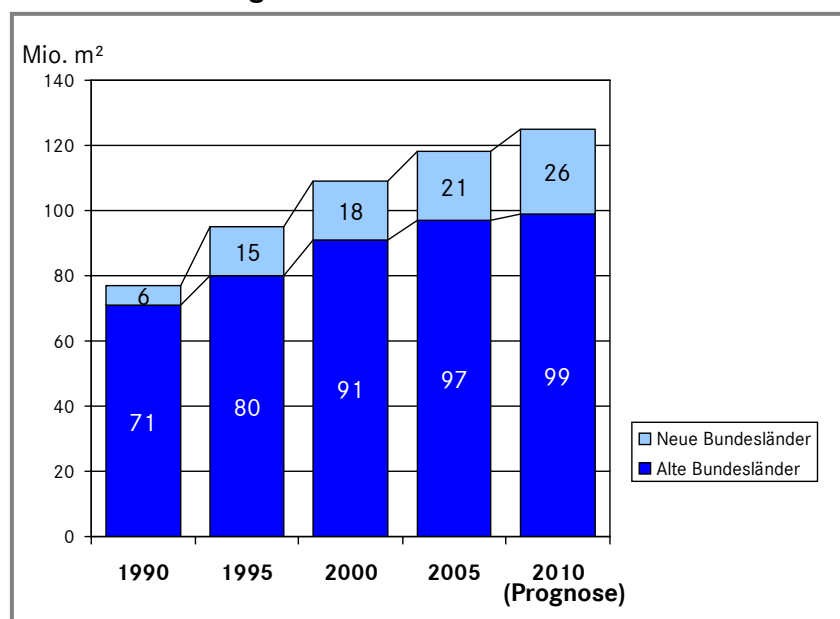
Abb. 6: Entwicklung der Vertriebsformen im Einzelhandel 2005 – 2015



Quelle: BBE Marktforschung

Schließlich ist davon auszugehen, dass die gesamten Verkaufsflächen trotz real nur noch gering steigender Einzelhandelsumsätze weiter wachsen werden und im Jahr 2010 bei rd. 125 Mio. m² liegen dürften. Das Wachstum wird jedoch vornehmlich auf die neuen Bundesländer entfallen, während in den alten Bundesländern nur noch geringe Flächenentwicklungen zu erwarten sind.

Abb. 7: Entwicklung der Verkaufsflächen in Deutschland 1990 – 2010



Quelle: HDE / EHI

V. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Cottbus

1. Anforderungsprofil und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Cottbus

Die Sicherung und Entwicklung der oberzentralen Funktion des Einzelhandelsstandortes Cottbus ist eine übergeordnete Zielstellung der Stadtentwicklung. Für die Entwicklungsperspektiven ist es wichtig, nochmals an dieser Stelle hervorzuheben, dass Cottbus die zweitgrößte Stadt im Land Brandenburg und das Oberzentrum der Planungsregion Lausitz-Spreewald ist.

Die Stadt Cottbus ist das einzige Oberzentrum in Südbrandenburg und repräsentiert damit das Dienstleistungs-, Wissenschaft- und Verwaltungszentrum für diese Region. Ausstrahlungskraft in die Region und Kaufkraftbindung bilden ein komplexes Wechselspiel. In einer realistischen Betrachtung zur regionalen Ausstrahlung der Stadt Cottbus gilt es auch zu berücksichtigen, dass die Region Spreewald/Lausitz über eine geringe Siedlungsdichte und entsprechende Entfernungen verfügt, die auch in den benachbarten Mittelzentren zu einem beachtlichen Einzelhandelsbesatz geführt haben. Grundlegende Herausforderung ist umso mehr, die Attraktivität und Qualität des Oberzentrums weiter auszubauen.

Diese impliziert, dass Cottbus als Standort für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen weiter zu sichern und 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, wirtschaftliche Entwicklung, Arbeitsmarkt; siehe auch Kapitel II) ab.

- Der Erhalt und qualitative Ausbau der Versorgungsfunktion bedarf der Weiterentwicklung der Zentrenstruktur zur Herausbildung eines gesamtstädtisch attraktiven, leistungsfähigen und regional bedeutsamen Einzelhandelsstandortes.
- Durch eine räumlich gezielte Steuerung und Konzentration des Einzelhandels sollen zentrale Versorgungsbereiche gestärkt werden, die Ausweisung neuer Verkaufsflächen außerhalb dieser Zentren vermieden, mit dem Ziel die urbanen Qualitäten einer lebendigen Stadt zu erhalten.
- Der innerstädtischen Entwicklung wird oberste Priorität eingeräumt, um deren Wettbewerbsstellung und Ausstrahlungskraft gegenüber peripheren, großflächigen Einzelhandelsstandorten zu erhöhen.
- Die Innenstadt muss zu einer funktionalen Einheit zusammengeführt werden, um die Ausstrahlungskraft eines Hauptzentrums in einer abgestimmten, hierarchischen Zentrenstruktur auch durch räumliche Präferenz zu untersetzen.
- Die Strukturierung der Zentrenstruktur orientiert sich an überschaubaren Lebens-, Wirkungs- und Versorgungsbereichen.
- Unter Zuhilfenahme planungsrechtlicher Instrumentarien sollte die Durchsetzung des Zentrenkonzeptes konsequent verfolgt werden.
- Ansiedlungen und Erweiterungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevanten 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 des Einzelhandels wird durch eine verbesserte Zusammenführung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholung hergestellt.

2. Zentrenkonzept Einzelhandel

2.1 Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung

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 nur sehr 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 Versorgungsfunktion 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 Zentrensystems 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 Solitärlagen 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 Car-ré“ (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 Zentrensystem 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.

2.2 Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems Cottbus

Das gegenwärtige Zentrenmodell der Stadt Cottbus basiert auf dem Gutachten der BBE Unternehmensberatung „Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus“ vom Februar 2005. Modifiziert entsprechend dem weiteren Stadtumbauprozess ist es Bestandteil des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.¹ Die vorliegende Weiterentwicklung des Zentrenmodells berücksichtigt die Novellierung des Baurechts in 2007, aktuelle Daten zur Bevölkerungs- und Nachfrageentwicklung einschließlich deren Konsequenz für den zukünftigen Stadtumbau und zielt auf den Erhalt und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Sicherung einer wohngebietsintegrierten Nahversorgung.

Das Zentrenmodell greift in diesem Sinne die Leitfunktion des Einzelhandels in multifunktional gestalteten Angebotsstrukturen auf und strukturiert zwischen gesamtstädtischen bis regionalen Versorgungsfunktionen, stadtteilbezogenen Versorgungsfunktionen und Nahversorgungsfunktionen in differenzierter Ausprägung.

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

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 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) bezie-

¹ Entwurf des INSEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.02.2008, Abschnitt 4.2

hen und dabei einen umfassenderen (Hauptzentrum) oder nur eingeschränkten Versorgungsbedarf (Nahversorgungszentrum) abdecken.¹

- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Cottbus erfolgt im Funktionsschwerpunkt als Einzelhandels- und Dienstleistungszentren mit entsprechendem Bezug zur jeweils räumlichen Versorgungsfunktion. Zu unterscheiden sind das Innenstadtzentrum, Stadtteilzentren sowie Nahversorgungszentren als unterste Stufe.
- Nahversorgungszentren als unterste Ebene von zentralen Versorgungsbereichen setzen in ihrer Anbieterstruktur voraus, 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.²
- Zentrale Versorgungsbereiche weisen gemessen an ihrer Versorgungsfunktion eine integrierte Lage innerhalb der Siedlungsbereiche auf, mit fußläufiger Erreichbarkeit aber auch mittels ÖPNV und PKW.

Nahversorgungslagen:

- "Nahversorgungslagen" dienen einer ergänzenden, möglichst flächendeckenden Nahversorgung zu den zentralen Versorgungsbereichen.
- Die Standorte mit idealerweise wohngebietsintegrierter Lage übernehmen echte Nahversorgungsfunktionen, in Ausnahmefällen sind auch Randlagen zu Wohngebieten denkbar, wenn die Standorte strukturell zur besseren flächendeckenden Nahversorgung eines gesamten Wohngebietes oder Stadtteiles beitragen.
- Nahversorgungslagen sind gekennzeichnet durch Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten (Supermärkte oder Discounter), maximal ergänzt durch angeschlossenes Lebensmittelhandwerk (Bäcker und/oder Metzger), ihre Verkaufsflächendimensionierung beträgt zusammen maximal 1.000 m².

¹ Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 Abs. 3 BauGB, Urteil vom 11.10.2007 (BVerwG 4 C 7.07)

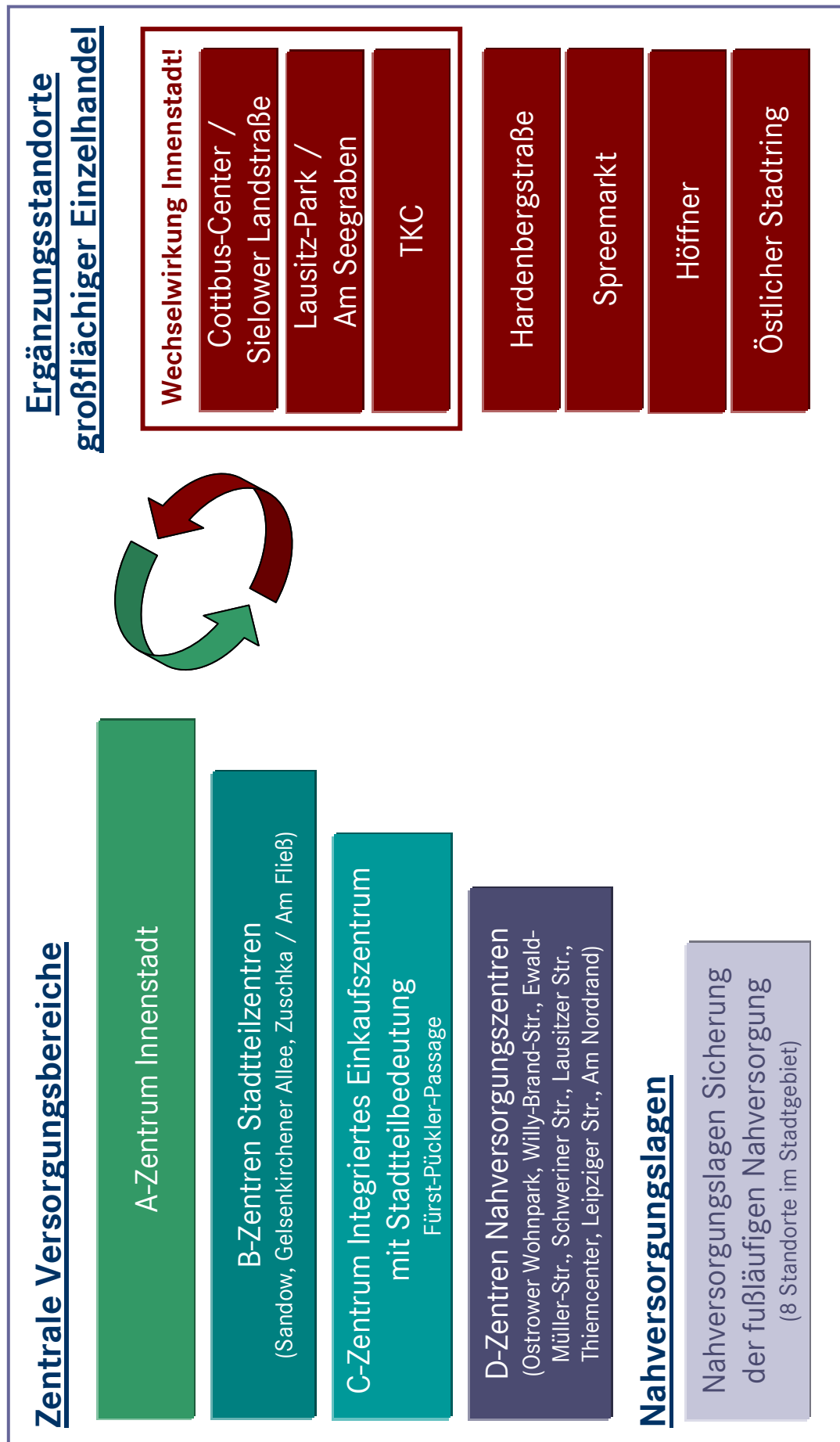
² vgl. Urteil des 7. Senats des OVG NW vom 11.12.2006 (7 A 964/05)

Das Begriffsverständnis städtebaulich integrierter Standorte stützt sich auf eine räumliche und funktionale Einbindung eines Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes innerhalb eines umliegenden Lebens- und Erlebnisraumes (Innenstadt, Stadtteile, Wohngebiete).

Oberstes Ziel bleibt die Ausgestaltung des Zentrenkonzeptes als polyzentrische Versorgungsstruktur mit einer funktional verknüpften Innenstadt als Hauptzentrum im hierarchisch gestuften Zentrengefüge, bei arbeitsteiligen Versorgungsfunktionen der großflächigen Ergänzungsstandorte.

Folgende Zentrengliederung und deren Arbeitsteilung mit Ergänzungsstandorten des großflächigen Einzelhandels wird empfohlen:

Abb. 8: Zentrenkonzept der Stadt Cottbus



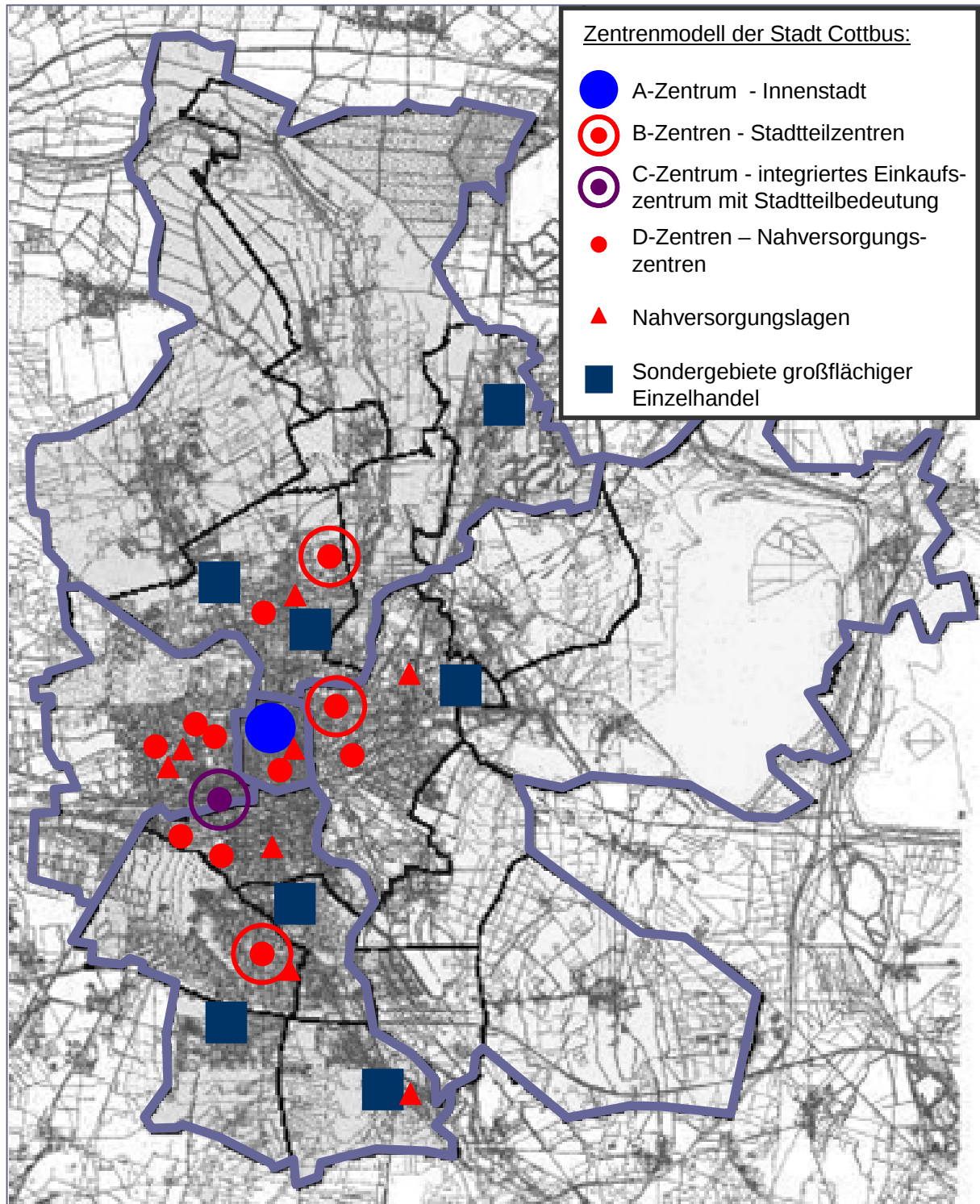
Mit diesem Zentrenkonzept, dessen Abstufung von A- bis D-Zentren, ergänzt durch Nahversorgungslagen, auch als Wertigkeit und Präferenz zu verstehen ist, werden konzeptionelle Vorgaben für die Einzelhandelspolitik der Stadt fixiert:

1. Das Hauptzentrum Innenstadt soll als oberzentrales Handels- und Dienstleistungszentrum sowohl für die Cottbuser Einwohner als auch für die südbrandenburgische Region gestärkt werden. Der aktuelle Bau des innerstädtischen Einkaufszentrums „Bleichen Carré“ führt zu einer notwendigen Angebotsverdichtung, weiterführend sind spezifische Aufgabenstellungen zur funktionalen Vernetzung einzelner Geschäftslagen der Innenstadt zur gemeinsamen Ausstrahlung als Einzelhandelsstandort umzusetzen.
2. Ausgehend von der Nachfrageentwicklung der Region einerseits und der erläuterten Wettbewerbsstellung peripherer Einkaufszentren andererseits, ist eine weitere Zergliederung der Angebotsstrukturen zu vermeiden. Der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche gebührt oberste Priorität.
3. Stadtteilzentren (B-Zentren, mit Einschränkung auch das C-Zentrum) bilden den Mittelpunkt des urbanen Lebens in den entsprechenden Stadtgebieten und bündeln Grundversorgungsfunktionen, ihnen ist bei Ansiedlungswünschen Vorrang vor anderen Standortlagen zu gewähren. Deren langfristige Akzeptanz und Tragfähigkeit wird u.a. auch von einer weiteren städtebaulichen Aufwertung bestimmt.
4. Weiterführende Nahversorgungsfunktionen sind in erster Linie an die Nahversorgungszentren (D-Zentren) gekoppelt, die auf eine umfassende Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes zielen. Zur Sicherung einer möglichst flächendeckend, fußläufig erreichbaren Lebensmittelversorgung ergänzen Nahversorgungslagen das Zentrenkonzept.
5. Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels generieren eine verstärkte regionale Kaufkraftbindung, sollen aber zukünftig das innerstädtische Zentrengefüge weder dominieren noch auf irgendeiner Stufe gefährden. In einer besonderen Wechselwirkung mit der Innenstadt stehen die peripheren Ergänzungsstandorte Lausitzpark / Am Seegraben (südlicher Stadtrand) und Cottbus-Center / Sielower

Landstraße (nördlicher Stadtrand) aufgrund ihrer Angebotsstrukturen sowie der Ergänzungsstandort TKC aufgrund seiner Randlage zur Innenstadt und den verfügbaren Flächenpotenzialen.

6. Ausgehend von der bestehenden Wettbewerbsstellung der zentralen Versorgungsbereiche gegenüber den Ergänzungsstandorten in der Cottbusser Einzelhandelsstruktur, ist auch in den kommenden Jahren eine gezielte Forcierung der Zentrenstruktur unerlässlich, um einen gleichberechtigten Standortwettbewerb wieder herzustellen.
7. Zukünftige Einzelhandelsentwicklungen und Ansiedlungsvorhaben sind in das Zentrengefüge einzubinden, somit unerwünschte Entwicklungen gezielt auszuschließen. Keine zusätzliche Ausweisung von dezentralen Sondergebieten, starke Restriktionen bei Branchenstrukturveränderungen und Flächenerweiterung bestehender Ergänzungsstandorte.
8. Durch Konzentration auf die gezielte Zentrenstruktur sind Einzelhandelsaufgaben an unwirtschaftlichen oder städtebaulich ungeeigneten Standorten nicht nur akzeptabel, sondern hinsichtlich der aktuellen Standortvielfalt bzw. Zergliederung und einer anzustrebenden zukunftsfähigen Standortstruktur des Cottbuser Einzelhandels sogar zweckdienlich.
9. Die Straffung der Zentrengliederung und die Konzentration auf eine gezielte Zentrenstruktur entspricht der erwarteten Bevölkerungsentwicklung (Bevölkerungsrückgang und Verschiebung der Altersstruktur) in Verbindung mit dem Maß der städtebaulichen Verdichtung innerhalb fußläufig erlebbarer Versorgungszentren sowie deren Entwicklungschancen zum Erhalt bzw. Ausbau.

Abb. 9: Räumliche Struktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus



Im Einzelnen sind die zentralen Versorgungsbereiche wie folgt zu definieren und bestehenden Standortstrukturen der Stadt Cottbus zuzuordnen:

**A-Zentrum – Hauptzentrum
Innenstadt:**

- umschließt die räumlichen Entwicklungspotenziale eines funktional zusammenhängenden innerstädtischen Einkaufsbereiches
- Schwerpunkt der oberzentralen Versorgungsstruktur – gesamtstädtische und regionale Ausstrahlung
- funktionale Vernetzung und Ergänzung der innerstädtischen Einzelhandelsstandorte
- umfassende und vielfältige Branchen- und Betriebsgrößenstruktur ohne Begrenzungen, mittelfristige Zielgröße von 25% Verkaufsflächenanteil im Stadtgebiet Cottbus

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 Stadtteilbevölkerung mit einem stadtteilbezogenen 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 maximal 4.000 m²

C-Zentrum - integriertes Einkaufszentrum mit Stadtteilbedeutung

zuzurechnen ist:

- Fürst-Pückler-Passage

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

D-Zentren – Nahversorgungszentren

zuzurechnen sind:

- Ostrower Wohnpark
- Willy-Brand-Str.
- Ewald-Müller-Str.
- Schweriner Str.
- Lausitzer Str.
- Thiemcenter
- Leipziger Str.
- Am Nordrand

- Zentrallage 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 gewünscht, weiterhin im Umfeld sind in der Regel zusätzlich 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 mit 1-2 großflächigen Betrieben (>800 m²) und 5-10 sonstige Betriebe, Verkaufsflächendimensionierung maximal 2.000 m²
- Angebotsausrichtung vorrangig auf nahversorgungsrelevante Sortimente, weiterführende Angebote im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich sind auf Fachgeschäftsstrukturen (maximal 250 m² je Einzelanbieter) zu begrenzen und dürfen 1/3 der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten

Nahversorgungslagen

zuzurechnen sind:

- Schmellwitzer Straße
- Merzdorfer Weg
- Am Neustädter Platz
- Karl-Liebknecht-Straße (Nord)
- Karl-Liebknecht-Straße (Süd)
- Uhlandstraße
- Leuthener Straße
- An der B97

- Versorgungsfunktion: fußläufige Versorgung mit Lebensmittel ergänzend zu den D-Zentren
- Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten mit ergänzendem Lebensmittelhandwerk (Bäcker/Metzger) im Eingangsbereich
- Verkaufsflächendimensionierung maximal 1.000 m²

3. Einzelhandelsstrukturen im Rahmen des Zentrenkonzeptes

Die nachfolgenden Analysen zur Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur der zentralen Versorgungsbereiche, Nahversorgungslagen und ausgewählter Ergänzungsstandorte verdeutlichen eindrucksvoll die Notwendigkeit einer zukünftig konzentrierten Einzelhandelsentwicklung der Stadt Cottbus innerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Die nachfolgenden Auswertungen zum aktuellen Einzelhandelsbesatz in den zentralen Versorgungsbereichen, Ergänzungsstandorten und sonstigen Standorten basieren auf den funktionalen und räumlichen Abgrenzungen der Einzelhandelsstandorte gemäß dem vorliegenden Zentrenkonzept. Unter dem Begriff „ausgewählter Ergänzungsstandorte“ werden nachfolgend jene Standorte mit besonderer Wettbewerbsverflechtung zur Innenstadt zusammengefasst, folglich Cottbus-Center / Sielower Landstraße, Lausitz-Park / Am Seegraben und TKC.

In der Zuordnung des aktuellen Einzelhandelsbesatzes (Verkaufsflächen- und Umsatzstrukturen) zeigt sich ein sehr differenziertes Bild, einerseits kann die Innenstadt bereits in ihrer bisherigen Angebotsstruktur (ohne Einkaufszentrum „Bleichen Carré“) in wichtigen zentrenrelevanten Warengruppen auf die jeweils größeren Verkaufsflächen- oder Umsatzanteile verweisen, andererseits wird abermals eine starke Standortzergliederung zu Lasten zentraler Versorgungsbereiche sichtbar.

Als Konsequenz aus der aktuellen Angebots- und Wettbewerbssituation der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen sind folgende Zielsetzungen festzuhalten:

1. Sicherung und Erhalt einer weitestgehend flächendeckenden Nahversorgung über die zentralen Versorgungsbereiche und integrierten Nahversorgungslagen,
2. zukünftige Ansiedlung zentrenrelevanter Warengruppen ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere im A-Zentrum, mit entsprechend abgestufter Wertigkeit aber auch in den B- und C-Zentren.

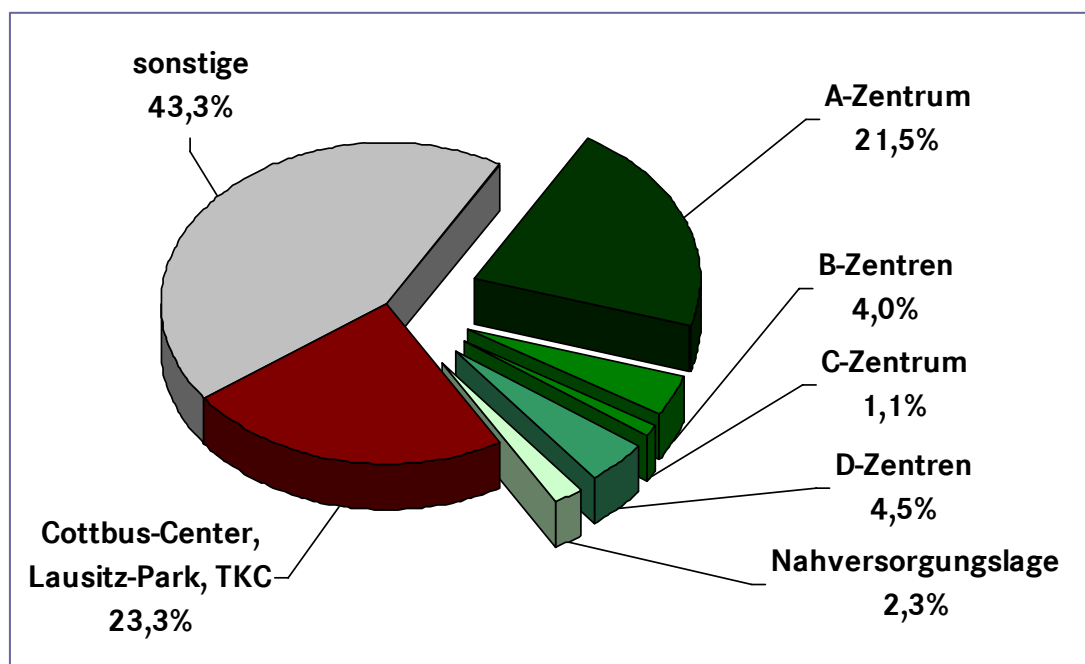
3.1 Angebotssituation nach zentralen Versorgungsbereichen und Ergänzungsstandorten

Die zentralen Versorgungsbereiche, einschließlich der beiden Nahversorgungslagen, umfassen gegenwärtig nur einen Verkaufsflächenanteil von 27,4%. Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entfallen 15,4% auf die Innenstadt, 5,6% auf die B- und C-Zentren, 4,2% auf die Nahversorgungszentren (D-Zentren) und 2,1% auf Nahversorgungslagen.

Der gegenwärtig begrenzte Flächenanteil ist u.a. auch Ausdruck der überwiegend kleinstrukturierten Verkaufsflächen in den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungslagen. Schließlich gehören 364 Anbieter bzw. 42% aller Cottbuser Anbieter zu dieser Zentrenstruktur. Deren mittlere Verkaufsfläche beträgt 182 m², demgegenüber erzielen 79 Anbieter in den ausgewählten Ergänzungsstandorten eine mittlere Verkaufsfläche von 780 m².

Mit der Fertigstellung des innerstädtischen Einkaufszentrums „Bleichen Carré“ sowie der Realisierung der beiden Nahversorgungsstandorte Lausitzer Straße (D-Zentrum) und Leuthener Straße (Nahversorgungslage) werden die Zentren deutlich gestärkt, zusammen

Abb. 10: Verkaufsflächenanteile in zentralen Versorgungsbereichen, ausgewählten Ergänzungsstandorten und sonstigen Standortlagen
 (nach Eröffnung „Bleichen Carré“ mit beiden Bauabschnitten, Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße und Nahversorgungslage Leuthener Straße)



verfügen dann die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen über ca. ein Drittel der Cottbuser Einzelhandelsfläche. Insbesondere das A-Zentrum Innenstadt erfährt einen Bedeutungszuwachs, dessen Verkaufsflächenanteil steigt auf über 21%.

Die Innenstadt wird mit dieser Angebotsverdichtung wettbewerbsfähiger gegenüber den maßgeblichen Ergänzungsstandorten (Cottbus-Center, Lausitz-Park, TKC), letztere verfügen noch über einen Verkaufsflächenanteil von reichlich 23%. Diese Gegenüberstellung berücksichtigt aber noch nicht die geplante Wiederbelebung des Standortes „TKC“ (vgl. Abschnitt V.5.3), der zukünftige Flächenanteil dieser Ergänzungsstandorte wird voraussichtlich auf knapp 26% steigen.

Aber selbst unter Berücksichtigung der genannten Entwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen verbleibt ein Verkaufsflächenanteil von ca. 43% für sonstige Standorte. Dahinter verbergen sich zum einen die Ergänzungsstandorte Spreemarkt, Höffner, Hardenbergstraße und östlicher Stadtring, zum anderen aber auch eine Vielzahl von Streulagen und autoorientierten Standorten.

Nachfolgende Grafiken veranschaulichen branchenbezogen die Verkaufsflächen- und Umsatzanteile für die zentralen Versorgungsbereiche, die Nahversorgungslagen, die ausgewählten Ergänzungsstandorte und alle sonstigen Standorte.

Eine Dominanz zentraler Versorgungsbereiche ist nur in wenigen Warengruppen zu konstatieren, beispielsweise bei Papier/Schreibwaren/Zeitschriften/Bücher, Uhren/Schmuck oder Foto/Optik/Akustik. Diese Branchen verkörpern aber nur einen geringen Anteil des Einzelhandelsbesatzes. In einer Reihe weiterer Branchen zeigt sich eine Polarisierung zwischen der Innenstadt und den ausgewählten Ergänzungsstandorten, insbesondere bei Bekleidung und Schuhe/Lederwaren. Gleichzeitig entfallen in vielen Branchen erhebliche Einzelhandelsflächen bzw. Umsatzanteile auf sonstige Standorte.

Neben der Innenstadt weisen auch die B- und C-Zentren ein breiteres Branchenspektrum auf, während sich erwartungsgemäß die Nahversorgungszentren und Nahversorgungslagen vorrangig auf den kurzfristigen Bedarfsbereich konzentrieren.

Dennoch kann selbst bei Nahrungs- und Genussmitteln keine vorrangige Verkaufsflächen- bzw. Umsatzzuordnung zu den zentralen Versorgungsbereichen / Nahversorgungslagen vorgenommen werden. Großflächige Lebensmittelanbieter in den dezentralen Standorten

Abb. 11: Verkaufsflächenanteile nach Warengruppen in zentralen Versorgungsbereichen ausgewählten Ergänzungsstandorten und sonstigen Standortlagen

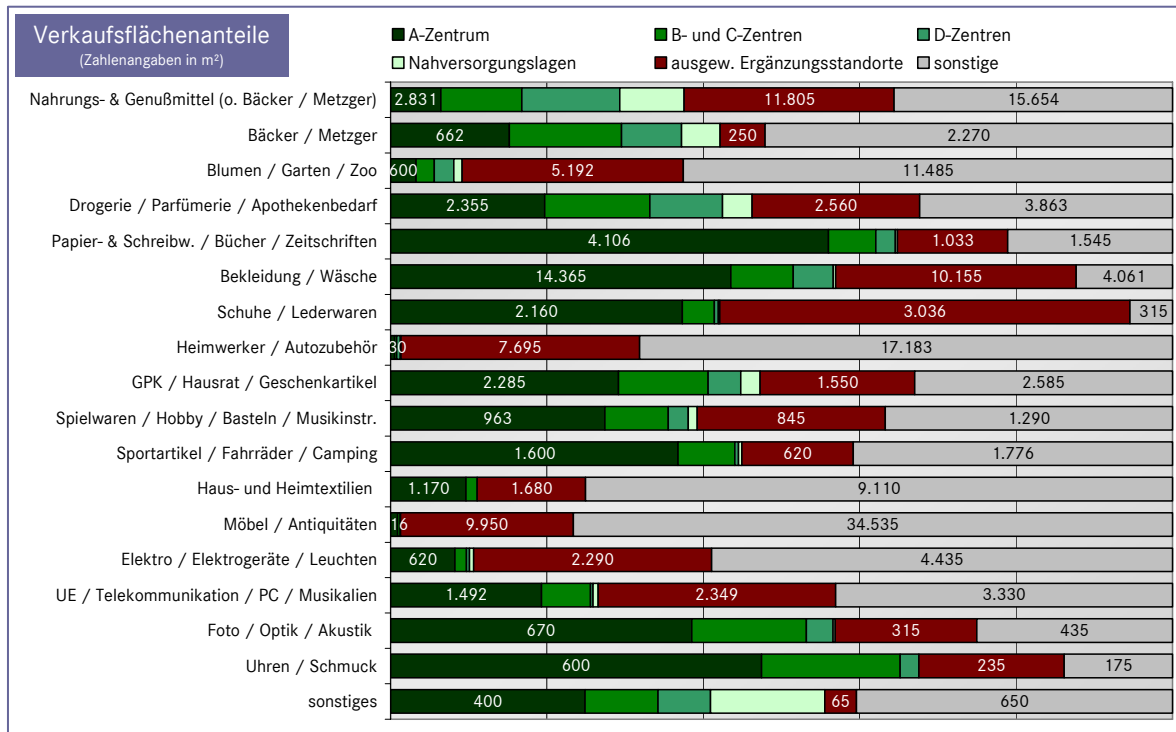
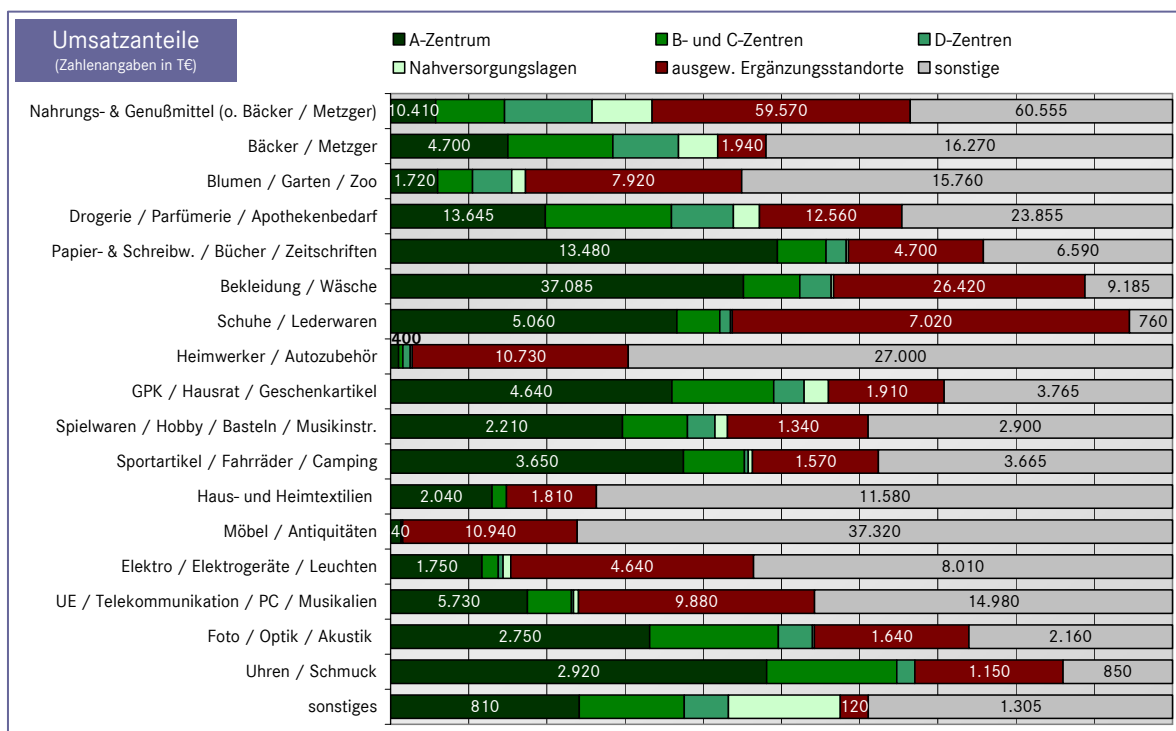


Abb. 12: Umsatzanteile nach Warengruppen in zentralen Versorgungsbereichen ausgewählten Ergänzungsstandorten und sonstigen Standortlagen



sowie etliche Lebensmittelmärkte an autoorientierten oder sonstigen Standorten überwiegen in der Angebotssituation. Etwa 62% der Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (ohne Bäcker/Metzger) ist den Ergänzungsstandorten oder sonstigen Standorten zuzuordnen. Diese binden mit 67% reichlich zwei Drittel des Umsatzes mit Nahrungs- und Genussmitteln. Dieses Ergebnis legt noch einmal den Focus auf die notwendige Sicherung der Nahversorgung innerhalb des Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus.

In der Umsatzeinschätzung über alle Einzelhandelsbranchen sind gegenwärtig den zentralen Versorgungsbereichen (incl. Nahversorgungslagen) insgesamt 35% der Einzelhandelsumsätze zuzurechnen, die ausgewählten Ergänzungsstandorte erzielen 26%, die sonstigen Standorte 39%.

Die Ursachen wurden bereits mehrfach erläutert. So steht die Innenstadt eher in einem gleichberechtigten Wettbewerb mit den peripheren Ergänzungsstandorten, die Funktion eines Hauptgeschäftszentrums kann sie gegenwärtig noch nicht wahrnehmen. Die Zergliederung der Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet Cottbus ist ein zentraler Problempunkt des Cottbuser Einzelhandels.

3.2 Sicherung der Nahversorgung durch das Zentrenkonzept

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit ist das entscheidende Kriterium für die langfristige Sicherung einer fußläufigen Nahversorgung, besonders vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung. Deshalb unterliegen Nahversorgungsstandorte einem besonderen Schutz innerhalb des Zentrenkonzeptes. Konkurrierende, autoorientierte Standortlagen von Lebensmittelmärkten sind zu vermeiden.

Standortverteilung und Siedlungsstruktur führen jedoch dazu, dass in verschiedenen Wohnquartieren oder für Einwohner der kleineren peripheren Stadtteile die Entfernungen zum nächsten Nahversorgungsstandort deutlich zunehmen oder auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit für Lebensmittelmärkte nicht gegeben ist. In den sich ergebenden Versorgungslücken sind zukünftig stärker kleinteilige Nahversorgungskonzepte zu unterstützen, als Nachbarschaftsladen mit Verkaufsflächen von bis zu 300 m² (vgl. Abschnitt V.3.2.2).

3.2.1 Nahversorgung durch zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsanlagen

Nachfolgende Abbildung veranschaulicht die Standorte der Lebensmittelmärkte in zentralen Versorgungsbereichen / Nahversorgungsanlagen der Stadt Cottbus mit ihrer fußläufigen Erreichbarkeit, hierfür sind i.d.R. Distanzen von bis zu 600 m (10 bis 12 Geh-Minuten) zugrunde zu legen. Des weiteren sind die Standorte der Verbrauchermärkte / SB-Warenhäuser sowie der weiteren, nicht zu zentralen Versorgungsbereichen / Nahversorgungsanlagen zugehörigen Lebensmittelmärkte dargestellt.

Aktuell ist im Stadtgebiet Cottbus ein verstärktes Ansiedlungsbegehren entlang der Hauptverkehrsachsen, z.B. am neuen Verkehrsring „Mittlerer Ring West“, zu beobachten. Demgegenüber steht ein bereits guter Besatz in der Ost-West-Achse der Stadtteile Ströbitz, Mitte bis Sandow. Diese Stadtteile verfügen über eine Reihe integrierter Nahversorgungsstandorte, beispielhaft zu verweisen ist auf Ewald-Müller-Straße im Stadtteil Ströbitz, dem Ostrower-Wohnpark im Stadtteil Mitte oder der Sandower Hauptstraße im Stadtteil Sandow. Als wohngebietsintegrierte Standorte sind sie auch fußläufig gut von den Ein-

Abb. 13: Sicherung der Nahversorgung durch das Zentrenkonzept der Stadt Cottbus (incl. Planungen: Blechen Carré, Lausitzer Straße, Leuthener Straße)



wohnern der jeweils umliegenden Wohn- bzw. Stadtgebiete zu erreichen, gleichzeitig ist ihre wirtschaftliche Tragfähigkeit auch auf diese i.d.R. begrenzten Kundeneinzugsgebiete angewiesen. Sie partizipieren kaum von gesamtstädtischer Ausstrahlung. Ein zunehmender Wettbewerb mit autoorientierten Standortlagen entzieht diesen wohngebietsintegrierten Standorten notwendige Marktanteile und gefährdet mittelfristig die Nahversorgungsstrukturen. Folglich zielt das Zentrenkonzept der Stadt Cottbus auf einen **besonderen Schutz der wohngebietsintegrierten Nahversorgung**.

Grundsätzlich sichern in der Stadt Cottbus derzeit die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen auch eine gute fußläufige Nahversorgung für die Mehrheit der Einwohner. Standortentwicklungen sind dann zu unterstützen, wenn diese die Nahversorgungsstrukturen stärken und weiter ausbauen.

Als aktuelle Entwicklungen zur Weiterentwicklung und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen sind zu nennen:

- ▶ Einbindung eines Supermarktes in das innerstädtische Einkaufszentrum „Blechen Carré“
- ▶ Etablierung einer neuen Nahversorgungslage an der Leuthener Straße (Ecke Drebkauer Straße) zur besseren Abdeckung der westlichen Wohnquartiere des Stadtteiles Spremberger Vorstadt
- ▶ Einbindung eines zusätzlichen Nahversorgungszentrums an der Lausitzer Straße, welches zur grundlegenden Neuausrichtung der Zentrenstrukturen im Stadtteil Ströbitz führt.

Tabelle 18 zeigt den zukünftigen Besatz mit Lebensmittelmärkten gegenüber dem Einwohnerpotenzial der Stadtteile.

Der Stadtteil Mitte vollzieht aktuell die deutlichste Angebotsausweitung bei Lebensmittelmärkten. In den vergangenen Jahren beschränkt auf den EDEKA-Supermarkt im Einkaufszentrum „Spreegalerie“ und einem Discounter im Wohngebiet am Ostrower Wohnpark verdoppelt sich praktisch aktuell die Angebotssituation durch einen weiteren Discounter an der Franz-Mehring-Straße (südlicher Rand der Innenstadt) und einen weiteren Vollsortimenter im neuen Einkaufszentrum „Blechen Carré“. Rechnerisch ergibt sich gegenüber

Tab. 18: Flächenbesatz mit Lebensmittelmärkten in den Cottbuser Stadtteilen (incl. aktueller Standortentwicklungen)

Region	Einwohner	Anzahl	Verkaufs- Fläche in qm	qm je Objekt	Einwohner je Objekt	qm je 10.000 Einwohner	DICHTE- INDEX in %
Bundesrepublik gesamt							
²⁾ Discounter + Supermärkte	82.438.000	23.175	16.700.000	721	3.557	2.026	100
Mitte	8.548	4	3.900	975	2.137	4.562	225
Ströbitz	13.879	7 (incl. Rewe-Markt im Bleichen-Carree)	5.335	762	1.983	3.844	190
Sandow/Merzdorf/Dissenchen/Branitz/Kahren/Kiekebusch	22.827	6 (incl. Discounter an Lausitzer Straße)	4.674	779	3.805	2.048	101
Schmellwitz/Saspow/Skadow/Sielow/Döbbrick/Willmersdorf	22.745	5	4.140	828	4.549	1.820	90
Spremlinger Vorstadt	13.983	6 (incl. Discounter an Leuthener Straße)	4.485	748	2.331	3.207	158
Sachsendorf	13.567	4	2.675	669	3.392	1.972	97
Madlow	1.847	1	670	670	1.847	3.628	179
Groß Gaglow / Gallinchen	4.080	2	1.500	750	2.040	3.676	181
Cottbus gesamt	101.476	35	27.379	782	2.899	2.698	133

¹⁾ Quelle: EHI Retail Institut

²⁾ Definition: Supermarkt 400 - 1.500 m²; Discounter entsprechend Angebotsstrategie

dem Bevölkerungspotenzial des Stadtteiles Mitte ein Flächenbesatz von 225%, gemessen an der gesamtstädtischen und regionalen Ausstrahlung der Innenstadt, an welcher auch die Lebensmittelmärkte partizipieren, ist dieser Besatz jedoch angemessen. Zu beachten ist im Standortwettbewerb aber die Sicherung des Nahversorgungszentrums Ostrower Wohnpark. Demgegenüber ist der Flächenbesatz im Stadtteil Ströbitz mit 190%, aufgrund der weitestgehenden Grundversorgungsfunktionen des Stadtteiles bei gleichzeitigen Kaufkraftabflüssen zur Innenstadt und zur Standortagglomeration „real“ in der Nachbargemeinde Kolkwitz, als ausgesprochen hoch zu bewerten. Verdrängungswirkungen sind mittelfristig nicht auszuschließen, betroffen ist vorrangig der Discounter Plus im Brunshwig-Center an der Hallenser Straße.

Auch der Stadtteil Sandow verfügt bei insgesamt 6 Lebensmittelmärkten mit zusammen 4.674 m² Verkaufsfläche über einen hohen Besatz, diese mehrheitlich integriert in zentrale Versorgungsbereiche / Nahversorgungslagen. Dieser Besatz ist jedoch hinsichtlich der zusätzlichen Versorgungsfunktionen für die kleineren peripheren Stadtteile Merzdorf/Disenchen/Branitz/Kahren/Kiekebusch zu werten.

Auch die Lebensmittelmärkte des Stadtteiles Schmellwitz, 5 Standorte mit insgesamt 4.140 m² Verkaufsfläche, übernehmen Versorgungsfunktionen für die nördlich angrenzenden Stadtteile Saspow/Skadow/Sielow/Döbbrick/Willmersdorf, für die Ausstrahlung im gesamten nördlichen Stadtgebiet zeichnet aber insbesondere das Kaufland-SB-Warenhaus verantwortlich, auch von der bevorstehenden Reaktivierung des Einkaufszentrums „TKC“ mit zukünftig integriertem Verbrauchermarkt (vgl. Abschnitt V.5.3) sind stadtteilbezogene Versorgungsstrukturen und zugleich stärkere Wechselwirkungen mit den Nahversorgungsstrukturen zu erwarten. Der Stadtteil Schmellwitz verzeichnet zudem bei rückläufiger Bevölkerungszahl insbesondere von Neu-Schmellwitz ein zukünftig stark rückläufiges Nachfragepotenzial, wodurch sich die Wettbewerbssituation verschärft und Standortschließungen beispielsweise in der Kauperstraße nicht auszuschließen sind. Somit gilt als Perspektive speziell auch für den Stadtteil Schmellwitz: Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche zur Sicherung der Nahversorgung, keine zusätzlichen autoorientierten Standorte.

In der Spremberger Vorstadt bilden die zentralen Versorgungsbereiche / Nahversorgungslage zukünftig eine ausgewogene Standortstruktur mit nur geringen Überschneidungen ihrer Nahbereiche (600 m Umfeld). Mit der geplanten Realisierung der Nahversorgungslage Leuthener Straße (Ecke Dresdener Straße) verbessert sich die räumliche Struktur der Nahversorgung beiderseits der Dresdener Straße, gleichzeitig zeichnen sich jedoch Verdrängungswirkungen gegenüber dem bisherigen Discounterstandort in der Ottilienstraße ab.

Schließlich sind in Sachsendorf zukünftig die Nahversorgungsfunktionen vorrangig auf das Stadtteilzentrum und die benachbarte Nahversorgungslage zu konzentrieren. Mit dem weiteren Stadtumbau und damit verbundenem Bevölkerungsrückgang wird die Nachfrage besonders im Umfeld gegenwärtig bestehenden weiteren Lebensmittelmärkte (Schopenhauer Straße, Boxberger Straße) deutlich zurückgehen, der gegenwärtig noch ausgeglichene Flächenbesatz (Dicht-Index 97%) wird sich gemessen am verfügbaren Einwohnerpotenzial sukzessive zu einem Überbesatz wandeln. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Stadtteil Sachsendorf in den vergangenen Jahren bereits Standortaufgaben erfolgten. Für die Tragfähigkeit von Nahversorgungsstandorten in Sachsendorf ist auch die Ausstrahlung des Einkaufszentrums „Lausitz-Park“ bedeutsam, welches, unmittelbar am Stadtteil angrenzend, für Teile der Bevölkerung selbst fußläufig erreichbar ist und beachtliche Nachfragepotenziale auch im kurzfristigen Bedarfsbereich abschöpft.

Für die zukünftige Entwicklung der Cottbuser Nahversorgungsstrukturen bleibt festzuhalten, dass im Mittelpunkt eine Funktionssicherung und -verbesserung der wohngebietsintegrierten Versorgung steht. Dieser Aufgabe dient eine differenzierte Funktionszuweisung zu Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren und Nahversorgungslagen, wobei die unteren Stufen nicht in unmittelbarem Standortwettbewerb zu den übergeordneten Zentren stehen sollten. So finden Nahversorgungszentren ihre Berechtigung an Standorten mit ausreichend eigenem Wohnumfeld, ohne Gefährdung von Stadtteilzentren, während Nahversorgungslagen ergänzend ein flächendeckendes Netz der fußläufigen Erreichbarkeit sichern. Diese abgestimmten Funktionen sind durch entsprechende Verkaufsflächendimensionierungen abzusichern.

Darüber hinaus ist zur Sicherung der bestehenden Nahversorgungsfunktionen einem weiteren Vordringen von Lebensmittel-Discountern außerhalb wohnortnaher und Auto-unabhängiger Standortlagen entgegenzuwirken.

3.2.2 Stärkung der Nahversorgung durch kleinteilige Angebotsstrukturen in Wohngebieten

Zur Sicherung einer fußläufigen Nahversorgung in ländlich geprägten, peripheren Stadtteilen aber auch in unterversorgten, kleineren Wohnquartieren der Stadt Cottbus kann die Förderung kleinteiliger Nachbarschaftsläden mit Verkaufsflächen bis maximal 300 m² beitragen. Geeignete Standortlagen sind gekennzeichnet durch ein zwar begrenztes aber eigenständiges Bevölkerungs- und Nachfragepotenzial, bereits größeren Entfernungen zu Wettbewerbsstandorten und eine hohe Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnstandort. Beispielhaft verwiesen sei auf folgende Standorte:

- ▶ Ottilienstraße (Standort des bisherigen Discounters, mit hoher Akzeptanz insbesondere in den westlich angrenzenden Wohnquartieren),
- ▶ Wilhelm-Külz-Straße (Standortumfeld mit begrenztem eigenem Nachfragepotenzial),
- ▶ Bereich Ströbitzer Hauptstraße / Sachsendorfer Straße / Kolkwitzer Straße (soziokulturelle Mitte von Alt-Ströbitz),
- ▶ Stadtteil Döbbrick (nördlichster, peripherer Stadtteil mit ca. 1.800 Einwohnern).

Der zukunftsfähige Ausbau von Nachbarschaftsläden an Standorten mit begrenztem Nachfragepotenzial ist an der Prognose der jeweils örtlichen Nachfrageentwicklung auszurichten. Dabei zeigen sich zwei gegenläufige Tendenzen, einerseits sind die Einkaufsgewohnheiten aufgrund bisher fehlender Angebote oft auf Kaufkraftabfluss manifestiert (z.B. Einkauf in Verbindung mit dem Arbeitsweg) und erfordern entsprechende Akzeptanz eines neuen kleinteiligen Anbieters, andererseits steigt mit der zunehmenden Alterung der Gesellschaft generell der Nachfrageanteil unmittelbar vor Ort. Aus der demographischen Entwicklung leiten sich folglich Chancen für die Nahversorgung ab. Eine zunehmend ältere Bevölkerung ist an einer wohnortnahen Versorgung nicht nur interessiert (u.a. soziale Aspekte), sondern auch bei rückläufiger Mobilität darauf angewiesen. Außerdem sind die zunehmende Sensibilisierung für Umweltbelastungen und die steigenden Kosten des motorisierten Individualverkehrs zu berücksichtigen, beide Aspekte tragen dazu bei, dass immer häufiger „unnötige Fahrten“ vermieden werden.

Dennoch ist in einem wohngebietsintegrierten Standort mit begrenztem Kundenpotenzial die tatsächliche Nachfrageabschöpfung realistisch zu bewerten. Erzielbare Bindungsquoten liegen bei maximal 15-20% der jeweiligen Nachfrage.

Ursachen für maximal erzielbare Bindungsquoten liegen in der Akzeptanz von Zeit-Distanz-Aspekten in Relation zum Einzelhandelsangebot durch den Konsumenten. Kunden orientieren verstärkt auf leistungsfähige Einzelhandelsstandorte, einzig bei Nahrungs- und Genussmittel ist seitens der Kunden eine parallele Einkaufsstättenwahl zu beobachten. Kleinteilige Nahversorgungsstrukturen müssen sich jedoch die Kundenakzeptanz erarbeiten. Der Preis, das Frischeangebot und die Qualität der Waren sind wichtige Faktoren, von denen die Entscheidung für einen Einkaufsort abhängt. Diesen Kriterien stehen aber auch Aspekte, wie persönliche Atmosphäre, Vertrauenswürdigkeit der Produkte (z.B. Produkte aus der Region) sowie das Bedürfnis nach Kommunikation, nach „menschlicher Nähe“, gegenüber. Das zunehmende Gesundheitsbewusstsein und regionale Identität bieten Ansätze für neue Angebotsformen. Durch eine spezifische Angebotsausrichtung auf die unmittelbaren Kundenwünsche im Umfeld kann sich der Nahversorger im Standortwettbewerb abheben.

Letztlich entscheidend für die Kundenakzeptanz und somit für die Tragfähigkeit sind mehrere wirtschaftliche Standbeine des Projektes, beispielsweise in der Verknüpfung des Lebensmitteleinkaufs mit wohngebietsnaher Dienstleistung.

Nahversorgungsmodelle erfordern in jedem Fall einen weit überdurchschnittlich engagierten Betreiber und schließlich auch die Unterstützung der Kommune. Seitens der Stadt Cottbus besteht die Möglichkeit, sowohl private als auch gemeinnützige Initiativen zu unterstützen. Diese Unterstützung zielt nicht in erster Linie auf finanzielle Fragen, wichtige Faktoren können sein Unterstützung bei der Standortsuche zu günstigen Konditionen (z.B. brachliegende Immobilien), Einbindung der Nahversorgung in die Entwicklung vitaler Ortskerne, geordnete Ansiedlungspolitik im Einzelhandel, welche die Nahversorgung nicht gefährdet sowie Unterstützung bei notwendigen Planungsarbeiten u.a..

Nachfolgend werden drei Lösungsansätze vorgestellt, mit denen in der spezifischen Einzelhandelssituation der Stadt Cottbus Kleinflächenkonzepte in der Nahversorgung realisiert werden können. Die Lösungsansätze können sich auch gegenseitig ergänzen.

Qualitativer Ausbau bestehender Anbieterstrukturen

Dieser Modellansatz zielt auf die Weiterentwicklung bestehender Angebotsstrukturen, geeignete Partner sind beispielsweise das Lebensmittelhandwerk, Getränkemärkte bilden eine weitere Alternative und natürlich bestehende, kleinteilige Lebensmittel-Fachgeschäfte. Wichtigste Aufgabenstellung ist es, über den Ausbau bestehender Strukturen eine bessere quantitative und qualitative Nahversorgung sicherzustellen. Bestehende Anbieter sind durch standortspezifische Angebots- und Sortimentsbausteine zu erweitern, gegebenenfalls auch zu filialisieren und durch einen professionellen Marktauftritt neu zu positionieren. Dieser Lösungsansatz entspricht zugleich dem Aufbau zusätzlicher wirtschaftlicher Standbeine für bestehende Anbieter zur langfristigen Existenzsicherung.

Genossenschaftliche Modelle

Genossenschaftliche Modelle entstehen in der Regel in Ortslagen, in welchen aufgrund der geringen Einwohnerzahl keine Tragfähigkeit eines selbständigen Lebensmittelhandels gewährleistet ist. Basis bildet eine aktive Bürgerschaft vor Ort, die auf einen Nahversorgungsanbieter im Wohnumfeld nicht verzichten will. Die Finanzierung eines derartigen Projekts erfolgt dann meist durch Gründung einer Genossenschaft, jedes Mitglied erwirbt mindestens einen Anteil. Das finanzielle Risiko liegt auf vielen Schultern und bleibt für den Einzelnen überschaubar.

Von dem i.d.R. begrenzten Marktpotenzial muss ein möglichst hoher Nachfrageanteil abgeschöpft werden. Entscheidend ist ein Bewusstsein der Einwohner für ihren Nahversorgungsladen vor Ort und ein überdurchschnittliches Engagement. Die finanzielle Bindung der Genossen an den Erfolg des Nahversorgungsladens stärkt die Motivation zum Einkaufen im „eigenen“ Laden, die Gemeinschaft der Eigentümer ermöglicht eine hohe Identifikation und lässt den Standort zum Treffpunkt und Kommunikationspunkt werden.

Ziel dieses genossenschaftlichen Modells ist der langfristige Erhalt des Nachbarschaftsladens, nicht die Maximierung von Gewinnen. Aus Sicht der Rentabilität reicht eine „schwarze Null“.

Ganzheitlicher Ansatz zur Belebung von Stadtteil- oder Wohnquartierszentren

Ziel dieses Ansatzes sind vitale Ortskerne, die Schaffung und der Erhalt von Lebensmittel-punkten, wobei die Nahversorgung als wesentlicher Teilbereich von Leben – Arbeiten – Wohnen verstanden wird.

Vorteile eines ganzheitlichen Ansatzes sind vergleichbar den Synergien eines multifunktio-nalen Modellansatzes. Nahversorgung ist eine zunehmend wichtige Säule für die Lebens-qualität vor Ort, gleichzeitig wird die Akzeptanz und Tragfähigkeit der Anbieter als Bestand-teil einer umfassenden Ortskernentwicklung erhöht. Es geht neben der Nahversorgung um vielfältige Dienstleistungsbereiche, von Gastronomie, Kommunikation und Aufenthaltsqua-lität bis hin zur Lebenssituation von Familien und Kindern.

Die Nahversorgung ordnet sich dem übergreifenden Modellansatz unter, bleibt aber ein wichtiger Kernbereich der angestrebten Standort- und Lebensidentität (Begriffsverständnis einer Nahversorgung im weiteren Sinne). Die komplexe Erhaltung und Wiederbelebung von Ortskernen stützt zusätzlich die Akzeptanz und Tragfähigkeit einer integrierten Nahversor-gung. In diesen übergreifenden Modellansatz können verschiedene Kleinflächenkonzepte integriert werden, sei es der oben erläuterte Ausbau von Bestandsstrukturen oder genos-senschaftliche Modelle, allerdings erhöht eine umfassende Ortskernentwicklung auch die Ansiedlungschancen von Kooperations- und Filialkonzepten (z.B. nahkauf, Um´s Eck, nah & gut, Ihr Kaufmann, Ihre Kette, u.a.), i.d.R. inhabergeführte Läden aufbauend auf dem ausgereiften und standortspezifisch abgestimmten Konzept größerer Handelsketten.

4. Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen

Für die zentralen Versorgungsbereiche werden Zentrenpässe erstellt, die zusammenfassend räumliche Abgrenzung und Lage im Stadtgebiet, Versorgungsfunktionen und Einzugsbereiche sowie die Entwicklungsziele des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches darstellen.

Diese Zentrenpässe charakterisieren schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des aktuellen Baurechts (Schutz zentraler Versorgungsbereiche mit § 9 Abs. 2a BauGB). Sie sind in der Anlage des Zentrenkonzeptes beigelegt.

4.1 Stadtgebiet Mitte

Das Stadtgebiet Mitte wird im bisherigen Zentrenmodell der Stadt Cottbus einheitlich als A-Zentrum ausgewiesen. Tatsächlich weist das Stadtgebiet sehr differenzierte Strukturen auf, dazu gehören das innerstädtische Hauptgeschäftszentrum, vorrangige Wohnstandorte (8,4% der Cottbuser Bevölkerung wohnen im Stadtgebiet Mitte), Park- und Erholungsflächen und andere Nutzungen.

Die vorliegende Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus spiegelt diese Funktionsvielfalt wider, die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen orientiert sich an der Wahrnehmung ihrer spezifischen Versorgungsfunktion. Folglich wird zukünftig im Stadtgebiet Mitte unterschieden zwischen:

- ▶ A-Zentrum als innerstädtisches Hauptgeschäftszentrum,
- ▶ D-Zentrum Ostrower Wohnpark als Nahversorgungszentrum für die südlichen Wohnquartiere des Stadtgebietes Mitte,
- ▶ Nahversorgungslage Am Neustädter Platz zur ergänzenden, flächendeckenden Nahversorgung.

4.1.1 Hauptzentrum (A-Zentrum) Innenstadt

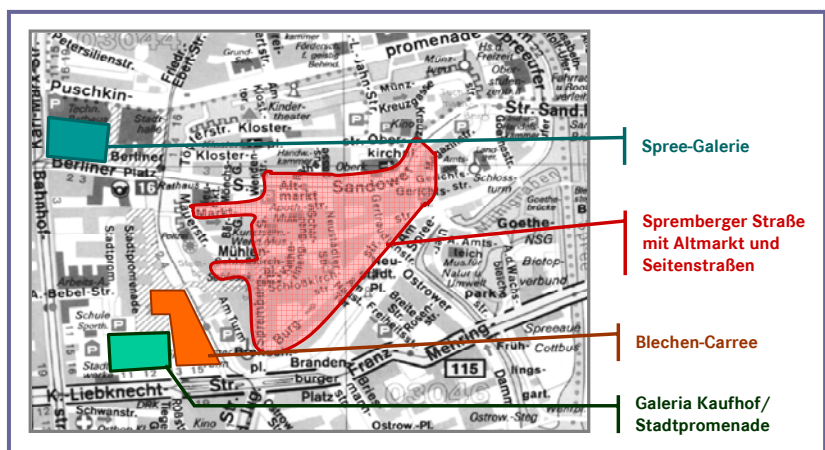
Die Cottbuser Innenstadt zeigt sich als Verknüpfung von historischer Altstadt mit modernen Geschäftsbauten, allerdings gegliedert in verschiedene Standortlagen. Eine Splitting der Frequenzen in die verschiedenen Lagen ist damit verbunden. Bereits im Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus vom Februar 2005 wurde als Kernaufgabe die Entwicklung eines zusammenhängenden innerstädtischen Haupteinkaufsbereiches durch Verdichtung der Einzelhandelsangebote und Verknüpfung der innerstädtischen Einkaufslagen benannt.¹ Mit dem derzeitigen Bau des Einkaufszentrums „Bleichen Carré“ (Eröffnung Herbst 2008) wird dieser Weg beschritten. Die räumliche Abgrenzung des A-Zentrums orientiert sich folglich an dieser anzustrebenden Entwicklung eines verdichteten und funktional zusammenhängenden Hauptgeschäftszentrums.

Abb. 14: Einkaufszentrum „Bleichen Carré“ in Bau



Als funktionale Schwerpunktbereiche der Innenstadt sind noch einmal zu nennen, das Einkaufszentrum „Spree-Galerie“ im Nordwesten der Innenstadt die zukünftige Standortagglomeration aus Galeria Kaufhof und Einkaufszentrum „Bleichen Carré“ mit weiterführender Stadtpromenade sowie die traditionelle Spremberger Straße mit Altmarkt und Seitenstraßen.

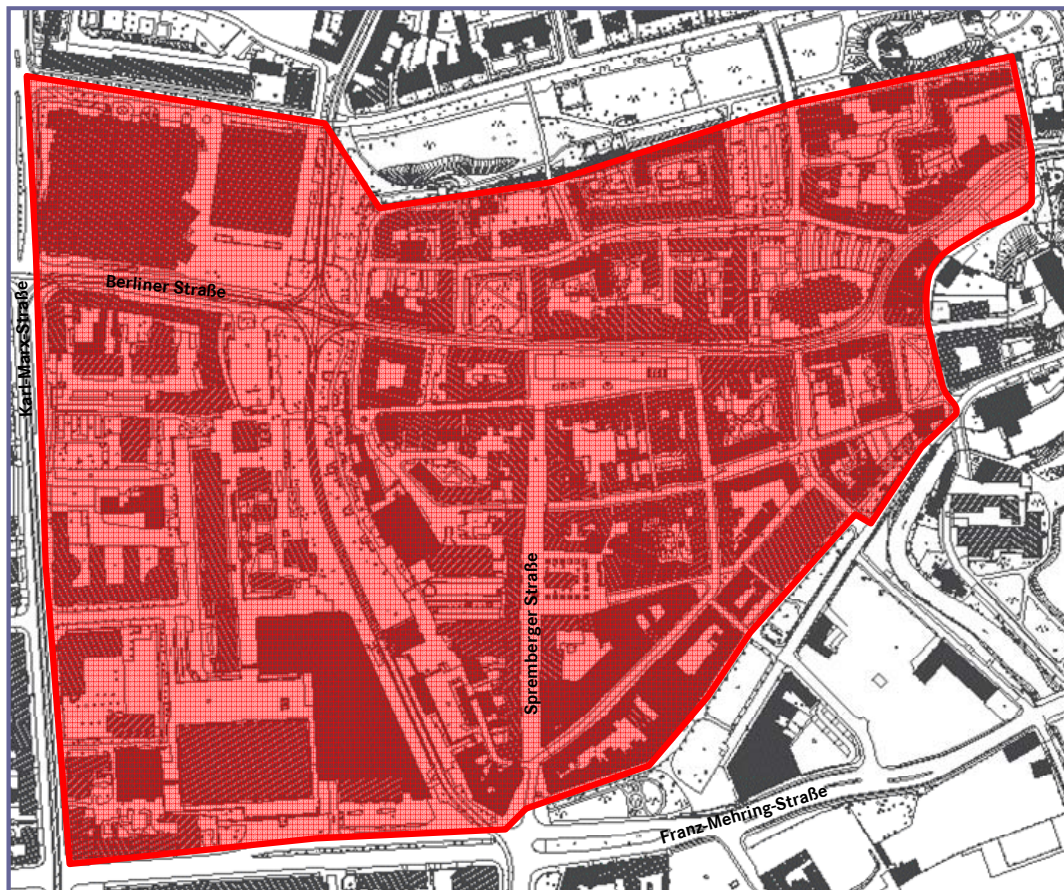
Abb.: 15: Funktionale Schwerpunktbereiche der Cottbuser Innenstadt



¹ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Standortentwicklung der Stadt Cottbus, BBE Unternehmensberatung GmbH, Februar 2005, Abschnitt 7.1

Die Schwerpunktbereiche bestimmen letztlich auch die räumliche Abgrenzung des A-Zentrums. Begrenzt wird dieses im Westen durch die Bahnhofstraße, im Norden durch die Puschkinpromenade und Münzstraße, im Osten durch die Magazinstraße und im Süden durch Brandenburger Platz und Karl-Liebknecht-Straße.

Abb. 16: Abgrenzung des A-Zentrums Innenstadt



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

Auf die aktuellen Einzelhandelsstrukturen der Cottbuser Innenstadt und dem zukünftigen Branchenbesatz des Einkaufszentrums „Bleichen Carré“ wurde bereits ausführlich in den Abschnitten II.3 und III. eingegangen. Zu verweisen ist noch einmal auf die bisher begrenzte Zahl großflächiger Magnetanbieter und die attraktive aber kleinstrukturierte Fachgeschäftsstruktur. Insgesamt verfügt der Innenstadtbereich gegenwärtig nur über 8 großflächige Anbieter¹, neben Galeria Kaufhof als wichtigster Magnet sind innerhalb der „Spree-

¹ Verkaufsfläche ab 800 m²

Galerie“ die Anbieter EDEKA, Drogerie Müller, Intersport und Strauß Innovation zu nennen, außerdem die beiden Buchhäuser (Haus des Buches, Heron) und H&M in der Spremberger Straße. Daneben gehören gegenwärtig 193 weitere Fachgeschäfte der Innenstadt an. Eine Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen sollte verstärkt Magnetanbieter einbinden.

Entwicklungspotenziale der Cottbuser Innenstadt bestehen:

- ▶ aus quantitativer Sicht durch Angebotsverdichtung zum einen mit dem Bau des Einkaufszentrums „Bleichen Carré“ in beiden Bauabschnitten sowie zum anderen als perspektivische Potenziale im Umfeld des Oberkirchplatzes,
- ▶ aus qualitativer Sicht in der Angebotsabstimmung der einzelnen Schwerpunktbereiche (Teilraumkonzepte) und einer darauf aufbauenden Verknüpfung der einzelnen Lagen.

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

Die funktionale Verknüpfung der innerstädtischen Schwerpunktbereiche ist nur über sich ergänzende Angebotsstrukturen und geeigneten Wegebeziehungen möglich. Das Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus vom Februar 2005 formulierte stadtplanerische und einzelhandelsstrukturelle Rahmenbedingungen zur funktionalen Verknüpfung des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereiches.¹ Dieser Spannungsbogen von der Lenkung der Kundenströme bis zu abgestimmten Branchenmixkonzepten ist auch weiterhin als notwendige Rahmenbedingung anzusehen. So sind speziell Fragen der Wegebeziehung vom Einkaufszentrum „Bleichen Carré“ zur Spremberger Straße noch nicht vollständig gelöst.

¹ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Standortentwicklung der Stadt Cottbus, BBE Unternehmensberatung GmbH, Februar 2005, Abschnitt 7.1

Die Ausstrahlungskraft des A-Zentrums insgesamt bedarf auch zukünftig einer strukturellen Weiterentwicklung mit oberster Priorität, im Standortwettbewerb mit den peripheren Einkaufszentren. Ein umfassendes Branchenmixkonzept bis in den höherwertigen, spezialisierten Bedarf ist auszurichten auf oberzentrale Versorgungsfunktionen.

4.1.2 Nahversorgungszentren (D-Zentren)

Nahversorgungszentrum Ostrower Wohnpark

Das Nahversorgungszentrum Ostrower Wohnpark zeigt sich im besten Sinne als wohngebietsintegriert, der Standort ist eingebettet in die in die südlichen Wohnquartieren des Stadtteiles Mitte.¹

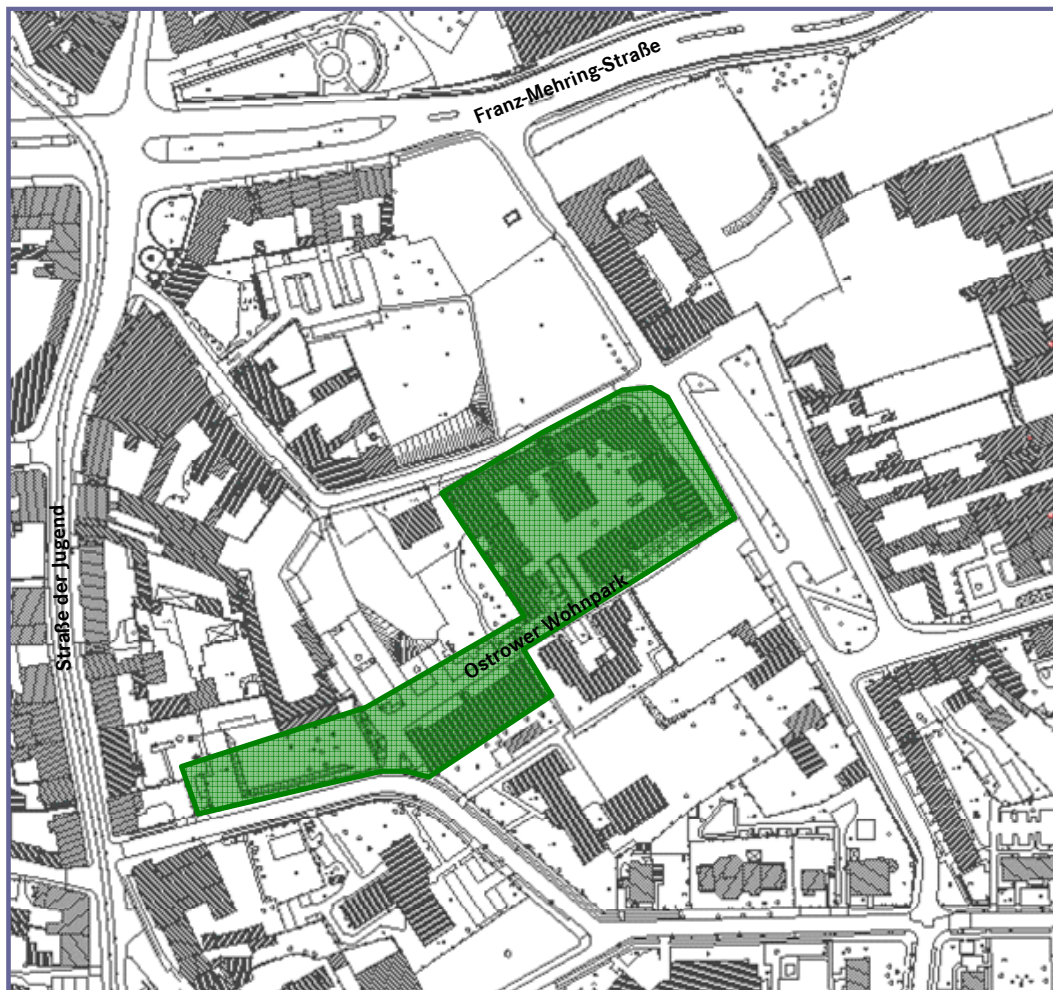
Diese, für die umliegenden Wohnquartiere sehr positive Standortlage bedingt gleichzeitig, ein räumlich sehr begrenztes Einzugsgebiet, Es erstreckt sich zwischen dem Verlauf der Spree östlich und Straße der Jugend westlich, bzw. zwischen der Franz-Mehring-Straße nördlich und dem Stadtring südlich. Die Verkehrsanbindung erfolgt von der Straße der Jugend über die Feigestraße. Ausstrahlungseffekte sind auch westlich der Straße der Jugend möglich, jedoch mit deutlich geringerer Kundenorientierung. In diesem Areal wohnen ca. 1.400 bis 2.000 Einwohner, also ein deutlich geringeres Potenzial als durchschnittlich auf einen Lebensmittelmarkt in der Stadt Cottbus entfallen (Ø 2.900 Einwohner je Lebensmittelmarkt). Zusätzlich bestehen Wechselwirkungen mit innerstädtischen Angeboten sowie mit der Nahversorgungslage Am Neustädter Platz.

Das Nahversorgungszentrum Ostrower Wohnpark bedarf:

- ▶ einerseits einer weiteren Verdichtung der Wohnbebauung im Umfeld, Flächenpotenziale sind hierfür noch vorhanden,
- ▶ andererseits des besonderen Schutzes als zentraler Versorgungsbereich vor konkurrierenden autoorientierten Standorten. Dies gilt insbesondere gegenüber Ansiedlungsbegehren am Südrand des Stadtgebietes Mitte (z.B. Wilhelm-Külz-Straße), welche bei begrenzten eigenen Nahversorgungsfunktionen stärker in das relevante Einzugsgebiet des D-Zentrums einstrahlen würden.

¹ Gebiet gehört zu den Schwerpunktstandorten, für deren Entwicklung im IV. Quartal 2008 ein B-Plan zur Steuerung aufgestellt werden soll.

Abb. 17: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Ostrower Wohnpark (D-Zentrum)



Als D-Zentrum ist der Standort weitestgehend ausgerichtet auf fußläufige Nahversorgung der umliegenden Wohnbebauung, mit Waren des täglichen Bedarfes, in der Ergänzung sind auch wohnungsnah Dienstleistungen empfehlenswert.

Kernanbieter ist ein Lebensmittel-Discounter (Penny) mit integriertem Metzger, im Bereich Ostrower Straße / Ostrower Platz schließen sich mehrere kleinere Fachgeschäftseinheiten als Unterlagerung in der Blockbebauung an. Gegenwärtig sind Anbieter/Firmen mit vorrangig Zielkundschaft ansässig, vertreten sind Baby Sturm, Orthopädie-Schuhtechnik, Bad-Studio und Dienstleister.

Im Bereich Feigestraße, also entlang der Verkehrserschließung, bestehen potenzielle Erweiterungsflächen. Anzustreben ist eine weitere Stärkung der nahversorgungsrelevanten Angebote (Lebensmittelhandwerk, Getränke, Drogeriewaren, etc.).

4.1.3 Nahversorgungslagen

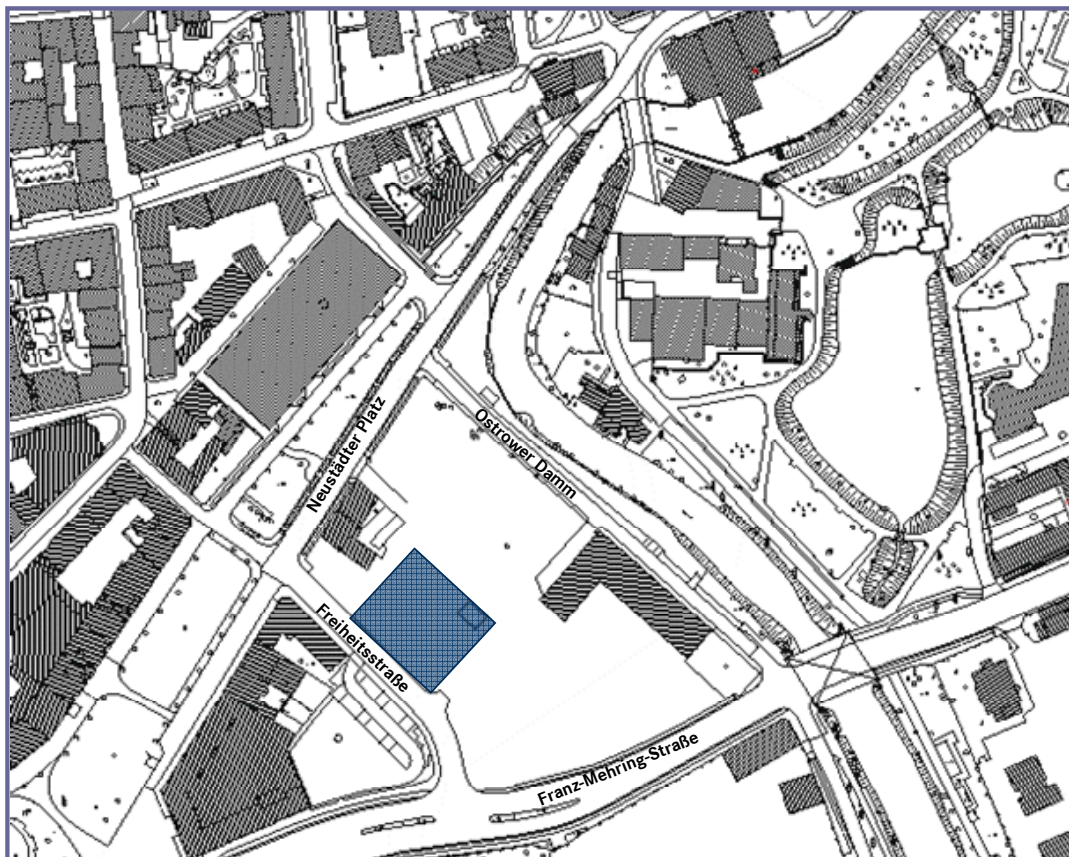
Nahversorgungslage Am Neustädter Platz

Die Nahversorgungslage Am Neustädter Platz sichert die Nahversorgung angrenzend an den östlichen Innenstadtbereich sowie als Discounterstandort ergänzend zu den beiden innerstädtischen Vollsortimentern.

Der neu errichtete Standort ist Teil einer geplanten Projektentwicklung im Areal zwischen Neustädter Platz, Ostrower Damm, Freiheitsstraße und Franz-Mehring-Straße mit Freizeiteinrichtungen, Anbietern für Kfz- und Motorrad-Zubehör sowie Nahversorgungsfunktionen. Der aktuelle Bestand der unmittelbaren Nahversorgungslage sieht einen Lebensmittel-Discounter Plus vor, zulässig ist auch Lebensmittelhandwerk im Eingangsbereich.

Die Einstufung als Nahversorgungslage verfolgt zwei Ziele, zum einen oben angesprochene, ergänzende Versorgungsfunktion, zum anderen die Vermeidung stärkerer Wechselwirkungen mit innerstädtischen Angeboten oder dem südlich gelegenen D-Zentrum (Ostrower Wohnpark).

Abb. 18: Abgrenzung der Nahversorgungslage Am Neustädter Platz



Aus Sicht des Zentrenkonzeptes ist eine Erweiterung des Standortes mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Anbietern auszuschließen. Dieser Standort verfügt über keine funktionale Verknüpfung zu den innerstädtischen Geschäftslagen, somit ist zentrenrelevanter Einzelhandel in Konkurrenz zur Innenstadt auszuschließen. Dies gilt auch für Betriebsform und Größendimensionierung des Lebensmittelmarktes, der neu entstandene Discounter mit 800 m² Verkaufsfläche ist als Angebotsergänzung in Nachbarschaft zur Innenstadt zu werten, ein Vollsortimenter in Konkurrenz zum „Blechen Carré“ ist als potenzielle Alternative einer Nahversorgungslage an diesem Standort auszuschließen.

Stadtgebietsbezogene Entwicklungsperspektiven in nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich bleiben der Stärkung des nahegelegenen D-Zentrums Ostrower Wohnpark vorbehalten.

4.2 Stadtgebiet Nord

Im Stadtgebiet Nord sind die zentralen Versorgungsbereiche dem Stadtteil Schmallwitz zuzuordnen, abzugrenzen sind:

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

Die Entwicklung der Zentrenstrukturen im Stadtgebiet Nord unterliegt sowohl dem Standortwettbewerb mit den großflächigen Ergänzungsstandorten (Cottbus-Center, TKC, Möbel-Höffner) als auch den Konzepten des Stadtumbaues insbesondere für Neu-Schmallwitz. Zentrenstrukturen konzentrieren sich in zunehmendem Maße auf einen Erhalt der verbrauchernahen Versorgung. Als Folge der Rückbaumaßnahmen in Neu-Schmallwitz sinkt auch in den nächsten Jahren deutlich das Nachfragepotenzial, mit entsprechenden Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen. Im Mittelpunkt steht dabei das Stadtteilzentrum (B-Zentrum) Zuschka / Am Fließ. Die für ein Stadtteilzentrum notwendigen Rahmenbedin-

gungen (vgl. Abschnitt V.2.2), insbesondere das für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit notwendige Bevölkerungspotenzial, können mittelfristig verlustig gehen. Ein entsprechender Bedeutungsverlust als Einzelhandelsstandort mit nachfolgender Rückstufung zu einem Nahversorgungszentrum erscheint zukünftig realistisch. Dennoch weist das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept diesen Standort weiterhin als Stadtteilzentrum aus, mit der Zielsetzung, für die Bevölkerung von Neu-Schmellwitz in den weiteren Phasen des Stadtumbaues eine qualifizierte Versorgung zu sichern. Dies erfordert jedoch eine starke Konzentration auf dieses Stadtteilzentrum, ergänzt wird es zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung lediglich durch ein D-Zentrum und eine Nahversorgungslage in den Wohngebieten entlang der Schmellwitzer Straße bzw. in den westlichen Wohnquartieren des Stadtteiles Schmellwitz.

4.2.1 Stadtteilzentrum (B-Zentrum) Zuschka / Am Fließ

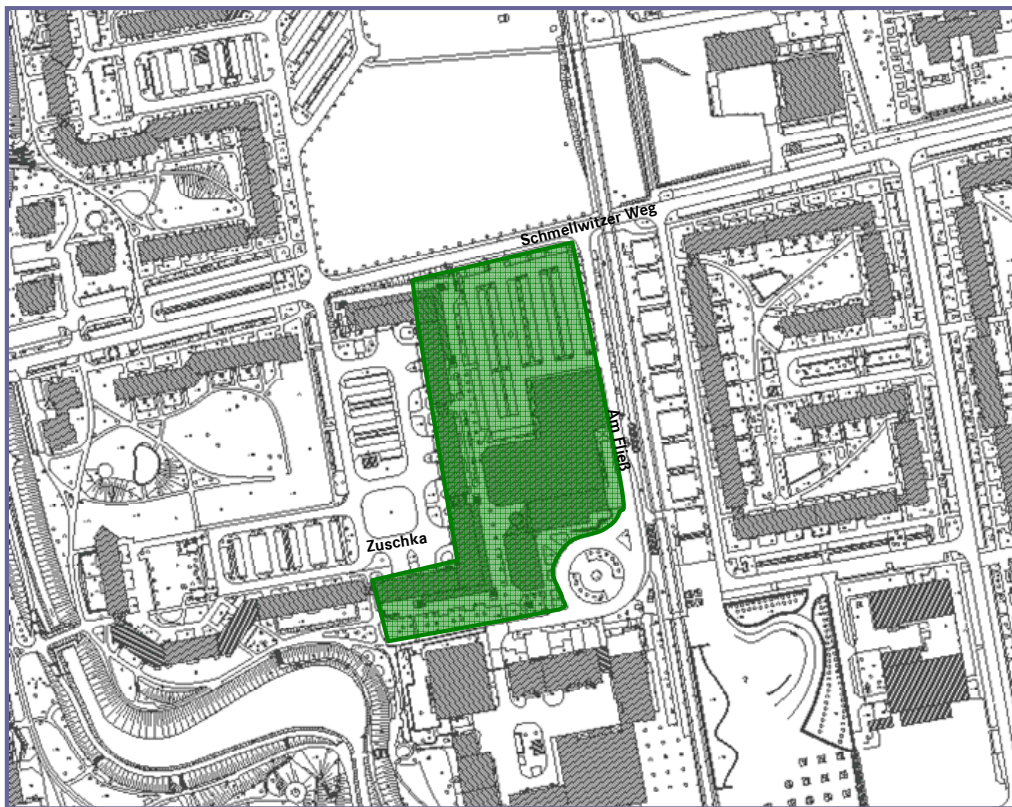
Der Erhalt des Stadtteilzentrums Zuschka / Am Fließ als Lebensmittelpunkt des Stadtteiles setzt bei rückläufigem Bevölkerungspotenzial eine Konzentration der Versorgungsfunktionen für die umliegenden Wohnquartiere voraus. Die zentrale Lage innerhalb von Neu-Schmellwitz, eingebunden zwischen Alt-Schmellwitz (geringe Entfernung zum Anger) und dem peripheren Stadtteil Saspow erscheint als gute Voraussetzung.

Das Stadtteilzentrum setzt sich bisher zusammen aus den Geschäftseinheiten als „Funktionsunterlagerungen“ über zwei Ebenen in den Plattenbauten, dem baulichen Komplex um den Rewe-Supermarkt sowie den südlich gelegenen Gebäudekomplexen u.a. mit der Sparkasse. In dieser umfassenden Ausprägung wird es nicht bestehen können, bereits gegenwärtig zeichnen sich zahlreiche Leerstände ab.

Die räumliche Abgrenzung als Stadtteilzentrum sollte zukünftig ausschließlich den Rewe-Komplex sowie die angrenzenden „Funktionsunterlagerungen“ in den Plattenbauten einschließen. Mit sukzessiven Nachfragerückgängen in den kommenden Jahren ist auch eine weitere Schrumpfung auf den Rewe-Komplex denkbar. Hierfür sind Verlagerungen von Anbietern / Dienstleistern aus den übrigen Gebäudekomplexen empfehlenswert. Ziel ist

für einen möglichst langen Zeitraum des absehbaren Rückbaues in Neu-Schmellwitz die Aufrechterhaltung eines attraktiven Versorgungskernes.

Abb. 19: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Zuschka / Am Fließ im Stadtteil Schmellwitz



Die gute Frequenz des Rewe-Supermarktes sichert eine Versorgungsfunktion des täglichen Bedarfs, insgesamt zielen die Versorgungsfunktionen auf eine qualifizierte Grundversorgung als Handels- und Dienstleistungszentrum des Stadtteiles Schmellwitz. Gegenwärtig besteht noch ein breites Angebot, zentrale Anbieter sind neben dem Rewe-Supermarkt, KiK Textildiscount, Rossmann-Drogerie, Sport und Spiel sowie weitere Fachgeschäfte. Insgesamt sind derzeit noch 23 Einzelhandelsanbieter mit einer Gesamtverkaufsfläche von über 3.600 m² ansässig (zzgl. Dienstleister)

Abb. 20: Stadtteilzentrum Zuschka / Am Fließ

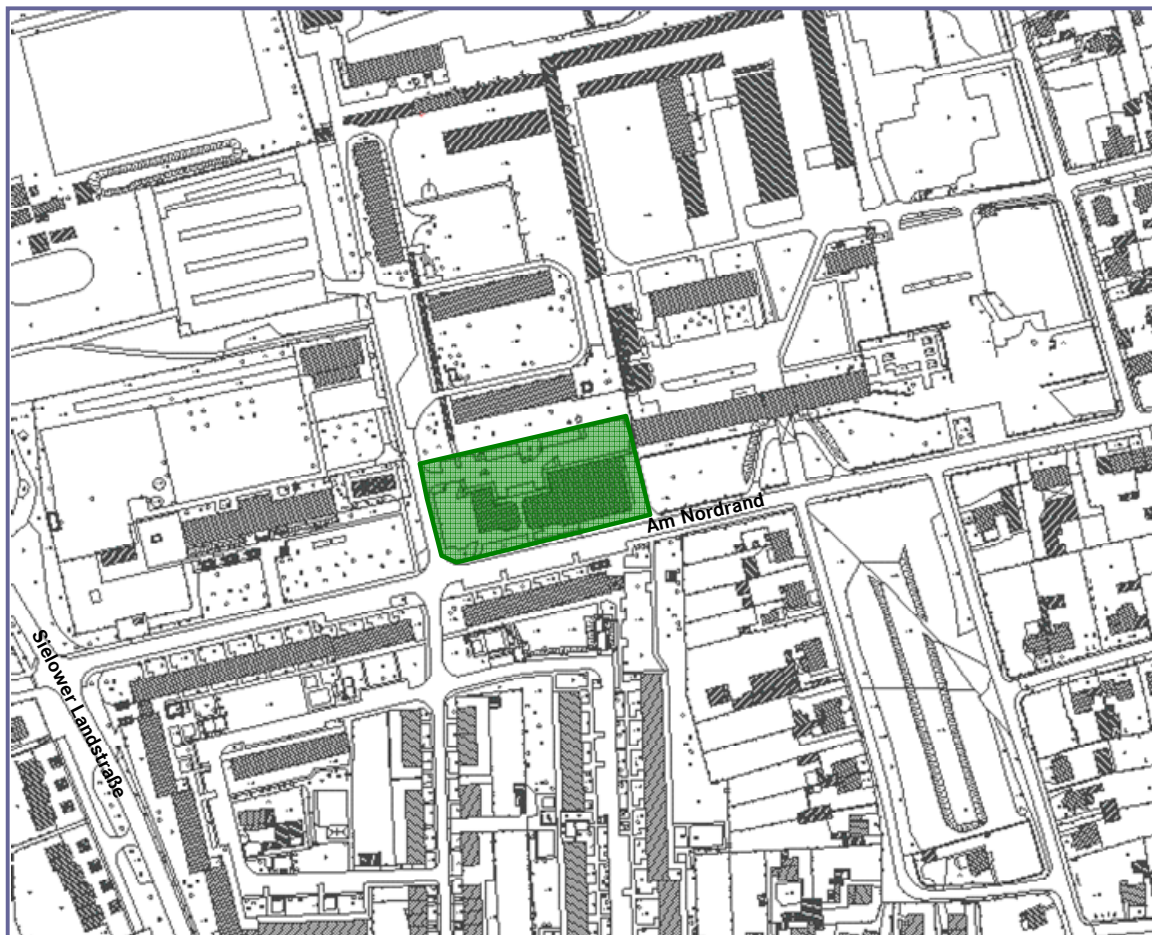


4.2.2 Nahversorgungszentren (D-Zentren)

Nahversorgungszentrum Am Nordrand

Das Nahversorgungszentrum Am Nordrand übernimmt Versorgungsfunktionen für die südwestlichen Wohngebiete des Stadtteiles Schmellwitz, insbesondere im Umfeld der Straßenzüge Straupitzer Straße, Goyatzer Straße, Eigene Scholle bis an die Schmellwitzer Straße heran. Dieses Areal ist durch überwiegende Eigenheimbebauung gekennzeichnet, dagegen befinden sich unmittelbar nördlich am Standort angrenzend mehrere Wohnblöcke.

Abb. 21: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Am Nordrand (D-Zentrum)



Dieses D-Zentrum steht in unmittelbarem Wettbewerb mit den Angebotsstrukturen an der Sielower Landstraße (Cottbus-Center, Discounter Aldi).

Als typisches Nahversorgungszentrum umfasst der Standort gegenwärtig einen Discounter Plus als Kernanbieter, ergänzt durch einen Bäcker, einen Metzger, eine Drogerie (Schlecker) und einen Blumenladen. Mit insgesamt 865 m² zählt es zu den kleinen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Cottbus.

Entwicklungsperspektiven leiten sich aus der weiteren Umfeldentwicklung ab. Unmittelbar östlich angrenzend wird auf einem derzeit brach liegendem Landesgrundstück (Am Nordrand 45) eine zukünftige Wohnbebauung angestrebt. In Verbindung mit der Neubebauung des Grundstückes ist auch eine Erweiterung des D-Zentrums für dessen zukünftige Attraktivität und Kundenakzeptanz empfehlenswert. Die Erweiterung kann sowohl eine Vergrößerung des Lebensmitteldiscounters als auch die Einbindung zusätzlicher nahversorgungsrelevanter Anbieter (z.B. Getränke) oder Dienstleister einschließen.

Flächenpotenziale für eine Standorterweiterung bestehen nur in östlicher Richtung auf oben genanntem Grundstück, sind aber erst in Verbindung mit dessen zukünftiger Neuarrondierung abgrenzbar. Insofern erfolgt auch die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches vorbehaltlich einer späteren Erweiterung in östlicher Richtung.

4.2.3 Nahversorgungslagen

Nahversorgungslage Schmellwitzer Straße

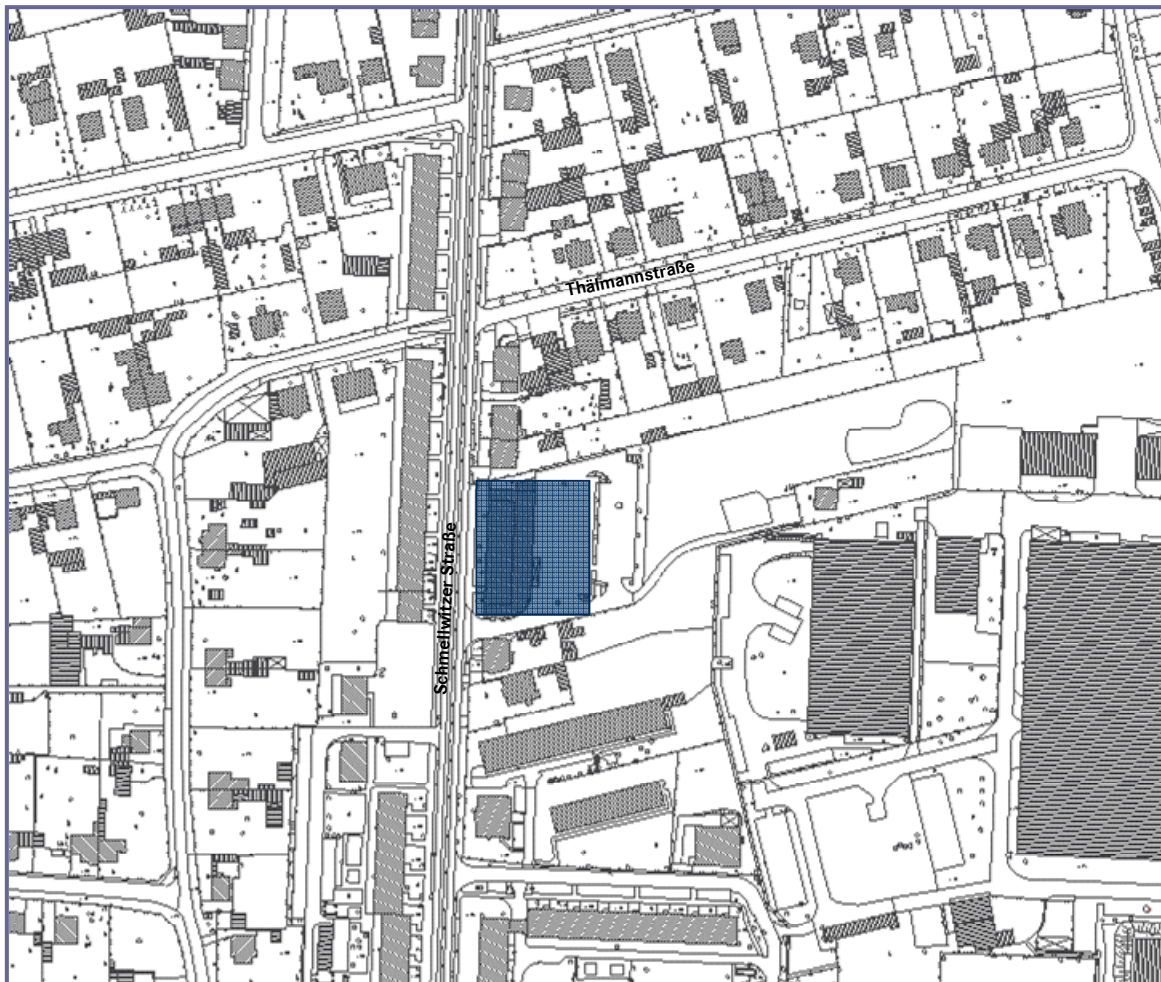
Die Nahversorgungslage Schmellwitzer Straße ergänzt die Nahversorgungsstruktur zwischen dem westlich gelegenen D-Zentrum Am Nordrand und dem nordöstlich gelegenen Stadtteilzentrum Zuschka / Am Fließ. Als potenzielles Einzugsgebiet sind die Wohngebiete beidseitig der Schmellwitzer Straße anzusehen (ca. 1.875 Einwohner). Das Umfeld ist überwiegend durch Eigenheimbebauung geprägt.

In geringer südöstlicher Entfernung befindet sich der Ergänzungsstandort „TKC“, potenzielle Wettbewerbsverflechtungen sind vom zukünftigen Anbieterbesatz abhängig. In Ergänzung zu einem SB-Warenhaus (vergleichbar dem ehemaligen Wal-Mart) kann die Nahversorgungslage sich behaupten, die Einbindung eines Lebensmitteldiscounters in ein poten-

zielles Angebotsprofil des Ergänzungsstandortes „TKC“ ist kritischer zu werten (vgl. Abschnitt V.5.3).

Als typische Nahversorgungslage zeigt sich der Standort in einer Kombination aus Lebensmittel-Discounter Plus mit integriertem Lebensmittelhandwerk (Bäcker und Metzger). Der Discounter verfügt nur über eine begrenzte Verkaufsfläche, welche auch deutlich unter den zulässigen Verkaufsflächendimensionierungen für Nahversorgungslagen liegt. Zur Umsetzung modernerer Angebotskonzepte sind zukünftige Erweiterungspotenziale nicht auszuschließen. Durch die Einbindung in einen mehrgeschossigen Baukörper sind geeignete Lösungen zu finden, in jedem Fall sollte aber der Standort erhalten bleiben.

Abb. 22: Abgrenzung der Nahversorgungslage Schmellwitzer Straße



4.3 Stadtgebiet West

Im Stadtgebiet West ist im bisherigen Zentrenkonzept der Stadt Cottbus ein Stadtteilzentrum ausgewiesen, zweifellos ein zentraler Handels- und Dienstleistungsschwerpunkt im Stadtteil Ströbitz, jedoch kein gewachsenes, funktional und städtebaulich zusammenhängendes Zentrum. Vielmehr entstand das Gesamtareal durch faktische Konzentration von zwei Einzelhandelsstandorten (Brunschwig-Center und Supermarkt Rewe) mit zwischenliegendem Ärztehaus. Eine, den übrigen Cottbuser Stadtteilzentren vergleichbare Versorgungsfunktion konnte dieses Umfeld nicht übernehmen. Im Branchenbesatz weitestgehend auf den kurzfristigen Bedarfsbereich ausgerichtet fungierte es eher als größeres Nahversorgungszentrum.

Die fehlende funktionale Verknüpfung zeigt sich gegenwärtig in zunehmenden Tragfähigkeitsproblemen des nördlichen Brunschwig-Center (Betreiberwechsel bei der Drogerie, Leerstand von 4 der insgesamt 12 Geschäftseinheiten) bei gleichzeitig guter Akzeptanz des südlichen, zur Berliner Straße zugewandten Standortumfeldes des Rewe-Supermarktes.

Die Einzelhandelsentwicklungen der letzten Jahre im Stadtteil Ströbitz werden maßgeblich durch den Wettbewerb der Lebensmittelmärkte untereinander bestimmt. Der, gemessen am Nachfragepotenzial des Stadtteiles Ströbitz, hohe Besatz mit Lebensmittelmärkten und Discounter führt zu entsprechenden Konsolidierungsbestrebungen der einzelnen Anbieter bzw. Standorte, die nur im Rahmen von Verdrängungswirkungen gegenüber den Wettbewerbern zu erzielen sind.

Die Entwicklungstendenzen werden sich mit dem neuen Nahversorgungszentrum an der Lausitzer Straße weiter verschärfen. Geplant ist auf einer Brachfläche zwischen Berliner Straße und August-Bebel-Straße, entlang der Lausitzer Straße ein Einzelhandelsstandort mit insgesamt 2.000 m² Verkaufsfläche. Diese zusätzliche Standortentwicklung berührt unmittelbar die Frage der zukünftigen zentralen Versorgungsbereiche des Stadtteiles Ströbitz. Die Entwicklung eines neuen Einzelhandelsstandortes in geringer Entfernung zum Stadtteilzentrum und erschlossen von der Verkehrsachse Berliner Straße bedingt eine neue Kundenorientierung, bindet den Supermarkt Rewe im südlichen Teilbereich des bis-

herigen Stadtteilzentrums ein, der nördliche Teilbereich – das Brunshwig-Center – wird jedoch abgeschnitten und in kürzester Zeit seine Tragfähigkeit verlieren. Das im bisherigen Zentrenkonzept der Stadt Cottbus angestrebte Stadtteilzentrum verliert seine ohnehin eingeschränkte Versorgungsfunktion. Letztlich bedeutet diese Entwicklung die Aufgabe des Entwicklungszieles eines Stadtteilzentrums und die Neuausrichtung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtteil Ströbitz.

Angebotsstrukturen des Stadtteiles Ströbitz, 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. Die Neuausrichtung zentraler Versorgungsbereiche ordnet sich diesen stadtteilbezogenen Nachfragestrukturen unter, konzentriert sich folglich auf die ohnehin dominierende Nahversorgungsfunktion.

Die Struktur der zentralen Versorgungsbereiche des Stadtteiles Ströbitz baut zukünftig auf drei Nahversorgungszentren und zwei Nahversorgungslagen auf. Abzugrenzen sind:

- ▶ D-Zentren Schweriner Straße, Ewald-Müller-Straße, Lausitzer Straße
- ▶ Nahversorgungslagen an der Karl-Liebknecht-Straße mit der zusätzlichen Funktion einer Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen.

4.3.1 Nahversorgungszentren (D-Zentren)

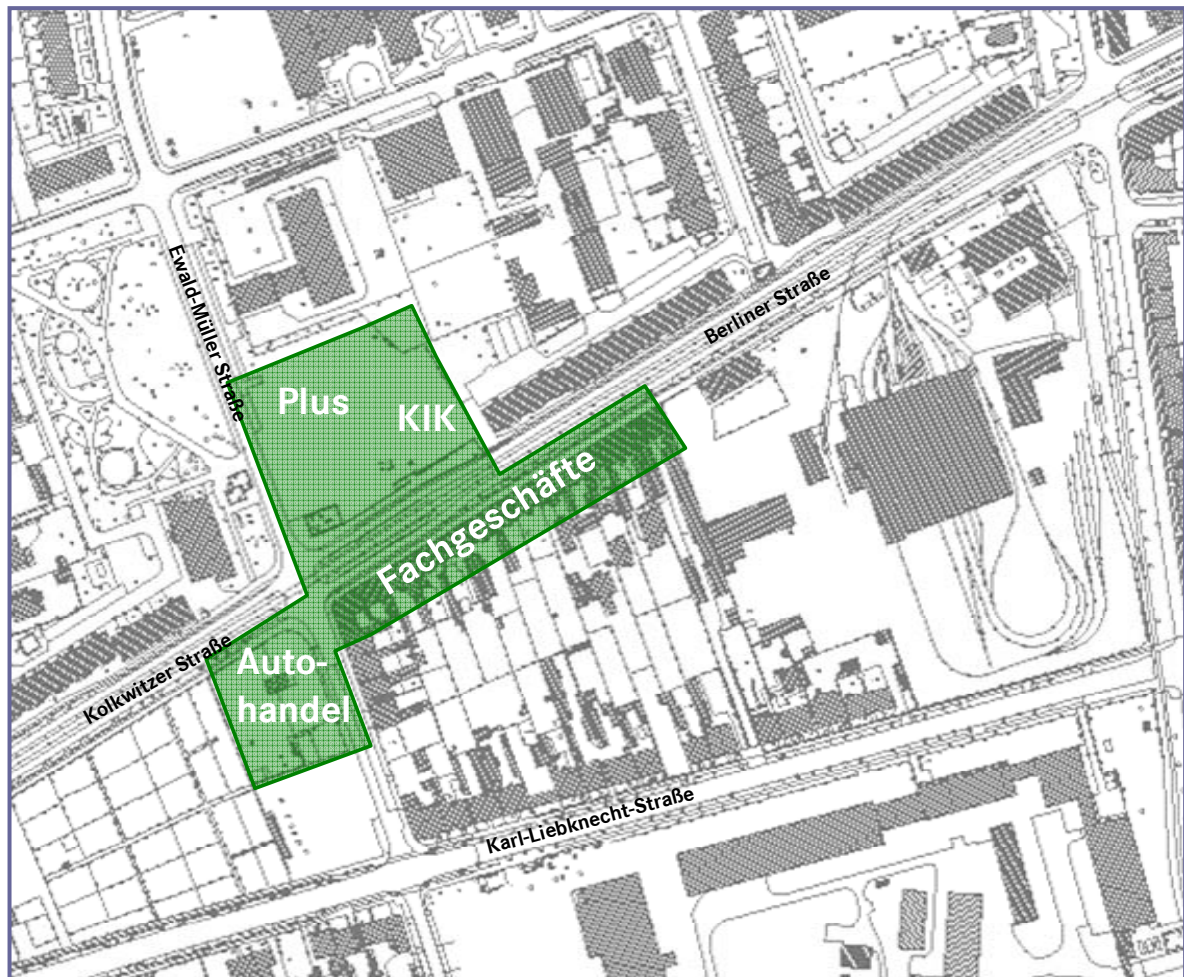
Nahversorgungszentrum Ewald-Müller-Straße

Im Stadtteil Ströbitz übernimmt der Kreuzungsbereich Berliner Straße / Ewald-Müller-Straße / Kolkwitzer Straße die Funktion eines Nahversorgungszentrums. Er zielt als wohngebietsintegriertes Zentrum im Schwerpunkt auf den westlichen Teilbereich von Ströbitz, zum Einzugsgebiet zählen Wohngebiete westlich des zukünftigen Verkehrsringes (Verlauf Pappelallee – Waisenstraße) und nördlich der Karl-Liebknecht-Straße, es strahlt bis nach

Alt-Ströbitz aus, für dieses traditionelle Dorflage bildet es den wichtigsten Nahversorgungsstandort.

Nachfolgende Abbildung veranschaulicht die räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums. Zuzurechnen ist der gemeinsame Standort von Lebensmittel-Discounter Plus und Textilmarkt KiK nördlich der Berliner Straße, die gegenüberliegenden Fachgeschäfte auf der südlichen Seite der Berliner Straße sowie das Eckgrundstück Kolkwitzer Straße / Friedrich-Hebbel-Straße (gegenwärtig von einem Autohandel belegt).

Abb. 23: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Ewald-Müller-Straße (D-Zentrum)



Idealerweise setzen sich Nahversorgungszentren aus einem Lebensmittelmarkt und ergänzenden Fachgeschäften vorrangig mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, beispielsweise Lebensmittelhandwerk, Zeitungen/Zeitschriften oder Blumen, zusammen. Darüber

hinaus bieten sich wohngebietsnahe Dienstleistungen (z.B. Frisör, Reinigung) und ergänzende Fachgeschäfte des mittel- bis langfristigen Bedarfs an. Das Nahversorgungszentrum Ewald-Müller-Straße erfüllt diese Anforderungen, geht insbesondere mit dem Textil-Discounter KiK im mittelfristigen Bedarfsbereich aber deutlich über diese Versorgungsfunktionen hinaus. Diese Standortkombination trägt im spezifischen Fall des Stadtteiles Ströbitz mit seinem hohen Lebensmittelmarktbesatz entscheidend zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit des D-Zentrums bei.

Zentraler Anbieter der unmittelbaren Nahversorgungsfunktionen ist der Lebensmittel-Discounter Plus, dieser wird ergänzt durch Lebensmittelhandwerk (2 Bäcker und 1 Metzger), einem Schreibwarenladen sowie Dienstleistern (Frisör, Versicherungsanbieter, Fahrschule). Speziell im kurzfristigen Bedarfsbereich ist ein Ausbau der bestehenden Angebotsstrukturen empfehlenswert, zu verweisen sei 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, derzeit unbebaut und als Autohandel genutzt. Eine Angebotserweiterung im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sollte jedoch ausgeschlossen werden.

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 des Stadtteiles Ströbitz gegeben. Gleichzeitig liegt der Standort an einer wichtigen Verkehrsachse (Berliner Straße – Kolkwitzer Straße) von Ströbitz 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. Ein weiterer Funktionsausbau der beiden Nahversorgungslagen ist zum Schutz des D-Zentrums jedoch zu vermeiden, andernfalls ist eine zunehmende Dominanz der Standorte an der Karl-Liebknecht-Straße mit der Gefahr einer Verdrängung des Nahversorgungszentrums Ewald-Müller-Straße zu erwarten. Die relative Nachbarschaftslage der beiden Lebensmittel-Discounter (Nahversorgungslagen) erfordert vielmehr den bereits

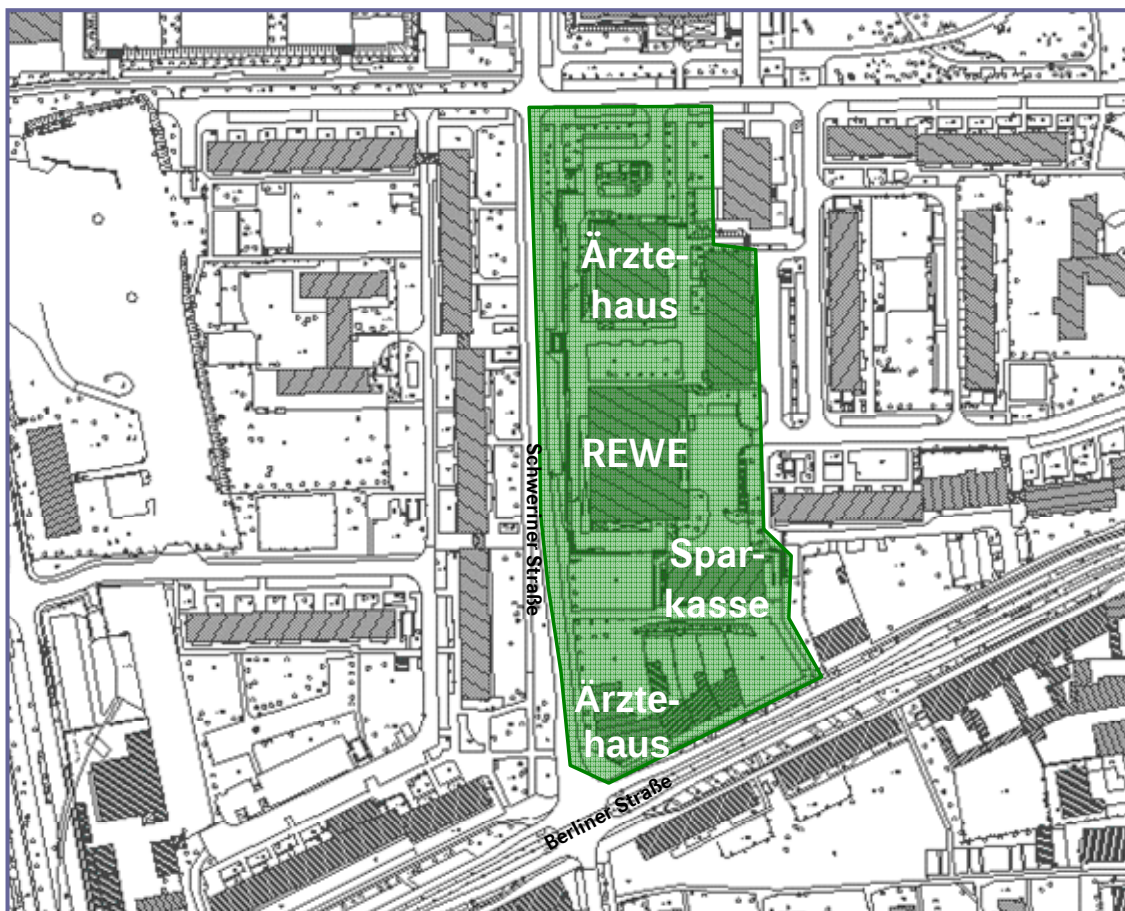
diskutierten Ausbau der kurzfristigen Versorgungsfunktionen im Nahversorgungszentrum Ewald-Müller-Straße und somit eine weitere Aufwertung dieses zentralen Versorgungsbereiches im Standortwettbewerb.

Nahversorgungszentrum Schweriner Straße

Das Nahversorgungszentrum liegt zentral zwischen den besiedlungsstärksten Wohnquartieren des Stadtteiles Ströbitz am Kreuzungsbereich der Schweriner Straße mit der Berliner Straße, somit angebunden an einer wichtigen Verkehrsachse zwischen den Stadtteilen Mitte und Ströbitz, 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.

Abb. 24: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Schweriner Straße (D-Zentrum)



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.

Das Nahversorgungszentrum Schweriner Straße ist zweifellos zentraler Handels- und Dienstleistungsschwerpunkt im Stadtteil Ströbitz, bisher Teilbereich des ehemals angestrebten Stadtteilzentrums Ströbitz. Hierfür steht auch die Funktionsbündelung von Gesundheitszentrum (Ärztehaus, Hörgeräte, 2 Apotheken), Dienstleistungen (Sparkasse, Reinigung, Frisör/Kosmetik), Gastronomie (Restaurant Larossi, Fast Food mit Hanoi-Imbiss und Döner-Stand) sowie dem Rewe-Standort als zentralen Lebensmittelmarkt. Die Versorgungsfunktionen erstrecken sich über den gesamten Stadtteil Ströbitz, geprägt vor allem durch die Ausstrahlung des Supermarktes als einziger Vollsortimenter im Stadtteil Ströbitz.

Die Rückstufung und engere räumliche Abgrenzung des bisher angestrebten Stadtteilzentrums zum zukünftigen Nahversorgungszentrum resultiert neben dem neuen Standortwettbewerb auch aus der fehlenden funktionalen Vernetzung als einheitlicher zentraler Versorgungsbereich. Auch das Nahversorgungszentrum Schweriner Straße weist keine gewachsenen oder einheitlich geplanten Strukturen auf, die Geschäftseinheiten in zweiter Reihe hinter dem Ärztehaus sind funktional vollkommen abgeschnitten und infolge dessen mit Ausnahme einer Reinigung von Leerstand betroffen. Im Gebäudekomplex der Sparkasse ist ein Frisör / Kosmetik integriert, während der Haupteingang der Sparkasse sich dem Rewe-Markt zuwendet, hat der Frisör seinen Haupteingang und seine Zufahrt von der Berliner Straße. Dieses „nebeneinander existieren“ begrenzt zugleich die Attraktivität und Ausstrahlung des zentralen Versorgungsbereiches insgesamt.

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

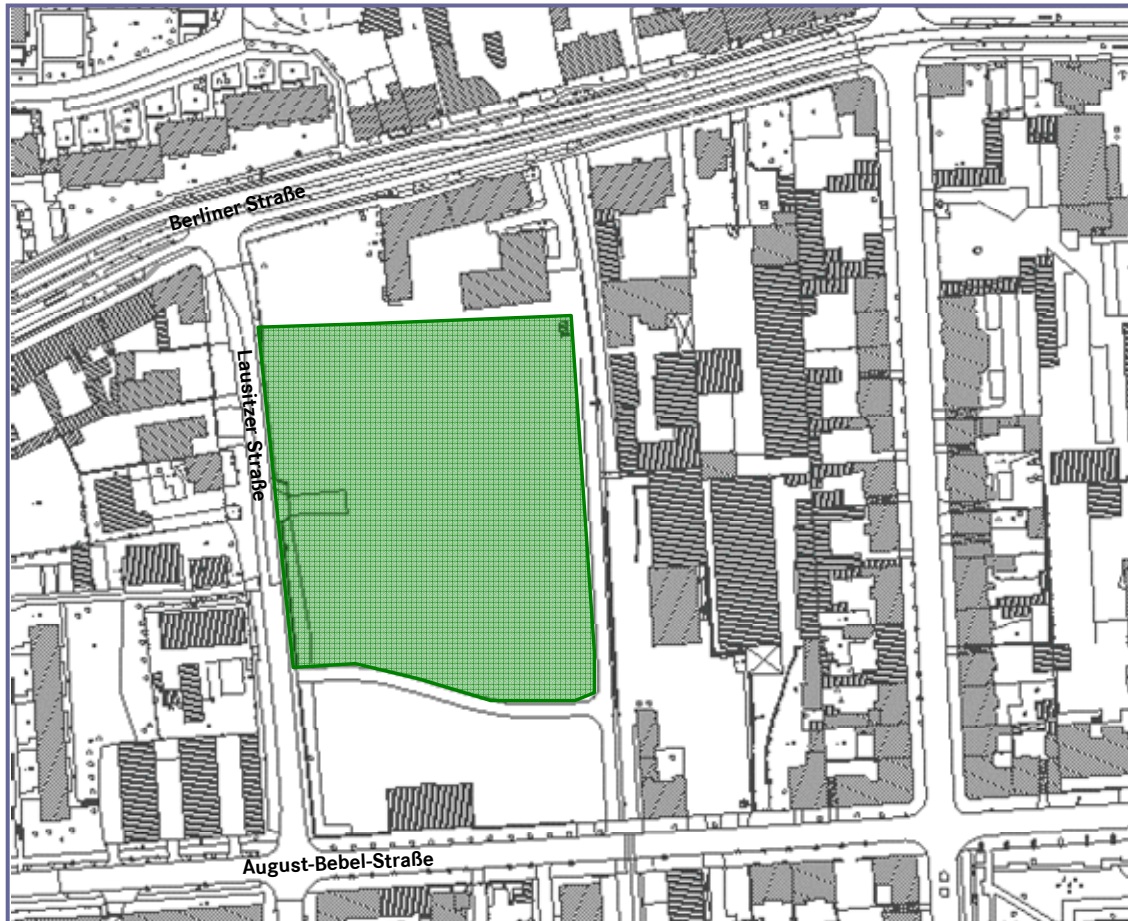
Wichtigste Aufgabenstellung ist die funktionale Vernetzung der Schwerpunktbereiche im Nahversorgungszentrum. Dabei sind eine Neuordnung des Areals und Ersatzneubauten zu

prüfen, empfehlenswert ist auch eine Abstimmung der Angebotsstrukturen mit dem benachbarten Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße, beide Versorgungsbereiche weisen eine hohe Überschneidung ihrer Einzugsgebiete auf. So sollte der Supermarkt als Vollsor-timeter dem Nahversorgungszentrum Schweriner Straße vorbehalten bleiben, während im Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße ein Lebensmittel-Discounter die Funktion des zentralen Anbieters wahrnimmt.

Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße

Gelegen südlich der Verkehrsachse Berliner Straße, mit Erschließung über die Lausitzer Straße, steht das Nahversorgungszentrum in einer räumlichen und funktionalen Nähe zum Stadtgebiet Mitte (ca. 500 m entfernt) und zum Nahversorgungszentrum Schweriner Straße (ca. 200 m entfernt)..

Abb. 25: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Lausitzer Straße (D-Zentrum)



Das Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße befindet sich derzeit in Planung und Entwicklung, er dient der Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche. Für dieses Planvorhaben liegt ein positiver Vorbescheid von 2007 für 1.000 m² Lebensmittelmarkt und ca. 1.000 m² weiterer Einzelhandel des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, Dienstleister, Gastronomie (davon 950 m² mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten) vor.

Wie bereits oben angesprochen, steht dieses Planvorhaben in direktem Wettbewerb zum nahegelegenen Nahversorgungszentrum Schweriner Straße, bzw. zum bisher angestrebten Stadtteilzentrum Ströbitz. Eine zu erwartende neue Kundenorientierung geht insbesondere zu Lasten des Brunshwig-Centers im nördlichen Verlauf der Schweriner Straße¹, welches ausgehend von bereits bestehenden wirtschaftlichen Problemen in kürzester Zeit seine Tragfähigkeit verlieren wird.

Die neue Kundenorientierung zielt auf zwei benachbarte und sich zweckmäßigerweise in der Angebotsstruktur ergänzende Nahversorgungszentren an der Berliner Straße, zum einen das Umfeld um den Rewe-Markt am Kreuzungsbereich Berliner Straße / Schweriner Straße, zum anderen das Planvorhaben Lausitzer Straße in ca. 200 m Entfernung. Beide Standortbereiche sind 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.

Das Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums Lausitzer Straße schließt Wohngebiete entlang der Berliner Straße sowie im Schwerpunkt die südlichen Bereiche des Stadtteiles Ströbitz (Umfeld August-Bebel-Straße) ein.

Anzustreben wären die bereits in Verbindung mit dem Nahversorgungszentrum Schweriner Straße diskutierten, ergänzenden Angebotsstrukturen an beiden Standorten, dies bezieht sich insbesondere auf die Lebensmittelmärkte, d.h. die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters an der Lausitzer Straße in Ergänzung zum Vollsortimenter an der Schweriner Straße.

¹ Im bisherigen Zentrenkonzept der Stadt Cottbus bildete das Brunshwig-Center den nördlichen Teilbereich des Stadtteilzentrums Ströbitz.

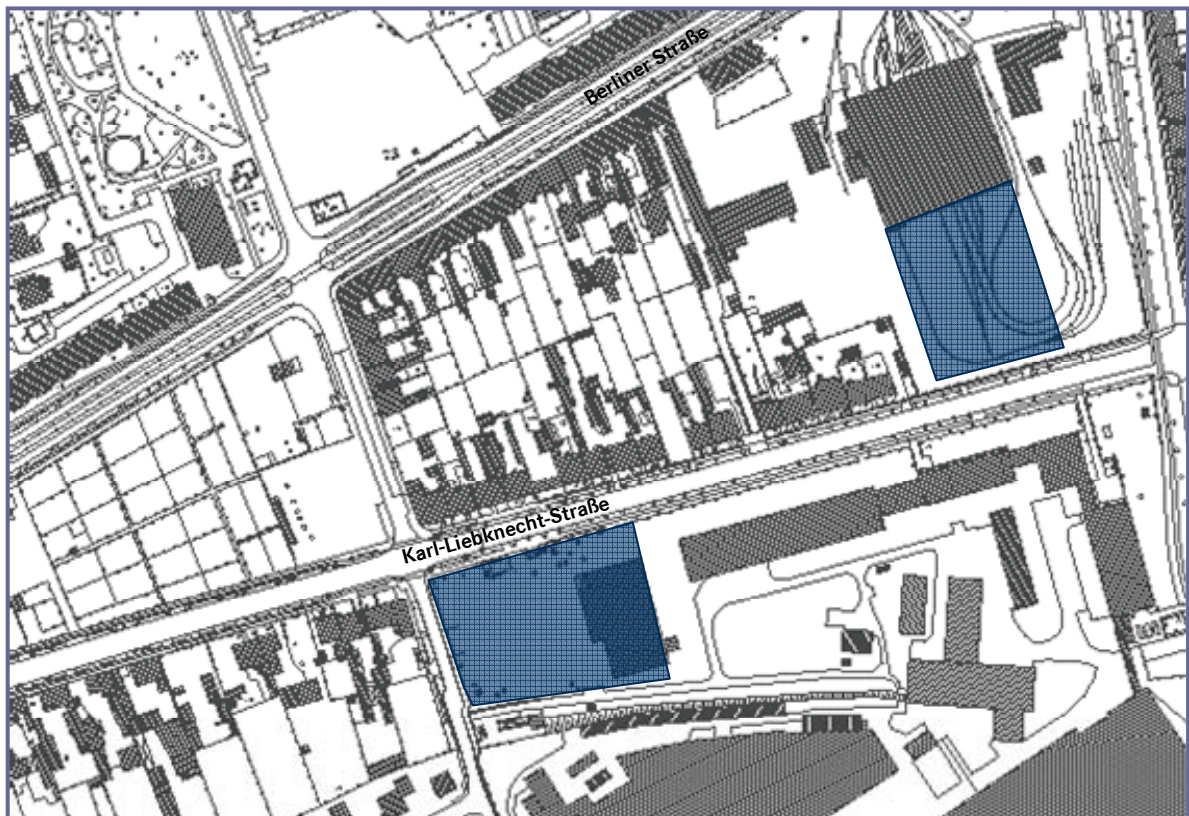
Die Festschreibung der Betriebsform eines Lebensmitteldiscounters mit maximal 800 m² Verkaufsfläche wird als Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes empfohlen. Aus Sicht eines zukünftigen Nahversorgungszentrums können jedoch die weiteren Vorgaben aus dem Vorbescheid gelockert werden. Als Orientierung dient die im Zentrenkonzept definierte generelle Angebotsstruktur für Nahversorgungszentren (vgl. Abschnitt V.2.2). Eine Festschreibung von maximal 300 m² für Dienstleistung, Gastronomie und sonstiges Gewerbe erscheint zusätzlich sinnvoll.

4.3.2 Nahversorgungslagen

Nahversorgungslagen an der Karl-Liebknecht-Straße

Im Stadtteil Ströbitz übernehmen zwei Standorte von Lebensmittel-Discountern (Aldi und Lidl) an der Karl-Liebknecht Straße die Funktion von Nahversorgungslagen, allerdings ist diese Einstufung grenzwertig.

Abb. 26: Abgrenzung des Nahversorgungslagen an der Karl-Liebknecht-Straße



Die Lebensmittelmärkte in den zukünftig drei Nahversorgungszentren und die beiden Nahversorgungslagen erzielen zusammen eine weitgehend flächendeckende Nahversorgung im Stadtteil Ströbitz. Die beiden Nahversorgungslagen ergänzen dabei die Nahversorgungsfunktionen durch eine Konzentration auf die Verkehrsfrequenzen der Karl-Liebknecht-Straße.

Sicherlich sprechen beide Standorte im unmittelbaren Umfeld an der Karl-Liebknecht-Straße, an der Waisenstraße oder im kleineren Wohngebiet „An der Werkstatt“ auch ein spezifisches Nahversorgungspotenzial an, der Verlauf der Karl-Liebknecht-Straße, insbesondere die südliche Seite und die Quartiere zur August-Bebel-Straße, ist aber schwerpunktmäßig durch Gewerbegebiete geprägt. Das Nachfragepotenzial in diesen eher dünn besiedelten Stadtgebieten kann, soweit nicht durch die zentralen Versorgungsbereiche erfasst, von den beiden Nahversorgungslagen angesprochen werden. Außerdem wirken sie mit ihrer stärker verkehrsorientierten Standortlage zumindest partiell den Kaufkraftabflüssen nach Kolkwitz entgegen.

Ihre Funktion im Stadtteil Ströbitz ist somit 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 Stadtteil Ströbitz.

Zu empfehlen ist für beide Standorte eine planungsrechtliche Absicherung, die aber zugleich die Ausstattung als Nahversorgungslage festschreibt und jegliche zusätzliche Verkaufsflächenausweitung ausschließt. Zusätzliche Ansiedlungen an diesen Standorten führen zu direkten Verdrängungswirkungen gegenüber dem Nahversorgungszentrum Ewald-Müller-Straße. Es sei noch einmal hervorgehoben, der Stadtteil Ströbitz verfügt über einen hohen Besatz an Lebensmittelmärkten und erzielt bereits eine gute Eigenbindung nahversorgungsrelevanter Kaufkraft. Neuansiedlungen führen vorrangig zu Umsatzumverteilungen. Die Zielsetzung, das Nahversorgungszentrum Ewald-Müller-Straße im kurzfristigen Bedarfsbereich weiter zu entwickeln, würde durch Neuansiedlungen an der Karl-Liebknecht-Straße aufgegeben, sukzessive verlagern sich die Versorgungsfunktionen aus dem integrierten Standort an die Karl-Liebknecht-Straße und mittelfristig wäre die Standortverdrängung des D-Zentrums die unausweichliche Folge.

4.4 Stadtgebiet Ost

Die zentralen Versorgungsbereiche / Nahversorgungslagen des Stadtgebietes Ost sind ausschließlich dem Stadtteil Sandow zuzuordnen, die weiteren peripheren Stadtteile verfügen über keine eigenen Einzelhandelsstrukturen. Folglich übernimmt der Stadtteil Sandow auch wesentliche Versorgungsfunktionen für diese östlichen, peripheren Stadtteile, was bei der Abgrenzung und Bewertung von zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen ist.

Im Stadtgebiet Ost sind Abgrenzung und Funktionszuweisung von Versorgungszentren vor allem im wechselseitigen Standortwettbewerb zwischen dem Einzelhandelsbesatz an der Sandower Hauptstraße und der Agglomeration in der Willy-Brandt-Straße zu betrachten. Insgesamt bestehen folgende Versorgungszentren:

- ▶ B-Zentrum - Stadtteilzentrum Sandow als gewachsener, traditioneller Einzelhandelsstandort im Stadtteil
- ▶ D-Zentrum Willy-Brand-Straße mit Schwerpunktausrichtung in den südlichen Teilbereichen des Stadtgebietes Ost
- ▶ Nahversorgungslage Merzdorfer Weg mit spezifischen Funktionen für einen Senioren-Wohnpark.

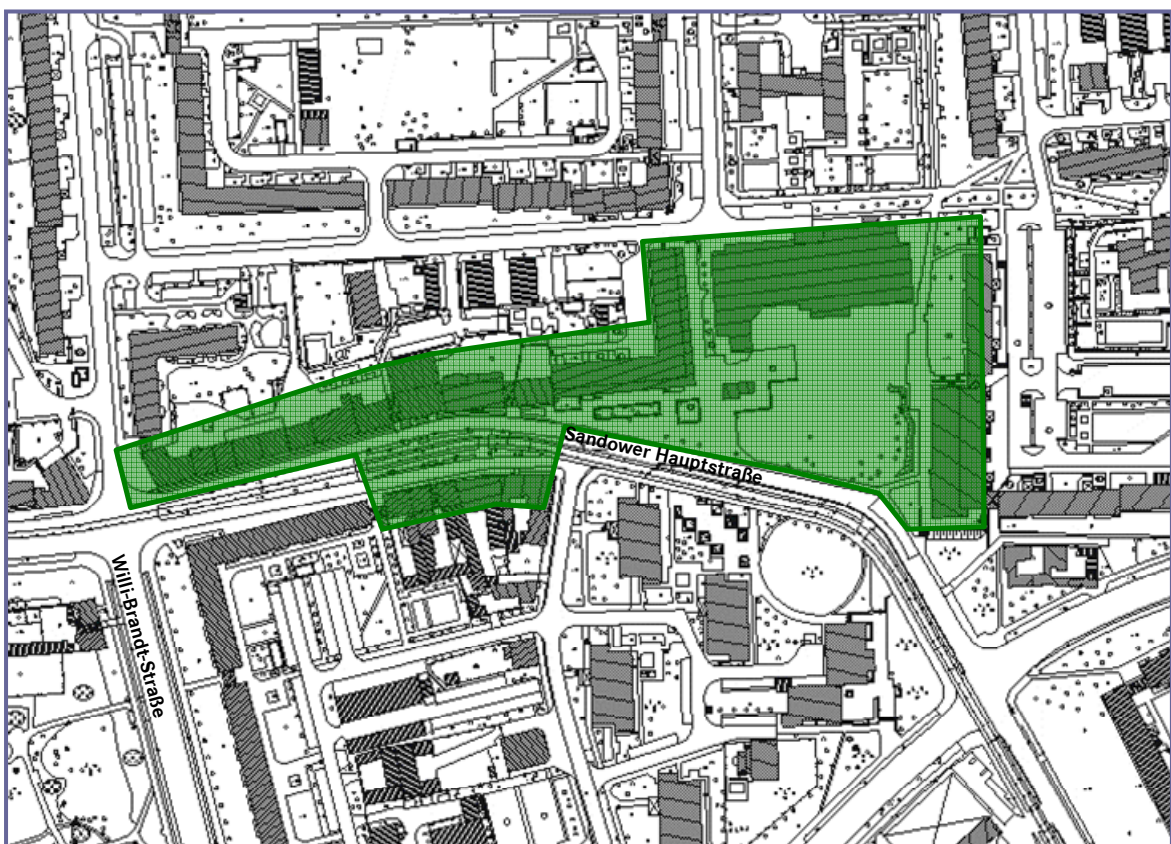
4.4.1 Stadtteilzentrum (B-Zentrum) Sandow

Die Sandower Hauptstraße ist einziges urban gewachsenes Stadtteilzentrum der Stadt Cottbus. Es entspricht dem Ortskern des Stadtteiles Sandow in Nachbarschaft zur Spree und mit weiterführender Anbindung an die Innenstadt. Aus gutachterlicher Sicht kann dieses Zentrum eine umfassendere Versorgungsfunktion als Stadtteilzentrum wahrnehmen, als Sicht der städtebaulichen 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 wie eine relativ hohe Wohnzufriedenheit in Sandow.¹

¹ Der Stadtteil Sandow gehört gemäß dem Stadtumbaukonzept zur Kernstadt von Cottbus (vgl. auch Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Cottbus, 2008 sowie Erste Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes der Stadt Cottbus, 2006)

Die räumliche Abgrenzung als Stadtteilzentrum 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.

Abb. 27: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Sandow im Stadtteil Sandow



Zum Einzugsgebiet des B-Zentrums zählen neben dem Stadtteil Sandow auch die genannten peripheren, östlichen Stadtteile 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. Gestärkt zeigt sich dieser zentrale Versorgungsbe- reich durch die Neubebauung des Areals 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. Das teilräumliche Stadtumbaukonzept für Sandow¹ sieht eine Umgestaltung der Verkehrsführung der Sandower Hauptstraße zu einer Angerstruktur vor, welche in Abhängigkeit ihrer tatsächlichen Ausprägung den Charakter eines Stadtteilzentrums mit entsprechender Aufenthaltsqualität unterstützen kann. Nach der Neubebauung des Areals an der Hermannstraße ist eine Aufwertung des weiteren Stadtteilzentrums ist für den Erhalt der Geschäftseinheiten entlang der Sandower Hauptstraße unerlässlich.

Abb. 28: Agglomeration mit REWE-Supermarkt u.a.



Abb. 29: Geschäftseinheiten entlang der Sandower Hauptstraße



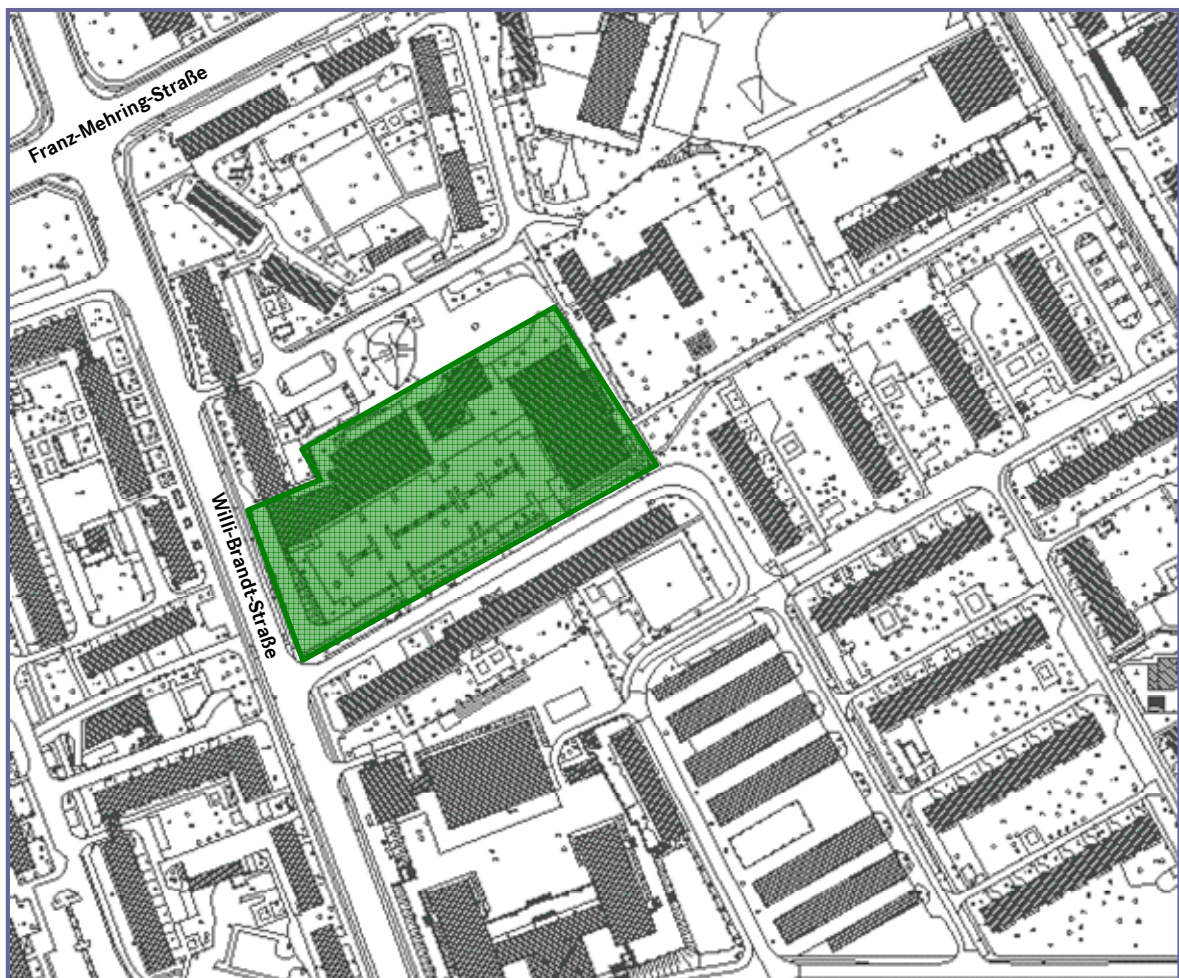
¹ Cottbus-Sandow, Teilräumliches Stadtumbaukonzept und vorbereitende Untersuchungen nach § 14 I BauGB, Stadtplanungsamt Stadt Cottbus, 2005

4.4.2 Nahversorgungszentren (D-Zentren)

Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Straße

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

Abb. 30: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Willy-Brandt-Straße (D-Zentrum)



Die Versorgungsfunktion als D-Zentrum liegt in der Sicherung der fußläufigen Nahversorgung für südliche Teilbereiche des Stadtteiles Sandow sowie der angrenzenden Branitzer Siedlung, dieses Einzugsgebiet bezieht etwa ein Bevölkerungspotenzial von ca. 5.600 Einwohnern ein, also abgestimmt für ein Nahversorgungszentrum.

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 aber in seiner Verkaufsflächendimensionierung mit annähernd 2.800 m² hinsichtlich der Versorgungsfunktion überdimensioniert bzw. steht im unmittelbaren Wettbewerb mit dem Stadtteilzentrum Sandow. Die Verkaufsflächendimensionierung des Standortes Willy-Brandt-Straße verteilt sich auf 6 Anbieter, während die Gesamtverkaufsfläche des Stadtteilzentrums (ca. 3.200 m²) auf 26 Anbieter entfällt.

Der wechselseitige Standortwettbewerb im Stadtgebiet Ost erscheint jedoch auch zukünftig durch die unterschiedlichen Schwerpunkte der jeweiligen Einzugsgebiete wirtschaftlich tragbar, das Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Straße konzentriert sich stärker auf das Wohnumfeld südlich der Dissenchener Straße, das Stadtteilzentrum eher auf das Umfeld nördlich der Dissenchener Straße. Die oben beschriebene Entwicklung des Stadtteilzentrums soll jedoch die gezielte Zentrenstruktur wiederherstellen, eine Flächenerweiterung in der Willy-Brandt-Straße wäre auszuschließen.

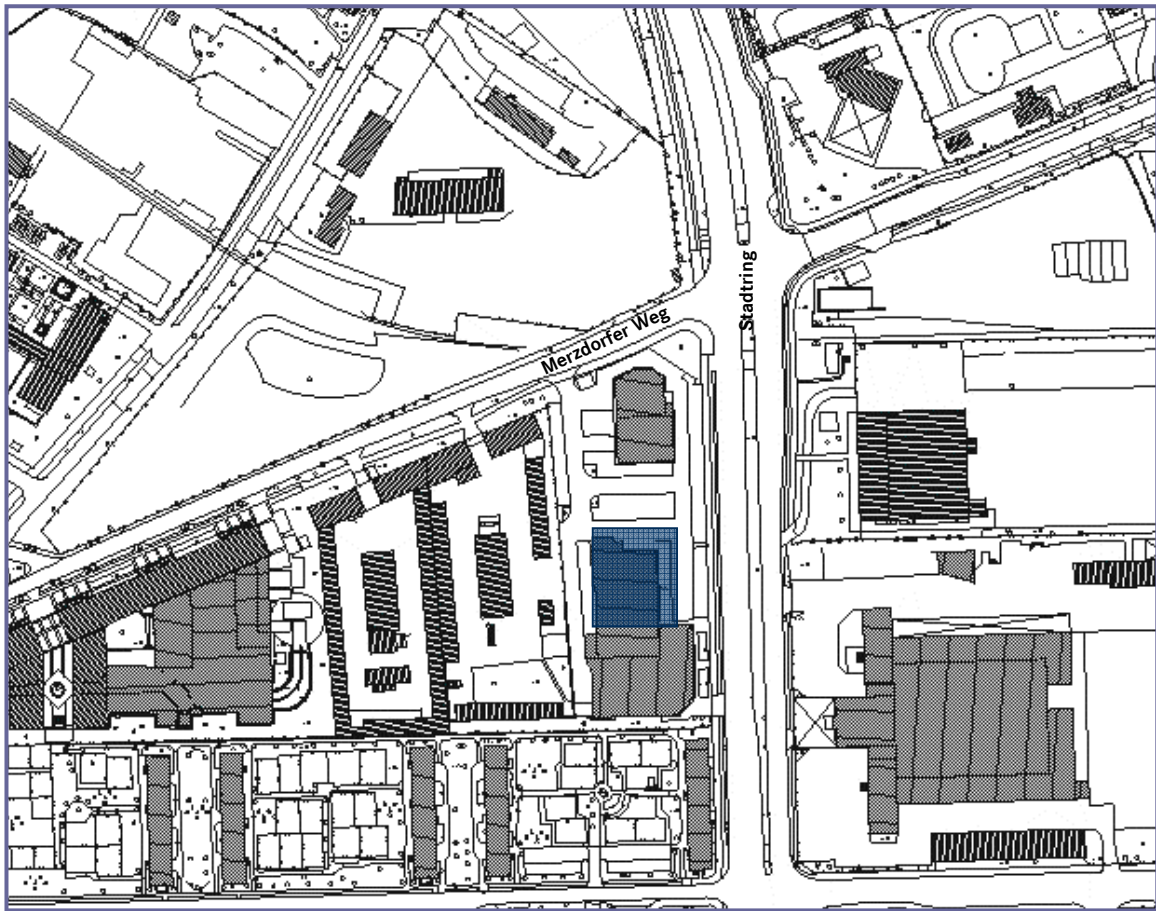
4.4.3 Nahversorgungslagen

Nahversorgungslage Merzdorfer Weg

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

Die Nahversorgungslage 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 umfassendere Einzelhandelsagglomeration, dazu gehören Lebensmittel-Discounter Aldi, Bäcker, Metzger, Dänisches Bettenhaus, Friso Getränkemarkt sowie Wellness & Bad. Als Nahversorgungslage wird jedoch ausschließlich der Lebensmittel-Discounter Aldi definiert.

Abb. 31: Abgrenzung des Nahversorgungslage Merzdorfer Weg



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

4.5 Stadtgebiet Süd

Das Stadtgebiet Süd ist hinsichtlich der Funktionszuweisungen für nahversorgungs- und stadtteilbezogene Versorgungsstrukturen zu differenzieren zwischen dem Stadtteil Spremberger Vorstadt einerseits und den Stadtteilen 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. Einschließlich des Planvorhabens an der Dresdener Straße / Ecke Leuthener Straße verfügt der Stadtteil zukünftig auch über eine sehr ausgewogene Verteilung von Nahversorgungsstandorten mit nur geringen Überschneidungen der jeweiligen Einzugsbereiche. Für weitergehende, stadtteilbezogene Versorgungsfunktionen steht die Fürst-Pückler-Passage 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 Erhalt erfordert eine Konzentration von Versorgungsfunktionen auf das Stadtteilzentrum und somit eine Straffung der Zentrenstruktur im Stadtteil Sachsendorf.

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

Insgesamt bestehen folgende Versorgungszentren im Stadtgebiet Süd:

- B-Zentrum - Stadtteilzentrum Gelsenkirchener Allee / Forum Sachsendorf konzentriert Versorgungsfunktionen für die Stadtteile Sachsendorf und Madlow

- ▶ C-Zentrum Fürst-Pückler-Passage übernimmt als integriertes Einkaufszentrum stadtteilbezogene und gesamtstädtische Versorgungsfunktionen
- ▶ D-Zentren Leipziger Straße und Thiemcenter bilden die Basis einer flächendeckenden Nahversorgung im Stadtteil Spremberger Vorstadt
- ▶ Nahversorgungslagen Leuthener Straße, Uhlandstraße und An der B97 ergänzen die Nahversorgungsstrukturen.

4.5.1 Stadtteilzentrum (B-Zentrum) Gelsenkirchener Allee / Forum Sachsendorf

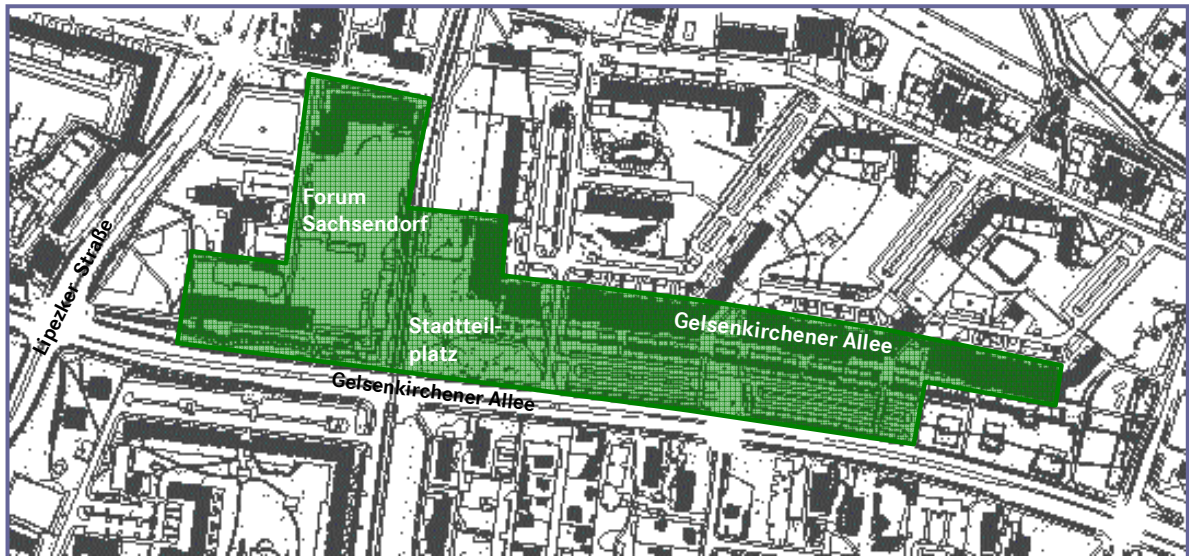
Ziel des Stadtumbaues in Sachsendorf ist eine langfristige Stabilisierung des Stadtteiles um das Zentrum an der Gelsenkirchener Allee (T-Modell)¹, folglich müssen sich auch entsprechende Versorgungsfunktionen in diesen Entwicklungsprozess einfügen. Mit der zentralen Lage im Stadtteil Sachsendorf, gelegen 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 Stadtteiles 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 (4 Markttage/Woche) auch die Herausbildung einer urbanen Identität im gesamten Stadtteilzentrum unterstützen kann.

¹ Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus, Teilräumiges Konzept Sachsendorf-Madlow, Oktober 2002

Abb. 32: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Gelsenkirchener Allee / Forum Sachsendorf im Stadtteil Sachsendorf



Mit dem neu entstandenen Forum Sachsendorf als westlichen Teilbereich ist der Handelsschwerpunkt definiert. Das „Forum Sachsendorf“ umfasst derzeit 10 Anbieter mit ca. 2.800 m² Verkaufsfläche, umfasst damit ca. $\frac{3}{4}$ aller Verkaufsflächen im Stadtteilzentrum. Kernanbieter sind ein Discounter Plus, ein KiK-Textilmarkt, ein Non-Food-Discounter TEDI, ein Getränkemarkt sowie ein Multimarkt (preisorientierte Bekleidung), ergänzt von Lebensmittelhandwerk, weiteren Fachgeschäften und einer Apotheke.

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, Videothek, Kosmetik- und Nagelstudio, Frisör, GWG Cottbus, Lausitzer Rundschau, Lohnsteuerhilfeverein) sowie Gastronomie

Abb. 33: Gelsenkirchener Platz



Abb. 34: Teilbereich Gelsenkirchener Allee



und Freizeit (u.a. Spielothek, 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 diverses Lebensmittelhandwerk, Blumengeschäfte, ein Fahrradhändler oder Anbieter für Uhren/Schmuck, Raumtextilien oder Hausgeräte 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.

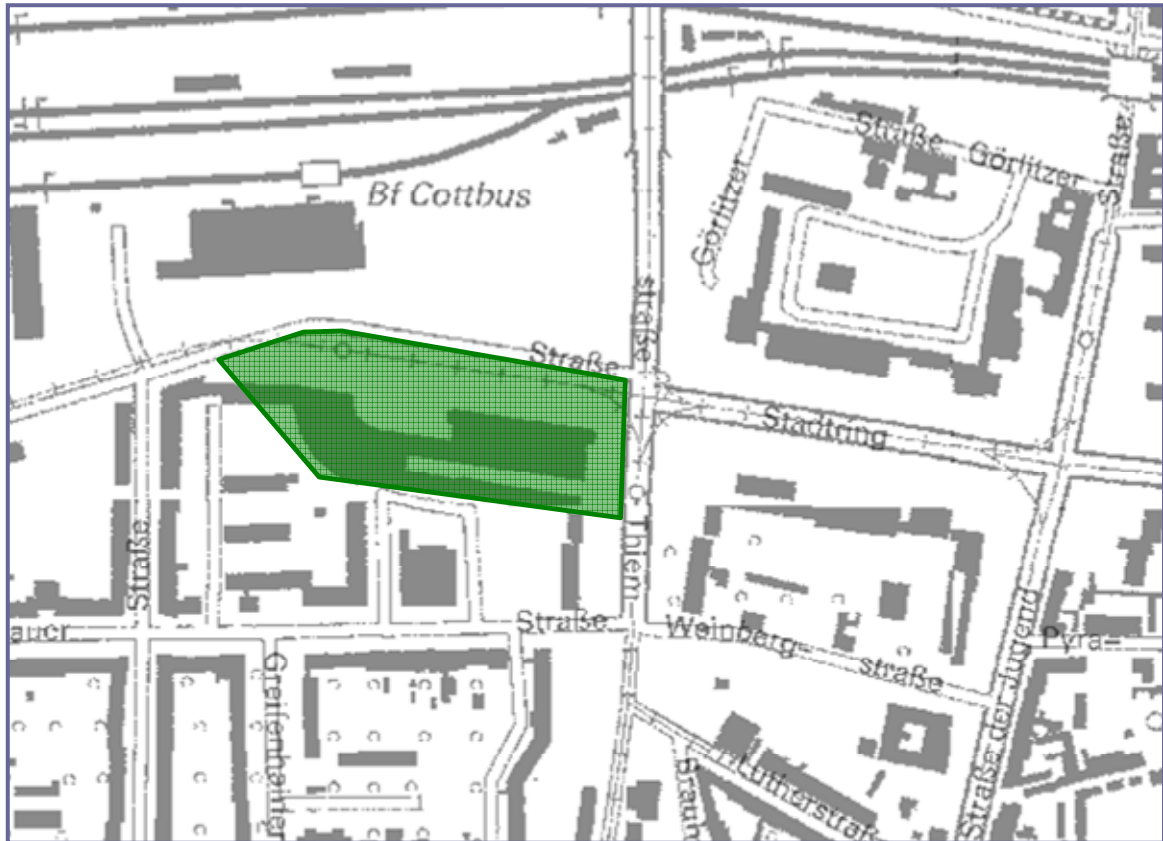
4.5.2 Integriertes Einkaufszentrum mit Stadtteilbedeutung (C-Zentrum)

Fürst-Pückler-Passage

Das C-Zentrum Fürst-Pückler-Passage übernimmt stadtteilbezogene Versorgungsfunktionen im Stadtteil 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, Verwaltungsstandorten und Hotel des Stadtgebietes Süd (Stadtteile Spremberger Vorstadt, Sachsendorf und Madlow), andererseits durch eine weitergehende gesamtstädtische und regionale Ausstrahlung. Letztere wird unterstützt durch seine Lagequalität gegenüber dem Cottbuser Hauptbahnhof sowie an der Nord-Süd-Verkehrsachse Bahnhofstraße / Thiemstraße. Die Bedeutung des Standortes wird durch die Ansiedlung der Bundesknappschaft künftig noch gestärkt.

Der Schwerpunkt der Versorgungsfunktionen ist ausgerichtet auf Stadtgebietsbevölkerung von Spremberger Vorstadt, Sachsendorf und Madlow als umfassende Grundversorgung des kurz- aber auch des mittel- und langfristigen Bedarfs, wodurch sich eine funktionale Abgrenzung zur den Nahversorgungsstandorten Leipziger Straße, Thiemcenter und Leuthener Straße abzeichnet.

Abb. 35: Abgrenzung des integrierten Einkaufszentrums mit Stadtteilbedeutung Fürst-Pückler-Passage (C-Zentrum)



Hinsichtlich der Aufenthaltsqualität wird die Fürst-Pückler-Passage von der umliegenden Wohnbevölkerung angenommen, dazu tragen auch die gastronomischen Einrichtungen (Café Lauterbach, Mc Donalds) bei. Auch in diesem Sinne spiegeln sich Funktionen eines typischen Stadtteilzentrums wider.

Die nördlich verlaufende Bahnlinie begrenzt die Ausstrahlung in die Stadtteile 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 46% aller Verkaufsflächen (insgesamt 3.075 m² VKF) entfallen auf das kurzfristige Branchenspektrum, Kernanbieter ist ein EDEKA-Lebensmittelmarkt. Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ist besonders auf die Anbieter Innova und Adlercom zu verweisen, darüber hinaus sind weitere 21 Anbieter vertreten, die ein breiteres Branchenspektrum abdecken.

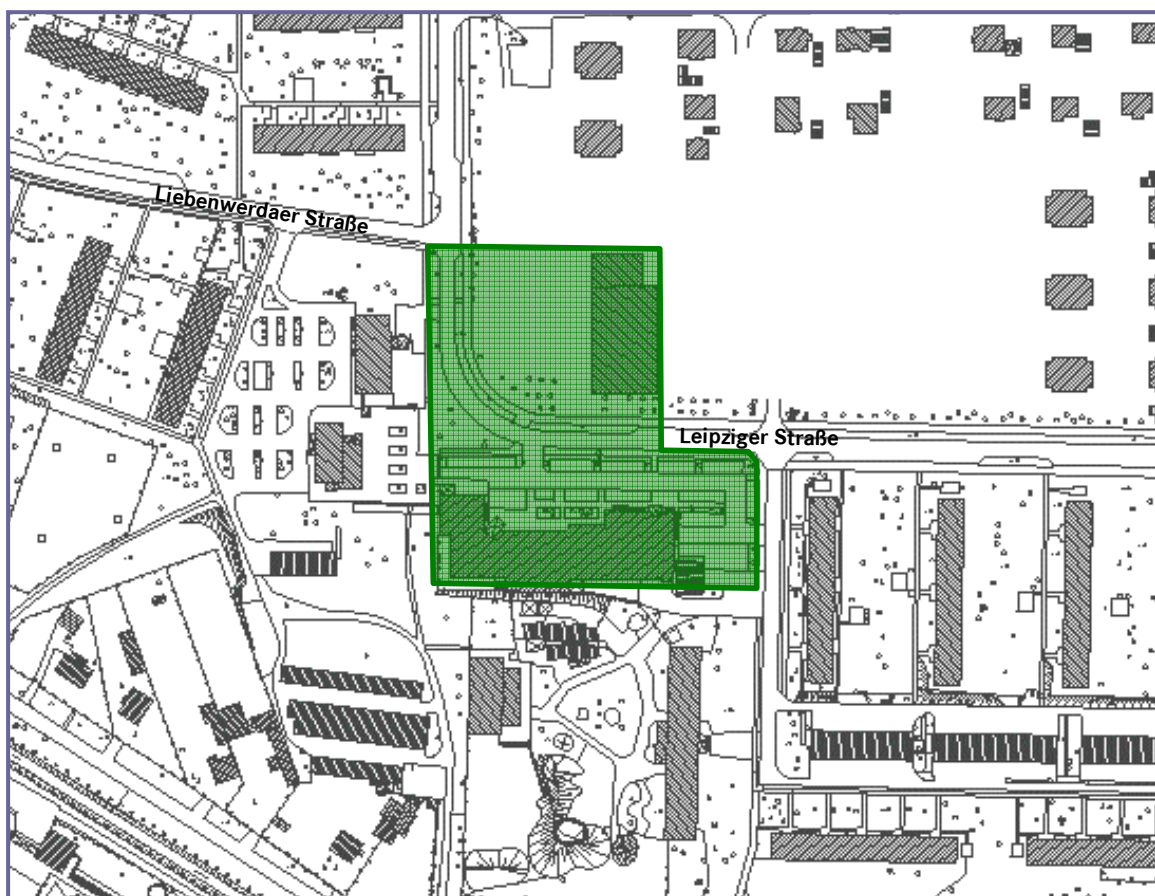
Die Verkaufsflächenausstattung ist abgestimmt auf die Versorgungsfunktionen und sollte auch perspektivisch die Dimensionierung eines vergleichbaren Stadtteilzentrums (max. 4.000 m²) nicht übersteigen.

4.5.3 Nahversorgungszentren (D-Zentren)

Nahversorgungszentrum Leipziger Straße

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

Abb. 36: 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 west-

lich. In östlicher Richtung erfasst es die Wohngebiete bis an die Thiemstraße, steht dabei jedoch bereits in Wechselwirkung mit dem Nahversorgungszentrum Thiemcenter. In dem als potenzielles Einzugsgebiet erfassten Stadtgebiet leben ca. 6.400 Einwohner, deren Nahversorgung in Funktionsergänzung mit Thiemcenter und Fürst-Pückler-Passagen übernommen wird. Bei ausschließlicher Betrachtung der fußläufigen Nahversorgung (600 m Umkreis) ergänzen sich die drei Standorte als flächendeckende Struktur (vgl. Abbildung im Abschnitt V.3.2).

Das Nahversorgungszentrum Leipziger Straße setzt sich funktional zusammen aus einem baulichen Komplex mit REWE-Supermarkt, Getränkemarkt, Drogerie, Lebensmittelhandwerk, preisorientierter Textilanbieter und Blumenhändler südlich der Leipziger Straße, sowie einem auf der gegenüberliegenden, nördlichen Straßenseite ansässigen Discounter Plus (mit Lebensmittelhandwerk). Es bietet somit eine qualifizierte Nahversorgung in der Kombination aus Supermarkt und Discounter.

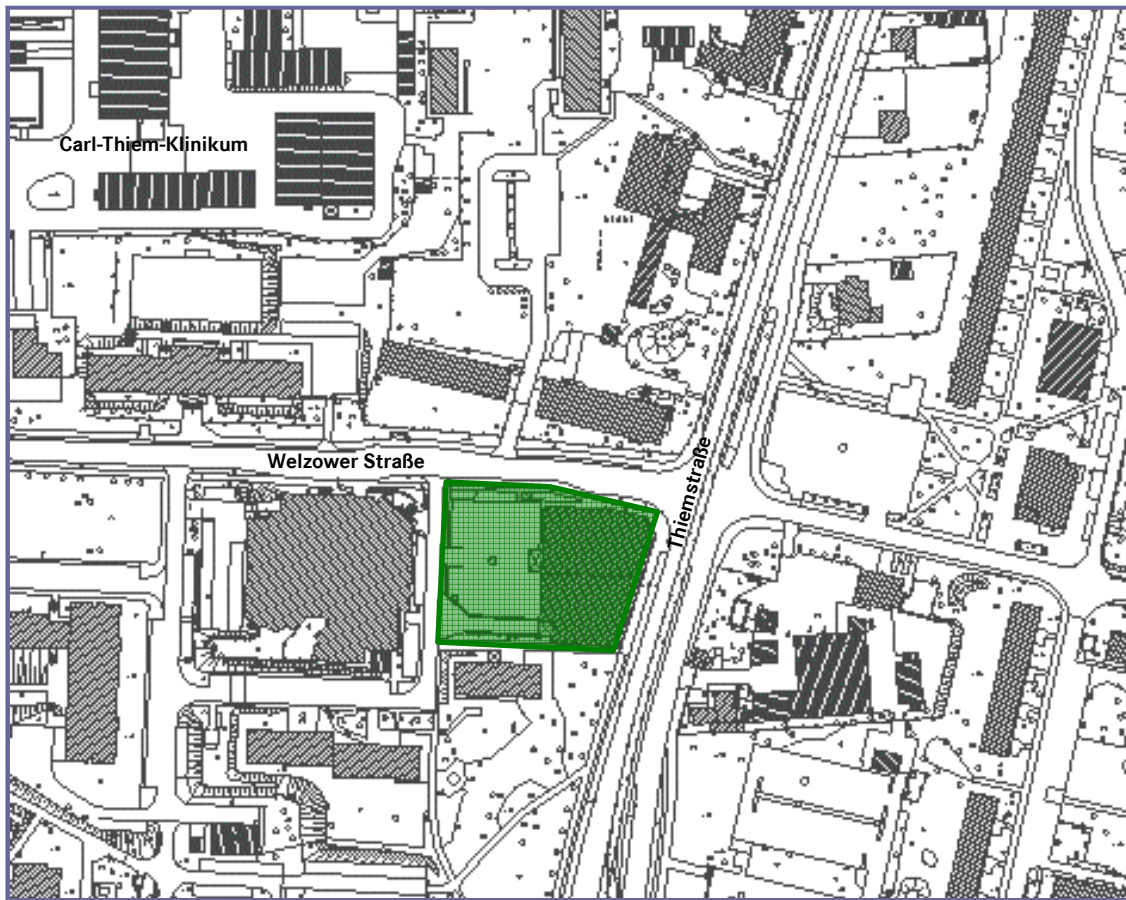
Mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.945 m² schöpft der Standort die Potenziale eines Nahversorgungszentrums weitgehend aus, eine weitere Ausdehnung ist sowohl aus Sicht der eigenen Tragfähigkeit als auch durch die Wechselwirkung mit benachbarten Zentren (z.B. Thiemcenter) nicht anzustreben, folglich wird eine restriktive planungsrechtliche Absicherung empfohlen.

Nahversorgungszentrum Thiemcenter

Mit seiner südlichen Lage innerhalb des Stadtteiles Spremberger Vorstadt sichert das Thiemcenter die Nahversorgung übergreifend an der Schnittstelle der Stadtteile Spremberger Vorstadt und Sachsendorf. Zum engeren Einzugsgebiet zählen die Wohnquartiere im südlichen Teilbereich der Spremberger Vorstadt, beiderseits der Thiemstraße, mit Ausstrahlung in die angrenzenden Gebiete um die Saarbrücker Straße. Dieses D-Zentrum ermöglicht somit den „Brückenschlag“ in einer flächendeckenden Nahversorgung zu den zentralen Versorgungsbereichen des Stadtteiles Sachsendorf.

Innerhalb des Einzugsgebietes liegt zudem das Carl-Thiem-Klinikum mit hoher Beschäftigtenzahl (nördlich des D-Zentrums), in Verbindung mit der günstigen Verkehrslage an der Thiemstraße ermöglichen beide Faktoren auch eine zusätzliche, weiter ausstrahlende Kundenbindung.

Abb. 37: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Thiemcenter (D-Zentrum)



Das Nahversorgungszentrum Thiemcenter ist ein kompaktes Einkaufszentrum mit rückwärtigen Parkflächen. Neben dem Schwerpunkt Einzelhandel bietet es ein multifunktionales Angebot in den Bereichen Freizeit und Gastronomie. Zu verweisen ist speziell auf eine integrierte Bowlingbahn mit angeschlossener Gastronomie.

Kernanbieter aus Sicht der Nahversorgungsfunktionen ist der Lebensmittel-Discounter Plus, ergänzt durch Drogerie (Schlecker), Schreib- und Spielwaren, Lebensmittelhandwerk (Bäcker und Metzger) sowie einem preisorientierten Textilanbieter. Das Thiemcenter gehört mit einer Gesamtverkaufsfläche von lediglich 765 m² (verteilt auf 6 Anbieter) zu den kleinsten zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Cottbus. Ungeachtet der Flächendimensionierung ist die beschriebene Versorgungsfunktion innerhalb des Cottbuser Zentrenkonzeptes bedeutsam und bedarf einer langfristigen Sicherung.

Entwicklungsperspektiven dieses räumlich abgeschlossenen Centers liegen vorrangig im qualitativen Bereich bzw. in der Optimierung der Nutzungen. Eine Flächenerweiterung ist

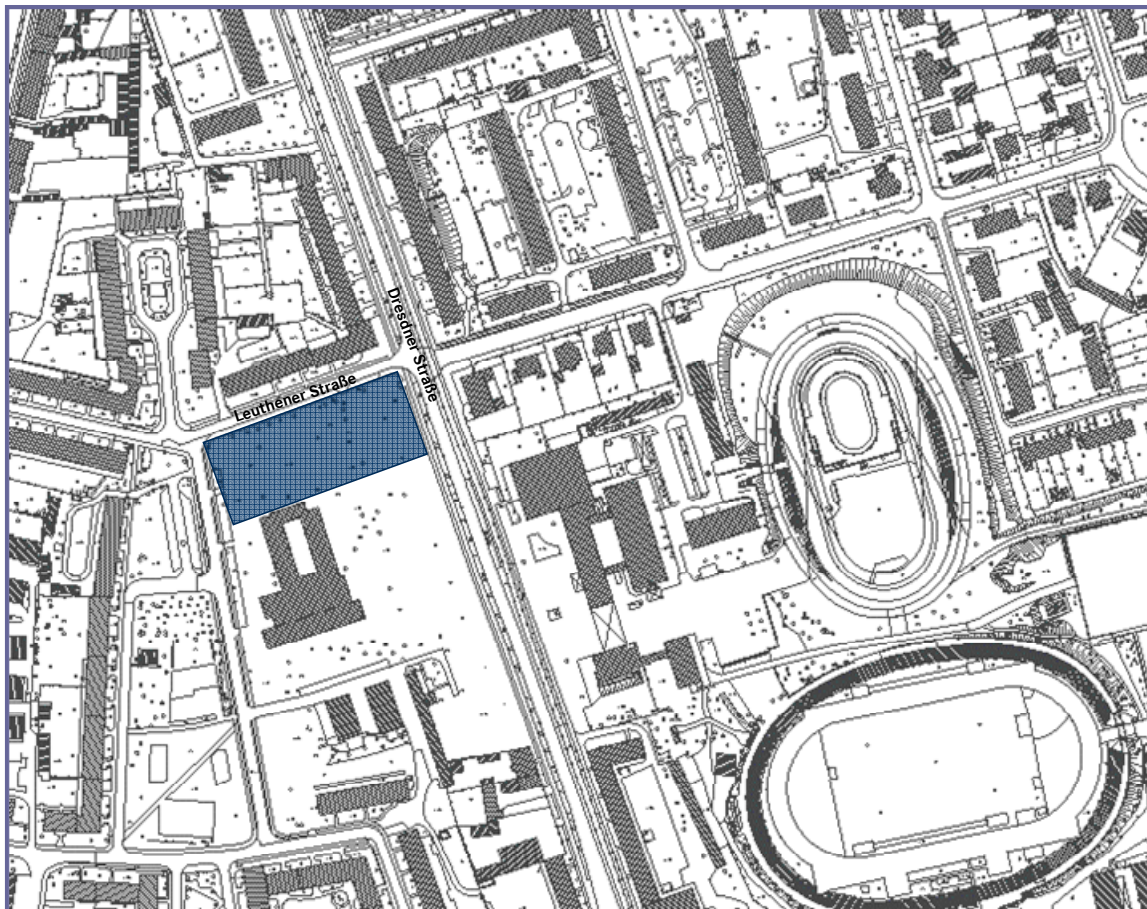
im Rahmen der baulichen Substanz und des verfügbaren Grundstückes kaum möglich. Eine zukünftige Stärkung der Handelsfunktion erfordert eher eine Flächenumnutzung innerhalb des Thiemcenters.

4.5.4 Nahversorgungslagen

Nahversorgungslage Leuthener Straße (Planung)

Die Nahversorgungslage Leuthener Straße ist als aktuelles Planvorhaben zur Sicherung der Nahversorgung in den östlichen Wohnquartieren des Stadtteiles Spremberger Vorstadt zu bewerten. Vorgesehen ist ein Lebensmittel-Discounter mit 800 m² Verkaufsfläche, incl. Lebensmittelhandwerk.

Abb. 38: Abgrenzung des Nahversorgungslage Leuthener Straße



Der Planstandort liegt unmittelbar am Kreuzungsbereich der Leuthener Straße mit der Dresdener Straße. Das potenzielle Einzugsgebiet beiderseits der Drebkauer Straße schließt in östlicher Richtung die gesamten Wohnlagen bis an die Spree, in westlicher Richtung die Wohnquartiere zwischen Drebkauer und Thiemstraße ein.

Nahversorgungsfunktionen im westlichen Gebiet der Spremberger Vorstadt werden bisher von einem Lebensmittel-Discounter (Plus) in der Ottilienstraße (ca. 750 m entfernt vom Planstandort der Nahversorgungslage) übernommen. Dieser Standort weist eine sehr begrenzte Verkaufsfläche (ca. 600 m² incl. Lebensmittelmarkt, Bäcker, Metzger und Blumen) auf, außerdem eine beengte, unzureichende Parkplatzsituation und ist nicht erweiterungsfähig. An diesem Standort ist die Nahversorgung in bisheriger Form mittelfristig nicht tragfähig, mit Realisierung des Planvorhabens Leuthener Straße ist eine Existenzaufgabe des Standortes Ottilienstraße realistisch. Eine Kompensation kann über einen „Nachbarschaftsladen“ am Standort des bisherigen Discounters (Ottilienstraße) erfolgen, welche im Bewohner- und stadtentwicklungspolitischen Interesse liegt (vgl. Abschnitt V.3.2.2).

Letztlich sichert die zukünftige Nahversorgungslage Leuthener Straße mit einem modernen Lebensmittelmarkt und an einem für das relevanten Einzugsgebiet zentralen, gut erreichbaren Standort die erforderlichen Versorgungsfunktionen.

Nahversorgungslage Uhlandstraße

Die Nahversorgungslage Uhlandstraße grenzt unmittelbar südöstlich an das Stadtteilzentrum Gelsenkirchener Allee / Forum Sachsendorf und ist dem Stadtteil Madlow zuzurechnen.

Als Nahversorgungslage wird ausdrücklich nur der Standort des Lebensmittel-Discounters Lidl, einschließlich des integrierten Bäckers ausgewiesen. Diese umfassen zusammen eine Verkaufsfläche von 865 m².

Im Anschluss an den Standort des Discounters bestehen ältere Baukomplexe des ehemaligen Nebenzentrums, überwiegend leerstehend, teilweise jedoch noch mit Nutzungen be-

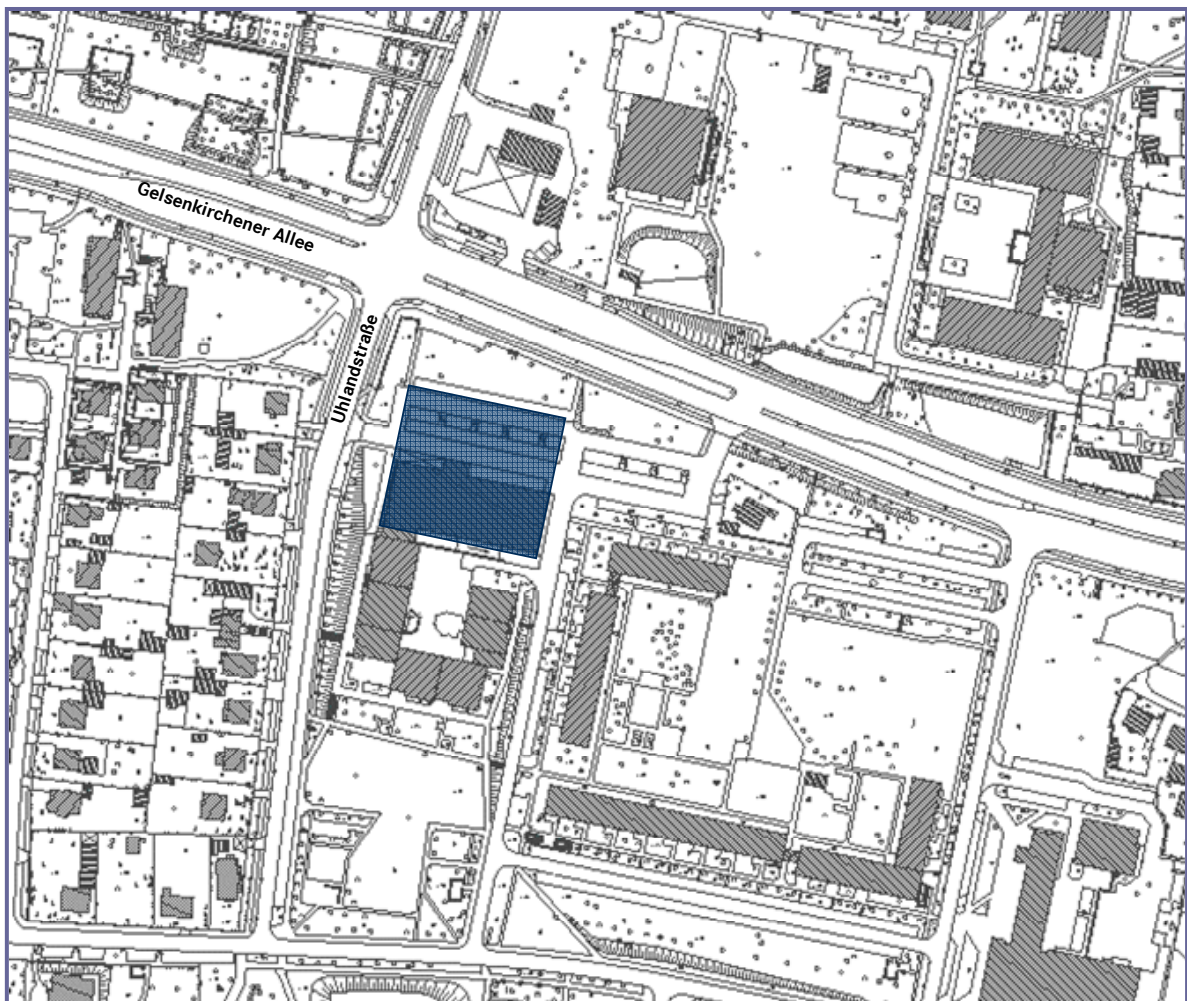
legt (Blumenshop, Postpoint, Drogerie). Dieser Bereich gehört nicht zur Nahversorgungslage und ist auch nicht als räumliches Erweiterungspotenzial zu betrachten.

Die Abgrenzung der Nahversorgungslage Uhlandstraße erfolgt unter zwei Zielsetzungen:

1. Sicherung der fußläufigen Nahversorgung insbesondere aus dem Stadtteil 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.

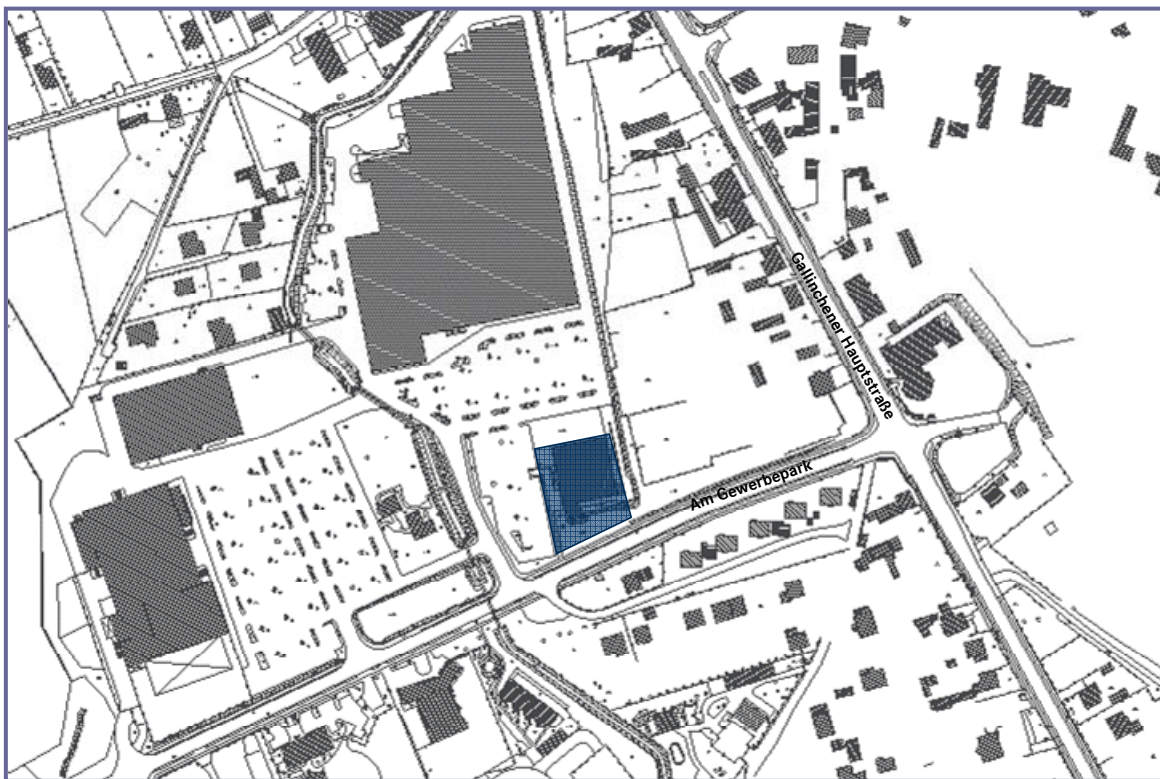
Abb. 39: Abgrenzung des Nahversorgungslage Uhlandstraße



Nahversorgungslage An der B97

Die Nahversorgungslage An der B97 ist eingebunden in den dezentralen Ergänzungsstandort „Spree-Park“ im Stadtteil Gallinchen. Abzugrenzen ist der Standort des Lebensmittel-Discounters Penny. Er verfügt über eine Verkaufsfläche von 800 m², Erweiterungsmöglichkeiten bestehen im Rahmen der generellen Funktionszuweisungen von Nahversorgungslagen beispielsweise durch die Angliederung von Lebensmittelhandwerk.

Abb. 40: Abgrenzung des Nahversorgungslage An der B97



Die Nahversorgungslage ist, fußläufig von der überwiegenden Mehrheit der Einwohner im Stadtteil Gallinchen erreichbar. Zugleich deckt der Standort tragfähige Nahversorgungsstrukturen für den Stadtteil ab, die wirtschaftliche Tragfähigkeit wird bei begrenztem eigenem Einwohnerpotenzial (ca. 2.640 Einwohner im Stadtteil Gallinchen) durch die Anbindung an den „Spree-Park“ gestützt. Im angrenzenden Teilbereich der B97 (Ortsdurchfahrt Gallinchen) sind diverse Gewerbeansiedlungen, auch Handel, vertreten, die u.a. von der Frequenz des Lebensmittel-Discounters leben und einen belebten Ortskern bilden. Konkurrierende Standorte von Lebensmittelmärkten würden somit nicht nur die Nahversorgungslage gefährden, sondern zugleich die städtebaulichen Strukturen im Umfeld.

5. Einbindung und Entwicklung der Sondergebietsflächen großflächiger Einzelhandel

Standorte mit großflächigem Einzelhandel übernehmen innerhalb des Zentrenkonzeptes grundsätzlich ergänzende Versorgungsfunktionen und sichern durch ihre Ausstrahlung mit eigenen Einzugsgebieten eine regionale Kaufkraftbindung. Großflächige Ergänzungsstandorte tragen zum nachfragegerechten Betriebstypenmix und der Angebotsvielfalt bei und unterstützen damit die Wahrnehmung oberzentraler Versorgungsfunktionen. Die bevorzugte Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsstandorten an dezentralen Standorten kann aber auch zur Erosion bzw. Einschränkung der Entwicklungsperspektiven zentraler Versorgungsbereiche führen, damit das Zentrengefüge und die Erfüllung von Versorgungsaufgaben gefährden.

Die Bevorzugung dezentraler Stadtlagen für großflächige Einzelhandelsstandorte liegen ursächlich begründet in:

- **wirtschaftlichen Überlegungen** - niedrige Bau- und Bodenpreise und i.d.R. vereinfachte planungsrechtliche Verfahren
- **hohen Flächenbedarf** – an den Standorten konnten kurzfristig ausreichende Grundstücksgrößen zur Verfügung gestellt werden
- **Verkehrsbelastung und Erreichbarkeit** – für das hohe induzierte Kundenverkehrsaufkommen ist die eine optimale Erreichbarkeit in Folge einer guten Verkehrsanbindung notwendig und es bestehen günstige Bedingungen für die notwendige Bereitstellung von Parkplatzkapazitäten

In den Abschnitten II/3 und III/4 wurde bereits die Marktstellung großflächiger Einzelhandelsagglomerationen in nicht integrierten Lagen des Cottbuser Stadtgebietes herausgearbeitet und einer Bewertung unterzogen. Danach werden die Standortstruktur des Einzelhandels und das Nachfrageverhalten im Oberzentrum Cottbus nachhaltig beeinflusst. Die planungsrechtliche Steuerung dieser großflächigen Einzelhandelsstandorte ist deshalb für eine räumlich geordnete Entwicklung des Einzelhandels in Cottbus von wesentlicher Bedeutung.

5.1 Ergänzungsstandort Cottbus-Center / Sielower Landstraße

Das Cottbus-Center wurde 1993 auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes aus dem Jahre 1991 errichtet. Beim Cottbus-Center handelt es sich um ein Einkaufszentrum, dass auch Dienstleistungsangebote (Freizeit/Sport, Gastronomie, medizinische Einrichtungen, Büroflächen) im umfassenden Maße einschließt. Das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum befindet sich in einem Gewerbegebiet am nördlichen Stadtrand von Cottbus, etwa 3 km von der Cottbuser Innenstadt entfernt.

Der Einzelhandelsbesatz konzentriert sich auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss. Die Verkaufsfläche der insgesamt 28 Einzelhandelsanbieter umfasst aktuell 16.755 m². Im linken Teil des Baukörpers und im 1. Obergeschoß ist ein Kaufland SB-Warenhaus der Handelsgruppe Lidl & Schwarz mit 10.400 m² Verkaufsfläche angesiedelt. Die restlichen Flächen sind Fachmärkten verschiedener Branchen vorbehalten. Großflächig sind die Fachmärkte von Medi Max (Unterhaltungselektronik) mit 2.300 m², den Textil-Märkten KiK und AWG mit 860 m² bzw. 800 m² Verkaufsflächen. Ergänzt wird das Angebot durch eine Vielzahl von Fachgeschäften, die im Schwerpunkt den kurz- bis mittelfristigen Bedarfsbereich abdecken. Das Cottbus-Center verfügt über insgesamt 1.300 Parkplätze.

Die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind sehr grob gefasst, ursächlich dafür ist die frühe Planungsphase 1990/1991 (ohne Erfahrungswerte) zu benennen. Das Plandokument sieht vor:

► Bau- und Gartenmarkt	11.000 m ² Fläche
► SB-Warenhaus	11.000 m ² Fläche
► Shop-Zone	10.000 m ² Fläche
► Freizeitbereich / DL	3.000 m ² Fläche

Bei den Flächenangaben bleibt offen, ob es sich um genehmigte Geschoss-, Miet- oder Verkaufsflächen handelt. In einer ergänzenden Festsetzung wird eine Netto-Gesamtfläche von 28.000 m² ausgewiesen, die mit den oben ausgewiesenen Flächen nicht korrespondiert, denn den üblichen Umrechnungsfaktor von Gesamt(miet)fläche zu Verkaufsfläche von 0,7 unterstellt, lässt sich eine festgesetzte Handelsverkaufsfläche von 22.400 m² ableiten. Abzüglich des nicht errichteten Bau- und Gartenmarktes würde für SB-Warenhaus

und Shopzone sich rein rechnerisch eine Verkaufsfläche von 14.700 m² ergeben. Im Vergleich zum Status quo ist festzuhalten, dass die Verkaufsfläche um rund 2.000 m² überschritten wird.

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.

Die Dynamik der Angebots- und Nachfragesituation hat auch zu Veränderungen in der Branchenstruktur im Cottbus-Center in den letzten Jahren geführt. Mit der Schließung des Möbelhauses (2.000 m² Verkaufsfläche) ist ein flächenmäßig relevanter Anbieter verloren gegangen und hat einen Rückgang der Gesamtverkaufsfläche bewirkt. Die Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Centers wird einer Auslastung der Flächen und Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen bedürfen, deshalb sind verstärkte Ansiedlungen mit zentrenrelevanten Branchen nicht auszuschließen. Damit würde sich der Standortwettbewerb u.a. mit dem innerstädtischen Einkaufszentrum „Bleichen Carré“ verschärfen. Das Cottbus-Center soll jedoch auch zukünftig als Ergänzungsstandort fungieren, es ist deshalb zu empfehlen, dass die planungsrechtliche Grundlage fortgeschrieben und dezidiert auf die Funktion abgestimmt wird. Selbstverständlich sind der Bestandsschutz und die Entwicklungschancen für das Einkaufszentrum im Plandokument zu berücksichtigen.

Südlich angrenzend zum Cottbus-Center sind zwei weitere Gewerbegebiete ausgewiesen, in denen Einzelhandel sich angesiedelt hat. Im GE-Gebiet Sielower Landstraße Ost II ist ein ALDI-Lebensmittelmarkt mit 800 m² Verkaufsfläche 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 mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m² komplettiert den Einkaufsstandort Sielower Chaussee / Sielower Landstraße. Die Erfahrung mit ALDI hat gezeigt, dass eine Überprüfung der Festsetzungen in den Gewerbegebieten und der Ausschluss von Handel, vor dem Hintergrund der angestrebten Entwicklungsziele zur Stärkung der Innenstadt und weiterer zentraler Versorgungsbereiche, notwendig ist.

5.2 Ergänzungsstandort Lausitz-Park / Am Seegraben

Die beiden Sondergebiete Lausitz-Park und Am Seegraben befinden sich in nördlicher Randlage des Stadtteils Groß Gaglow und sind von beiden Anschlussstellen der BAB 15 (Dreieck Spreewald- Breslau) über kurze Distanzen zu erreichen. Zudem werden beide Sondergebiete von Hauptverkehrsachsen der Sachsendorfer Straße in Nord-Süd-Richtung und der Madlower Chaussee in Ost-West-Richtung tangiert. Die besondere Lagegunst stellt einen wesentlichen Aspekt zur Ansiedlung der Einzelhandelsstandorte dar. Das Sondergebiet des Lausitz-Park liegt östlich und das Sondergebiet Am Seegraben westlich der Sachsendorfer Straße. Zwischen den Sondergebieten bestehen Sichtbeziehungen. Aus der räumlichen Nähe der Sondergebiete lassen sich Synergieeffekte ableiten.

Für das Sondergebiet des Lausitz-Parks gibt es keine planungsrechtliche Grundlage. Der Lausitz-Park wurde 1993 in der Gemarkung, der damals noch selbstständigen Gemeinde Groß Gaglow, eröffnet. Der Lausitz-Park verfügt insgesamt über eine Verkaufsfläche von rund 38.000 m², die sich auf ein breites Branchenspektrum verteilen. Die flächenmäßig größten Anbieter sind das Hoffmann Möbel- und Einrichtungshaus, der toom Bau- und Heimwerkermarkt mit integriertem Gartencenter, das Marktkauf SB-Warenhaus, Bekleidungshäuser von C&A und Rauer. Das Angebot der Großflächen wird durch eine Vielzahl von Fachgeschäften ergänzt. Der Adler Modemarkt mit 2.500 m² Verkaufsfläche befindet sich gemeinsam mit dem Marktkauf Getränkemarkt außerhalb des Hauptkomplexes auf der gegenüberliegenden Seite.

Die 2.500 zur Verfügung stehenden Parkplätze sind permanent gut ausgelastet und ein Indiz für die hohe Kundenakzeptanz des Einkaufsstandortes. Mit dem Angebotsspektrum steht das Sondergebiet im unmittelbaren Standortwettbewerb mit innerstädtischen Angebotsstrukturen und dominiert diese gegenwärtig sogar. Deshalb sollte ein weiterer flächenmäßiger Ausbau des Sondergebietes konsequent unterbunden werden. Eine Erweiterung wurde von Seiten der Eigentümer bereits angestrebt und sollte auf den benachbarten Grundstücken zum Gartencenter erfolgen. Dieses Areal ist aber bereits im Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Groß Gaglow als Gewerbegebiet ausgewiesen, so dass eine Investoranfrage abgelehnt werden konnte. Sowohl für die angrenzenden Grundstückflächen als auch für den Lausitz-Park sollte eine planungsrechtliche Absicherung er-

folgen. Für die planungsrechtliche Grundlage bietet sich auch ein vereinfachtes B-Planverfahren nach §9 2a an, mit dem auch der Geltungsbereich abgegrenzt wird. Den aktuellen Bestand und die Entwicklungsperspektiven planungsrechtlich zu fixieren, schafft auch für den Eigentümer einen geordneten rechtlichen Rahmen, auf dessen Grundlage er planen kann.

Innerhalb des Areals Am Seegraben ist der Media Markt angesiedelt, der auf Grundlage des § 34 des Baugesetzbuches¹ errichtet wurde. Auch wenn die Flächenpotenziale auf dem Gesamtareal durch andere Nutzungen weitestgehend ausgeschöpft sind, sollten beabsichtigten Weiterentwicklungen durch planungsrechtliche Festsetzungen entgegenge wirkt werden.

Östlich des Lausitz-Parkes im benachbarten Gallinchen, an der B 97 im Bereich der Autobahnanschlussstelle Cottbus-Süd, ist der Spree-Park angesiedelt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen für das Sondergebiet gründen auf den Vorhaben- und Erschließungsplan „Spreemarktzentrum Gallinchen“, der im Jahre 1992 aufgestellt wurde. Die textlichen Festsetzungen zu den Nutzungen beinhalten:

► Bau- und Gartenmarkt	9.500 m ² Verkaufsfläche
► Möbelmarkt	10.000 m ² Verkaufsfläche
► Hobby- und Spielwarenmarkt	2.000 m ² Verkaufsfläche
► SB-Markt Food	1.400 m ² Verkaufsfläche.

Im aktuellen Bestand sind im Spree-Park auf 19.000 m² Verkaufsfläche überwiegend Fachmarktangebote zum Thema Wohnen und Einrichtungen angesiedelt. Die Anbieter sind:

- Möbel-Roller
- Hammer-Heimtextilien
- Praktiker Bau- und Heimwerkermarkt sowie Gartencenter.

¹ vgl. § 34 Baugesetzbuch 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.

Der geplante Food-Bereich wird durch den Lebensmittel-Discountmarkt (Penny) ausgefüllt, der Grundversorgungsfunktionen für den Stadtteil Gallinchen übernimmt. Die genehmigte Verkaufsfläche ist folglich nicht ausgeschöpft. Die Empfehlung der Gutachter lautet, den jetzigen Bestand festzusetzen, um den Ergänzungsstandort mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu sichern und auszuschließen, dass die Möglichkeiten der Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente zukünftig noch ausgeschöpft werden.

5.3 Ergänzungsstandort TKC

Nördlich der Cottbuser Innenstadt im Stadtteil Schmellwitz befindet sich das Sondergebiet das SO-Gebiet „Einkaufszentrum TKC-Center“. Es umfasst einen Teilbereich des Vorhabens- und Erschließungsplanes VEP Gewerbepark Gerhart-Hauptmann-Straße aus dem Jahre 1992.

Für das Sondergebiet „Einkaufszentrum TKC-Center“ wurden folgende Nutzungen festgesetzt:

► SB-Warenhaus	6.400 m ² Verkaufsfläche
► Bau- und Gartenmarkt	6.000 m ² Verkaufsfläche
► Getränkemarkt	600 m ² Verkaufsfläche
► kleinflächige Shops	1.000 m ² Verkaufsfläche
► Apotheke	140 m ² Verkaufsfläche
► Gastronomie und DL	380 m ² Nutzfläche.

Insgesamt umfassen die Festsetzungen für den Handel eine Gesamtgröße von 14.140 m². Nach dem Rückzug des SB-Warenhauses Wal-Mart, der einen wahrnehmbaren Attraktivitätsverlust für den Standort bedeutete, soll nun mit einem neuen Angebotskonzept eine Revitalisierung des Standortes vollzogen werden.

Es ist geplant, folgende Branchen und Verkaufsflächen anzusiedeln:

► Verbrauchermarkt (EDEKA-Center)	3.100 m ² Verkaufsfläche
► Bau- und Gartenmarkt (Bestand)	3.560 m ² Verkaufsfläche

► Tiernahrung (Erweiterung zum Bestand)	1.100 m ² Verkaufsfläche
► Textilmarkt	660 m ² Verkaufsfläche
► Textilmarkt	650 m ² Verkaufsfläche
► Baby-Ausstatter	660 m ² Verkaufsfläche
► Schuhmarkt	277 m ² Verkaufsfläche
► Drogeriemarkt	390 m ² Verkaufsfläche
► Haushalt- und Schreibwaren/ Geschenke	647 m ² Verkaufsfläche
► Fachmarkt nn	1.016 m ² Verkaufsfläche
► kleinflächige Shops	zwischen 20 - 95 m ² Verkaufsfläche.

Mit einer Gesamthandelsfläche von 12.483 m² bleibt das TKC-Einkaufszentrum zwar unter der festgesetzten Verkaufsfläche von rund 14.200 m². Allerdings sind mit dem neuen Angebotskonzept deutliche Verschiebungen zu Gunsten zentrenrelevanter Sortimente (Textil, Drogerie und Schreibwaren/Geschenke) erfolgt. Das neue Fachmarktzentrum wird auf Grund der Standortfaktoren (ausreichend kostenlose Parkplätze, gute Erreichbarkeit) eine eigenständige Attraktivität entwickeln und steht damit in unmittelbarer Wechselbeziehung zur Innenstadt, insbesondere zu den Angebotsstrukturen im neuen EKZ „Bleichen Carré“.

Im kurzfristigen Bedarfsbereich bestehen zudem enge Wechselbeziehungen mit dem Stadtteilzentrum Nord.

5.4 Sonstige Ergänzungsstandorte

Die Stadt Cottbus und Umlandgemeinden verzeichneten nach 1990 eine sehr dynamische Entwicklung bei großflächigen peripher angesiedelten Einzelhandelsstandorten. Neben den bereits betrachteten Sondergebieten sind hierzu auch das Sondergebiet Am Stadtring/Merzdorfer Weg und in dessen Verbindung auch der Standort mit dem „Max Bahr“ Bau- und Gartenmarkt in der Paul-Greifzu-Straße zu zählen. In den beiden Sondergebieten sind schwerpunktmäßig Anbieter angesiedelt, die das Thema Wohnen und Einrichten mit ihren Sortimenten aufgreifen. Dazu zählen; Wellness & Bad, Dänisches Bettenhaus und der Bau- und Gartenmarkt. Auf diesen Angebotsschwerpunkt sollten auch beide Sondergebiete in Zukunft weiter konzentriert werden. Über den bereits bestehenden ALDI und Getränkemarkt hinaus sollten weitere Ansiedlungen von Lebensmittel-Märkten bzw. anderen zentrenrelevanten Sortimenten durch planungsrechtliche Regelungen im Vorgriff begegnet werden, da diese konträr zur Zentrenentwicklung stehen würden.

Die Empfehlung lässt sich auch auf den Ergänzungsstandort Hardenbergstraße / Südeck mit den Anbietern Möbel-Boss, dem Kaufland-Verbrauchermarkt und Discounter Penny übertragen.

VI. Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

1. Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch planungsrechtliche Instrumentarien

Das planerische Instrumentarium reicht im Wesentlichen aus, um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Einklang mit städtebaulichen und raumordnerischen Vorstellungen zu bringen. Es bedarf allerdings eines konsequenten Einsatzes der Instrumente. Nach aktueller Rechtsprechung sind Städte und Gemeinden zu schnellem Handeln aufgefordert, um den Ansiedlungsdruck an städtebaulich unerwünschten Standorten rechtlich begründet begegnen zu können. Mit dem neuen §9 Abs. 2a BauGB wird die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Mittelpunkt gerückt. Hierzu sind planungsrechtliche Festsetzungen notwendig, die ortsspezifisch und auch einzelfallbezogen nachvollziehbar begründet werden müssen. Als Grundlage können insbesondere aktuelle, detaillierte und fundierte Einzelhandelsuntersuchungen herangezogen werden, die auch die ortsspezifische Relevanz und räumliche Abgrenzung von zentralen Bereichen begründen. Hierzu fordert §9 Abs. 2a:

„...Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder des Gemeindeteils enthält...“

Zentrale Versorgungsbereiche ergeben sich aus planerischen Darstellungen und Festlegungen in den Bauleitplänen oder aus Festlegungen in den Raumordnungsplänen, aus nicht verbindlichen („informellen“) raumordnerischen und städtebaulichen Konzepten oder nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen und haben eine hohe städtebauliche Bedeutung (Sicherstellung wohnort- und daher verbrauchernaher Versorgung, demografische Entwicklung).

Der Gesetzgeber hat über die Bauleitplanung die Möglichkeit geschaffen, die verschiedenen Nutzungen im Gemeindegebiet räumlich zu verteilen und in Ansiedlungen steuernd einzugreifen.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthält mit § 11 Abs. 3 eine Sondervorschrift für die planungsrechtliche Behandlung des großflächigen Einzelhandels. Die grundlegende Vorgabe besteht darin, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Ziele der Raumordnung oder die städtebauliche Entwicklung auswirken können, lediglich in Kerngebieten und in Sondergebieten zuzulassen.

Wenn dem großflächigen Einzelhandel einerseits einzelne Entwicklungsschwerpunkte zugewiesen werden, sind andererseits auch Aussagen über die Entwicklung derartiger Betriebe zu treffen, die an Standorten außerhalb der dargestellten Schwerpunkte bereits ansässig sind oder sich ansiedeln wollen, um auch hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Einer räumlichen Ausdehnung dieser Standorte und eine Erweiterung der dort zurzeit bestehenden Einzelhandelsbetriebe sollte aus städtebaulichen Gründen, auch unter Berücksichtigung wesentlicher Aspekte der Stadtentwicklung, mit allen zur Verfügung stehenden planungsrechtlichen Mitteln restriktiv begegnet werden.

Die Steuerung der Ansiedlung, auch von Discounter und weiteren Anbietern bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m², ist auszurichten an den im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept fixierten städtebaulichen Zielstellungen, untersetzt durch die Zentrenstruktur. Auch bereits vorhandene Standorte können sich verändern. Durch nachfolgende Ansiedlungen werden sie aufgewertet und können sich zu Konkurrenzstandorten zur Zentrenstruktur entwickeln. Diesen potenziellen Entwicklungen sollte bereits im Vorfeld stadtplanerisch entgegengewirkt werden, um die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche nicht zu gefährden.

Das Einzelhandelskonzept bildet die Grundlage für das zu fixierende Ordnungsprinzip der Stadt Cottbus. Die zielgerichtete Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes erfordert sowohl eine Unterstützung gewünschter Einzelhandelsansiedlungen als auch eine Unterbindung nicht gewollter Standortentwicklungen.

Die Kommune tritt hierbei in Vorleistung, indem geeignete und ungeeignete Standorte für Einzelhandelsentwicklungen hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen zu bewerten und gegebenenfalls planungsrechtlich zu überarbeiten sind.

„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach §34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können;...“ (§9 Abs. 2a BauGB)

Fazit: Aktive Angebotsplanung für Einzelhandelsflächen und Restriktionen für Einzelhandelsnutzungen an städtebaulich nicht geeigneten Standorten bilden die Schwerpunkte zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Cottbus. Im Mittelpunkt steht die Forcierung der zentralen Versorgungsbereiche zur Kompensation sukzessiv entstandener Entwicklungsdefizite, insbesondere im A-Zentrum Innenstadt aber auch bei der Sicherung der Nahversorgung. Bauleitplanung und das Einzelhandelskonzept sind geeignete Instrumente zur Umsetzung dieser strategischen Aufgabenstellung. Das Einzelhandelskonzept muss auch vom politischen Willen der Kommune getragen sein.

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 Nahversorgungslagen 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 zu zurechnen. 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 Anfahrbarkeit 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 9 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, auch im bisher absehbaren Branchenbesatz des neuen „Bleichen Carré“ ist kein Anbieter vorgesehen. Hier bestehen durchaus Entwick-

lungschancen 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, Elektrohauswaren (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 Flächenproduktivität 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 V.2.2).

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, Strauss Innovation) 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 Versorgungsbereichen 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 2003).

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. 52.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)
Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 52.33.1) Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 52.33.2), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 52.49.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 52.47.3)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 52.31)
Blumen	Schnittblumen aus (WZ-Nr. 52.49.1)
Zentrenrelevante Sortimente	
Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ: 52.49.2) ohne Heimtiernahrung
Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 52.47.1), Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2),
Kunst, Antiquitäten	Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.48.21), Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1), Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2)
Baby-, Kinderartikel	Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.42) Schuhe, Leder- und Täschnnerwaren (WZ-Nr. 52.43)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 52.45.2) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 52.49.5) Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (WZ-Nr. 52.49.6) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (WZ-Nr. 52.45.1)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 52.49.3), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.49.4)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 52.41) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel für den Garten (aus WZ-Nr. 52.44.33) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4) Heimtextilien ohne Teppiche (WZ-Nr. 52.44.7) Bastelbedarf (WZ-Nr. 52.48.60), Kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.48.22)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 52.48.5)
Spielwaren, Sportartikel	Spielwaren (WZ-Nr. 52.48.6), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 52.49.8)
Fahrräder und -zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 52.49.7)

Quelle: eigene Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2003)

VII. Handlungsleitfaden zur Umsetzung der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption der Stadt Cottbus

Die funktionale Stärkung von Cottbus als Oberzentrum und regionaler Einzelhandelsstandort ist 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 folgenden Szenarien zeigen die Bandbreite möglicher Entwicklungsoptionen und die Auswirkungen auf die Einzelhandelsstandort- und Zentrenstruktur der Stadt Cottbus.

Szenario I: Freies Spiel der Marktkräfte

Die Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen der Stadt Cottbus sind gekennzeichnet durch geringe Steuerungsaktivitäten. Die Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben, Verlagerungen und Erweiterungen unterliegen der Dynamik der Angebotssituation. Aus wirtschaftlichen Gründen werden die Einzelhandelsunternehmen den Ansiedlungsdruck auf nicht integrierte Lagen des Stadtgebiets verstärken. Für die Einzelhandelsstrukturen bedeutet dies schließlich, dass Einzelhandelsstandorte, die außerhalb der Zentrenstruktur liegen, realisiert werden. Die Discounter-Ansiedlungen nehmen in diesem Szenario entlang der Bundesstraßen weiter zu, Standortplanungen am westlichen Verkehrsring sind beispielgebend. Der weitere Ausbau dezentraler und peripheren Sondergebiete führt zu einer zunehmenden Zergliederung der Einzelhandelsstrukturen und verhindert attraktive Ansiedlungen an innerstädtischen Potenzialflächen. Der Angebotsdruck und die Wettbewerbsstellung peripherer Standorte nehmen folglich weiter zu, negative städtebauliche Auswirkungen auf gewachsene Zentren- und Versorgungsstrukturen sind, unter Berücksichtigung der hohen Handelsflächenausstattung bei rückläufiger Nachfrageentwicklung (Bevölkerungsverluste), zu erwarten. Mit dem deutlich zunehmenden Verdrängungswettbewerb werden Betriebsaufgaben verbunden sein, die sowohl die Innenstadt als auch Stadtteilzentren und die bestehende wohnungsnahe Grundversorgung stark gefährden. Eine Nachnutzung der aufgegebenen Standorte wird ohne Planungssicherheit schwierig. Leerstände und Brachen führen zur Verödung von Teilräumen und beeinflussen nachhaltig die Attraktivität der

Cottbuser Zentren und von Wohnquartieren. Eine solche Handlungsoption konterkariert die städtebaulichen Entwicklungsziele.

Mit dem Szenario I gehen zudem auch Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit für Investoren verloren, was zu einer Verunsicherung der Akteure und letztlich zum Bedeutungsverlust des Einzelhandelsstandortes Cottbus führt.

Szenario II: Steuerung des Einzelhandels mit Ausnahmen

Die Einzelhandelsentwicklung wird grundsätzlich gezielt und politisch gewollt gesteuert. Dies geschieht auf Basis eines definierten Zentrensystems unter Einschluss der Ergänzungsstandorte. In Einzelfällen werden jedoch Ausnahmen gemacht, die politisch oder wirtschaftlich determiniert sind. Eine wirtschaftlich interessante Vermarktung eines Grundstücks bzw. die Arrondierung einer industriellen Brachfläche etc. sind Gründe, die oft mit dem Ansiedlungswunsch eines namhaften Anbieters korrespondieren und im öffentlichen Meinungsbild positiv reflektiert werden.

Das Szenario II ist in sich inkonsequent. Bei städtebaulich nicht begründbaren Ausnahmen verliert das Zentrenkonzept an Steuerungskraft. Es kann dann nicht mehr als städtebauliche Rechtfertigung für die planerische Steuerung der Einzelhandelsstandorte und hierbei insbesondere nicht mehr für den Ausschluss oder die Beschränkung des zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche herangezogen werden. Beispielsweise sei auf die Ansiedlungsbegehren am alten Straßenbahndepot im Stadtteil Ströbitz verwiesen, bei welchem negative Auswirkungen auf das D-Zentrum Ewald-Müller-Straße unausweichlich sind.

Die planungsrechtliche Steuerung orientiert sich unzweifelhaft an den städtebaulichen Zielvorstellungen, in dem die Erweiterung zentrenrelevanter Sortimente deutlich eingegrenzt wurde, um die Entwicklungsperspektiven der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu gefährden. Die Diskussion um Anbieter und Ansiedlungswünsche tritt dann umso energischer in Kraft, wenn die einen Restriktionen erfahren und für andere Standorte Ausnahmen gelten. Von den formulierten Zielen und Grundsätzen abweichende Entscheidungen schränken die notwendige Planungssicherheit der Investoren und Betreiber und damit auch die Wettbewerbstransparenz ein und sind rechtlich angreifbar.

Szenario III: Räumlich-funktionale Gliederung im Rahmen einer hierarchischen Zentrenstruktur

Das Leitbild einer räumlich-funktionalen Gliederung baut auf gewachsene Versorgungsstrukturen und damit auch Siedlungsbereiche auf und gibt einen Orientierungsrahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung. Dieses Steuerungsmodell hat nicht zum Ziel, durch Restriktionen Eingriffe in den Wettbewerb vorzunehmen, sondern den Standort Cottbus insgesamt zu attraktivieren und eine weitere Entwicklung der Angebotssituation zu ermöglichen. Um jedoch die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Struktur und Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden, ist eine klare räumliche Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit eindeutiger arbeitsteiliger Struktur der Einzelhandelsstandorte zu empfehlen. Dabei sollten sich die Art und Größe der Neuansiedlungen an den zentrenhierarchischen Versorgungsfunktionen der Stadt Cottbus und an realistischen Entwicklungspotenzialen orientieren.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen und der prognostizierten Nachfrageentwicklung im Kontext mit städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten empfiehlt sich für Cottbus folgende Zentrenstruktur:

- ▶ **A-Zentrum Innenstadt – zielt auf einen umfassenden Branchenmix bis zum spezialisierten höheren Bedarf**
- ▶ **B-Zentren Stadtteilzentren – maximale Verkaufsfläche beträgt 4.000 m², zielt auf umfassende Grundversorgung im kurz- und ergänzendem mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich**
- ▶ **C-Zentrum als integriertes Einkaufszentrum mit Stadtteilbedeutung – als Standort des One-Stop-Shoppings mit besonderen Erreichbarkeitsanforderungen, aber auch vergleichbaren stadtteilbezogenen Versorgungsfunktionen auf maximal 3.500 m²**
- ▶ **D-Zentren Nahversorgungszentren – verfügen über eine Verkaufsfläche von max. 2.000 m² und konzentrieren sich auf Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten**
- ▶ **Nahversorgungslagen – ergänzen die zentralen Versorgungsbereiche mit dem Ziel einer möglichst flächendeckenden, fußläufigen Nahversorgung, sie bestehen aus Lebensmittelmarkt mit Lebensmittelhandwerk**
- ▶ **Ergänzungsstandorte für vorwiegend großflächigen Einzelhandel mit lokaler und regionaler Ausstrahlung, insbesondere die peripheren Standorte Cottbus-Center im Norden und Lausitz-Park im Süden, aber auch der Standort TKC mit besonderer Verflechtung zur Innenstadt.**

Die Zentrengliederung zeigt eindeutige Präferenzen und Wertigkeiten der Einzelhandelsstandorte, die durch folgende Handlungsschwerpunkte abzusichern sind:

Handlungsschwerpunkt 1:

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, die mit den beiden Bauabschnitten des neuen Einkaufszentrums „Blechen Carré“ genutzt werden. 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:

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. VI.2 Definition der zentren-nahversorgungsrelevanten- und nicht zentrenrelevanten 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 sind zentrenrelevante Sortimente nur als Ergänzungssortimente nahversorgungsrelevanter Anbieter eingebunden.

Handlungsschwerpunkt 3:

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:

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 zentraler Versorgungsbereiche dürfen eine Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² nicht überschreiten.

Die Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz und Sicherung sind folglich eine relevante kommunale Aufgaben-

stellung. Die Ansiedlung von Anbietern mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche je Einzelanbieter unter 300 m² liegt, bzw. ein zusammenhängender Standortbereich insgesamt eine Verkaufsfläche von 1.000 m² nicht überschreitet. Diese Abgrenzung orientiert sich an der ortsspezifischen Einzelhandelssituation von Cottbus, Einzelanbieter ab 300 m² können bereits maßgeblich zur Attraktivitätssteigerung zentraler Versorgungsbereiche beitragen. Die Begrenzung des zusammenhängenden Standortbereiches entspricht der Größendimensionierung von Nahversorgungslagen mit dem Ziel, neue Einzelhandelsagglomerationen im Standortwettbewerb mit zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen.

Handlungsschwerpunkt 5:

**Die Erweiterung und Umnutzung bestehender Betriebe auf eine Verkaufsflächen-
größe von über 300 m² sollte an Standorten, die nicht in die Zentrenstruktur integ-
riert sind, für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen
werden.**

Handlungsschwerpunkt 6:

**In bestehenden Ergänzungsstandorten des Einzelhandels werden zentrenverträgli-
che Angebotsstrukturen planungsrechtlich abgesichert, bzw. die bestehenden pla-
nungsrechtlichen Festsetzungen eingehalten, welche sich an den Zielsetzungen des
Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes orientieren sollten.**

Für die Ergänzungsstandorte Cottbus-Center, TKC und Spree-Park liegen Vorhaben- und Erschließungspläne vor, für den Lausitz-Park besteht bisher keine planungsrechtliche Grundlage.

Handlungsschwerpunkt 7:

Neuansiedlungen sowie die Erweiterung bestehender Betriebe an Standorten, die nicht in die Zentrenstruktur integriert sind, sollten für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

Ausnahmen von dieser Empfehlung können nur zugelassen werden, wenn folgende Kriterien erfüllt werden:

- Die Anbieter sind kleinteilig, gemäß Handlungsschwerpunkt 4.

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 300 m² begrenzt.

und:

Der Antragsteller muss über eine Verträglichkeitsanalyse nachweisen, dass mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche verbunden ist.

Handlungsschwerpunkt 8:

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird durch Beschluss des Stadtrats auch vom politischen Willen der Kommune getragen.

BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG

i.V.

Dr. Silvia Horn

i.V.

Dr. Ulrich Kollatz

Die vorliegende Untersuchung ist urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Untersuchung an Dritte weiterzugeben, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts, insbesondere Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe der Untersuchung nur mit vorheriger Zustimmung der BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG erlaubt.

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Gebietsgliederung der Stadt Cottbus

Anlage 2: Zentrenpässe

Zentrenpass A-Zentrum Innenstadt

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 Ostrower Wohnpark

Zentrenpass D-Zentrum Nahversorgungszentrum Am Nordrand

Zentrenpass D-Zentrum Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße

Zentrenpass D-Zentrum Nahversorgungszentrum Ewald-Müller-Straße

Zentrenpass D-Zentrum Nahversorgungszentrum Schweriner Straße

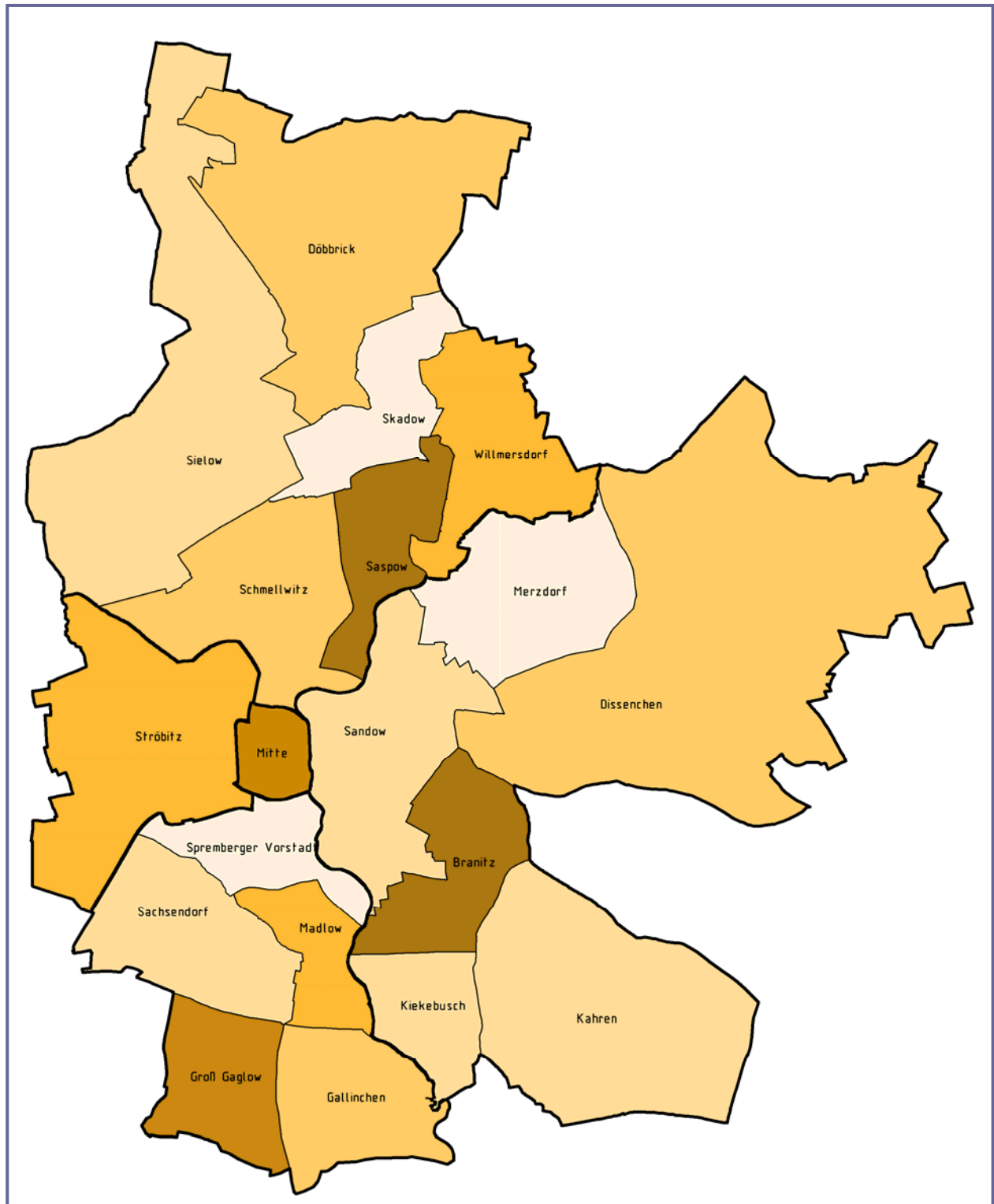
Zentrenpass D-Zentrum Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Straße

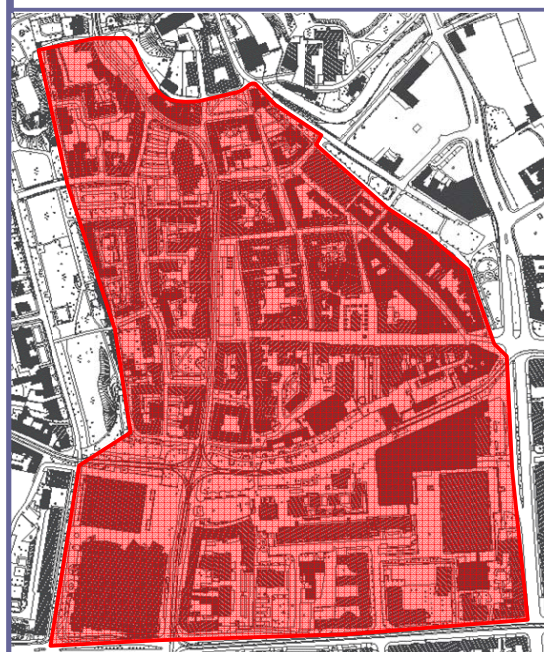
Zentrenpass D-Zentrum Nahversorgungszentrum Thiemcenter

Zentrenpass D-Zentrum Nahversorgungszentrum Leipziger Straße

Gebietsgliederung der Stadt Cottbus

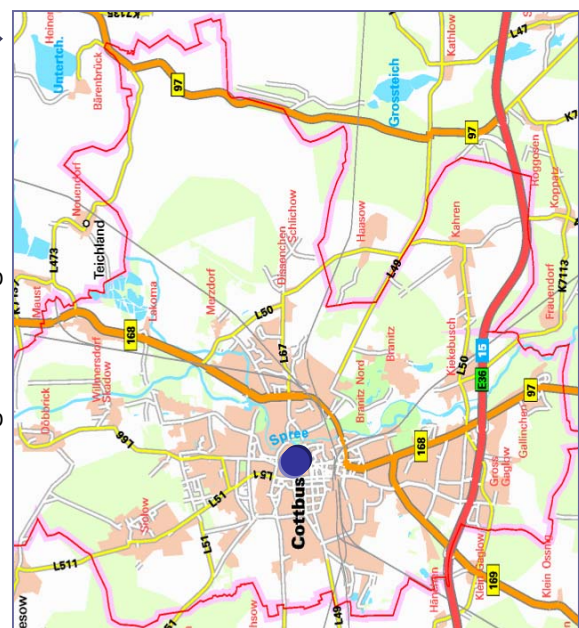
(Quelle Abbildung: Stadt Cottbus)





Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Lage im Stadtgebiet Cottbus



A-Zentrum Innenstadt

Lage: Das Hauptzentrum Innenstadt ist Teilbereich des Stadtteiles Mitte und umschließt die räumlichen Entwicklungspotenziale eines innerstädtischen Einkaufsbereiches. Es besteht aktuell aus mehreren, nur zum Teil vernetzten Geschäftslagen. Begrenzt wird es im Westen durch die Bahnhofstraße, im Norden durch die Puschkinpromenade und Münzstraße, im Osten durch die Magazinstraße und im Süden durch Brandenburger Platz und Karl-Liebknecht-Straße.

Versorgungsfunktion: Umfassendes Branchenmixkonzept bis in den höherwertigen, spezialisierten Bedarf – auszurichten auf oberzentrale Versorgungsfunktionen.

Einzugsgebiet: gesamtstädtisches und regionales Einzugsgebiet

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Cottbuser Innenstadt zeigt sich als Verknüpfung von historischer Altstadt mit modernen Geschäftsbauten. Innerstädtischer Bereich ist in mehrere Geschäftslagen gegliedert: Einkaufszentrum Spreegalerie, Kaufhausstandort Galeria Kaufhof, Einkaufsstraße Spremberger Straße mit Altmarkt und Nebenstraßen. Das neue Einkaufszentrum „Bleichen-Carré“ soll zur funktionalen Verknüpfung der Geschäftslagen beitragen.

Ausstrahlungskraft des A-Zentrums insgesamt bedarf auch zukünftig einer strukturellen Weiterentwicklung mit oberster Priorität, im Standortwettbewerb mit den peripheren Einkaufszentren.

Angebotsstruktur im Haupteinkaufsbereich (12/2007):

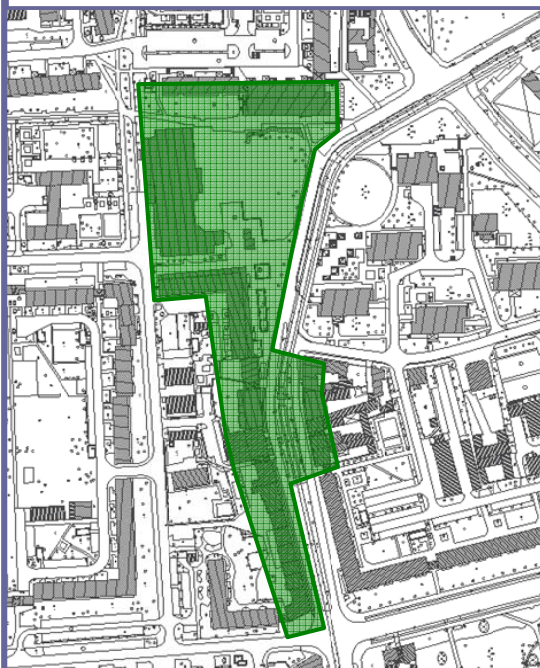
Nahrungs- & Genussmittel	3.493 m²
Gesundheit, Körperpflege	2.355 m²
Blumen, Garten, Heimtier	600 m²
Bücher, Zeitschriften, PBS	4.106 m²
Bekleidung, Textilien	14.365 m²
Schuhe, Lederwaren	2.160 m²
Heimwerkerbedarf	130 m²
Spielwaren, Hobby, Baby	963 m²
Sportartikel, Fahrräder	1.600 m²
Hausrat, Einrichtung, Möbel	3.871 m²
Elektrowaren	620 m²
UE, Kommunikation, PC	1.492 m²
Foto / Optik / Akustik	670 m²
Uhren / Schmuck	600 m²
sonstiges	400 m²

B-Zentrum Stadtteilzentrum Sandow

Lage: Ortskern des Stadtteiles Sandow in Nachbarschaft zur Spree und mit weiterführender Anbindung an die Innenstadt

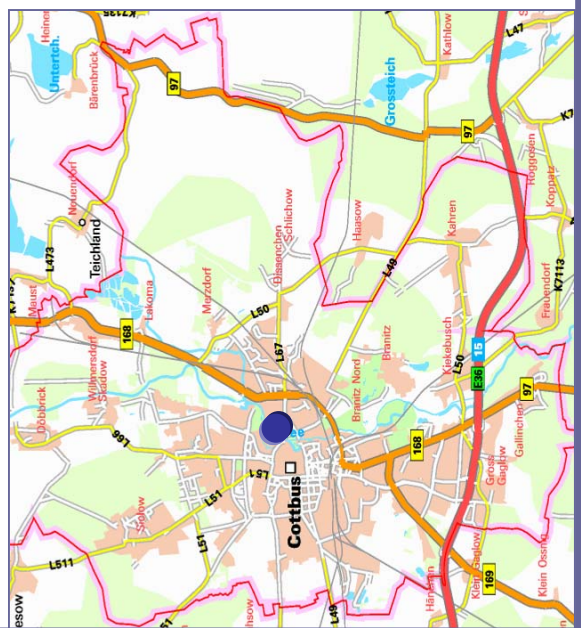
Versorgungsfunktion: Umfassende Grundversorgung als Handels- und Dienstleistungszentrum des Stadtteiles Sandow mit Entwicklungspotenzialen als urbanes Zentrum mit eigener Stadtteilidentität. Bei der fußläufigen Nahversorgung des Stadtteiles bestehen starke Wechselbeziehungen mit dem Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Straße

Einzugsgebiet: Stadtteil Sandow mit einem besonderen Versorgungsschwerpunkt nördlich der Achse Franz-Mehring-Straße/Dissenchener Straße.



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Lage im Stadtgebiet Cottbus



Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Die Sandower Hauptstraße ist einziges urban gewachsenes Stadtteilzentrum der Stadt Cottbus. Gestärkt zeigt sich dieser zentrale Versorgungsbereich durch die Neubebauung des Areals an der Herrmannstraße 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 ist anzustreben.

Angebotsstruktur (12/2007):

Nahrungs- & Genussmittel	1.355 m ²
Gesundheit, Körperpflege	540 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	95 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	105 m ²
Bekleidung, Textilien	515 m ²
Schuhe, Lederwaren	40 m ²
Heimwerkerbedarf	
Spielwaren, Hobby, Baby	
Sportartikel, Fahrräder	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	285 m ²
Elektrowaren	60 m ²
UE, Kommunikation, PC	25 m ²
Foto / Optik / Akustik	85 m ²
Uhren / Schmuck	25 m ²
sonstiges	40 m ²

B-Zentrum Gelsenkirchener Allee / Forum Sachsenhof

Lage: Zentrale Lage im Stadtteil Sachsenhof, gelegen an der maßgeblichen Verkehrsachse Gelsenkirchener Allee und eingebundener ÖPNV-Knotenpunkt (Straßenbahn, Bus) sichern auch im weiteren Stadtbau eine stadtteilbezogene Erreichbarkeit dieses zentralen Versorgungsbereiches

Versorgungsfunktion: Umfassende Grundversorgung als Handels- und Dienstleistungszentrum des Stadtteiles Sachsenhof, dabei differenzierte Funktionen der beiden Teilbereiche „Gelsenkirchener Allee“ (verstärkt Dienstleistung, Gastronomie, etc.) und „Forum Sachsenhof“ (Handelsschwerpunkt) als Folge von Kundenwegen und Passantenfrequenz

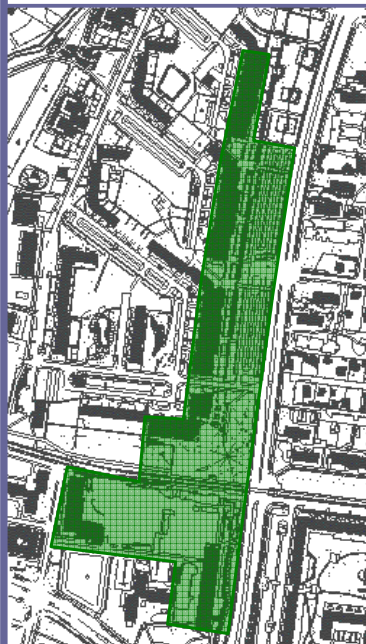
Einzugsgebiet: Stadtteile Sachsenhof und Madlow.

Angebotsstruktur (12/2007):

Nahrungs- & Genussmittel	1.245 m ²
Gesundheit, Körperpflege	405 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	200 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	130 m ²
Bekleidung, Textilien	938 m ²
Schuhe, Lederwaren	
Heimwerkerbedarf	20 m ²
Spielwaren, Hobby, Baby	140 m ²
Sportartikel, Fahrräder	146 m ²
Hausrat, Einrichtung, Möbel	375 m ²
Elektrowaren	35 m ²
UE, Kommunikation, PC	5 m ²
Foto / Optik / Akustik	
Uhren / Schmuck	70 m ²
sonstiges	80 m ²

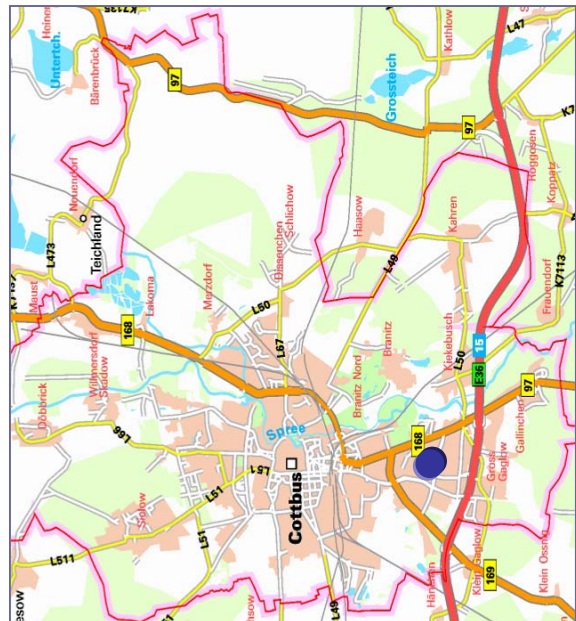
Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Das Stadtteilzentrum ist gegliedert in genannte Teilbereiche und verknüpft durch den Gelsenkirchener Platz als ÖPNV-Knotenpunkt sowie Standort des Wochenmarktes (4 Tage/Woche). Das neue „Forum Sachsenhof“ u.a. mit Lebensmittel-Discounter (Plus), Textilfachmarkt (KiK), Non-Food-Discounter (TEDi), Getränkemarkt (DGS) und anderen Anbietern (auch Post, Sparkasse und Apotheke) bildet das Handelszentrum mit 76% aller Handelsflächen im Stadtteilzentrum und bestimmt maßgeblich die Passantenfrequenz. Im Teilbereich „Gelsenkirchener Allee“ sind vielfältige Dienstleister (Versicherungen, Bankfilialen, Videothek, Kosmetik- und Nagelstudio, Frisör, GWG Cottbus, Lausitzer Rundschau, Lohnsteuerhilfeverein) sowie Gastronomie und Freizeit (u.a. Spielothek, Grand mit 4ren) vertreten.



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Lage im Stadtgebiet Cottbus

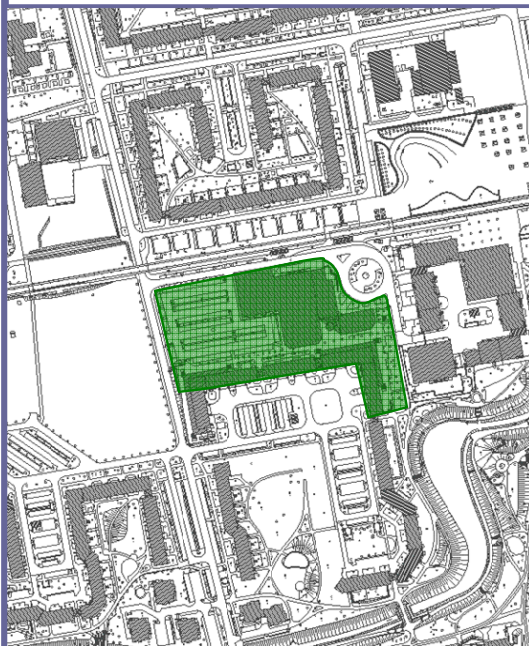


B-Zentrum Zuschka / Am Fließ

Lage: Zentrale Lage innerhalb von Neu-Schmellwitz am nördlichen Stadtrand von Cottbus, eingebunden zwischen Alt-Schmellwitz (geringe Entfernung zum Anger) und dem peripheren Stadtteil Saspow.

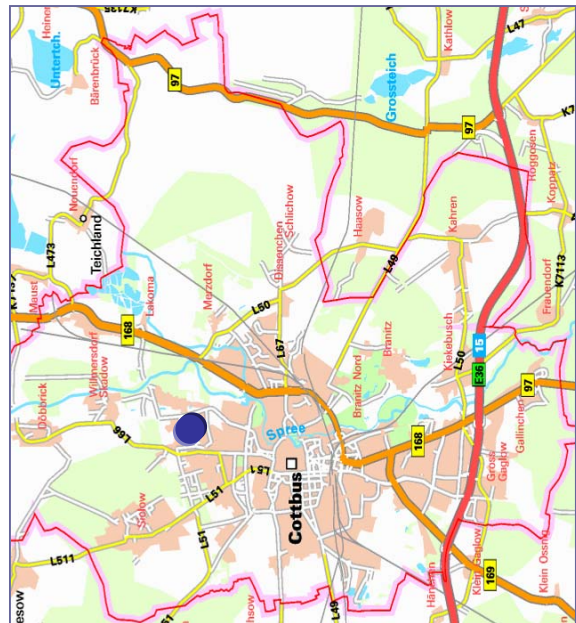
Versorgungsfunktion: Umfassende Grundversorgung als Handels- und Dienstleistungszentrum des Stadtteiles Schmellwitz, zunehmende Wahrnehmung der Versorgungsfunktion eng gekoppelt an den weiteren Stadtumbau in Neu-Schmellwitz - Herabstufung zu Nahversorgungszentrum bei weiter rückläufiger Bevölkerungszahl möglich.

Einzugsgebiet: Stadtteile Schmellwitz und Saspow, weitere Ausstrahlung nach Skadow und Wilmersdorf.



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Lage im Stadtgebiet Cottbus



Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Dem Stadtteilzentrum übernimmt aufgrund Rückgang und Konzentration des Bevölkerungspotenziales von Neu-Schmellwitz zunehmend eine zentrale Funktion. Ziel ist die Aufrechterhaltung einer qualifizierten Grundversorgung, dies erfordert eine Konzentration der Versorgungsfunktionen auf das Stadtteilzentrum. Gegenwärtig besteht noch ein breites Angebot, zentrale Anbieter sind der Rewe-Supermarkt, Kik Textildiscount, Rossmann-Drogerie, Sport und Spiel sowie weitere Fachgeschäfte, dennoch ist ein zunehmender Leerstand in den 2-etagen „Funktionsunterlagerungen“ der Plattenbauten (Zuschka) zu beobachten. Eine weitere Konzentration auf einen attraktiven Angebotskern wird bei weiterem Rückbau von Neu-Schmellwitz notwendig sein, gegebenenfalls eine Herabstufung zum Nahversorgungszentrum.

Angebotsstruktur (12/2007):

Nahrungs- & Genussmittel	1.445 m ²
Gesundheit, Körperpflege	565 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	90 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	60 m ²
Bekleidung, Textilien	615 m ²
Schuhe, Lederwaren	148 m ²
Heimwerkerbedarf	
Spielwaren, Hobby, Baby	135 m ²
Sportartikel, Fahrräder	170 m ²
Hausrat, Einrichtung, Möbel	145 m ²
Elektrowaren	15 m ²
UE, Kommunikation, PC	5 m ²
Foto / Optik / Akustik	135 m ²
Uhren / Schmuck	54 m ²
sonstiges	35 m ²

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

Lage:

Städtebaulich integriertes Einkaufszentrum des Stadtgebietes Süd (Stadtteile Spremberger Vorstadt, Sachsendorf und Madlow) 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 Madlow 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 Madlow – durch nördlich verlaufende Bahnlinie wenig Ausstrahlung in die Stadtteile Ströbitz und Mitte.

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Die „Fürst-Pückler-Passage“ übernimmt umfassende Grundversorgungsfunktionen, integriert Nachfragesegmente des eher autoorientierten Wochenbedarfs an städtebaulich integriertem Standort und wird aufgrund seiner Aufenthaltsqualität von der umliegenden Wohnbevölkerung gut angenommen. Für den Stadtteil Spremberger Vorstadt übernimmt es Funktionen eines Stadtteilzentrums. Schwerpunkt des Angebotspektrums bildet der kurzfristige Bedarfsbereich mit einem Verkaufsflächenanteil von 46% an der aktuellen Gesamtverkaufsfläche (ca. 3.075 m², Stand: 12/2007). Die Verkaufsflächenausstattung ist abgestimmt auf die Versorgungsfunktionen und sollte auch perspektivisch die Dimensionierung eines vergleichbaren Stadtteilzentrums (max. 4.000 m²) nicht übersteigen.

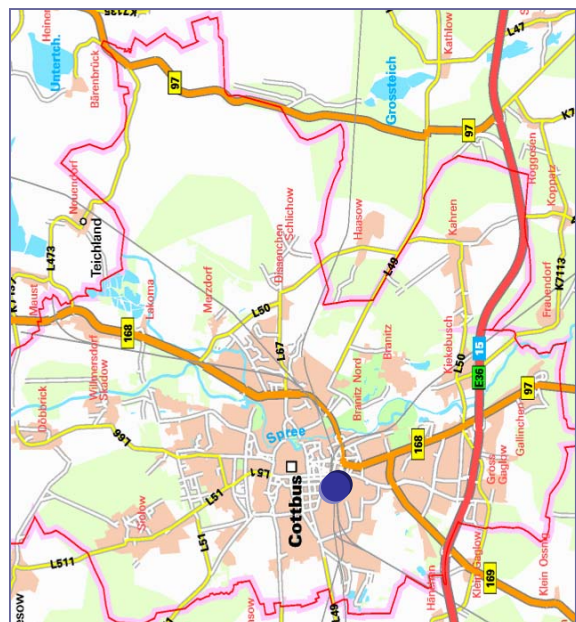
Angebotsstruktur (12/2007):

Nahrungs- & Genussmittel	1.125 m ²
Gesundheit, Körperpflege	100 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	45 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	150 m ²
Bekleidung, Textilien	570 m ²
Schuhe, Lederwaren	50 m ²
Heimwerkerbedarf	50 m ²
Spielwaren, Hobby, Baby	
Sportartikel, Fahrräder	420 m ²
Hausrat, Einrichtung, Möbel	
Elektronik	
UE, Kommunikation, PC	450 m ²
Foto / Optik / Akustik	35 m ²
Uhren / Schmuck	75 m ²
sonstiges	5 m ²



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Lage im Stadtgebiet Cottbus



D-Zentrum Nahversorgungszentrum Ostrower Wohnpark

Lage:

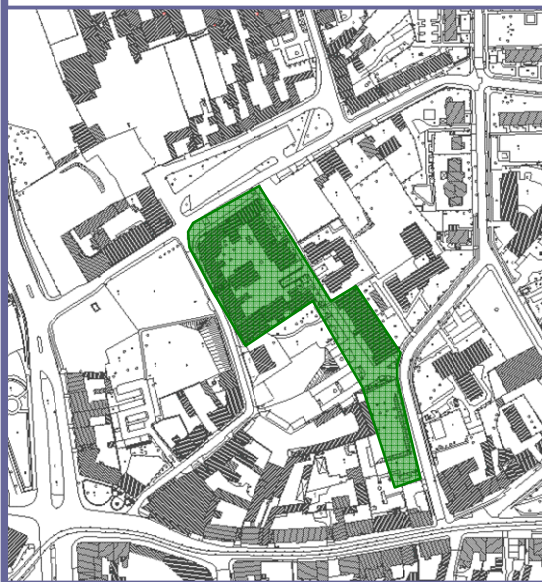
Wohnintegrierte Lage in den südlichen Wohnquartieren des Stadtteiles Mitte, Verkehrsanbindung von der Straße der Jugend über die Feigestraße. Wechselwirkungen mit innerstädtischen Angeboten sowie mit Nahversorgungslage Franz-Mehring-Straße.

Versorgungsfunktion:

Weitestgehend ausgerichtet auf fußläufige Nahversorgung der umliegenden Wohnbebauung, neben täglicher Bedarf auch wohnungsnahe Dienstleistungen empfehlenswert.

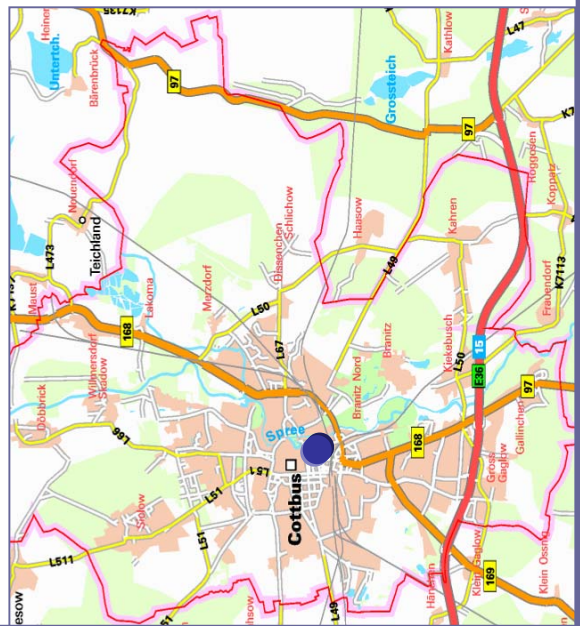
Einzugsgebiet:

Räumlich begrenztes Einzugsgebiet zwischen dem Verlauf der Spree östlich und Straße der Jugend westlich, bzw. zwischen Franz-Mehring-Straße nördlich und Stadtring südlich.



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Lage im Stadtgebiet Cottbus

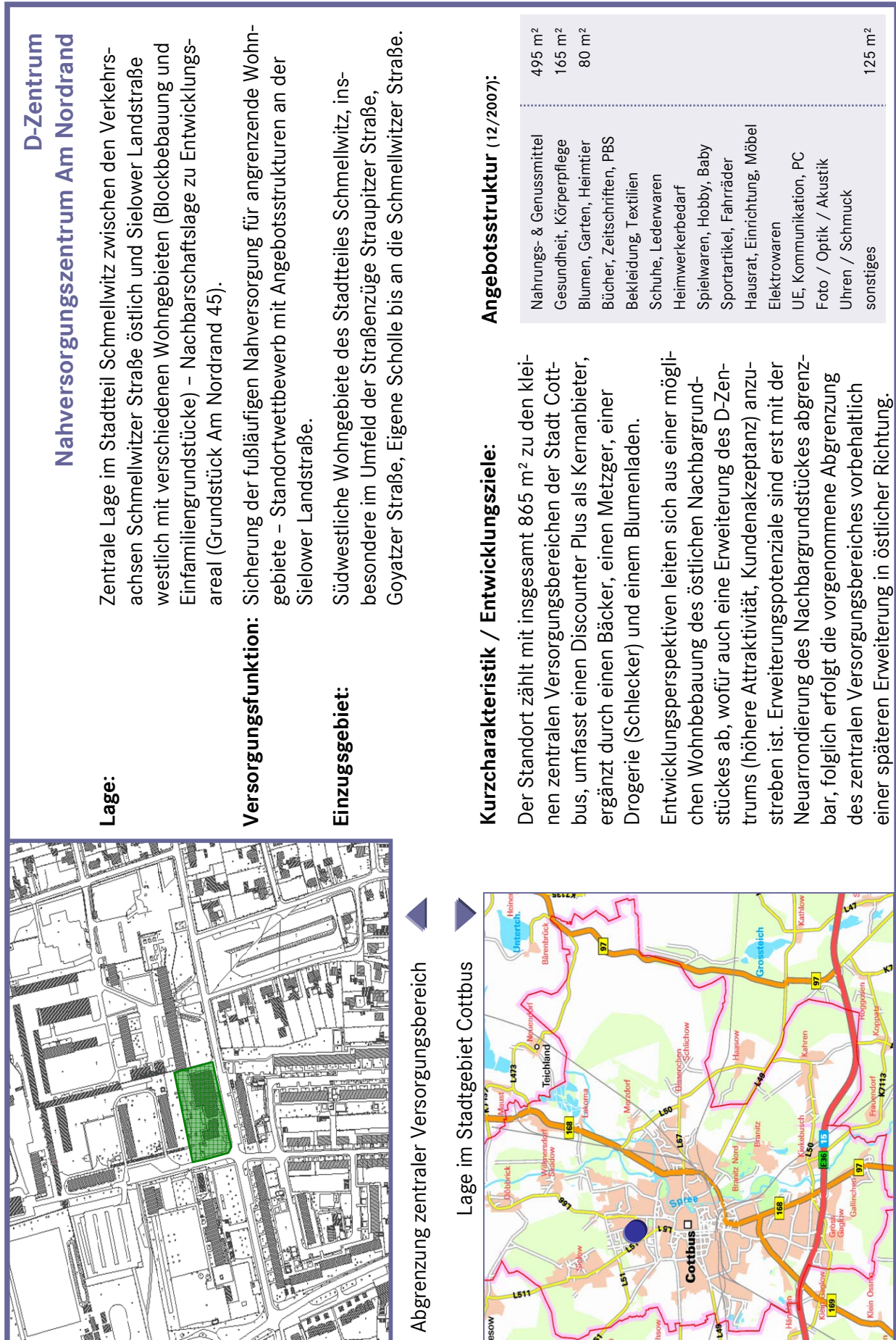


Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Das Nahversorgungszentrum Ostrower Wohnpark zeigt sich im besten Sinne als wohngebietsintegriert, verfügt aber nur über ein begrenztes Einzugsgebiet. Folglich ist der Schutz als zentraler Versorgungsbereich vor konkurrierenden, autoorientierten Standorten besonders wichtig. Kernanbieter ist ein Lebensmittelmarkt (Penny, Ostrower Wohnpark) mit integriertem Fleischer, im Bereich Ostrower Straße / Ostrower Platz schließen sich kleinere Fachgeschäftseinheiten an (z.Z. Baby Sturm, Orthopädie-Schuh-technik, Bad-Studio und Dienstleister). Im Bereich Feigestraße bestehen potenzielle Erweiterungsflächen. Anzustreben ist eine weitere Stärkung der nahversorgungsrelevanten Angebote (Lebensmittelhandwerk, Getränke, Drogeriewaren, etc.)

Angebotsstruktur (12/2007):

Nahrungs- & Genussmittel	430 m ²
Gesundheit, Körperpflege	50 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	30 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	
Bekleidung, Textilien	225 m ²
Schuhe, Lederwaren	
Heimwerkerbedarf	90 m ²
Spielwaren, Hobby, Baby	
Sportartikel, Fahrräder	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	
Elektrowaren	
UE, Kommunikation, PC	
Foto / Optik / Akustik	
Uhren / Schmuck	
sonstiges	50 m ²



D-Zentrum (in Planung) Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße

Lage:

Gelegen südlich der Verkehrsachse Berliner Straße, mit Erschließung über die Lausitzer Straße steht das Nahversorgungszentrum in einer räumlichen und funktionalen Nähe zum Stadtgebiet Mitte (ca. 500 m entfernt) und zum Nahversorgungszentrum Schweriner Straße (ca. 200 m entfernt).

Versorgungsfunktion:

Nahversorgungszentrum in funktionaler Ergänzung zum Standort Schweriner Straße, folglich ausgerichtet auf Lebensmittel-Discounter (kein Vollsortimenter) sowie ergänzenden Fachgeschäften des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereiches, Dienstleistungen bzw. sonstigem Gewerbe.

Einzugsgebiet:

Wohngebiete entlang der Berliner Straße sowie im Schwerpunkt die südlichen Bereiche des Stadtteiles Ströbitz (Umfeld August-Bebel-Straße).

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Der Standort an der Lausitzer Straße entwickelt sich als Einzelhandelsagglomeration zur Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche. Er steht mit dem Nahversorgungszentrum an der Schweriner Straße in direkter Wettbewerbsbeziehung ohne funktionale Vernetzung. Folglich ist eine ergänzende Angebotsstruktur anzustreben, d.b. insbesondere die Festsetzung des zentralen Lebensmittelmarktes in der Betriebsform als Discounter mit maximal 800 m² Verkaufsfläche.

Die maximale Flächenausstattung des Standortes sollte auf 2.000 m² begrenzt bleiben, inclusive von Dienstleistungs- und Gastronomieflächen.

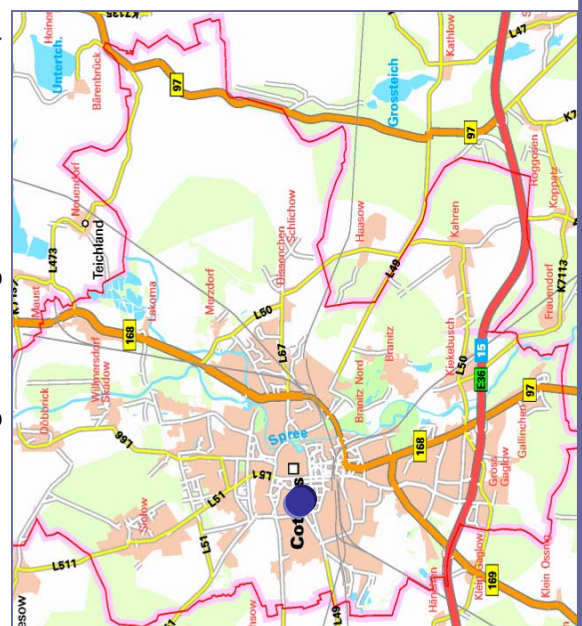
Angebotsstruktur:

Kein Bestand, Planvorhaben mit maximal 2.000 m² Verkaufsfläche, darunter:
Lebensmittel-Discounter mit 800 m² und ein Flächenanteil von 300 m² für Dienstleistung, Gastronomie etc.



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Lage im Stadtgebiet Cottbus



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 Straßenbahnhaltestelle 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:

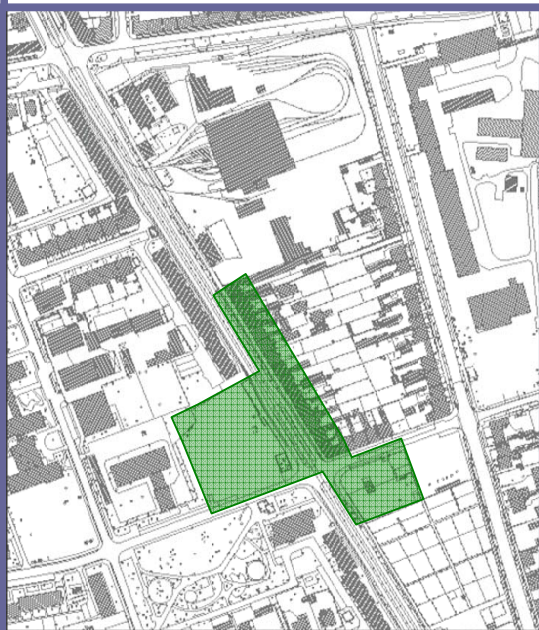
Wohngebiete westlich des zukünftigen Verkehrsrings (Verlauf Pappelallee – Waisenstraße) und nördlich der Karl-Liebknecht-Straße.

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Zentrale Anbieter des D-Zentrums sind ein Lebensmittel-Discounter Plus 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, Fahrschule) 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, Drogerie), Potenzialflächen bestehen am Kreuzungsbereich.

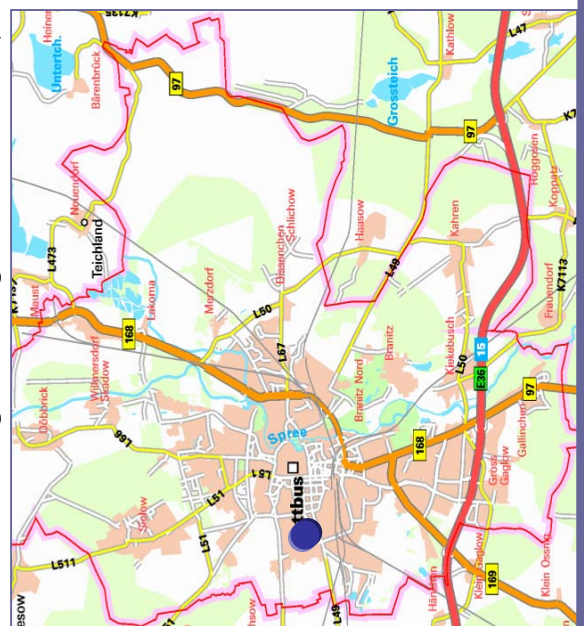
Angebotsstruktur (12/2007):

Nahrungs- & Genussmittel	565 m ²
Gesundheit, Körperpflege	65 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	45 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	45 m ²
Bekleidung, Textilien	420 m ²
Schuhe, Lederwaren	
Heimwerkerbedarf	45 m ²
Spielwaren, Hobby, Baby	
Sportartikel, Fahrräder	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	60 m ²
Elektrowaren	
UE, Kommunikation, PC	
Foto / Optik / Akustik	30 m ²
Uhren / Schmuck	35 m ²
sonstiges	



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Lage im Stadtgebiet Cottbus



D-Zentrum Nahversorgungszentrum Schweriner Straße

Lage: Das Nahversorgungszentrum liegt zentral zwischen den besiedlungstärksten Wohnquartieren des Stadtteils Ströbitz am Kreuzungsbereich mit der Berliner Straße, somit angebunden an einen wichtigen Verkehrsachse zwischen den Stadtteilen Mitte und Ströbitz, einschließlich des Straßenbahnanschlusses.

Versorgungsfunktion: Multifunktionales Angebotsspektrum aus Nahversorgung, kombiniert mit Dienstleistungen (insbesondere Sparkasse), medizinischer Versorgung und Gastronomie.

Einzugsgebiet: Versorgungsfunktionen konzentrieren sich über den gesamten Stadtteil Ströbitz, geprägt vor allem durch die Ausstrahlung des Supermarktes als einziger Vollsortimenter im Stadtteil Ströbitz.

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Das Nahversorgungszentrum Schweriner Straße ist kein historisch gewachsener oder funktional einheitlich entwickelter, zentraler Versorgungsbereich, vielmehr entstand er durch faktische Konzentration von Einzelhandelsstandorten (Supermarkt Rewe) mit benachbartem Ärztehaus, einer Sparkasse sowie weiteren Dienstleistern (z.B. Frisör) und Gastronomiebetrieben (z.B. Restaurant Larossi). Außerdem zählt ein Baukomplex mit überwiegend Leerstand rückseitig zum Ärztehaus zu diesem zentralen Versorgungsbereich. Wichtigste Entwicklungsaufgabe besteht in einer besseren räumlichen und funktionalen Vernetzung der Angebotsstrukturen.

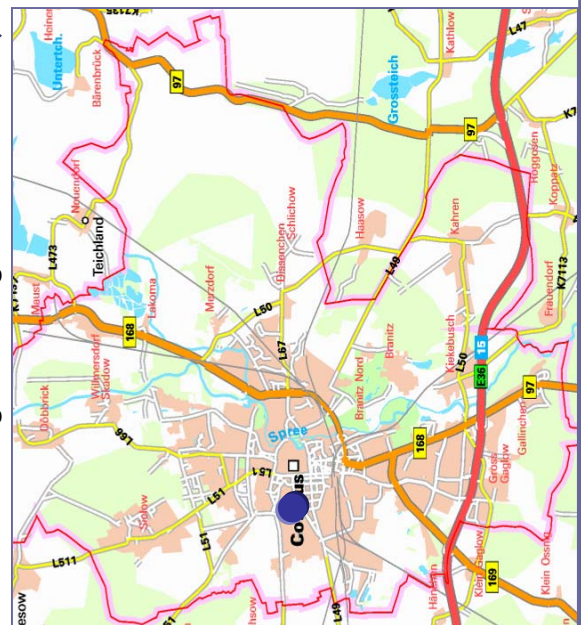
Angebotsstruktur (12/2007):

Nahrungs- & Genussmittel	1.050 m ²
Gesundheit, Körperpflege	235 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	20 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	15 m ²
Bekleidung, Textilien	125 m ²
Schuhe, Lederwaren	
Heimwerkerbedarf	
Spielwaren, Hobby, Baby	
Sportartikel, Fahrräder	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	125 m ²
Elektronik	
UE, Kommunikation, PC	
Foto / Optik / Akustik	25 m ²
Uhren / Schmuck	
sonstiges	



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Lage im Stadtgebiet Cottbus



D-Zentrum Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Straße

Lage:

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

Versorgungsfunktion:

Sicherung der fußläufigen Nahversorgung für südliche Teilbereiche des Stadtteiles Sandow sowie der angrenzenden Branzitzer Siedlung – Wechselwirkung mit Stadtteilzentrum nördlich der Dissenchener Straße

Einzugsgebiet:

Versorgungsschwerpunkt südlich der Achse Franz-Mehring-Straße/Dissenchener Straße für ein Bevölkerungspotenzial von ca. 5.600 Einwohnern.

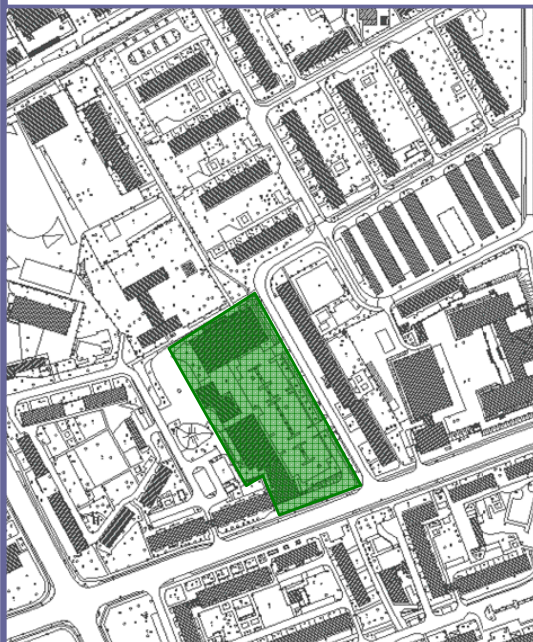
Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Das Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Straße übernimmt neben dem Stadtteilzentrum wesentliche Nahversorgungsfunktionen in Sandow, ist mit der aktuellen Verkaufsflächenausstattung aber bereits überdimensioniert und steht folglich im Wettbewerb mit dem Stadtteilzentrum. Die Kombination aus Lebensmittel-Discounter (Aldi) und Supermarkt (Rewe), ergänzt durch Blumen, Lotto und Drogerie sichert ein umfassendes Angebot im kurzfristigen Bedarf, außerdem ist Kik Textildiscount vertreten.

Perspektivisch ist diese für Nahversorgungszentren typische Angebotsstruktur beizubehalten, eine Flächenausdehnung ist zum Schutz des nahegelegenen Stadtteilzentrums auszuschließen.

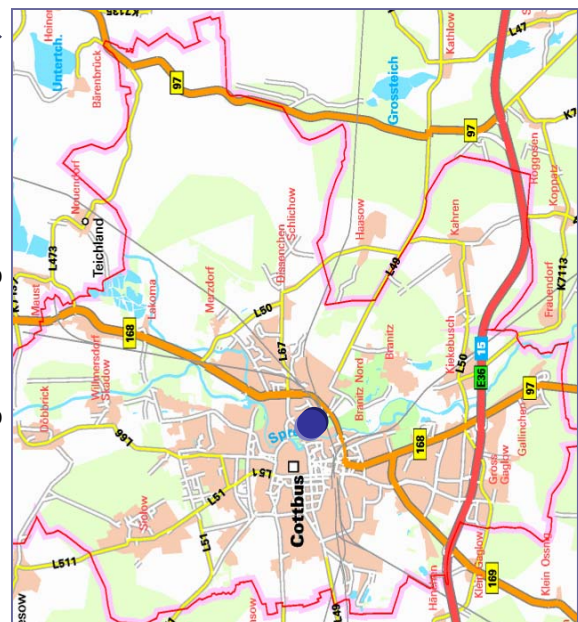
Angebotsstruktur (12/2007):

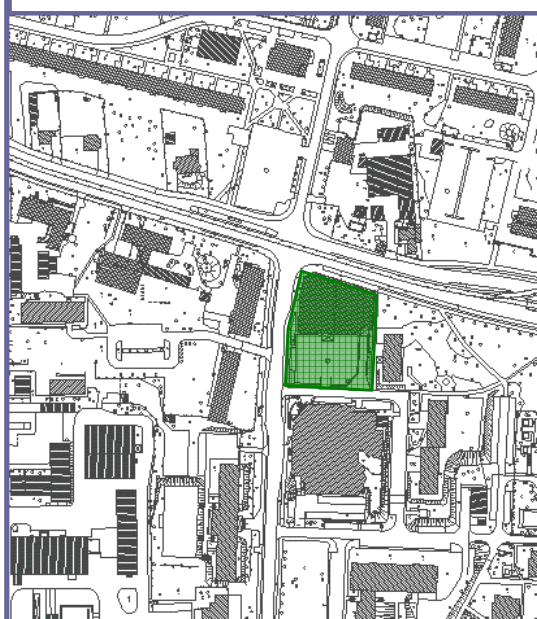
Nahrungs- & Genussmittel	1.335 m ²
Gesundheit, Körperpflege	295 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	145 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	60 m ²
Bekleidung, Textilien	785 m ²
Schuhe, Lederwaren	10 m ²
Heimwerkerbedarf	15 m ²
Spielwaren, Hobby, Baby	
Sportartikel, Fahrräder	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	55 m ²
Elektrowaren	
UE, Kommunikation, PC	
Foto / Optik / Akustik	
Uhren / Schmuck	
sonstiges	70 m ²



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

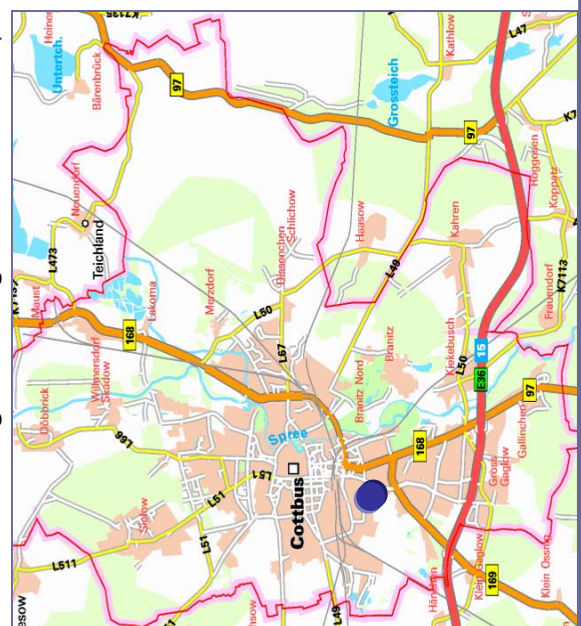
Lage im Stadtgebiet Cottbus





Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Lage im Stadtgebiet Cottbus



D-Zentrum Nahversorgungszentrum Thiemcenter

Lage:

Südliche Lage innerhalb des Stadtteiles Spremberger Vorstadt gewährleistet unmittelbar am Kreuzungsbereich Thiemstraße / Welzower Straße eine gute Erreichbarkeit aus dem relevanten Einzugsgebiet, Standort südlich des Carl-Thiem-Klinikums.

Versorgungsfunktion:

Sicherung der Nahversorgung übergreifend an der Schnittstelle der Stadtteile Spremberger Vorstadt und Sachsendorf – multifunktionaler Standort mit Freizeit und Gastronomie

Einzugsgebiet:

Versorgungsschwerpunkt im südlichen Teilbereich der Spremberger Vorstadt beiderseits der Thiemstraße, Ausstrahlung in die nördlichen Wohngebiete des Stadtteiles Sachsendorf

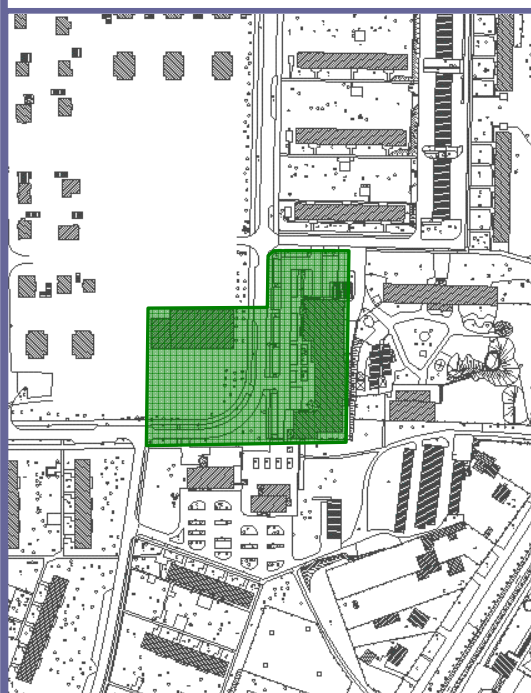
Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Das Nahversorgungszentrum Thiemcenter ist ein kompaktes Einkaufszentrum. Kernanbieter bildet ein Lebensmittel-Discounter Plus, ergänzt durch Drogerie (Schlecker), Schreib- und Spielwaren, Lebensmittelhandwerk (Bäcker und Fleischer) sowie einem preisorientierten Textilanbieter. Die Einzelhandelsfunktionen werden durch eine integrierte Bowlingbahn mit angeschlossener Gastronomie ergänzt.

Entwicklungsperspektiven dieses räumlich abgeschlossenen Centers liegen vorrangig im qualitativen Bereich oder in Nutzungsoptimierungen. Flächenenerweiterungen sind kaum möglich.

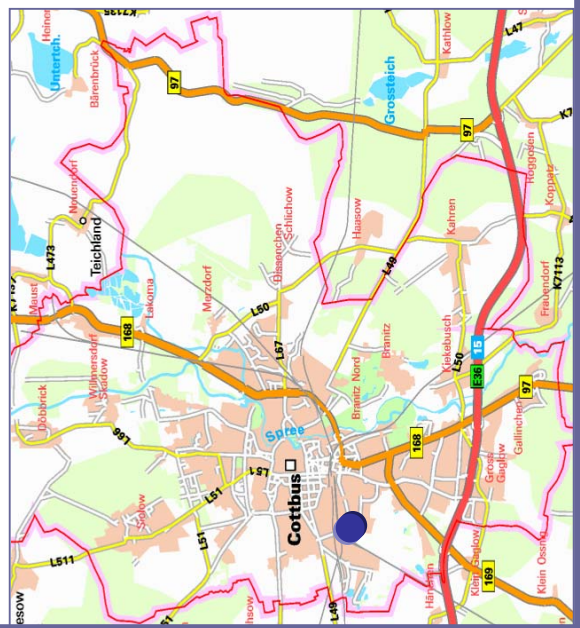
Angebotsstruktur (12/2007):

Nahrungs- & Genussmittel	535 m ²
Gesundheit, Körperpflege	95 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	35 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	
Bekleidung, Textilien	35 m ²
Schuhe, Lederwaren	
Heimwerkerbedarf	
Spielwaren, Hobby, Baby	
Sportartikel, Fahrräder	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	
Elektrowaren	
UE, Kommunikation, PC	
Foto / Optik / Akustik	
Uhren / Schmuck	
sonstiges	65 m ²



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Lage im Stadtgebiet Cottbus



D-Zentrum Nahversorgungszentrum Leipziger Straße

Lage: Westlicher Teilbereich des Stadtteiles Spremberger Vorstadt, eingebunden in umliegende Wohngebiete, Leipziger Straße fungiert als wichtige Erschließungsstraße für diese Wohnquartiere.

Versorgungsfunktion: Sicherung der fußläufigen Nahversorgung für die westlichen Wohnquartiere der Spremberger Vorstadt, qualifizierte Nahversorgung durch Standortkombination aus Supermarkt und Discounter.

Einzugsgebiet: Vorrangig ausgerichtet auf die westlichen Wohngebiete der Spremberger Vorstadt – Einzugsgebiet eingeschlossen von Verlauf der Bahnstrecke im Norden und Westen sowie von der Thiemstraße im Osten – Versorgungsfunktion für ca. 6.400 Einwohner in Funktionsergänzung mit Thiemcenter und Fürst-Pückler-Passagen.

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Das Nahversorgungszentrum Leipziger Straße setzt sich funktional zusammen aus einem baulichen Komplex mit REWE-Supermarkt, Getränkemarkt, Drogerie, Lebensmittelhandwerk, preisorientierter Textilanbieter und Blumenhändler sowie einem auf der gegenüberliegenden Straßenseite ansässigen Discounter Plus (mit Lebensmittelhandwerk). Es bietet eine umfassende Nahversorgung.

Mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.945 m² schöpft der Standort die Potenziale eines Nahversorgungszentrums weitgehend aus, eine weitere Ausdehnung ist sowohl aus Sicht der eigenen Tragfähigkeit als auch durch die Wechselwirkung mit benachbarten Zentren (z.B. Thiemcenter) nicht zu empfehlen.

Angebotsstruktur (12/2007):

Nahrungs- & Genussmittel	1.442 m ²
Gesundheit, Körperpflege	202 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	99 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	43 m ²
Bekleidung, Textilien	85 m ²
Schuhe, Lederwaren	
Heimwerkerbedarf	
Spielwaren, Hobby, Baby	
Sportartikel, Fahrräder	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	52 m ²
Elektrowaren	
UE, Kommunikation, PC	
Foto / Optik / Akustik	
Uhren / Schmuck	
sonstiges	22 m ²