

Auswirkungsanalyse

zur Neuaufstellung des Einkaufszentrums „Lausitz Park“ in der Stadt Cottbus

für die:

EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH
Birkenstraße 4
15537 Grünheide (Mark)

Ihr Ansprechpartner

Dr. Ulrich Kollatz
(Gesamtleitung)

Ute Menrath
(Projektleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21
04105 Leipzig
Deutschland

Tel +49 341 98386-73
Fax +49 341 98386-80
E-Mail kollatz@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Berlin · Leipzig · Erfurt

Leipzig, 13. Juli 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2. Aktuelle Angebotsstruktur und Projektkonzeption	5
3. Makrostandort Cottbus	7
4. Mikrostandortanalyse	14
5. Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet.....	17
6. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	25
7. Kaufkraftbindungsquoten des Einzelhandels der Stadt Cottbus.....	31
8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen.....	34
8.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3	34
8.2. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	35
8.3. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus – Fortschreibung 2015	36
9. Prognose städtebaulich verträglicher Entwicklungspotenziale.....	39
9.1. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Cottbus	39
9.2. Ableitung der Entwicklungsperspektiven für die Cottbuser Innenstadt und den Ergänzungsstandort Lausitz Park / Am Seegraben	45
9.3. Städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Projektvorhabens	47
10. Zusammenfassende Bewertung und Ableitung planungsrechtlicher Empfehlungen	50

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im städtischen Vergleich	11
Abbildung 2: Räumliche Struktur des Zentren- und Standortkonzeptes der Stadt Cottbus	12
Abbildung 3: Ansichten zum Lausitz Park	15
Abbildung 4: Angebotsstrukturen in Cottbus – Verkaufsflächen und Umsatz nach Standorten (Abgrenzung gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept)	18
Abbildung 5: Wettbewerbsstandorte im A-Zentrum Innenstadt Cottbus	21
Abbildung 6: Wettbewerbsstandorte im weiteren Stadtgebiet von Cottbus	23
Abbildung 7: Zentren- und Standortkonzept der Stadt Cottbus	37

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Aktuelle Angebotsstruktur im Lausitz Park	5
Tabelle 2: Einwohnerentwicklung der Stadt Cottbus und des Landes Brandenburg	9
Tabelle 3: Touristische Kennzahlen	10
Tabelle 4: Verkaufsflächenstrukturen nach Standorten in Cottbus differenziert nach Branchen	19
Tabelle 5: Umsatzstrukturen nach Standorten in Cottbus differenziert nach Branchen	20
Tabelle 6: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet 2020	29
Tabelle 7: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet 2025	30
Tabelle 8: Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Stadt Cottbus im Cottbuser Stadtgebiet	31
Tabelle 9: Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Stadt Cottbus im gesamten Einzugsgebiet	33
Tabelle 10: Zielkaufkraftbindung des Einzelhandels der Stadt Cottbus und resultierender Zielumsatz	40
Tabelle 11: Zielumsatz des Cottbuser Einzelhandels und resultierende mittlere Verkaufsflächenpotenziale	44
Tabelle 12: Erschließung zusätzlicher Marktchancen durch den Ergänzungsstandort Lausitz Park	46
Tabelle 13: Verträgliche Handelsentwicklungen im Einkaufszentrum Lausitz Park	52

Kartenverzeichnis

Karte 1: Zentrale-Orte System gemäß LEP HR	7
Karte 2: Lage des Projektstandortes	14
Karte 3: Maßgebliche Wettbewerbsstandorte im Cottbuser Stadtgebiet	17
Karte 4: Einzugsgebiet des Projektstandortes	26
Karte 5: Auswertung der Kundenbefragung	27

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Firma EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH plant die Neuaufstellung des Einkaufszentrums „Lausitz Park“ in der Stadt Cottbus.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 44.800 m² (inkl. Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe) ist der Lausitz Park der flächengrößte Einzelhandelsstandort in der Stadt Cottbus und in der Region. Der bereits 1993 eröffnete Gebäudekomplex soll voraussichtlich in mehreren Bauabschnitten abgebrochen und neu errichtet werden.

Für die Neuaufstellung wurde bereits im Mai 2019 ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Cottbus geschlossen, der Aufstellungsbeschluss für den notwendigen Bebauungsplan wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 25.09.2019 gefasst.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Cottbus aus dem Jahr 2015 wird der Lausitz Park als Ergänzungsstandort mit gesamtstädtischer und stark regional ausgeprägter Kundenbindung sowie als „wesentlicher Träger oberzentraler Versorgungsfunktionen“ eingestuft. Hinsichtlich der Entwicklungsperspektiven führt das Einzelhandelskonzept aus: *„Die mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept angestrebte, priorisierte Innenstadtentwicklung erfordert konsequenterweise eine Begrenzung der Entwicklungsperspektiven auf die Sicherung des Bestandes. Ein weiterer Ausbau der Gesamtverkaufsfläche oder eine stärkere Umnutzung in Richtung zentrenrelevanter Sortimente ist zu unterbinden.“*

Diese Rahmenbedingungen bilden die Grundlage der geplanten Neuaufstellung und den Ausgangspunkt des vorliegenden Gutachtens:

- Einhaltung der aktuellen Gesamtverkaufsfläche als Verkaufsflächenobergrenze
- keine Beschneidung der prioritären Innenstadtentwicklung
- Neubewertung eines städtebaulich verträglichen Branchenspektrums, einschließlich des Aufzeigens vorhandener Entwicklungsspielräume.

Die BBE Handelsberatung hat hierzu eine umfassende Auswirkungsanalyse erstellt. In vertiefter Form wird das Projekt dabei hinsichtlich der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen begutachtet. Die örtliche und regionale Wettbewerbsposition wird einer genauen Prüfung unterzogen. Aufgrund der detaillierten Betrachtung der lokalen Situation werden konkrete Aussagen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erarbeitet. Im Zuge der Analyse werden insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen herrschen in der Stadt Cottbus vor (Soziodemographie, Arbeitsmarkt, Pendler, Erreichbarkeit etc.)? Welche angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
- Wie ist der Mikrostandort des Vorhabens unter städtebaulichen Aspekten zu bewerten?
- Welches Einzugsgebiet kann das Vorhaben erschließen?
- Welche gesamtstädtischen und standortbezogenen Entwicklungsperspektiven können begründet abgeleitet werden?
- Wie ist das Vorhaben aus städtebaulicher Perspektive zu bewerten?

Die Aussagen vorliegender Analyse basieren auf den Unterlagen des Auftraggebers sowie einer aktuellen Vorort-Erhebung der relevanten Angebots- bzw. Wettbewerbssituation durch Besichtigung des Projektstandortes und aller Wettbewerbsbetriebe im Stadtgebiet von Cottbus. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation stellen die aktuellen Kaufkraftdaten von BBE!CIMA!MB-Research, Marktforschungsdaten des IFH Köln sowie aktuelle Einwohnerdaten der kommunalen Statistik und des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg dar.

2. Aktuelle Angebotsstruktur und Projektkonzeption

Das Einkaufszentrum Lausitz Park ist an der Madlower Chaussee im südlichen Stadtgebiet von Cottbus gelegen. Es ist bereits seit fast 30 Jahren am Standort etabliert und soll nun im Zuge eines Ersatzneubaus neu aufgestellt werden. Abriss und Neubau erfolgen dabei voraussichtlich in mehreren Bauabschnitten.

Insgesamt weist der Lausitz Park aktuell eine Fläche von rd. 44.800 m² für Einzelhandelsverkaufsflächen und einzelhandelsnahe Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe auf. Diese Größe soll auch zukünftig als maximale Verkaufsflächengröße beibehalten werden. Innerhalb dieser Dimensionierung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens warengruppenspezifisch zentrenverträgliche, maximale Verkaufsflächengrößen zu erörtern, die sich in die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes einordnen.

Tabelle 1: Aktuelle Angebotsstruktur im Lausitz Park

Angebotsstruktur im Lausitz Park	in m ²
Fachmärkte mit mindestens 300 m² VKF je Anbieter	
Möbel Hoffmann	11.104
OBI (zzgl. Freiflächen)	8.083
Marktkauf (inkl. Getränkemarkt und Bäcker)	7.100
Modemarkt Adler	2.220
Modemarkt C&A	2.040
Modemarkt Rauer	1.246
Drogerie Rossmann	673
Deichmann	566
Schuhhof	490
Fressnapf	489
Jeans Fritz	371
Reno	362
Zeemann	359
Rauer Esprit	307
Summe der Fachgeschäfte (< 300 m² VKF je Anbieter)	2.419
Summe der Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe (< 300 m² je Anbieter)	1.644
Leerstände	137
Mall (Allgemein- und Verkehrsflächen)	5.211
Flächen Lausitz Park gesamt	44.821
zzgl. OBI Freiflächen	3.055
gesamt	47.876

Quelle: BBE-Zusammenstellung nach Angaben des Auftraggebers

Aktuell sind im Lausitz Park 65 Ladeneinheiten vorhanden, nur 137 m² stehen leer. Die Flächen der Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe belaufen sich auf zusammen rd. 1.644 m². Die Mallfläche, zu der auch allgemeine Flächen und Verkehrsflächen zuzuzählen sind, nimmt mit 5.211 m² ca. 11,6% der Fläche ein.

Flächengrößte Einzelhandelsanbieter am Standort sind der Möbelmarkt Hoffmann mit rd. 11.100 m², der Baumarkt OBI mit 8.083 m² (zzgl. 3.055 m² Freiflächen) und das SB-Warenhaus Marktkauf mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 7.100 m² (inkl. separatem Getränkemarkt und Backshop). Darüber hinaus verfügen die Modeanbieter Adler, Rauer und C&A über größere Verkaufsflächen zwischen 1.250 m² und

2.200 m². Die weitere Einzelhandelsstruktur ist überwiegend kleinteilig geprägt, nur acht weitere Anbieter verfügen über Verkaufsflächen von mehr als 300 m².

Die aktuellen Planungen halten an dem SB-Warenhaus Marktkauf als Magnetanbieter des Standortes fest. Dieser soll im jetzigen Umfang mit einer Verkaufsfläche von 7.100 m² bestehen bleiben. Auch der Heimwerkermarkt OBI ist weiterhin als fester Bestandteil der Angebotsstruktur des Lausitz Parks vorgesehen, für diesen bieten sich im Rahmen der Neuaufstellung Möglichkeiten zur Verkaufsflächenerweiterung. Nach derzeitigem Stand wird das Möbelhaus Hoffmann zukünftig nicht wieder angesiedelt, die rd. 11.100 m² nicht-zentrenrelevante Sortimente sind folglich neu zu besetzen. Grundsätzlich denkbar ist auch eine Einbindung des benachbarten und gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept zum Ergänzungsstandort zugehörigen Elektronikfachmarktes Media Markt in den Lausitz Park.

Die Einbeziehung der weiteren Anbieter ist final im weiteren Verfahren zu klären und hängt sicherlich auch von Aspekten der branchenspezifischen Marktentwicklungen und zukünftigen Mietkonditionen ab.

Für die Neuaufstellung des Lausitz Parks und die Festsetzungen im Bebauungsplan sind folglich städtebaulich verträgliche Nutzungsalternativen zu erarbeiten. So sollen warengruppenspezifisch mögliche Entwicklungsspielräume innerhalb der maximalen Verkaufsflächenobergrenze von 44.800 m² aufgezeigt werden. Die städtebauliche Bewertung leitet sich aus der Größendimensionierung und Angebotskonzeption des Ergänzungsstandortes Lausitz Park und dessen Einbindung in die generellen Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Cottbus ab.

3. Makrostandort Cottbus

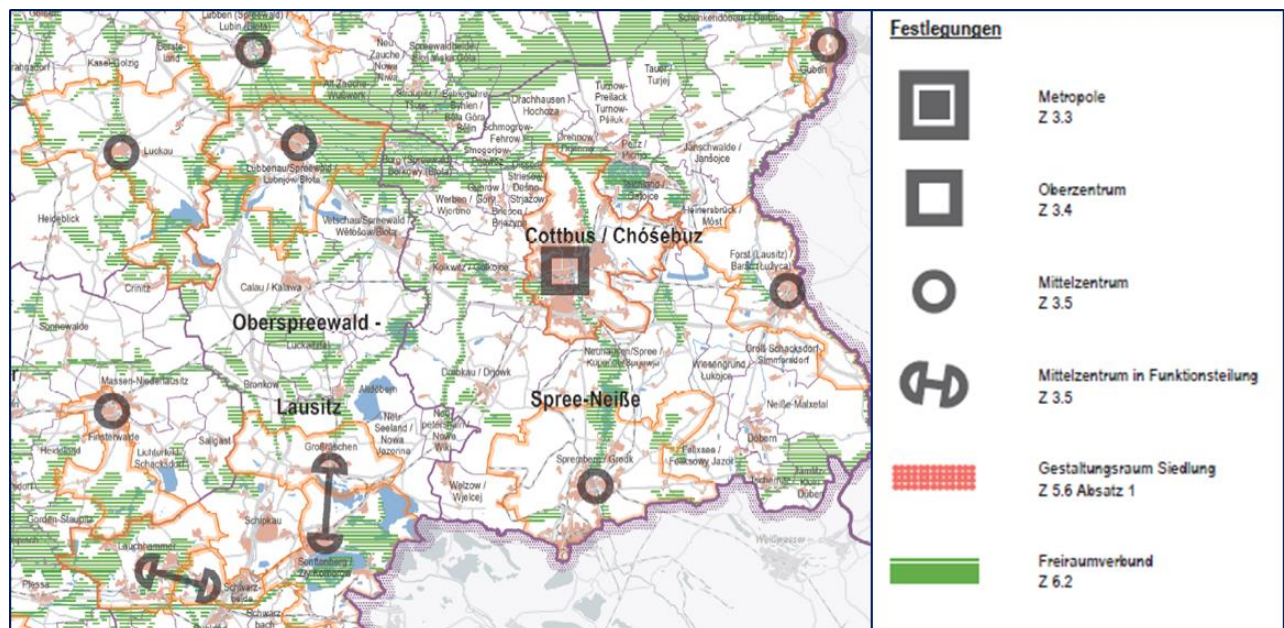
Für die Bewertung der Einzelhandelssituation in der Stadt Cottbus werden zunächst die Rahmenbedingungen dargestellt, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, Kaufkraftströme und somit auch auf die Entwicklungschancen des Einzelhandelsstandorts Cottbus auswirken können.

Regionale Lage und zentralörtliche Bedeutung

Die kreisfreie Stadt Cottbus liegt im südöstlichen Teil des Landes Brandenburg. Cottbus ist nach der Landeshauptstadt Potsdam die zweitgrößte Stadt im Land Brandenburg. Nach aktuellem Bevölkerungsstand leben rd. 99.600 Einwohner in Cottbus. In der Stadt ist eine Vielzahl national und international agierender Unternehmen angesiedelt. Mit der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg verfügt Cottbus zudem über eine bedeutsame wissenschaftliche und innovationsfördernde Einrichtung.

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

Karte 1: Zentrale-Orte System gemäß LEP HR



Quelle: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) 2017, Karte: Metropole, Ober- und Mittelzentren (Ausschnitt),

Zum 1. Juli 2019 ist der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft getreten und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst. Im LEP HR wird die bisherige oberzentrale Funktion der Stadt Cottbus bestätigt.¹ Damit hat die Stadt für die Bevölkerung eines größeren Verflechtungsraumes weitreichende Versorgungsaufgaben wahrzunehmen, die über den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung hinausgehen.

Im Gegensatz zum Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg werden im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion keine definierten Mittelbereiche mehr ausgewiesen. Zum definierten Mittelbereich von Cottbus

¹ Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II - Nr. 35 vom 13. Mai 2019, Z 3.5 S. 23.

gehörten im LEP B-B die Gemeinden Neuhausen (Spree), Drebkau, Kolkwitz und das Amt Burg (Spree). Die Verflechtungsbereiche sind gemäß LEP HR „künftig bedarfsadäquat festzustellen“.

Grundsätzlich sollen in Oberzentren die hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung konzentriert werden, dies betrifft u.a. die Einzelhandelsfunktionen. Die Sicherung bzw. auch Qualifizierung der vorhandenen vielfältigen Angebote an Gütern und Leistungen des spezialisierten Bedarfs entsprechend dem Nachfragepotenzial ist eine wesentliche Aufgabenstellung. Als Einzelhandelsstandort besitzt Cottbus somit eine Bedeutung für sich und die umliegenden Gemeinden. Gradmesser für Umfang und Intensität der vom Einzelhandel ausgehenden Versorgungstätigkeiten ist die „Einzelhandelszentralität“. Diese ergibt sich aus dem Verhältnis von Kaufkraftbindung in der Stadt und regionalem Kaufkraftzufluss von außerhalb bzw. Kaufkraftabfluss aus der Stadt Cottbus. Der Zentralitätsgrad einer Stadt gibt demnach an, welche Bedeutung der ansässige Einzelhandelsbesatz für die Versorgung der in der Stadt und in den umliegenden Gebieten ansässigen Bevölkerung hat. Die Zentralitätskennziffer ist dabei als Saldo zu sehen, ein Wert unter 100 zeigt an, dass Kaufkraft aus dem Stadtgebiet abfließt während ein Wert über 100 zusätzliche regionale Kaufkraftzuflüsse aufzeigt. Die Zentralitätskennziffer von 134,1% für Cottbus zeigt demnach deutliche Kaufkraftzuflüsse auf. Dabei können sich jedoch sortimentspezifisch auch sehr unterschiedliche Ausprägungen ergeben (vgl. Abschnitt 7).

Verkehrliche Erreichbarkeit

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

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

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

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

Bevölkerungs- und Siedlungsstrukturen

Gemäß der Kommunalstatistik der Stadt Cottbus lebten zum Stichtag 31.12.2019 insgesamt 99.614 Einwohner im Stadtgebiet von Cottbus.

Cottbus zeigte in den letzten Jahren eine relativ stabile Bevölkerungsentwicklung, so stellte sich seit 2012 nur ein sehr leichter Bevölkerungsrückgang von 0,2% dar. Das Land Brandenburg zeigt im selben Zeitraum ein stetiges, leichtes Bevölkerungswachstum um rd. 3% auf.

Betrachtet man die prognostizierte künftige Entwicklung, so ist mit einem weiteren Bevölkerungswachstum zu rechnen. Die Kommunalstatistik weist in der Prognosevariante „Digitale Stadt“, welche die Grundlage für kommunale Konzepte und Planungen bildet, ein Bevölkerungswachstum auf etwa 103.880 Einwohner bis zum Jahr 2030 aus. Im Land Brandenburg ist jedoch perspektivisch wieder mit einer leichten Abnahme der Einwohnerzahl um rd. 2,9%, in etwa auf den Stand von 2013, zu rechnen.

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung der Stadt Cottbus und des Landes Brandenburg

Einwohner- entwicklung	Stadt Cottbus	Entwicklung zum Vorjahr	Veränderung zum Bezugsjahr 2012	Land Brandenburg	Entwicklung zum Vorjahr	Veränderung zum Bezugsjahr 2012
	abs.	in %	in %	abs.	in %	in %
31.12.2012	99.818		100,0	2.449.511		100,0
31.12.2013	99.448	-0,4	99,6	2.449.193	0,0	100,0
31.12.2014	99.284	-0,2	99,5	2.457.872	0,4	100,3
31.12.2015	99.519	0,2	99,7	2.484.826	1,1	101,4
31.12.2016	100.332	0,8	100,5	2.494.648	0,4	101,8
31.12.2017	100.945	0,6	101,1	2.504.040	0,4	102,2
31.12.2018	100.148	-0,8	100,3	2.511.917	0,3	102,5
31.12.2019	99.614	-0,5	99,8	2.521.893	0,4	103,0
Prognose Stadt Cottbus "Digitale Stadt"				Prognose Landesamt für Bauen und Verkehr		
2025	103.180		103,4	2.497.109		101,9
2030	103.882		104,1	2.451.098		100,1

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusergebnisse vom 9. Mai 2011 für die Jahre 2012 bis 2019, kommunale Einwohnerstatistik der Stadt Cottbus sowie Bevölkerungsvorausschätzung 2017-2030 des LBV 2018 und Bevölkerungsprognose Cottbus 2018-2040.

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

Das Stadtgebiet von Cottbus gliedert sich in die fünf Stadtgebiete Mitte, Ost, Süd, West und Nord. Diese verfügen über insgesamt 19 Ortsteile und spiegeln eine große Bandbreite der Siedlungsstruktur wider.

Das Stadtgebiet Mitte umschließt das historische, wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Stadt. Es repräsentiert, vor allem in Verbindung mit der Altstadt, den urbanen Stadtkern von Cottbus. Die sechs Ortsteile des Stadtgebietes Nord verzeichnen überwiegend nur geringe Einwohnerzahlen, sind jedoch flächenmäßig ausgedehnt und verfügen weitgehend über dörfliche Strukturen. Die kleinteilige Bebauung dominiert in diesen Ortsteilen. Eine Ausnahme bildet der zugehörige Ortsteil Schmellwitz mit einem Bevölkerungsanteil von rd. 14% an der Gesamtstadt. Der im Wesentlichen aus dem Wohngebiet Neu-Schmellwitz bestehende Ortsteil weist folglich auch eine weitestgehend in industrieller Bauweise errichtete Gebäudestruktur auf. Das Stadtgebiet West, das den bevölkerungsreichsten Ortsteil Ströbitz der Stadt Cottbus umschließt, ist historisch gewachsenen und damit in seiner räumlichen Struktur nicht homogen. 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 auch noch Teilbereiche des Stadtgebietes. Die Wohnfunktion steht in den Ortsteilen des Stadtgebietes Ost im Vordergrund. Der Ortsteil Branitz wird zudem durch den Landschaftspark geprägt und besitzt in Folge dessen auch eine touristische Relevanz. Der Ortsteil Sandow stellt den bevölkerungsreichsten Ortsteil im Stadtgebiet Ost dar (rd. 15% Bevölkerungsanteil an der Gesamtstadt) und verfügt durch seine Lage zwischen Innenstadt, den ausgedehnten Parkflächen des Branitzer Parks / Spreeauenparks und zukünftig auch der Cottbuser Ostsee über eine besondere Lagegunst. Das Stadtgebiet Süd, in dem sich auch der Projektstandort befindet, ist das bevölkerungsstärkste Stadtgebiet von Cottbus. Darunter umfassen die beiden großen Ortsteile Sachsendorf und Spremberger Vorstadt bereits rd. 81% des Bevölkerungspotenzials des Stadtgebietes Süd, während die weiteren Ortsteile nur geringe Einwohnerzahlen aufweisen, die aus dem dörflichen Ursprung der ehemals selbstständigen Gemeinden resultieren.

Das unmittelbare Umland, der Cottbus komplett umschließende Landkreis Spree-Neiße, ist überwiegend ländlich strukturiert und dünn besiedelt. Zu den größten Gemeinden zählen die Städte Spremberg, Forst (Lausitz) und Guben.

Pendlersituation und touristisches Potenzial

Eine für den Einzelhandel bedeutende Größe in einer Kommune stellen die Ein- und Auspendler dar. Da sich Beschäftigte tagsüber, vor allem aber auf dem Nachhauseweg am Abend, versorgen, kommt diese Kaufkraft teilweise auch dem Einzelhandel am Arbeitsort zu Gute. Dies betrifft verstärkt den Lebensmittel Einzelhandel. Vor allem Einzelhandelsbetriebe mit längeren Öffnungszeiten können dabei die Kaufkraft verstärkt vor Ort binden. Die tägliche Einpendlerzahl der Stadt Cottbus beträgt 22.027, demgegenüber sind 13.174 Auspendler zu konstatieren. Daraus errechnet sich ein deutlich positives Pendlersaldo von 8.853.² Dieses positive Pendlersaldo zeigt die wirtschaftliche Rolle der Stadt Cottbus als Oberzentrum.

Tabelle 3: Touristische Kennzahlen

Tourismus	Stadt Cottbus	Reisegebiet Spreewald
Jahr	abs.	abs.
Ankünfte		
31.12.2015	137.710	653.555
31.12.2016	146.041	713.559
31.12.2017	150.806	733.565
31.12.2018	146.108	767.934
31.12.2019	150.488	802.932
Entw. 2015-2019	9%	23%
Übernachtungen		
31.12.2015	240.221	1.699.090
31.12.2016	260.345	1.847.415
31.12.2017	276.218	1.863.555
31.12.2018	266.552	1.972.256
31.12.2019	281.660	2.098.234
Entw. 2015-2019	17%	23%
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer		
31.12.2015	1,7	2,6
31.12.2016	1,8	2,6
31.12.2017	1,8	2,5
31.12.2018	1,8	2,6
31.12.2019	1,9	2,6

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Tourismusstatistik

Die Stadt Cottbus bietet aufgrund der städtischen kulturellen Infrastruktur und der geographischen Lage, unmittelbar angrenzend an den Spreewald ein attraktives Spektrum für eine touristische Nachfrage. Die relevanten Kennzahlen belegen die touristische Bedeutung der Stadt Cottbus. Mit Ausnahme des Jahres 2018 ist bei der Zahl der Ankünfte und Übernachtungen im Zeitraum von 2015 bis 2019 eine stetige Zu-

² Arbeitsmarkt in Zahlen – Beschäftigungsstatistik, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten, 30.06.2019, Bundesagentur für Arbeit

nahme zu verzeichnen. Insgesamt ist die Zahl der Ankünfte in diesem Zeitraum um 9% gestiegen, die Übernachtungen sogar um 17%. Diese Werte bleiben zwar hinter den Entwicklungen im Reisegebiet Spreewald (+23% bei den Ankünften und Übernachtungen), zeigen jedoch einen deutlichen positiven Trend auf. Auch die durchschnittliche Aufenthaltsdauer ist in der Stadt Cottbus seit 2015 von 1,7 Tage auf 1,9 Tage gestiegen, während sie im Reisegebiet Spreewald relativ konstant bei 2,6 Tagen geblieben ist.

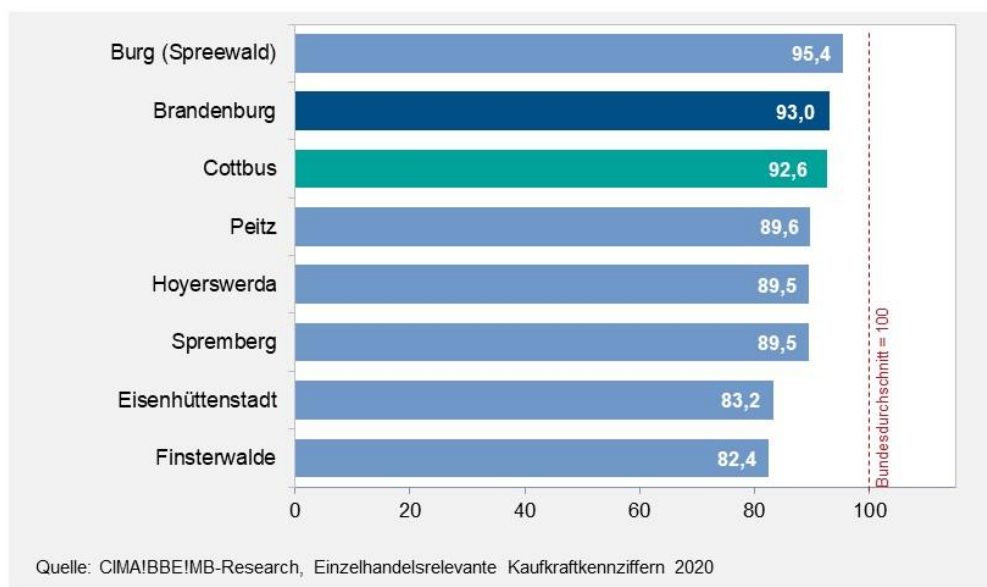
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

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

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

Für die Stadt Cottbus errechnet sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 92,6, die einzelhandelsrelevanten Ausgaben liegen somit 7,4 %-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt. Innerhalb der Region nimmt die Stadt damit jedoch einen guten Stellenwert ein und bleibt nur knapp unter dem Landesdurchschnitt von Brandenburg (93,0). Insbesondere die Städte Finsterwalde und Eisenhüttenstadt weisen mit Werten knapp über 80 nur ein geringes Kaufkraftniveau auf.

Abbildung 1: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im städtischen Vergleich



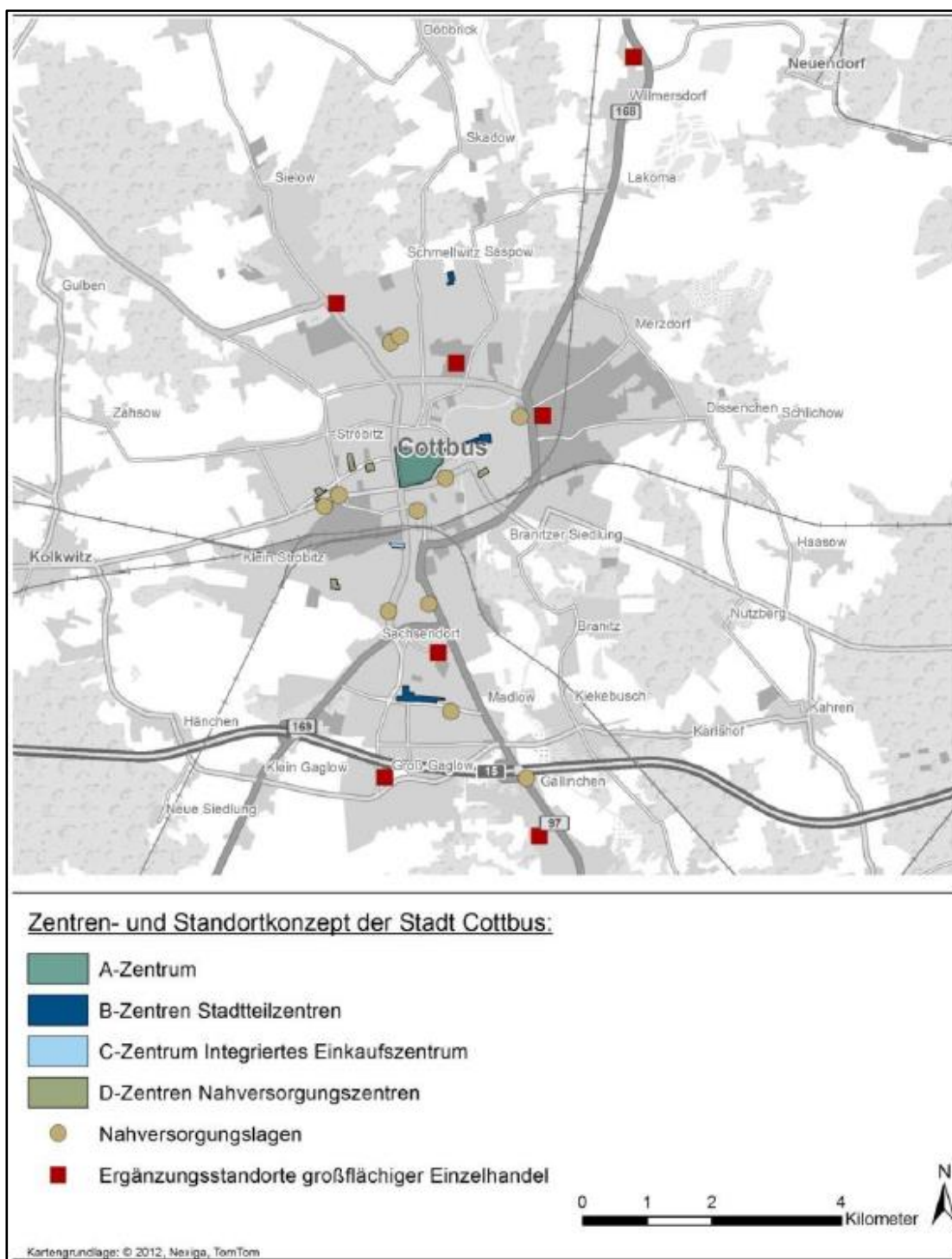
Zielvorstellung zur gesamtstädtischen Standortsteuerung im Einzelhandel

Die Stadt Cottbus hat unter Berücksichtigung städtebaulicher Zielvorstellungen sowie wirtschaftlicher und demographischer Rahmenbedingungen die Leitvorstellungen und Grundsätze der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2015 definiert. Danach ist der Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche und der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung oberste Priorität einzuräumen. In einem hierarchisch gegliederten System weist die Stadt

Cottbus ein A-Zentrum Innenstadt Cottbus, drei Stadtteilzentren (B-Zentren) ein C-Zentrum sowie fünf Nahversorgungszentren (D-Zentren) als zentrale Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung aus. Diese werden funktional ergänzt zum einen durch integrierte Nahversorgungslagen, zum anderen durch Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels. Der Projektstandort wurde als Ergänzungsstandort Lausitz Park / Am Seegraben eingestuft.

Die nachstehende Abbildung zeigt die räumliche Verteilung der zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden Versorgungsstandorte innerhalb des Cottbuser Stadtgebietes.

Abbildung 2: Räumliche Struktur des Zentren- und Standortkonzeptes der Stadt Cottbus



Fazit zum Makrostandort Cottbus:

- Die Stadt Cottbus wird als Oberzentrum ausgewiesen und besitzt somit eine überregionale Bedeutung mit weiterreichenden Versorgungsfunktionen.
- Die Bevölkerungsentwicklung weist im Zeitraum zwischen 2012 und 2019 Schwankungen auf, insgesamt ist jedoch nur ein sehr geringer Rückgang um 0,2% zu verzeichnen. Bis zum Jahr 2025 wird für die Stadt Cottbus eine Bevölkerungszunahme um rd. 3,6% gegenüber dem Jahr 2019 und bis 2030 sogar um 4,3% prognostiziert.
- Die Stadt Cottbus ist wichtiger Wirtschafts- und Arbeitsstandort mit Ausstrahlungseffekten in die Region und besitzt neben der städtischen kulturellen Infrastruktur auch insbesondere aufgrund der Nähe zum Spreewald eine touristische Relevanz.
- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau der Stadt Cottbus liegt mit 92,6 nur knapp unterhalb des Brandenburger Durchschnittswertes (93,0) und befindet sich im Vergleich mit der Region eher im oberen Feld.
- Das hierarchisch gegliederte Zentren- und Standortkonzept der Stadt Cottbus weist neben dem A-Zentrum Innenstadt auch B- bis D-Zentren als weitere zentrale Versorgungsbereiche aus. Ergänzt werden diese durch Nahversorgungslagen und Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels, die ergänzende Versorgungsfunktionen übernehmen.

4. Mikrostandortanalyse

Neben der Analyse des Makrostandortes stellt die Mikrostandortanalyse den zweiten wichtigen Teil der Standortbewertung dar. Damit werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit des Projektstandortes thematisiert. Der Mikrostandort ist vor allem auch für die Abgrenzung des Einzugsgebietes und für die Wechselwirkung mit weiteren Anbietern in Cottbus von Relevanz.

Lage des Projektstandortes und Nutzungsumfeld

Der Lausitz Park befindet sich im südlichen Ortsteil Groß Gaglow, rd. 5,5 km von der Innenstadt entfernt, und ist unmittelbar südlich der BAB 15 gelegen.

Karte 2: Lage des Projektstandortes



Westlich des Standortes ist ein Gewerbegebiet vorhanden, in dem unter anderem eine TÜV Prüfstelle, Autohäuser, ein Kino und ein Hotel angesiedelt sind. Daneben sind dort mit dem Elektrofachmarkt MediaMarkt und dem Discounter ALDI auch Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Südlich der Madlower Chaussee schließen sich Wohngebiete mit Einfamilienhausbebauung an, östlich befinden sich Kleingärten.

Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung

Der Standort ist innerstädtisch über die Leipziger Straße und die Madlower Chaussee (L 50) sehr gut zu erreichen. Zudem ist er zwischen den beiden Autobahnanschlüssen Cottbus-West und Cottbus-Süd gelegen und somit auch regional gut angebunden.

Am Standort ist die Bushaltestelle Lausitz Park vorhanden, die von den beiden Buslinien 13 und 14 der Cottbusverkehr GmbH frequentiert wird. Eine zukünftige Straßenbahnanbindung wird derzeit geprüft. Fußläufig ist der Standort aus den südlichen Wohngebieten zu erreichen.

Abbildung 3: Ansichten zum Lausitz Park



Quelle: eigene Aufnahmen, Mai 2020

Versorgungsfunktion

Der Ergänzungsstandort erzielt eine gesamtstädtische und stark regional ausgeprägte Kundenbindung, folglich ist das Einkaufszentrum ein wesentlicher Träger oberzentraler Versorgungsfunktionen. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus ist der benachbarte Elektrofachmarkt MediaMarkt Teil der Abgrenzung des Ergänzungsstandortes Lausitz Park / Am Seegraben. Der Ergänzungsstandort ist insgesamt als zusammenhängend flächengrößter Einzelhandelsstandort der Stadt Cottbus einzustufen.

Mit dem Angebotsspektrum steht der Ergänzungsstandort im Standortwettbewerb mit innerstädtischen Angebotsstrukturen. Die mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept angestrebte, prioritäre Innenstadtentwicklung erfordert folglich auch zukünftig eine funktionsteilige und abgestimmte Entwicklung.

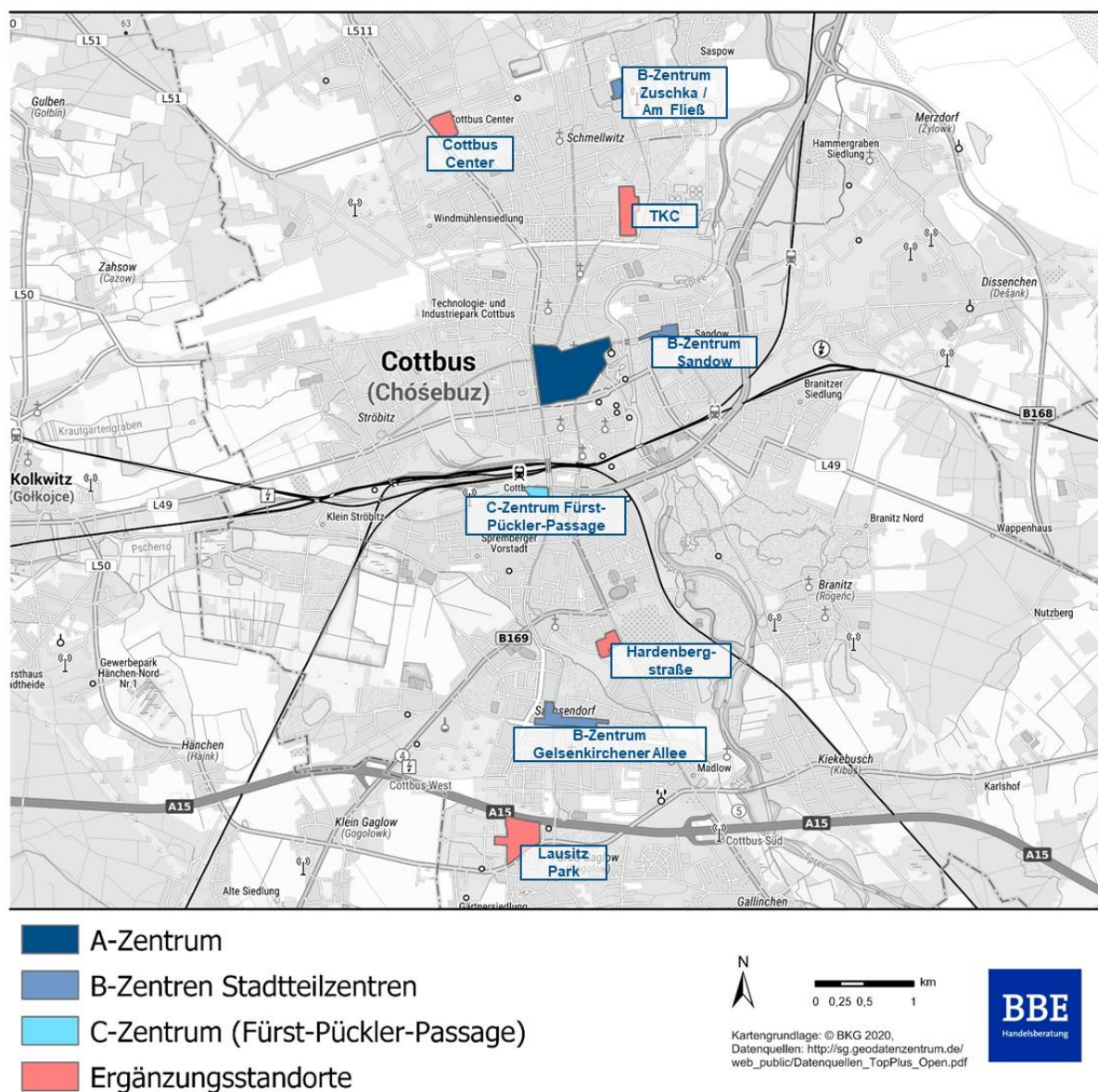
Fazit zum Mikrostandort

- Der Projektstandort befindet sich in einer Entfernung von ca. 5,5 km zur Cottbuser Innenstadt in einer verkehrsorientierten Lage unmittelbar südlich der BAB 15.
- Das Standortumfeld wird westlich durch ein Gewerbegebiet geprägt, südlich sind Wohngebiete mit Einfamilienhausbebauung vorzufinden, östlich befindet sich eine Kleingartenanlage.
- Für den Standort ist eine allumfassend gute Erreichbarkeit mit dem Pkw, aus dem Stadtgebiet von Cottbus und auch regional, gegeben. Am Standort befindet sich eine Bushaltestelle, die von zwei Buslinien angefahren wird. Auch eine fußläufige Erreichbarkeit aus den südlichen Wohngebieten ist gegeben.
- Das Einkaufszentrum übernimmt aufgrund der Angebotsstruktur und der Lage gesamtstädtische und regionale, oberzentrale Versorgungsfunktionen. Der Standort steht damit auch im unmittelbaren Wettbewerb mit der Cottbuser Innenstadt.

5. Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet

Die Analyse der Wettbewerbssituation des Projektstandortes bezieht alle Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet von Cottbus ein. Als wettbewerbsrelevant gelten zunächst die Standorte mit größeren Fachmarktstrukturen, darüber hinaus werden auch kleinteilige Fachgeschäfte berücksichtigt. Die Analyse baut auf der regelmäßig fortgeschriebenen Datenbasis der Stadt Cottbus im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auf. Eine aktuelle Erhebung des Einzelhandelsbesatzes erfolgte an den Hauptwettbewerbssstandorten des Einkaufszentrums „Lausitz Park“, die zugleich die städtebaulich angestrebte Zentren- und Standortstruktur der Stadt Cottbus maßgeblich bestimmen: die Innenstadt (A-Zentrum), die drei Stadtteilzentren (B-Zentren), die Fürst-Pückler-Passage (C-Zentrum) sowie die Ergänzungsstandorte Cottbus-Center, TKC und Hardenbergstraße, durchgeführt im Rahmen einer Ortsbesichtigung im Mai 2020.

Karte 3: Maßgebliche Wettbewerbsstandorte im Cottbuser Stadtgebiet



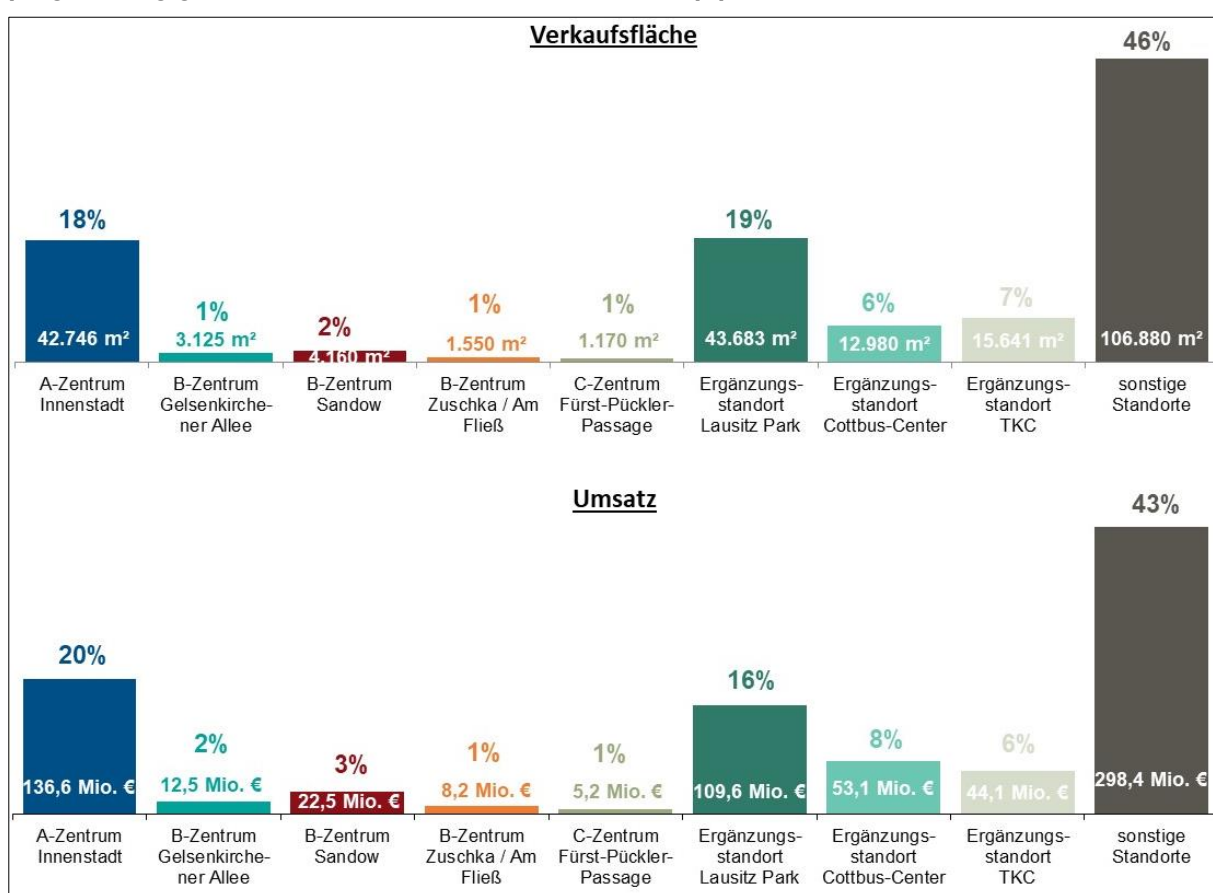
Die quantitative Analyse zum Einzelhandelsbesatz berücksichtigt sowohl die Wettbewerbsrelevanz der einzelnen Betriebsformen als auch die Standortstrukturen im Untersuchungsgebiet als Basis einer nachfolgend

standortspezifischen Bewertung potenzieller Auswirkungen durch das Projektvorhaben. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Standorte mit Fachmärkten in einen intensiveren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als Fachgeschäftsstrukturen mit anderer Sortimentsausrichtung.

Im Stadtgebiet gibt es 724 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 231.935 m², die einen Umsatz von 690,2 Mio. € generieren.

Als Angebotsschwerpunkte in der Stadt Cottbus stellen sich insbesondere die Innenstadt sowie der Lausitz Park heraus (vgl. nachstehende Abbildung und Tabellen 4 und 5), diese führen zu einer spezifischen Wettbewerbssituation, welche letztlich entscheidungsrelevant für die zukünftige Weiterentwicklung des Lausitz Parks ist.

Abbildung 4: Angebotsstrukturen in Cottbus – Verkaufsflächen und Umsatz nach Standorten (Abgrenzung gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept)



Unter der Standortkategorie „sonstige Standorte“ sind die Angebotsstrukturen an den weiteren Ergänzungsstandorten (Hardenbergstraße, Spree-Park, Einrichtungshaus Wilmersdorf und Östlicher Stadtring) sowie an den Nahversorgungszentren (D-Zentren), Nahversorgungslagen und Solitär- und Streulagen zusammengefasst. Diese werden größtenteils durch Grundversorgungsstrukturen mit ergänzenden Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfes bestimmt. Unter den Ergänzungsstandorten finden sich unterdessen jedoch auch größere Möbelfachmärkte (Roller, SB Möbel Boss und Möbel Höffner), der Standort Hardenbergstraße wird durch einen Kaufland-Verbrauchermarkt geprägt, am östlichen Stadtring ist ein Bauhaus-Baumarkt ansässig.

Nachfolgende Abbildung fasst die maßgeblichen wettbewerbsrelevanten Angebotsstrukturen innerhalb der Stadt Cottbus zusammen, die Zuordnungen zu den Standorten sind dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept von Cottbus aus dem Jahr 2015 entnommen.

Tabelle 4: Verkaufsflächenstrukturen nach Standorten in Cottbus differenziert nach Branchen

	A-Zentrum Innenstadt		B-Zentrum Gelsenkir- chener Allee		B-Zentrum Sandow		B-Zentrum Zuschka / Am Fließ		C-Zentrum Fürst- Pückler- Passage		Lausitz Park / Am Seegraben (inkl. Media Markt)		Cottbus-Center / Sielower Landstraße		TKC		sonstige Standorte		gesamt	
	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %
Nahrungs- u. Genussmittel (inkl. Bäcker / Fleischer)	3.525	8	1.140	2	2.085	4	1.265	3	60	0	4.108	9	5.205	11	3.232	7	26.041	56	46.661	100
Drogerie / Parfümerie	2.445	27	705	8	530	6	70	1			1.523	17	865	10	588	7	2.311	26	9.037	100
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel / Akustik	590	22	60	2	245	9	60	2	95	4	190	7	60	2	65	2	1.350	50	2.715	100
Blumen / Heimtierbedarf	380	7	120	2	70	1	15	0	30	1	684	12	300	5	1.551	27	2.660	46	5.810	100
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	2.415	49	70	1	85	2	30	1	110	2	509	10	385	8	315	6	1.040	21	4.959	100
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	15.290	46	560	2	655	2	10	0	465	1	7.562	23	2.150	7	1.899	6	4.437	13	33.028	100
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	3.165	51			40	1	30	0			1.598	26	710	12	435	7	184	3	6.162	100
Heimwerker/Autozubehör / Gartenbedarf	320	1	40	0	15	0	5	0			10.358	27	110	0	5.976	16	21.729	56	38.553	100
GP/KHausrat/Geschenkartikel	4.025	42	295	3	110	1	30	0			855	9	890	9	640	7	2.715	28	9.560	100
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	2.215	53	50	1	20	0					345	8	215	5	204	5	1.125	27	4.174	100
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	2.480	43									120	2	80	1	53	1	2.999	52	5.732	100
Haustextilien/Heimtextilien	1.265	17	40	1	100	1					820	11	210	3	70	1	5.013	67	7.518	100
Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	331	1							150	0	10.514	25			60	0	30.214	73	41.269	100
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	756	11	5	0	60	1	10	0	150	2	1.780	26	705	10	266	4	3.034	45	6.766	100
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	1.596	28	15	0	25	0					2.027	35	960	17	110	2	1.018	18	5.751	100
Foto/Optik	838	46	15	1	85	5	5	0	35	2	314	17	130	7	54	3	335	19	1.811	100
Uhren/Schmuck	890	58			25	2			75	5	235	15	5	0	48	3	255	17	1.533	100
sonstiges	220	25	10	1	10	1	20	2			140	16			75	8	420	47	895	100
Einzelhandel gesamt	42.746	18	3.125	1	4.160	2	1.550	1	1.170	1	43.683	19	12.980	6	15.641	7	106.880	46	231.935	100

Tabelle 5: Umsatzstrukturen nach Standorten in Cottbus differenziert nach Branchen

	A-Zentrum Innenstadt		B-Zentrum Gelsenkirchener Allee		B-Zentrum Sandow		B-Zentrum Zuschka / Am Fließ		C-Zentrum First- Pückler- Passage		Lausitz Park / Am Seegraben (inkl. Media Markt)		Cottbus-Center / Sietower Landstraße		TKC		sonstige Standorte		gesamt	
	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %
Nahrungs- u. Genussmittel (inkl. Bäcker / Fleischer)	16.520	7	5.200	2	9.630	4	5.760	2	360	0	21.530	9	28.310	12	17.340	7	129.850	55	234.500	100
Drogerie / Parfümerie	10.590	24	3.460	8	2.640	6	290	1			7.290	17	4.620	10	3.000	7	12.190	28	44.080	100
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel / Akustik	11.670	19	1.320	2	5.840	10	1.500	3	1.690	3	2.280	4	1.680	3	1.850	3	32.260	54	60.090	100
Blumen / Heimtierbedarf	1.330	9	390	3	360	2	60	0	110	1	1.930	13	1.410	9	2.760	18	6.760	45	15.110	100
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	7.850	45	200	1	330	2	240	1	330	2	1.880	11	1.140	7	960	6	4.390	25	17.320	100
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	41.620	50	1.140	1	1.550	2	40	0	1.180	1	19.800	24	3.830	5	3.910	5	9.555	12	82.625	100
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	7.720	53			140	1	80	1			3.760	26	1.450	10	890	6	510	4	14.550	100
Heimwerker/Autozubehör / Gartenbedarf	470	1	40	0	70	0	20	0			12.110	22	500	1	9.620	18	31.420	58	54.250	100
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	7.150	47	430	3	430	3	70	0			1.080	7	1.000	7	640	4	4.525	30	15.325	100
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	4.780	48	60	1	100	1					920	9	500	5	500	5	3.080	31	9.940	100
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	5.680	38									270	2	200	1	110	1	8.560	58	14.820	100
Haustextilien/Heimtextilien	2.400	19	80	1	100	1					1.500	12	570	5	170	1	7.590	61	12.410	100
Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	470	1							270	1	10.590	23			100	0	34.820	75	46.250	100
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	2.500	14	20	0	250	1	40	0	480	3	7.670	42	2.030	11	560	3	4.900	27	18.450	100
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	7.740	25	50	0	120	0					13.440	43	5.110	16	620	2	4.080	13	31.160	100
Foto/Optik	3.470	39	80	1	610	7	20	0	280	3	1.850	21	710	8	310	4	1.520	17	8.850	100
Uhren/Schmuck	4.200	54			290	4			530	7	1.330	17	30	0	370	5	1.060	14	7.810	100
sonstiges	420	16	40	2	40	2	80	3			350	13			380	14	1.330	50	2.640	100
Einzelhandel gesamt	136.580	20	12.510	2	22.500	3	8.200	1	5.230	1	109.580	16	53.090	8	44.090	6	298.400	43	690.180	100

Die beiden vorstehenden Tabellen zeigen die branchenspezifischen Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorten im Stadtgebiet von Cottbus auf. Deutlich wird hieraus ebenfalls die unterschiedliche Ausrichtung der Standorte, zum einen auf die Grundversorgung (B- und C-Zentren) und zum anderen auf eine weitergehende Versorgung auch im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (Ergänzungsstandorte).

Der Lausitz Park ist der flächengrößte Standort in Cottbus, die ergänzend zu den Magnetanbietern deutlich stärker ausgeprägte kleinteilige Fachgeschäftsstruktur der Innenstadt mit einer Vielzahl an Anbietern macht das A-Zentrum jedoch letztlich zum umsatzstärksten Standort.

Nachfolgend werden die maßgeblichen Wettbewerbsverflechtungen des Ergänzungsstandorts Lausitz Park mit den weiteren Standorten innerhalb des Stadtgebietes untersucht.

Die **Innenstadt von Cottbus (A-Zentrum)** wird westlich durch die Bahnhofstraße begrenzt und im Norden durch die Puschkinpromenade, den Puschkinpark und die Münzstraße. Östlich erstreckt sich das A-Zentrum über mehrere Straßenzüge. Der östliche Verlauf beginnt von der Münzstraße im Nordosten, über Teile der Sandower Straße und führt weiter bis zum Neustädter Platz. Im Süden begrenzen der Brandenburger Platz und die Karl-Liebknecht-Straße das A-Zentrum.

Die Cottbuser Innenstadt ist Schwerpunkt der oberzentralen Versorgungsstruktur, deren Abgrenzung orientiert sich an den räumlichen Entwicklungspotenzialen eines funktional zusammenhängenden innerstädtischen Einkaufsbereiches.

Aktuell umschließt die Abgrenzung der einzelhandelsfunktionalen Innenstadt annähernd 42.750 m² Einzelhandelsfläche, dies entspricht einem Anteil von ca. 18% der Verkaufsflächen im gesamten Stadtgebiet Cottbus.

Die Cottbuser Innenstadt wird maßgeblich durch die folgenden drei Schwerpunktbereiche geprägt:

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

Die Einkaufszentren Blechen Carré und Spreegalerie treten als konzentrierte, gemeinsam ausstrahlende Wettbewerbsstandorte auf und stehen somit in höherem Wettbewerb zum Lausitz Park als der eher durch einzeln agierende Fachgeschäfte und Gastronomie geprägte Bereich der Spremberger Straße / Altmarkt.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft des EKZ Blechen Carré mit Galeria Kaufhof bilden diese Standorte eine funktionale Einheit. Im Altstadtbereich hebt sich die Spremberger Straße mit dem sich nördlich anschließenden Altmarkt sowie dem Platz „Am Stadtbrunnen“ als Verbindung zum EKZ Blechen Carré deutlich von den weiteren Seitenstraßen ab.

Durch die regionale Ausstrahlung ist die Innenstadt als der Hauptwettbewerber des Lausitz Parks zu sehen, erreicht jedoch durch den Funktionsmix mit Gastronomie und Dienstleistern eine differenzierte Kundengruppe.

Abbildung 5: Wettbewerbsstandorte im A-Zentrum Innenstadt Cottbus



Galeria Kaufhof



Einkaufszentrum Spree Galerie



Ladenzelle entlang der Spremberger Straße

Quelle: eigene Aufnahmen, Mai 2020

Das **B-Zentrum Gelsenkirchener Allee / Forum Sachsendorf** befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung zum Projektstandort. Dabei bildet das B-Zentrum das Stadtteilzentrum von Sachsendorf und weist verschiedene Nutzungen auf: In einem Fachmarktzentrum finden sich ein moderner und großzügiger Netto Marken-Discount sowie ein dm-Markt und eine je Filiale von kik und TEDI. Gegenüberliegend befinden sich in der Erdgeschosszone der Wohnblocks mehrere kleinteilige Anbieter des Lebensmittelhandwerks sowie Dienstleister. Beide Teilbereiche werden mittels des Gelsenkirchener Platzes verknüpft, auf dem regelmäßig ein kleiner Wochenmarkt stattfindet. Trotz der räumlich geringen Entfernung zum Projektstandort können kaum Wettbewerbsverflechtungen unterstellt werden. Das B-Zentrum zielt vornehmlich auf die Nahversorgung der direkten Wohnumgebung ab.

Die **Sandower Hauptstraße** ist einziges urban gewachsenes Stadtteilzentrum der Stadt Cottbus. Es entspricht dem Ortskern des Ortsteiles Sandow in Nachbarschaft zur Spree. Die räumliche Abgrenzung als Stadtteilzentrum (B-Zentrum) orientiert sich am Einzelhandelsschwerpunkt, schließt neben dem Einzelhandelskomplex an der Hermannstraße die weiteren Geschäftseinheiten entlang der Sandower Hauptstraße bis zum Kreuzungsbereich mit Willy-Brandt-Straße und Wilhelm-Riedel-Straße ein. Als Magnetanbieter sind REWE, Rossmann und Takko zu nennen. Aus gutachterlicher Sicht kann dieses Zentrum eine umfassende Versorgungsfunktion wahrnehmen, welche sich jedoch in erster Linie auf den Stadtteil beschränkt. Wettbewerbsverflechtungen mit dem Lausitz Park sind kaum zu erwarten, da aufgrund der geringen Entfernung eine stärkere Kundenorientierung zur Cottbuser Innenstadt zu erwarten ist.

Im Ortsteil Schmellwitz sind in den letzten Jahren deutliche Rückgänge des Bevölkerungspotenzials zu erkennen. Die Versorgungsfunktionen konzentrieren sich auf das **Stadtteilzentrum Zuschka / Am Fließ**. Die besondere Funktion des Stadtteilzentrums besteht neben der Grundversorgung vor allem im sozialen Bereich. Der im Stadtteilzentrum angesiedelte REWE-Supermarkt ist der Anker- und Magnetbetrieb für das Stadtteilzentrum. Der Vollsortimenter gewährleistet eine qualifizierte Grundversorgung und sichert maßgeblich mit seiner frequenzstärkenden Wirkung das Stadtteilzentrum als Handels- und Dienstleistungsschwerpunkt im Ortsteil Schmellwitz. Die Angebotssituation hat sich in den letzten Jahren deutlich verändert und ist durch Geschäftsaufgaben und Leerstand in der vorhandenen Gebäudesubstanz gekennzeichnet. Gegenwärtig sind nur noch sieben Einzelhandelsanbieter mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.550 m² im Stadtteilzentrum vertreten. Die vornehmliche Orientierung auf die direkte Wohnumgebung des Stadtteilzentrums und die soziale Bedeutung als Treffpunkt lässt kaum auf Wettbewerbsverflechtungen mit dem Planvorhaben schließen.

Südlich der Innenstadt ist etwa 3,7 km vom Projektstandort entfernt das **C-Zentrum Fürst-Pückler-Passage** gelegen, ein städtebaulich integriertes, kompaktes Einkaufszentrum gegenüberliegend zum Cottbuser Hauptbahnhof. Die Schließung des einzigen Lebensmittelmarktes im C-Zentrum zu Ende September 2019 führte zu einem weiteren Frequenz- und Bedeutungsverlust, sodass der Standort keine umfangreichen Grundversorgungsfunktionen mehr für die Wohngebiete im Umfeld übernehmen kann. Somit liegt der Schwerpunkt der Einzelhandelsfunktion nun auf einem beschränkten Angebot des kurz-, aber auch des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches, zudem sind Dienstleister, Büros und Praxen vorhanden. Entwicklungschancen der Passage sind teilweise durch die Weiterentwicklung des Bahnhofsumfeldes zu erwarten, konkrete Planungen für eine erneute Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Anbieter als Frequenzbringer sind gegenwärtig aber nicht bekannt. Durch das insgesamt eher beschränkte Angebot, welches kaum zu einer Bedeutung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus führt, sind Wettbewerbsverflechtungen mit dem Planvorhaben kaum zu erwarten.

Beim **Cottbus-Center** handelt es sich um ein Einkaufszentrum, das auch Dienstleistungsangebote einschließt. Das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum befindet sich in einem Gewerbegebiet am nördlichen Stadtrand von Cottbus, etwa 3 km von der Cottbuser Innenstadt entfernt. Der Einzelhandelsbesatz konzentriert sich auf das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss. Die Verkaufsfläche der insgesamt 22 Einzelhandelsanbieter umfasst momentan ca. 13.000 m² zzgl. aktueller Leerstandsflächen. Im linken Teil des Baukörpers und im 1. Obergeschoß ist ein Kaufland SB-Warenhaus angesiedelt, als weiterer Magnetanbieter fungiert derzeit ein expert-Elektrofachmarkt. Die restlichen Flächen sind Fachmärkten / Fachgeschäften

verschiedener Branchen vorbehalten. In den letzten Jahren fanden verschiedene Revitalisierungsmaßnahmen statt, die unter anderem zu einer Verkaufsflächenreduzierung des Kaufland SB-Warenhauses führten. Insgesamt ist eine Profilierung insbesondere im Discountbereich zu erkennen. Das Cottbus-Center besitzt eine hohe Akzeptanz, vorrangig durch Kunden aus dem nördlichen Stadtgebiet sowie der nördlich angrenzenden Gemeinden. Das Einkaufszentrum weist eine mit dem Lausitz Park vergleichbare Anbieterstruktur mit einem SB-Warenhaus als Magnetbetrieb auf. Im Gegensatz zum Lausitz Park zielt das Cottbus Center jedoch auf eine Kundenbindung aus dem nördlichen Stadtgebiet sowie den nördlichen Umlandgemeinden ab, wettbewerbliche Verflechtungen sind eher in geringem Umfang zu erwarten.

Das **TKC-Fachmarktzentrum** wurde auf dem Gelände des ehemaligen Textilkombinates Cottbus, eingebunden in den Gewerbepark Gerhart-Hauptmann-Straße 15, errichtet. Das Areal befindet sich im westlichen Teilbereich der Gerhart-Hauptmann-Straße und wird südlich vom Nordring eingegrenzt. Der Standort verfügt über eine gute Erreichbarkeit, die durch eine ausreichende Anzahl von kostenlosen Parkplätzen unterstützt wird. Mit der Angebotsausrichtung, Größendimensionierung und der Lagegunst entwickelt das TKC-Fachmarktzentrum eine eigenständige Attraktivität und Ausstrahlungskraft und erzielt eine städtische und regionale Kaufkraftbindung. Innerhalb der Immobilie sind momentan 19 Anbieter bei insgesamt etwa 15.600 m² Verkaufsfläche vorhanden. Flächengrößte Magnetanbieter sind ein toom-Baumarkt sowie der Verbrauchermarkt E-Center. Der kurzfristige Bedarfsbereich sowie die baumarktrelevanten Sortimente bilden folglich auch die Warengruppenschwerpunkte dieses Standortes, allerdings finden sich auch ca. 2.000 m² Bekleidungsangebot, u.a. durch AWG-Modecenter und KiK-Textildiscount. Darüber hinaus existiert zum aktuellen Zeitpunkt ein größerer Leerstand im Einkaufszentrum (ehemals Ihr Teppichfreund). Gegenüber dem Lausitz Park sind Wettbewerbsverflechtungen zu unterstellen, durch einen nicht unerheblichen Anteil von zentrenrelevanten Sortimenten bestehen jedoch vermehrt Wettbewerbsbeziehungen mit der nahegelegenen Innenstadt von Cottbus.

Abbildung 6: Wettbewerbsstandorte im weiteren Stadtgebiet von Cottbus



B-Zentrum Sandow



B-Zentrum Gelsenkirchner Allee / Forum Sachsendorf



B-Zentrum Zuschka / Am Fließ



C-Zentrum Fürst-Pückler-Passage



Ergänzugsstandort Cottbus-Center



Ergänzugsstandort TKC

Quelle: eigene Aufnahmen, Mai 2020

Fazit zur Wettbewerbssituation:

- Insgesamt 724 Anbieter in Cottbus verfügen über ca. 231.935 m² Einzelhandelsfläche und binden einen Gesamtumsatz von ca. 690,2 Mio. €.
- Als Hauptwettbewerber des Projektstandortes ist insbesondere die Innenstadt von Cottbus mit den beiden Einkaufszentren Blechen Carré und Spreegalerie sowie der Fußgängerzone Spremberger Straße zu sehen. Neben Einzelhandel zeichnet sich die Innenstadt durch umfangreiche Gastronomie- und Dienstleistungsangebote aus.
- Daneben sind auch die beiden Einkaufszentren TKC und das Cottbus Center zu nennen, welche jeweils als Magnetanbieter ebenfalls einen großen Lebensmittelmarkt besitzen (E-Center im TKC und Kaufland im Cottbus Center). Die Standorte zielen jedoch mit ihrer Kundenbindung vermehrt auf das nördliche Stadtgebiet sowie die nördlich angrenzenden Gemeinden ab.
- Die weiteren betrachteten Standorte, darunter auch die B- und C-Zentren in Cottbus, weisen eine mit dem Lausitz Park kaum vergleichbare Anbieterstruktur auf und erfüllen in erster Linie Versorgungsfunktionen für das jeweilige direkte Umfeld.

6. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen einen weiteren wichtigen Bezugspunkt für die nachfolgende Analyse dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsstandorten spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten.

Mit zunehmender Entfernung ergibt sich erfahrungsgemäß eine progressiv abnehmende Bindungsquote der Nachfrage. Dabei stellen die Ausstrahlung sowie die Nachfragebindung weiterer Oberzentren (Hoyerswerda und Frankfurt (Oder), bereits Entfernung von mehr als 40 km) und umliegenden Mittelzentren einen gewichtigen Einflussfaktor dar. Das Umland der Stadt Cottbus ist außerhalb der zentralen Orte gekennzeichnet durch die typische, geringe Siedlungsdichte des Landes Brandenburg.

Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung des Lausitz Parks sind die Lage im südlichen Stadtgebiet von Cottbus sowie die Ausstrahlung in umliegende Gemeinden. Folglich ist zu unterscheiden zwischen einem innerstädtischen und einem regionalen Einzugsgebiet.

In der Stadt Cottbus ergeben sich die folgenden drei Zonen:

- Als **Kerneinzugsgebiet** wird der südwestliche Teil von Cottbus abgegrenzt. Eingeschlossen sind die Ortsteile Gallinchen, Groß Gaglow, Sachsendorf, Spremberger Vorstadt, Madlow und der Bereich südlich der Bahntrasse des Ortsteils Ströbitz. Der Verlauf der Bahnlinie bildet eine Barriere zwischen dem südlichen und nördlichen Stadtgebiet.
- Als weitere **Einzugsgebietszone** wird das **südöstliche Stadtgebiet** von Cottbus definiert. Dieses umfasst die Ortsteile Kiekebusch, Kahren, Branitz und einen Teilbereich des Ortsteils Sandow. Aufgrund der trennenden Wirkung durch den Spreeverlauf sowie den Spreeauenpark und den Volkspark, erfolgt die Verbindung zum Lausitz Park in diese Ortsteile über den Kiekebuscher Weg (L50). In dieser Einzugsgebietszone sind nur in geringem Umfang Einzelhandelsangebote vorhanden, in Form von kleinteiligen Fachgeschäften, insbesondere Lebensmittelhandwerksbetrieben.
- Das Stadtgebiet nördlich der Bahntrasse wird innerhalb der Stadt Cottbus als dritte Einzugsgebietszone, **als erweitertes Einzugsgebiet Nord**, definiert. Folglich gehören zu diesem die Ortsteile Ströbitz, Mitte, Sandow, Merzdorf, Saspow, Schmellwitz, Wilmersdorf, Skadow, Sielow und Döbbrick. Mit dem Cottbus Center, dem TKC und der Cottbuser Innenstadt sind in dieser Einzugsgebietszone leistungsfähige Standorte vorhanden, die eine geringere Kundenbindung auf den Lausitz Park aus dem nördlichen Stadtgebiet erwarten lassen.

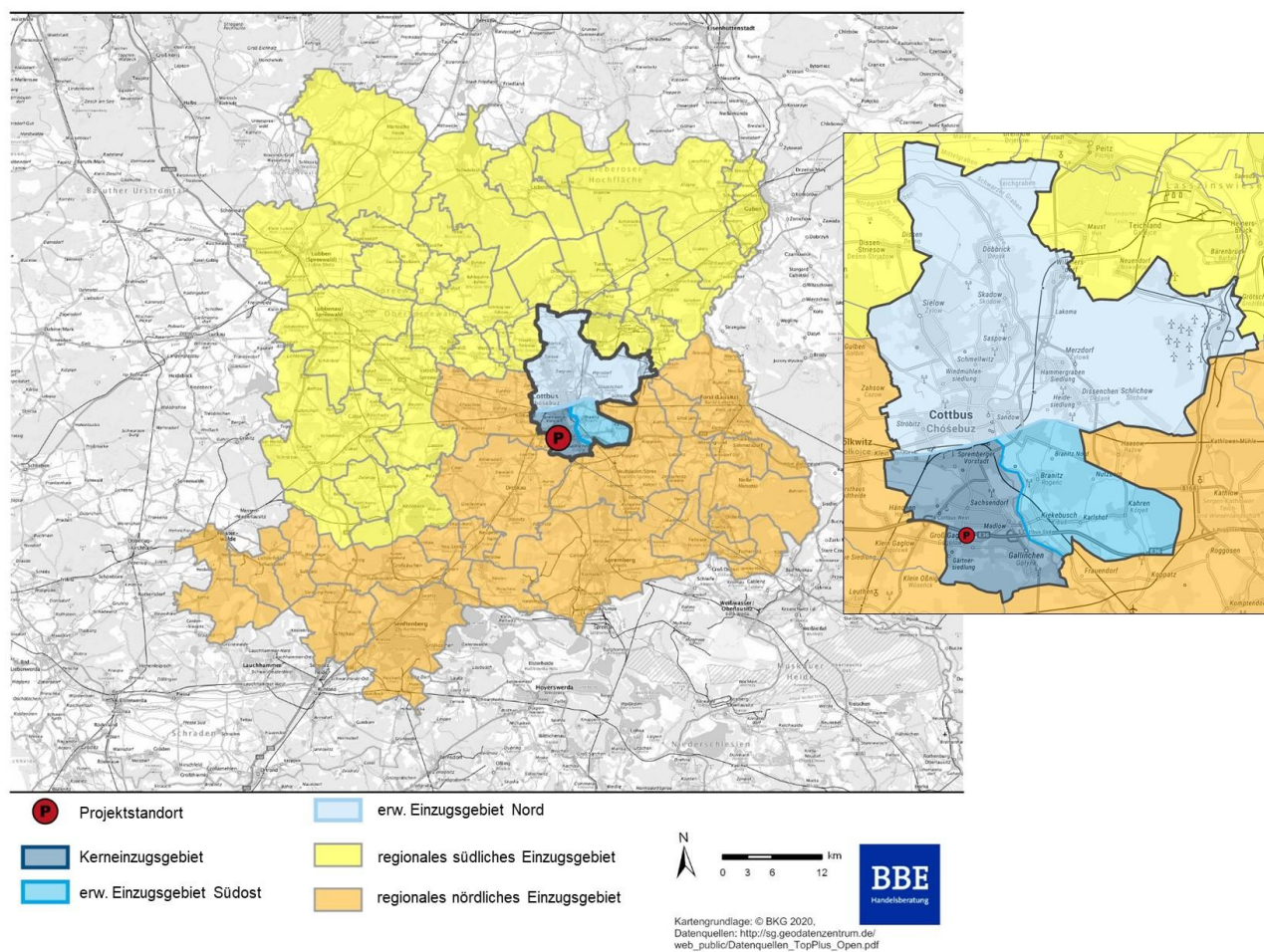
Darüber hinaus sind als **regionale Einzugsgebietszonen** abzugrenzen:

- Das **regionale südliche Einzugsgebiet** erstreckt sich südlich und südwestlich von Cottbus. Aufgrund der guten Anbindung über die B169 reicht dieses bis Senftenberg und auch aus Finsterwalde ist noch mit einer intensiveren Kundenbindung zu rechnen.

- Aus dem **regionalen nördlichen Einzugsgebiet** ist hingegen mit einer geringeren Bindungsintensität zu rechnen. Diese Zone erstreckt sich nördlich bis zu den Gemeinden Märkische Heide, Lieberose und Guben und schließt in der westlichen Ausdehnung auch Lübben (Spreewald) und Lübbenau (Spreewald) mit ein. Aus diesen Bereichen ist in stärkerem Maße mit einer Orientierung auf die Cottbuser Innenstadt oder auf das Cottbus-Center zu rechnen.

Die exakten Abgrenzungen sind in den nachfolgenden Karten dargestellt. Insgesamt leben ca. 288.500 Einwohner im Einzugsgebiet, davon entfällt mit rd. 119.000 ein wesentlicher Teil auf das nördliche regionale Einzugsgebiet.

Karte 4: Einzugsgebiet des Projektstandortes



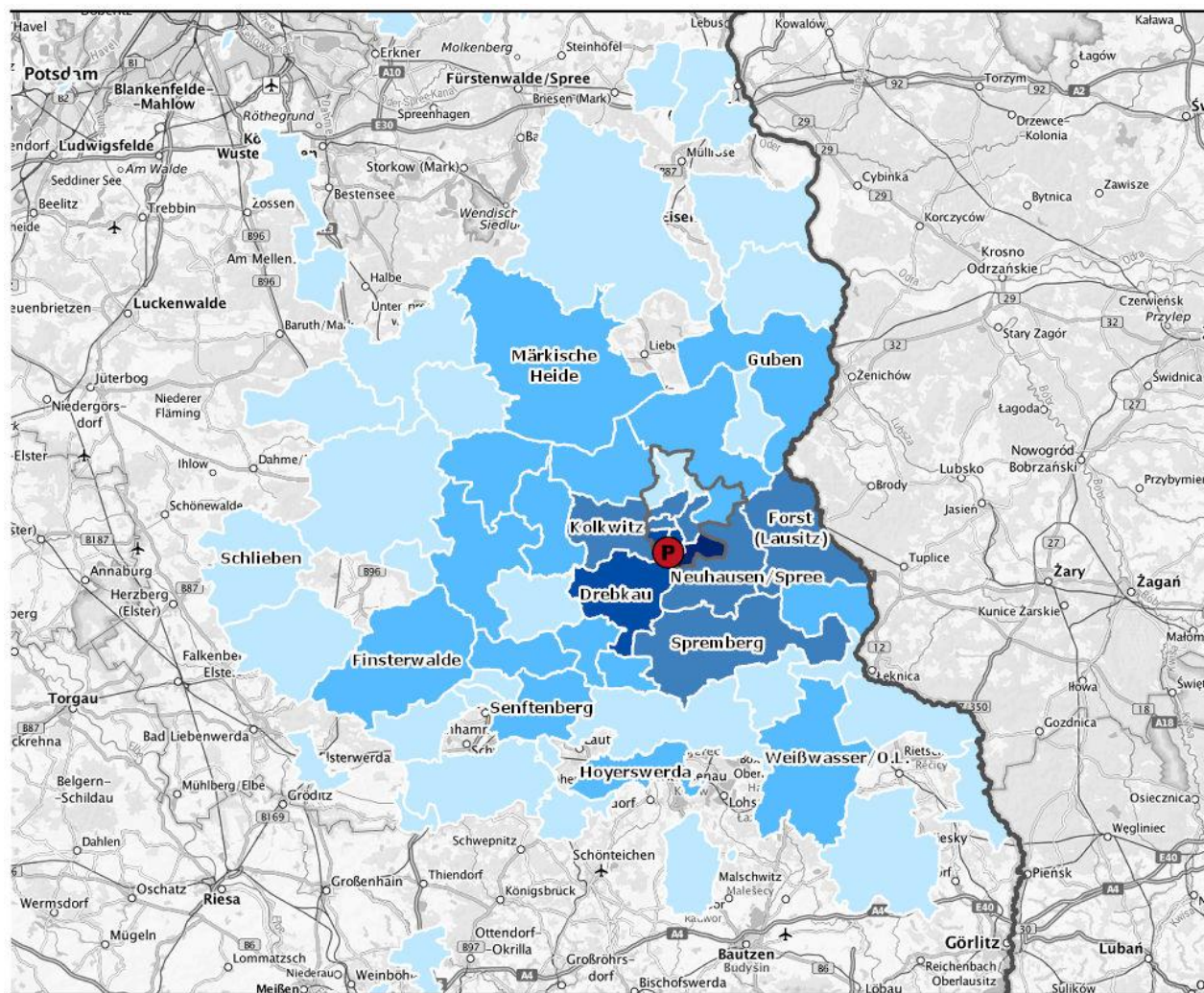
Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Für den Lausitz Park liegen Ergebnisse einer Kundenbefragung vor, mit welcher das genannte Einzugsgebiet verifiziert werden kann. Dabei wurden insgesamt 2.443 Kunden neben Angaben zur Häufigkeit eines Besuches im Lausitz Park auch nach ihrer Herkunft befragt. Die Zuordnung erfolgte mittels der Angabe von Postleitzahl und Ort.

Aus den Ergebnissen lässt sich die regionale Ausstrahlung und Bedeutung des Standortes Lausitz Park ableiten (vgl. nachstehende Karte). Die Herkunftsanalyse spiegelt sich in großen Teilen im abgegrenzten Einzugsgebiet wider. Kundenswerpunkte sind auch hier im südlichen Stadtgebiet von Cottbus und in der südlichen Region zu erkennen.

In einer Zusammenführung der Abgrenzungen lässt sich feststellen, dass rd. 37% der befragten Kunden aus dem definierten Kerneinzugsgebiet innerhalb der Stadt Cottbus kommen. Weitere 30% fahren den Lausitz Park aus dem südlichen regionalen Gebiet an. Jeweils 7% der Kunden kommen aus dem erweiterten Einzugsgebiet Südost in Cottbus und dem regionalen nördlichen Einzugsgebiet, während 13% der Kunden aus dem erweiterten nördlichen Einzugsgebiet in Cottbus stammen. Fünf Prozent der Befragten kommen von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes.

Karte 5: Auswertung der Kundenbefragung



Anzahl der befragten Kunden

- bis 9 Personen
- über 9 bis 49 Personen
- über 49 bis 149 Personen
- über 149 bis 399 Personen
- über 399 Personen

Projektstandort



0 4 8 16
Kilometer

Kartengrundlage: © BKG 2020.
Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Aktuelles Nachfragepotenzial im projektrelevanten Einzugsgebiet 2020:

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen innerhalb der einzelnen Zonen des abgegrenzten Einzugsgebiets errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabenbetrag (BBE Markt- und Strukturdaten) gewichtet mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE/CIMA/MB-Research).

Bundesdurchschnittliche Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung betragen für den überwiegend kurzfristigen Bedarf 3.708 €, für den überwiegend mittelfristigen Bedarf 1.387 € und für den überwiegend langfristigen Bedarf 1.110 €.

Abgestimmt auf das örtliche Kaufkraftniveau in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes errechnen sich durchschnittliche Werte als relevante Ausgaben pro Kopf der Bevölkerung. In Verbindung mit dem Einwohnerpotenzial errechnet sich ein relevantes Nachfragepotenzial von insgesamt ca. 1,7 Mrd. €, davon entfallen

- ca. 594,4 Mio. € auf das Stadtgebiet von Cottbus
- und 1,1 Mrd. € auf das regionale Einzugsgebiet (vgl. Tabelle 6).

Prognose der Nachfrageentwicklung bis zum Jahr 2025:

Aufbauend auf diesem aktuellen Nachfragepotenzial ist für die Neuaufstellung des Lausitz Parks dessen zukünftige Weiterentwicklung von entscheidender Bedeutung. So könnte eine rückläufige Nachfrageentwicklung die Wettbewerbsintensität der maßgeblichen Einzelhandelsstandorte in Cottbus verschärfen, während im Gegensatz eine positive Nachfrageentwicklung zusätzliche Entwicklungsperspektiven eröffnet.

In diesem Kontext sei auf die Entwicklung im Stadtgebiet Cottbus seit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes verwiesen. Für das Jahr 2015 weist das Einzelhandelskonzept eine einzelhandelsrelevante Nachfrage von ca. 577 Mio. € für das Stadtgebiet Cottbus aus. Infolge einer zum damals deutlich pessimistischeren Bevölkerungsprognose³ wurde selbst in der optimistischen Modellrechnung zur Nachfrageentwicklung nur ein sukzessiver Anstieg auf ca. 582 Mio. € im Jahr 2030 erwartet.

Diese Prognosewerte wurden durch die tatsächliche Entwicklung weit überschritten, aktuell liegt das Nachfragepotenzial, wie oben ausgewiesen, mit ca. 594 Mio. € bereits knapp 3% über dem Stand des Einzelhandelskonzeptes.

In den kommenden Jahren bis 2025 ist bereits von einer Bevölkerungszunahme um ca. 3,9% im Cottbuser Stadtgebiet und einem nur sehr geringen Bevölkerungszuwachs um 0,1% im regionalen Einzugsgebiet auszugehen. Zudem wird für die Pro-Kopf-Ausgaben mit einem mittleren Anstieg um 0,5%-Punkte pro Jahr gerechnet. Dies entspricht in etwa der Entwicklung der vergangenen Jahre und ist auch für die Zukunft als realistisch einzuschätzen.

Insofern sind mögliche Entwicklungspotenziale für das Einkaufszentrum Lausitz Park / Am Seegraben auch unter der Berücksichtigung des zukünftigen wachsenden Marktpotenzials zu bewerten. Allerdings sollte der Standort auch weiterhin ergänzende Versorgungsfunktionen zur Cottbuser Innenstadt aufweisen und keine dominante Marktstellung einnehmen.

Aus den oben genannten Annahmen ergibt sich eine Zunahme des Nachfragepotenzials um rd. 72,3 Mio. € im gesamten Einzugsgebiet. Alleine im Cottbuser Stadtgebiet ist mit einem Zuwachs von rd. 39,9 Mio. € zu rechnen (vgl. Tabelle 7).

³ Zum Zeitpunkt des Einzelhandelskonzeptes wurde auf Grundlage der kommunalen Bevölkerungsvorausberechnung ein Bevölkerungsrückgang auf 92.775 Einwohner im Jahr 2030 erwartet, die aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus erwartet für das Jahr 2030 einen Stand von 103.882 Einwohnern.

Tabelle 6: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet 2020

Sortimentsgruppe	Deutschland		Nachfragepotenzial 2020						Einzugsgebiet gesamt	
	Pro-Kopf- Ausgaben	in €	Kerneinzugs- gebiet	Stadt Cottbus		südliche Region	weitere Region	in T€		
				erw. Einzugs- gebiet Süd	erw. Einzugs- gebiet Nord					
			in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger Drogerie / Parfümerie / Kosmetik Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere Pharmaz., mediz., orthop. Artikel Zeitungen / Zeitschriften / Bücher Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS) Blumen	2.418		70.578	12.670	149.052	159.140	266.360		657.800	
	352		10.325	1.842	21.893	22.310	37.210		93.580	
	56		1.633	292	3.455	3.680	6.180		15.240	
	675		19.939	3.564	41.597	43.360	71.940		180.400	
	99		2.819	503	5.958	6.200	10.390		25.870	
	90		2.558	458	5.414	5.640	9.410		23.480	
	63		1.624	313	3.503	4.290	7.260		16.990	
	überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.753		109.476	19.644	230.871	244.620	408.750		1.013.360
	Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	526		14.130	2.582	30.458	30.290	50.490		127.950
	Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	118		3.161	580	6.778	6.930	11.550		29.000
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malerbedarf / Sanitär / Autozubehör etc.) Gartenbedarf / Pflanzen GPK**/Haushaltsgegenstände Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	357		9.231	1.785	19.784	24.120	40.810		95.730	
	136		3.525	675	7.571	9.240	15.670		36.680	
	59		1.575	298	3.476	3.590	6.030		14.970	
	96		2.451	499	5.490	5.600	9.480		23.520	
	176		4.156	831	9.403	9.630	16.180		40.200	
	überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.468		38.229	7.251	82.960	89.400	150.210		368.050
	Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	90		2.503	467	5.480	5.610	9.450		23.510
	Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	353		9.491	1.825	21.084	20.910	34.570		87.880
	Elektrogroß- und -kleingeräte, Lampen & Leuchten	138		3.955	721	8.464	8.650	14.420		36.210
	Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	344		9.807	1.783	20.900	20.780	34.640		87.910
Foto / Optik / Akustik Uhren / Schmuck sonstiger Einzelhandel überwiegend langfristiger Bedarf	93		2.523	475	5.502	5.620	9.450		23.570	
	72		1.659	325	3.795	3.670	6.020		15.470	
	57		1.558	293	3.369	3.570	5.970		14.760	
	überwiegend langfristiger Bedarf	1.147		31.495	5.889	68.595	68.810	114.520		289.310
	Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	6.368		179.200	32.784	382.426	402.830	673.480		1.670.720
	Einwohner			31.042	5.352	62.887	70.246	118.946		288.473

*PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / **GPK = Glas, Porzellan, Keramik
Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern

*PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / **GPk = Glas, Porzellan, Keramik
 Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern

Tabelle 7: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet 2025

Sortimentsgruppe	Deutschland	Nachfragepotenzial 2025						Einzugsgebiet gesamt
	Pro-Kopf- Ausgaben	Stadt Cottbus		Region		weitere Region		
		Kerneinzugs- gebiet	erw. Einzugs- gebiet Süd	erw. Einzugs- gebiet Nord	südliche Region			
	in €	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	2.418	72.883	13.702	161.285	163.709	274.723	686.302	
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	352	10.664	1.991	23.691	22.948	38.366	97.659	
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	56	1.685	316	3.729	3.783	6.363	15.876	
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	675	20.585	3.858	45.070	44.621	74.166	188.300	
Zeitsungen / Zeitschriften / Bücher	99	2.905	542	6.450	6.380	10.691	26.968	
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	90	2.641	493	5.864	5.800	9.719	24.516	
Blumen	63	1.682	337	3.789	4.398	7.483	17.688	
überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.753	113.045	21.240	249.877	251.638	421.511	1.057.310	
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	526	14.595	2.794	32.960	31.167	52.070	133.586	
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	118	3.258	628	7.344	7.118	11.895	30.243	
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malerbedarf / Sanitär / Autozubehör etc.)	357	9.536	1.928	21.383	24.807	42.090	99.744	
Gartenbedarf / Pflanzen	136	3.631	728	8.179	9.493	16.154	38.185	
GPK**/Haushaltsgegenstände	59	1.632	324	3.757	3.701	6.211	15.626	
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	96	2.530	539	5.939	5.772	9.768	24.549	
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	176	4.293	899	10.154	9.904	16.679	41.928	
überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.468	39.476	7.839	89.715	91.963	154.867	383.860	
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	90	2.586	507	5.928	5.795	9.688	24.504	
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	353	9.808	1.972	22.768	21.513	35.623	91.683	
Elektrogroß- und -kleingeräte, Lampen & Leuchten	138	4.081	782	9.166	8.898	14.864	37.790	
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	344	10.119	1.928	22.602	21.377	35.739	91.765	
Foto / Optik / Akustik	93	2.613	517	5.948	5.791	9.705	24.574	
Uhren / Schmuck	72	1.716	352	4.118	3.759	6.207	16.152	
sonstiger Einzelhandel	57	1.615	315	3.639	3.664	6.174	15.406	
überwiegend langfristiger Bedarf	1.147	32.536	6.372	74.168	70.796	118.001	301.873	
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	6.368	185.056	35.451	413.761	414.397	694.379	1.743.043	
Einwohner		31.255	5.638	66.287	70.309	119.033	292.522	

*PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / **GPK = Glas, Porzellan, Keramik
Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-

*PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / **GPK = Glas, Porzellan, Keramik
 Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-

7. Kaufkraftbindungsquoten des Einzelhandels der Stadt Cottbus

Die Gegenüberstellung der örtlichen Umsatzstruktur mit den Marktvolumina im Stadtgebiet und der Region führt zu Bindungsquoten der örtlichen Nachfrage. Diese stellt den entscheidenden Bewertungsmaßstab für die Zentralität und Leistungsfähigkeit des örtlichen Einzelhandels dar.

Die gegenwärtig bereits erzielten Bindungsquoten in den einzelnen Warengruppen sind ein Indikator für die Beurteilung der Marktchancen zusätzlicher Anbieter und branchenspezifischer Entwicklungspotenziale. Die Angebotsstruktur der Stadt Cottbus mit der Innenstadt und den ergänzenden Fachmarktstandorten begründet die Gesamtausstrahlung der Stadt als Einzelhandelsstandort und ist zukünftigen Entwicklungsperspektiven zugrunde zu legen.

Tabelle 8: Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Stadt Cottbus im Cottbuser Stadtgebiet

	Marktpotenzial Stadt Cottbus 2020	EH-Umsatz Stadt Cottbus	Kaufkraft- bindung	Saldo Zu- und Abfluss
	in T€	in T€	in %	in T€
Nahrungs- u. Genussmittel (inkl. Bäcker / Fleischer)	232.300	234.500	101	2.200
Drogerie / Parfümerie	34.060	42.850	126	8.790
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel / Akustik	65.100	59.860	92	-5.240
Blumen / Heimtierbedarf	10.820	15.110	140	4.290
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	17.710	17.320	98	-390
überwiegend kurzfristiger Bedarf	359.990	369.640	103	9.650
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	47.170	82.625	175	35.455
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	10.520	14.550	138	4.030
Heimwerker/Autozubehör/Gartenbedarf	42.570	54.250	127	11.680
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	5.350	15.325	286	9.975
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	8.440	9.940	118	1.500
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	14.390	14.820	103	430
überwiegend mittelfristiger Bedarf	128.440	191.510	149	63.070
Haustextilien/Heimtextilien, Bettwaren	8.450	12.410	147	3.960
Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	32.400	46.250	143	13.850
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	13.140	18.450	140	5.310
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	32.490	31.160	96	-1.330
Foto/Optik	8.500	10.310	121	1.810
Uhren/Schmuck	5.780	7.810	135	2.030
sonstiges	5.220	2.640	51	-2.580
überwiegend langfristiger Bedarf	105.980	129.030	122	23.050
Kaufkraft-Umsatz-Relation gesamt	594.410	690.180	116	95.770
entspricht einer Zentralitätskennziffer von			134,1	

Berechnung: BBE Handelsberatung, Juli 2020.

Dem erzielten Umsatz der Einzelhandelsbetriebe in Cottbus in Höhe von rd. 690,2 Mio. € steht ein Nachfragenvolumen von 594,4 Mio. € in der Stadt Cottbus gegenüber. Aus diesem Verhältnis errechnet sich im Saldo eine Kaufkraftbindung von 116% (vgl. Tabelle 8), was einem saldierten Kaufkraftzufluss⁴ von rd. 95,8 Mio. € in das Oberzentrum Cottbus entspricht. Der errechnete Kaufkraftzufluss erklärt sich durch das regionale Umfeld, in dem über Nahversorgungsstrukturen hinaus nur ein geringer Einzelhandelsbesatz vor-

⁴ Saldo aus Kaufkraftzuflüssen aus der Region und Kaufkraftabflüssen aus dem Stadtgebiet Cottbus.

handen ist, so dass die Angebotsstrukturen in Cottbus, insbesondere im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, auch in die Region ausstrahlen. Zudem liegen die nächstgelegenen Oberzentren Hoyerswerda und Frankfurt (Oder) bereits in Entfernungen von mehr als 40 km.

Aus der vorstehenden Tabelle wird deutlich, dass die Kaufkraftbindung im Cottbuser Einzelhandel der betrachteten Warengruppen differenziert zu bewerten ist. Die Bindungsquoten weisen Spannweiten von einer annähernd saldierten Bedarfsdeckung bis zu sehr hohen, saldierten Kaufkraftzuflüssen auf.

Im kurzfristigen Bedarfsbereich werden nur verhältnismäßig geringe saldierte Kaufkraftzuflüsse erzielt. Bei Nahrungs- und Genussmitteln liegt die Bindungsquote bei 101%, lediglich im pharmazeutischen und medizinischen Bedarf jedoch nur bei 92%. Dabei weist Cottbus bereits eine vergleichsweise hohe Apothekendichte⁵ auf, Entwicklungspotenziale sind eher im Bereich des Sanitätsfachhandels zu sehen. Diese Werte verdeutlichen erwartungsgemäß auch eine starke regionale Eigenbindung der nahversorgungsrelevanten Nachfragesegmente in den umliegenden Gemeinden. Gleichzeitig ist die Wechselwirkung insbesondere des westlichen Stadtgebietes mit der Agglomeration in Kolkwitz zu beachten.

Die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Cottbus zeigt sich insbesondere in den durchschnittlichen Bindungsquoten von 149% bzw. 122% im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.

Dabei hebt sich die Bindungsquote von 175% in der Warengruppe Bekleidung / Wäsche / sonstige Textilien hervor, die einen Kaufkraftzufluss von rd. 35,5 Mio. € in dieser Branche darlegen. Eine sehr hohe Bindungsquote wird mit 286% ebenfalls in der Warengruppe GPK / Hausrat / Geschenkartikel erzielt. Wesentliche Anbieter dieser Branche im hochpreisigen Bereich sind Galeria Kaufhof und depot in der Innenstadt, Möbel Höffner in Wilmersdorf sowie das Erlebnis- und Ideenkaufhaus Le Fran in der Karl-Liebknecht-Straße. Darüber hinaus entfällt ein hoher Umsatzanteil auf die vielen Non-Food-Discounter (u.a. Woolworth und Tedi) sowie die SB-Warenhäuser (Kaufland und Marktkauf) im Stadtgebiet. Die hohe relative Bindungsquote ist aber auch durch das vergleichsweise geringe Marktpotenzial dieser Branche von 5,4 Mio. € zu begründen, das vom Fachhandel schnell erschlossen wird. Demgegenüber wird in der Branchengruppe Sportartikel / Camping / Outdoor / Fahrräder bei einer Bindungsquote von 103% nur ein geringer Kaufkraftzufluss erzielt, hier zeichnen sich weitere Spielräume ab, zurückzuführen stärker auf Sportartikel und weniger auf den bereits gut vertretenen Fahrradhandel.

Im langfristigen Bedarfsbereich werden mit 147% bzw. 143% hohe Bindungsquoten vor allem im Branchenumfeld Wohnen / Einrichten erzielt. In der Warengruppe Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Kommunikation ist nur eine Nachfragebindung von 96% zu verzeichnen, worin sich u.a. auch die zunehmenden Marktanteile des Onlinehandels deutlich widerspiegeln. Zusätzliche regionale Nachfragebindung erfordert eine spürbar stärkere Magnetwirkung in dieser Branche. Diese differenzierten Bindungsquoten spiegeln letztlich die Ausstrahlungskraft leistungsfähiger Standorte und Magnetanbieter wider.

Die Priorität der weiteren Entwicklung sollte auf die Potenziale wichtiger innerstädtischer Leitbranchen (z.B. die angesprochenen, bisher unterdurchschnittlichen Kaufkraft-Umsatz-Relationen vor allem bei Sportartikel oder Unterhaltungselektronik) abzielen und in der weiteren Konzentration auf leistungsfähige Zentren- und Standortstrukturen zu Lasten von Solitär- und Streulagen erfolgen.

In der nachstehenden Tabelle ist die Bindungsintensität des Einzelhandelsbesatzes in Cottbus gegenüber dem Marktpotenzial im definierten Einzugsgebiet dargestellt. Es ist festzuhalten, dass branchenspezifische Entwicklungsspielräume, die die regionale Bedeutsamkeit des Einzelhandelsstandortes Cottbus und dessen Zentralität stärken können, gegeben sind. Unter Berücksichtigung der regionalen Lage von Cottbus und der Ausstrahlungskraft ergeben sich Entwicklungspotenziale insbesondere im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, gerade in Branchen mit höheren Fahrtzeitelastizitäten wie Bekleidung oder Unterhaltungselektronik

⁵ 28 Apotheken je 100.000 Einwohner im Stadtgebiet Cottbus, Durchschnitt Brandenburg liegt bei 23 Apotheken je 100.000 Einwohner. Quelle: ABDA-Statistik 2020, Apothekenzahl nach Bundesländern.

sind diese jedoch auch regional begrenzt. Im Abschnitt 9 werden, abgeleitet aus den errechneten Bindungsquoten, die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Cottbus branchendifferenziert aufgezeigt.

Tabelle 9: Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Stadt Cottbus im gesamten Einzugsgebiet

	Marktpotenzial im Einzugsgebiet 2020	EH-Umsatz Stadt Cottbus	Kaufkraft- bindung	Saldo Zu- und Abfluss
	in T€	in T€	in %	in T€
Nahrungs- u. Genussmittel (inkl. Bäcker / Fleischer)	657.800	234.500	36	-423.300
Drogerie / Parfümerie	93.580	42.850	46	-50.730
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel / Akustik	180.400	59.860	33	-120.540
Blumen / Heimtierbedarf	32.230	15.110	47	-17.120
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	49.350	17.320	35	-32.030
überwiegend kurzfristiger Bedarf	1.013.360	369.640	36	-643.720
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	127.950	82.625	65	-45.325
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	29.000	14.550	50	-14.450
Heimwerker/Autozubehör/Gartenbedarf	132.410	54.250	41	-78.160
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	14.970	15.325	102	355
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	23.520	9.940	42	-13.580
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	40.200	14.820	37	-25.380
überwiegend mittelfristiger Bedarf	368.050	191.510	52	-176.540
Haustextilien/Heimtextilien, Bettwaren	23.510	12.410	53	-11.100
Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	87.880	46.250	53	-41.630
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	36.210	18.450	51	-17.760
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	87.910	31.160	35	-56.750
Foto/Optik	23.570	10.310	44	-13.260
Uhren/Schmuck	15.470	7.810	50	-7.660
sonstiges*	14.760	2.640	18	-12.120
überwiegend langfristiger Bedarf	289.310	129.030	45	-160.280
Kaufkraft-Umsatz-Relation gesamt	1.670.720	690.180	41	-980.540

8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen

In den vergangenen Jahren ist eine zunehmend ausdifferenzierte und umfangreiche Rechtsprechung zum Themenkreis Einzelhandel und Bauplanungsrecht festzustellen. Nicht zuletzt die Rechtsprechung hat zu einer zunehmenden Verdichtung der rechtlichen und planerischen Vorgaben geführt.

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen erläutert. Dabei werden insbesondere diejenigen Aspekte näher betrachtet, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben von Relevanz sind.

8.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3

Der Projektstandort liegt aktuell im unbeplanten Innenbereich der Stadt Cottbus. Für das Projektvorhaben wurde jedoch am 25.09.2019 ein Aufstellungsbeschluss für den notwendigen Bebauungsplan gefasst, zu dem wurde für die Neuaufstellung des Lausitz Parks im Mai 2019 ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Cottbus geschlossen. Demnach bemisst sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und des Einzelhandelserlasses des Landes Brandenburg sind großflächige Einzelhandelsbetriebe auf ihre städtebauliche Verträglichkeit und raumordnerische Kompatibilität gutachterlich zu untersuchen.

Innerhalb des § 11 Abs. 3 BauNVO heißt es:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art und Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“

Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind u. a. auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der beschriebenen Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden aber auch auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr.

Bei der Frage, ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist, sind zwei Aspekte zunächst getrennt voneinander zu prüfen:

- Der Sachverhalt der Großflächigkeit des Vorhabens muss erfüllt sein, was nach höchstrichterlicher Entscheidung ab einer Verkaufsfläche von über 800 m² zutrifft.⁶
- Die zuvor beschriebenen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab 1.200 m² Geschossfläche angenommen wird (= Regelvermutung), jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden kann.

Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen beide Sachverhalte (über 800 m² Verkaufsfläche und gleichzeitig Auswirkungen bei über 1.200 m² Geschossfläche) kumulativ auftreten. Im vorliegenden Fall ist dies unstrittig.

⁶ BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In dem Urteil hat das Bundesverwaltungsgericht die bisherige Grenze der Großflächigkeit auf 800 m² VK angehoben. Demnach sind nunmehr Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschl. eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials) sowie evtl. ein Windfang einzubeziehen.

8.2. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Die raumordnerische Steuerung einer Einzelhandelsentwicklung bezieht sich auf die Errichtung, Erweiterung und Veränderung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie die Erweiterung sonstiger Einzelhandelsbetriebe über die Schwelle der Großflächigkeit hinaus. Die entsprechenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind in den Landesentwicklungsprogrammen der Bundesländer fixiert. Im Allgemeinen wird die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe durch folgende Vorgaben gesteuert:

- **Konzentrationsgebot** – welches die Konzentration von Versorgungseinrichtungen entsprechend der jeweiligen Stufe der zentralen Orte bezweckt,
- **Kongruenzgebot** – wonach der Einzugsbereich eines Einzelhandelsbetriebes den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht wesentlich überschreiten darf,
- **Beeinträchtigungsverbot** – wonach die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigt werden darf,
- **Integrationsgebot** – welches eine städtebaulich integrierte Lage des großflächigen Einzelhandelsvorhabens, insbesondere bei zentrenrelevanten Sortimenten, vorsieht.

Zum 1. Juli 2019 ist der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft getreten. Der LEP HR trifft in Kapitel 2 „Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel“ mit den Zielen Z 2.6 – 2.15 sowie den Grundsätzen G 2.8 und G 2.11 entsprechende Vorgaben zur Ansiedlung und Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben. Die für das Projektvorhaben relevanten Festsetzungen sind nachfolgend dargestellt:⁷

„Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).

G 2.8 Angemessene Dimensionierung

Neu oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

Z 2.13 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte

(1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).

(2) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.

⁷ Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II - Nr. 35 vom 13. Mai 2019, S. 21f.

(3) Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Absatz 1 können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt, als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2) nicht erhöht wird. G 2.11 bleibt unberührt. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Z 2.9 erfolgen.

Wie in Abschnitt 3 dargelegt, wird der Stadt Cottbus die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Somit ist die Ansiedlung bzw. Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben unter Beachtung der weiteren Vorgaben der Ziele und Grundsätze grundsätzlich möglich. Inwieweit das Projektvorhaben insgesamt mit den Maßgaben der Landesentwicklungsplanung kompatibel ist, wird in Abschnitt 9 geprüft.

8.3. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus – Fortschreibung 2015

Das Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus (Fortschreibung 2015) wurde im Oktober 2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept von der Stadtverordnetenversammlung (SVV) beschlossen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept somit in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und soll planungsrechtlich umgesetzt werden.

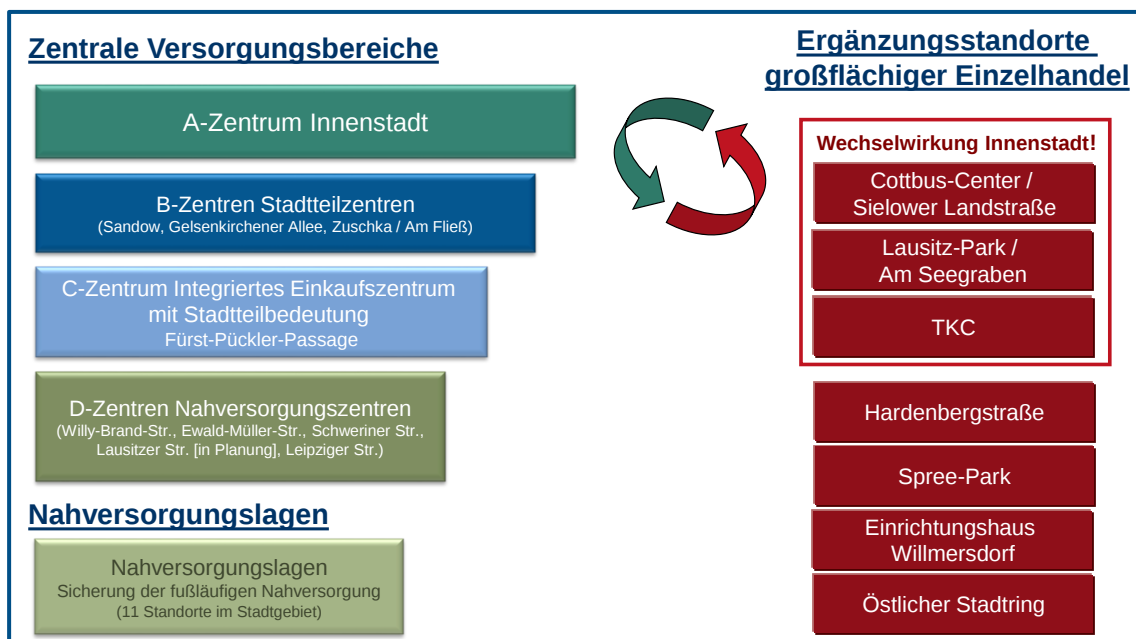
Abgestimmt auf die Stadtentwicklungsplanung verfolgt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgende konkrete Zielstellungen, die auch für das Projektvorhaben entscheidungsrelevant sind:⁸

- Stärkung der oberzentralen Funktion und der Zentralität der Stadt Cottbus durch eine qualifizierte Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt als multifunktionales Zentrum für die gesamte Region
- Kompaktheit gewachsener Stadtstrukturen – zielt auf eine Verknüpfung von Daseinsfunktionen Leben – Wohnen – Arbeiten und auf die Zuordnung bestimmter Versorgungsfunktionen
- Urbanisierung statt Devastierung – Konzentration auf städtebaulich wesentliche Strukturen statt einer weiteren Zergliederung
- Sicherung eines hierarchischen Zentrengefüges – ein hierarchisch gestuftes Zentrengefüge bietet die beste Gewähr zum einen für fußläufig erreichbare Nahversorgung in den Stadtgebieten, zum anderen für den Erhalt und Ausbau eines für ein Oberzentrum adäquaten, attraktiven Stadtzentrums
- Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf – Nahversorgung in fußläufiger Erreichbarkeit ist ein wesentlicher Bestandteil von Lebensqualität
- Angebotsverdichtung und –ergänzung in den Zentren
- Orientierung an der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung
- Erhalt und Schaffung von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufsbereichen

⁸ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus, Fortschreibung 2015, Abschnitte 5.1 und 5.2.

Im hierarchischen System des Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems von Cottbus erfolgt eine Einstufung in die zentralen Versorgungsbereiche A- bis D-Zentren, die durch Nahversorgungsanlagen und Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels ergänzt werden. Die Grundstruktur ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 7: Zentren- und Standortkonzept der Stadt Cottbus



Quelle: Zentren- und Standortkonzept der Stadt Cottbus 2015, S. 61

Der Projektstandort wird folglich als Ergänzungsstandort Lausitz Park / Am Seegraben ausgewiesen. Zur Abgrenzung des Ergänzungsstandortes gehört neben dem Einkaufszentrum Lausitz Park auch der Elektrofachmarkt Media Markt.

Gemäß der Definition im Einzelhandels- und Zentrenkonzept sollen „Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels grundsätzlich Versorgungsfunktionen übernehmen, die in zentralen Versorgungsbereichen nicht umsetzbar sind oder gemeinsam mit den zentralen Versorgungsbereichen zu einer umfassenden Stärkung des Einzelhandelsstandortes und somit der Zentralität der Stadt Cottbus beitragen. Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen an Ergänzungsstandorten erfolgt über Festsetzungen in Bebauungsplänen bzw. in Vorhabens- und Erschließungsplänen.“⁹

Wie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Ergänzungsstandort Lausitz Park / Am Seegraben ausgeführt wird, steht dieser als wesentlicher Träger oberzentraler Versorgungsfunktionen im unmittelbaren Standortwettbewerb mit innerstädtischen Angebotsstrukturen. Weiter wird festgelegt: „Die mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept angestrebte, prioritäre Innenstadtentwicklung erfordert konsequenterweise eine Begrenzung der Entwicklungsperspektiven auf die Sicherung des Bestandes. Ein weiterer Ausbau der Gesamtverkaufsfläche oder eine stärkere Umnutzung in Richtung zentrenrelevanter Sortimente ist zu unterbinden.“¹⁰

⁹ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus, Fortschreibung 2015, S. 119.

¹⁰ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus, Fortschreibung 2015, S. 125.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept legt mit dem Handlungsleitfaden zur Umsetzung der Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeption der Stadt Cottbus zudem ein Leitbild zur künftigen Einzelhandelsentwicklung im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen vor.

Für das Projektvorhaben ist der Handlungsschwerpunkt 3 des Handlungsleitfadens von besonderer Relevanz:

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

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

Die peripheren Ergänzungsstandorte erfüllen wichtige regionale Versorgungsfunktionen für das Oberzentrum, insofern ist auch eine zukunftsfähige Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen zu unterstützen. Für zentrenrelevante Sortimente gilt dies aber nur unter der Voraussetzung, dass die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsperspektiven der Innenstadt nicht beschnitten werden. Die planungsrechtliche Festsetzung von Sortimenten und deren maximale Verkaufsflächendimensionierung sind deshalb zwingend notwendig. Der Nachweis einer verträglichen Weiterentwicklung ist zu führen.“¹¹

¹¹ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus, Fortschreibung 2015, S. 135.

9. Prognose städtebaulich verträglicher Entwicklungspotenziale

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept tragen die zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte zur Bindung der Kaufkraft an das Oberzentrum Cottbus bei. Nachfolgend werden zunächst die Entwicklungsperspektiven für den gesamten Cottbuser Einzelhandel aufgezeigt, um im Anschluss auch Entwicklungsperspektiven für den Ergänzungsstandort Lausitz Park / Am Seegraben abzuleiten.

9.1. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Cottbus

Sowohl für die Stadt Cottbus als auch für die weiteren Gemeinden im regionalen Einzugsgebiet des Projektstandortes ist eine positive Marktpotenzialentwicklung zu erwarten (vgl. Abschnitt 6). Zudem konnte dargestellt werden, dass der Einzelhandelsstandort Cottbus durch die Innenstadt und den Lausitz Park die oberzentralen Versorgungsfunktionen in einer Vielzahl der Sortimentsgruppen bereits gut erschließt. Mit der prognostizierten Steigerung des Marktpotenzials und auch regionalen Stärkung des Einzelhandelsstandortes ergeben sich in der Zukunft weitere Entwicklungsperspektiven für den Cottbuser Einzelhandel.

Eine Stärkung und Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen in Cottbus ist branchenspezifisch aus den aktuell bereits erzielten Bindungsquoten abzuleiten (siehe Abschnitt 7). Zu differenzieren ist zwischen

- Branchen, die bereits gegenwärtig eine weit überdurchschnittliche Nachfragebindung aufweisen,
- den Branchen des kurzfristigen Bedarfs, in denen auch die Gemeinden in der Region eine stärkere Eigenbindung aufweisen,
- sowie Branchen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich mit Perspektiven zur weiteren Stärkung oberzentraler Versorgungsfunktionen.

Vor diesem Hintergrund errechnet sich in der Gegenüberstellung aus dem perspektivischem Marktpotenzial 2025 und aus gutachterlicher Sicht branchenspezifisch realistischer Zielkaufkraftbindung in den einzelnen Einzugsgebietszonen ein potenzieller Zielumsatz des Cottbuser Einzelhandels (vgl. Tabelle 10).

Die Zielkaufkraftbindungsquoten bauen dabei auf der aktuellen Bindung des Cottbuser Einzelhandels auf, berücksichtigen einerseits die genannte Potenzialentwicklung und andererseits die branchenspezifische Markt- und Wettbewerbsstellung, bilden in der Zusammenführung somit eine begründete, detaillierte Steigerungsfähigkeit der Bindungschancen unter Berücksichtigung wesentlicher Einflussfaktoren (zentralörtliche Funktion, regionale Lage, Wettbewerbssituation etc.) ab.

Im Detail folgt die Ableitung gesamtstädtischer Entwicklungsperspektiven des Cottbuser Einzelhandels folgender, schrittweiser Modellrechnung:

- Da mit einer Wiedereröffnung des Lausitz Parks nach Neuaufstellung erst in rund drei Jahren zu rechnen ist, wird der aktuelle Einzelhandelsumsatz der Stadt Cottbus in der nachstehenden Tabelle zunächst dem Nachfragepotenzial für das Jahr 2025 gegenübergestellt.
- Bedingt durch ein steigendes Marktpotenzial, führt der aktuelle Einzelhandelsumsatz (2020: 690,2 Mio. €) rechnerisch zunächst zu niedrigeren Bindungsquoten gegenüber der Bestandssituation (Abschnitt 7). Insgesamt errechnet sich über alle Warengruppen hinweg eine Bindungsquote von 40% der gestiegenen Nachfrage 2025 im gesamten Einzugsgebiet (2020: 41%).
- In einem nächsten Schritt werden für das Stadtgebiet von Cottbus sowie für die Zonen des regionalen Einzugsgebietes die branchenspezifischen Bindungschancen bewertet, woraus sich letztlich in Summe ein Zielumsatz für den Cottbuser Einzelhandel errechnet.

Tabelle 10: Zielkaufkraftbindung des Einzelhandels der Stadt Cottbus und resultierender Zielumsatz

Sortimentsgruppe	Einzelhandels- umsatz Cottbus 2020	Bindungsquote Einzugsgebiet gesamt 2025	Nachfragepotenzial 2025				Zielbindungsquote				Zielumsatz	
			in T€		in T€		in T€		in T€			
			Stadtgebiet Cottbus	südliche Region	nördliche Region	Einzugsgebiet gesamt	Stadtgebiet Cottbus	südliche Region	nördliche Region	Einzugs- gebiet gesamt		
überwiegend kurzfristiger Bedarf	Nahrungs- u. Genussmittel (inkl. Bäcker / Fleischer)	234.500	34%	247.870	163.709	274.723	686.302	95%	10%	3%	38%	260.100
	Drogerie / Parfümerie	44.080	45%	36.345	22.948	38.366	97.659	96%	23%	18%	48%	47.100
	Pharmaz., mediz., orthop. Artikel / Akustik	60.090	32%	69.513	44.621	74.166	188.300	95%	3%	2%	37%	68.900
	Blumen / Heimtierbedarf	15.110	45%	11.538	8.181	13.846	33.565	98%	30%	25%	51%	17.200
	Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	17.320	34%	18.896	12.179	20.409	51.484	98%	8%	3%	39%	20.100
		371.100	35%	384.162	251.638	421.511	1.057.310				39%	413.400
	Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	82.625	62%	50.349	31.167	52.070	133.586	90%	48%	52%	65%	87.400
	Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	14.550	48%	11.230	7.118	11.895	30.243	93%	40%	43%	61%	18.400
	Heimwerker/Autozubehör/Gartenbedarf	54.250	39%	45.384	34.301	58.244	137.929	98%	15%	20%	44%	61.300
	GPK*/Hausrat/Geschenkartikel	15.325	98%	5.713	3.701	6.211	15.626	100%	90%	90%	93%	14.600
überwiegend mittelfristiger Bedarf	Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	9.940	40%	9.009	5.772	9.768	24.549	60%	20%	25%	37%	9.000
	Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	14.820	35%	15.345	9.904	16.679	41.928	90%	23%	25%	48%	20.300
		191.510	50%	137.030	91.963	154.867	383.860				55%	211.000
	Haustextilien/Heimtextilien	12.410	51%	9.021	5.795	9.688	24.504	90%	30%	35%	54%	13.200
	Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	46.250	50%	34.547	21.513	35.623	91.683	85%	30%	38%	54%	49.400
	Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	18.450	49%	14.028	8.898	14.864	37.790	90%	28%	32%	53%	19.900
	UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	31.160	34%	34.649	21.377	35.739	91.765	85%	8%	10%	38%	34.700
	Foto/Optik	8.850	36%	9.078	5.791	9.705	24.574	85%	22%	25%	46%	11.400
	Uhren/Schmuck	7.810	48%	6.186	3.759	6.207	16.152	98%	23%	23%	52%	8.400
	sonstiges*	2.640	17%	5.568	3.664	6.174	15.406	50%	2%	2%	19%	3.000
überwiegend langfristiger Bedarf	127.570	42%	113.076	70.796	118.001	301.873				46%	140.000	
Summe	690.180	40%	634.268	414.397	694.379	1.743.043				44%	764.400	

*GPK = Glas, Porzellan, Keramik
Quelle: BBE-Berechnung Nachfragepotenzial auf Basis von IFH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern

Wie aus Tabelle 10 deutlich wird, sind die Entwicklungsspielräume sowohl in den spezifischen Warengruppen als auch in den verschiedenen Einzugsgebietszonen differenziert zu bewerten. Für annähernd jede Sortimentsgruppe lassen sich jedoch mindestens aus der Nachfrageentwicklung eine steigende Bindungsquote und folglich zusätzliche Umsatzpotenziale ableiten.

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** ist im Stadtgebiet von Cottbus mit stabilen Bindungsquoten im Bereich der Bedarfsdeckung zu rechnen, da diese Angebote typischerweise vor Ort nachgefragt werden. Das vorhandene Nachfragepotenzial wird nahezu vollständig ausgeschöpft. Aufgrund von Pendlerströmen und Wettbewerbsstandorten im regionalen Umfeld (u.a. real-Standort in Kolkwitz) ist jedoch auch von geringen Kaufkraftabflüssen auszugehen. Während die Ausgaben im Einzelhandel insgesamt seit 2000 um rd. 27% gestiegen sind, hat der **Lebensmittelhandel** ein Plus von ca. 43% zu verzeichnen¹². Hier schlägt sich die steigende Ausgabebereitschaft der Kunden für qualitativ hochwertige Lebensmittel nieder, insbesondere auch im Bereich der Bio-Lebensmittel. Zudem weist die Lebensmittelbranche aktuell noch einen sehr geringen Anteil des Online-Handels auf. Für die Fast Moving Consumer Goods (Lebensmittel, Drogeriewaren usw.) wird auch bis zum Jahr 2023 nur von einem geringen Wachstum des Onlinemarktanteils (+1,7%-Punkte ggü. 2019) ausgegangen¹³. In dieser Branche ist folglich zukünftig auch mit einem Umsatzwachstum und einer steigenden Bindungsquote zu rechnen. Für die regionalen Zonen des Einzugsgebietes lassen sich hingegen überwiegend nur geringere Bindungschancen ableiten, die Gemeinden im Umland verfügen mehrheitlich über eigene Nahversorgungsstrukturen.

Eine Ausnahme im kurzfristigen Bedarfsbereich bilden die Warengruppen Drogerie / Parfümerie und **Heimtierbedarf**. Insbesondere die unmittelbar angrenzenden Gemeinden (u.a. Drebkau, Neuhausen / Spree, Peitz) verfügen über keine eigenständigen Standorte von Drogerie- oder Heimtiermärkten, weshalb sich die Nachfrage auch insbesondere auf die Angebote in Cottbus konzentriert. Insgesamt ist im kurzfristigen Bedarfsbereich mit einer Steigerung der Bindungsquote von ca. 35% auf rd. 39% zu rechnen.

Im **mittel- und langfristigen Bedarfsbereich** spiegeln sich die oberzentralen Funktionen der Stadt Cottbus wider, hier wird auch regional eine höhere Kaufkraftabschöpfung erzielt. Die Branchen dieser Bedarfsbereiche haben jedoch teilweise mit stark rückläufigen Umsätzen im stationären Einzelhandel zu rechnen.

Besondere Entwicklungspotenziale bestehen in der Warengruppe **Schuhe**, hier scheint eine Bindungsquote von insgesamt 61% als realistischer Zielwert, angenähert an die bereits erzielte Bindungsquote für Bekleidung. Für Bekleidung selbst ist bestenfalls eine Partizipation an der prognostizierten Nachfrageentwicklung, also eine Bindungsquote von 65%, vergleichbar der aktuellen Situation, anzusetzen. Die Möglichkeiten zur Steigerung der Bindungsquoten liegen insbesondere in einer Ausweitung des qualitativen Angebotes. Dennoch kann nicht ungeachtet bleiben, dass für die Branche Fashion & Accessoires (Bekleidung, Schuhe) zwar branchen- bzw. deutschlandweit mit einem Umsatzzuwachs (+4,3% bis 2023 ggü. 2019), jedoch einem Rückgang im stationären Handel (-4,4%)¹³ zu rechnen ist. Im stationären Handel wird es zu Konzentrationen auf leistungsfähige Standorte kommen, in Cottbus wären dies die Innenstadt und der Lausitz Park. Höhere Bindungschancen, über das ausgewiesene Niveau hinaus, scheinen folglich in den Branchen Bekleidung und Schuhe nicht realistisch. Umso höher die Onlineanteile sind, umso höher ist auch der branchenspezifische Onlinewettbewerb für die stationären Einzelhandelsbetriebe. Dies beeinflusst ebenfalls die Zielbindungsquoten in der Branche der **Consumer Electronics** (Unterhaltungselektronik, Elektro), auch hier ist mit deutlichen Wachstumsraten im Onlinehandel zu rechnen. Im Jahr 2019 lag der Marktanteil des Onlinehandels bereits bei rd. 34%¹⁴. Die Bindungschancen des stationären Einzelhandels bleiben in Cottbus folglich unterdurchschnittlich, verglichen mit anderen mittel- und langfristigen Warengruppen.

In der innerstädtischen Warengruppe **Foto / Optik** kann wiederum durch Partizipation an der Nachfrageentwicklung ein leicht höherer Zielumsatz generiert werden.

¹² HDE Online-Monitor 2020, S.8,

¹³ HDE Online-Monitor 2020, S. 11 und Prognose 2022: IFH (Trendrechnung), April 2019.

¹⁴ HDE Online-Monitor 2020, S. 12.

Anders ist die Situation im Branchenumfeld Wohnen & Einrichten einzuschätzen. In der Warengruppe **GPK / Hausrat / Geschenkartikel** ist aktuell bereits eine Vielzahl an Anbietern vorhanden. Eine Steigerung der bereits sehr hohen Bindungsquote ist nicht abzusehen, Umsatzpotenziale für zusätzliche Anbieter sind folglich nur aus Umsatzumverteilungen gegenüber den Bestandsstrukturen abzuleiten. Auch in den Warengruppen **Heimtextilien** oder **Möbel** sind in einem zunehmend schwierigeren Branchenumfeld¹⁵ zwar rein rechnerisch Entwicklungspotenziale aus der Nachfrageentwicklung abzuleiten, aber in jedem Fall kritisch für den stationären Handel zu bewerten.

Gleiches gilt für die Warengruppe **Spielwaren / Babyausstattung / Hobby / Musikinstrumente**. Hier erscheint ebenfalls eine Marktpotenzialabschöpfung von mehr als 60% im Stadtgebiet von Cottbus und 37% im gesamten Einzugsgebiet realistischweise nicht gegeben. Zusätzliche Umsatzpotenziale werden aus gutachterlicher Sicht nicht erwartet.

Das Marktpotenzial in der Warengruppe **Sport / Camping, Outdoor, Fahrräder** wird aktuell unzureichend erschlossen. Im Fahrradhandel ist sicherlich eine größere Unternehmenszahl und eine gute Marktabdeckung gegeben. Im Sportwarenbereich ist demgegenüber nur ein großflächiges Intersport-Geschäft in der Innenstadt vorhanden, das weitere Potenzial wird überwiegend durch Mehrbranchenanbieter (u.a. Galeria Kaufhof) oder einzelnen, kleinteiligen Fachgeschäften angesprochen. Für die Warengruppe erscheint eine deutliche Steigerung der Bindungsquote realistisch, insbesondere durch eine deutlich stärkere Ausstrahlung in die Region. Ziel sollte eine zumindest annähernd adäquate Bindungsquote für die Marktstellung des Cottbuser Einzelhandels im mittelfristigen Bedarfsbereich sein. Die prognostizierte Zielbindungsquote von 48% bleibt im Sinne einer vorsichtigen Prognose dennoch unterhalb der durchschnittlichen Zielbindungsquote des mittelfristigen Bedarfsbereichs (55%) und deutlich unter den Leitbranchen Bekleidung (65%) und Schuhe (61%). Eine dementsprechende Erschließung des Entwicklungspotenzials kann jedoch nur durch Ansiedlung eines Anbieters mit regionaler Ausstrahlung und ergänzendem Angebotskonzept erfolgen.

Entwicklungsspielräume für realistische Verkaufsflächenpotenziale entsprechend der Zielkaufkraftbindung

Aus den bereits erörterten Zielbindungsquoten und dem daraus resultierenden Zielumsatz lassen sich branchenspezifisch zusätzliche Verkaufsflächen ableiten, die in der nachstehenden Tabelle dargestellt sind und im Folgenden detailliert erläutert werden.

Unter Zugrundelegung warengruppenspezifischer Flächenproduktivitäten von Einzelhandelsanbietern lassen sich gesamtstädtische Ansiedlungspotenziale quantifizieren. Diese Ergebnisse bilden einen ersten Richtwert, der im Rahmen eines konkreten Ansiedlungsvorhabens durch betreiber- und betriebsformenspezifische Bewertungen zu untersetzen ist. Folglich werden in der nachstehenden Tabelle für die einzelnen Branchen Flächenleistungen¹⁶ mit einem minimalen und einem maximalen Wert ausgewiesen, die resultierenden Verkaufsflächenpotenziale stellen einen Mittelwert dieser beiden Werte dar.

Die im nachfolgenden Abschnitt zu bewertenden, städtebaulich verträglichen Entwicklungsperspektiven für den Lausitz Park ordnen sich in diese Weiterentwicklung der Zentralität der Stadt Cottbus und einer damit verbundenen Optimierung gesamtstädtischer Angebotsstrukturen ein.

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** ergeben sich die größten Verkaufsflächenpotenziale erwartungsgemäß in der Warengruppe der **Nahrungs- und Genussmittel**, auf welche knapp 40% der einzelhandelsrelevanten Nachfrage und folglich auch ein beachtlicher Anteil an der Nachfrageentwicklung entfallen. Allein aus der prognostizierten Nachfrageentwicklung errechnet sich bei annähernd gleichbleibender Bindungsquote eine Umsatzsteigerung von rd. 25,6 Mio. €. Betreiberspezifisch können Discountermärkte höhere Flächenproduktivitäten von durchschnittlich rd. 5.000 €/m² erzielen, Lebensmittelsupermärkte mit Vollsortiment bleiben mit durchschnittlich rd. 4.500 €/m² darunter. Die resultierenden zusätzlichen Flächenpotenziale von ca.

¹⁵ Branche Wohnen & Einrichten: insgesamt prognostizierte Stagnation des Umsatzes bis 2023 deutschlandweit, dabei weiteres Wachstum des Onlinehandels, vgl. HDE Online-Monitor 2020 und IFH Trendrechnung Prognose 2023.

¹⁶ BBE Handelsberatung GmbH (2017): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels, abgestimmt auf den Cottbuser Einzelhandel.

5.400 m² Verkaufsfläche bieten Entwicklungsmöglichkeiten zur umfassenden Stärkung der Nahversorgungsstrukturen, sowohl ausgehend von den zentralen Versorgungsbereichen als auch an den Nahversorgungsstandorten, aber auch partiell zur behutsamen Modernisierung an den Ergänzungsstandorten. Auch für den spezialisierten Facheinzelhandel lassen sich daraus noch Entwicklungsspielräume ableiten.

Die Flächenpotenziale in der Warengruppe **Drogerie / Parfümerie** von 580 m² zeigen eher Spielräume zur Erweiterung bestehender Fachmärkte als zur Neuansiedlung eines weiteren Drogeriemarktes auf. Denkbar ist jedoch auch die Ansiedlung einer Parfümerie.

Da die Apothekendichte in Cottbus mit 28 Apotheken je 100.000 Einwohner bereits sehr hoch ist, ist in der Warengruppe **pharmaz. / mediz., orthop. Artikel** die Erschließung der Verkaufsflächenpotenziale von 540 m² bzw. der zugrundeliegenden Umsatzpotenziale eher zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bestandsapotheken und zur Weiterentwicklung im Bereich des spezialisierten Fachhandels (Sanitätshaus, Orthopäde, Hörgeräteakustiker) zu sehen.

Die in der Warengruppe **Blumen / Heimtierbedarf** ausgewiesenen 870 m² Verkaufsfläche beziehen sich im Schwerpunkt auf das Heimtiersortiment und schließen sowohl Entwicklungspotenziale für den spezialisierten Fachhandel als auch zur Erweiterung vorhandener Fachmärkte ein.

Mit 740 m² bei **PBS / Zeitschriften / Bücher** zeigen sich spezielle Fachhandelspotenziale insbesondere für Schreibwarenanbieter, der Bücherfachhandel wird bereits gut erschlossen.

Für den Einzelhandel im überwiegend **mittel- und langfristigen Bedarfsbereich** sind die Angebotskonzepte zur Ausschöpfung branchenspezifischer Entwicklungsmöglichkeiten zu betrachten.

In der Warengruppe **Bekleidung / Wäsche** ist eine Spannweite in den Flächenproduktivitäten zwischen 1.500 €/m² - 3.000 €/m² möglich. Ausschlaggebend ist hierbei, ob die Umsatzpotenziale eher durch den höherpreisigen Fachhandel (Boutiquen) auf einer kleinen Verkaufsfläche, Fachmarktkonzepten oder durch preisorientierte Anbieter (Textildiscounter) erschlossen werden. Durchschnittlich zeichnet sich in dieser Spannweite ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial von rd. 2.400 m² ab.

In der Warengruppe **Heimwerker / Autozubehör / Gartenbedarf** ergeben sich mit 4.670 m² die größten Flächenpotenziale, diese sind vorrangig durch Flächenerweiterungen der bestehenden Märkte zu erschließen.

Potenziale bei **Sportartikel / Fahrräder / Camping** sind, bezugnehmend auf oben stehende Ausführungen, im Schwerpunkt im Bereich Sportartikel gegeben. Die Fahrradbranche wird bereits durch mehrere Fachmärkte und Fachgeschäfte umfassend erschlossen. Aus der prognostizierten Zielbindungsquote ist in Abstimmung mit Flächenproduktivitäten von Sport-Fachmärkten ein Verkaufsflächenpotenzial von rd. 2.470 m² abzuleiten. Dies bietet ausreichend Möglichkeit zur Ansiedlung eines breit aufgestellten, neuen Sportfachmarktes, der auch in stärkerem Maße zusätzliche regionale Nachfragesegmente erschließen kann, aber auch zur Weiterentwicklung der Bestandsstrukturen.

Auf die Problematik in den Branchen **Möbel** und **Consumer Electronics** wurde ausführlich eingegangen. Die ausgewiesenen Flächenpotenziale im Möbelbereich mit zusätzlichen 2.190 m² eignen sich eher für einen kleineren, spezialisierten Möbelmarkt oder ein Küchenstudio. Diese Flächenpotenziale können aber infolge der diskutierten, deutschlandweiten Marktentwicklungen zusätzlich unter Druck geraten. Gleichzeitig ist zu beachten, dass nach aktuellem Planungsstand eine Aufgabe des Möbelhauses Hoffmann im Lausitz Park (vgl. Abschnitt 2) wahrscheinlich ist, welche letztlich zusätzliche Perspektiven für einen alternativen Möbelhandel eröffnet.

Bei Consumer Electronics betragen mögliche Flächenpotenziale für Unterhaltungselektronik nur bis zu 720 m² und bei Elektro / Leuchten bis ca. 390 m². Diese können zur Weiterentwicklung der Bestandsstrukturen oder zur Einbindung kleinerer, spezialisierter Anbieter genutzt werden.

In der innerstädtischen Leitbranche **Uhren / Schmuck** ergibt sich anbieterspezifisch ebenfalls eine große Spannweite in der zu veranschlagenden Flächenproduktivität. In jedem Fall sind bei durchschnittliche 90 m² jedoch nur geringe Verkaufsflächenpotenziale zu verzeichnen.

Tabelle 11: Zielumsatz des Cottbuser Einzelhandels und resultierende mittlere Verkaufsflächenpotenziale

Sortimentsgruppe	EH-Umsatz 2020	Nachfrage- potenzial Einzugsgebiet gesamt 2025	Zielbindungs- quote Einzugsgebiet 2025	Zielumsatz 2025	Differenz Umsatz Ist / Ziel		Flächenleistung		mittlere Verkaufsflächen- entwicklung
	in T€	in T€		in T€	in T€		min.	max.	in m²
Nahrungsmittel (inkl. Bäcker / Fleischer)	234.500	686.302	38%	260.100	25.600		4.500	5.000	5.400
Drogerie / Parfümerie	44.080	97.659	48%	47.100	3.020		5.000	5.500	580
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel / Akustik	60.090	188.300	37%	68.900	8.810		12.000	25.000	540
Blumen / Heimtierbedarf	15.110	33.565	51%	17.200	2.090		2.000	3.000	870
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	17.320	51.484	39%	20.100	2.780		3.500	4.000	740
überwiegend kurzfristiger Bedarf	371.100	1.057.310	39%	413.400	42.300				8.130
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	82.625	133.586	65%	87.400	4.775		1.500	3.000	2.390
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	14.550	30.243	61%	18.400	3.850		2.300	3.000	1.480
Heimwerker/Autozubehör/Gartenbedarf	54.250	137.929	44%	61.300	7.050		1.300	1.800	4.670
GPK*/Hausrat/Geschenkartikel	15.325	15.626	93%	14.600	-725				
Spielwaren/Babyaust./Hobby/Musikinstr.	9.940	24.549	37%	9.000	-940				
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	14.820	41.928	48%	20.300	5.480		2.000	2.500	2.470
überwiegend mittelfristiger Bedarf	191.510	383.860	55%	211.000	19.490				11.010
Haustextilien/Heimtextilien	12.410	24.504	54%	13.200	790		1.700	2.000	430
Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	46.250	91.683	54%	49.400	3.150		1.200	1.800	2.190
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	18.450	37.790	53%	19.900	1.450		3.500	4.000	390
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	31.160	91.765	38%	34.700	3.540		4.500	5.500	720
Foto/Optik	8.850	24.574	46%	11.400	2.550		5.000	6.000	470
Uhren/Schmuck	7.810	16.152	52%	8.400	590		5.000	11.000	90
sonstiges	2.640	15.406	19%	3.000	360				
überwiegend langfristiger Bedarf	127.570	301.873	46%	140.000	12.430				4.290
Summe	690.180	1.743.043	44%	764.400	74.220				23.430

*GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie - abgestimmt auf die Wirtschaftsleistung des Cottbuser Einzelhandels.

9.2. Ableitung der Entwicklungsperspektiven für die Cottbuser Innenstadt und den Ergänzungsstandort Lausitz Park / Am Seegraben

Der Ergänzungsstandort Lausitz Park / Am Seegraben ist in die Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus mit definierter Funktionszuweisung für gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen in Ergänzung zum A-Zentrum eingebunden. Folglich ist er auch ein Träger oberzentraler Versorgungsfunktionen der Stadt Cottbus. Im Sinne städtebaulicher Zielstellungen darf eine Weiterentwicklung keinesfalls zu schädlichen Verdrängungswirkungen gegenüber der Innenstadt einschließlich ihrer Entwicklungsperspektiven führen. Folglich steht nachfolgende Bewertung von Entwicklungsperspektiven für den Lausitz Park unter folgenden Prämissen:

- Zusätzliche, branchenspezifische Entwicklungsspielräume sind ausschließlich aus einer anteiligen Erschließung des zukünftigen Nachfragepotenzials zu generieren.
- Eine stärkere Bindung der Nachfrageentwicklung an den Lausitz Park darf nicht die Entwicklungsspielräume der Innenstadt begrenzen.
- Über die Erschließung der zukünftigen Nachfragepotenziale hinausgehende Wettbewerbseffekte, die letztlich zu Umverteilungseffekten in den Bestandsstrukturen führen würden, sind auszuschließen.

Ausgehend von diesen Prämissen erfolgt in der nachstehenden Tabelle eine städtebaulich und funktional anzustrebende Zuordnung der ermittelten gesamtstädtischen Entwicklungspotenziale zu der Innenstadt von Cottbus, dem Ergänzungsstandort Lausitz Park und den weiteren Standorten in Cottbus.

In Die Verkaufsflächenpotenziale in der Sortimentsgruppe **Drogerie / Parfümerie** werden vorrangig der Innenstadt und dem Fachhandel zugeschrieben. Für den Lausitz Park werden nur anteilige Entwicklungsspielräume zur Erweiterung des vorhandenen Drogeriemarktes auf ein zeitgemäßes Angebotskonzept eingeräumt.

Tabelle 12 werden die Verkaufsflächenpotenziale zudem differenziert nach im Schwerpunkt nahversorgungsrelevanten Sortimenten, schwerpunktmäßig zentrenrelevanten Sortimenten und einem Schwerpunkt in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ausgewiesen. Die Sortimentsausrichtung der Anbieter ist insbesondere für die Ableitung der planungsrechtlichen Empfehlungen (Abschnitt 10) von Relevanz.

Grundsätzlich möglich ist eine Erschließung der nicht-zentrenrelevanten Nachfrage, bei zentrenrelevanten Warengruppen können jene Entwicklungen aufgegriffen werden, die in zentralen Versorgungsbereichen räumlich oder funktional nicht umsetzbar sind. Gerade bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist eine städtebaulich verträgliche Einbindung von Fachmärkten als ergänzende Versorgungsfunktion zum A-Zentrum Innenstadt Cottbus gewährleistet.

Die ausgewiesene Sortimentszuweisung der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente erfolgt gemäß der Cottbuser Liste im Einzelhandels- und Zentrenkonzept.¹⁷ Bei Überschneidungen in den Branchen (bspw. Blumen, Zoologischer Bedarf/ Heimtiernahrung, Zeitungen/Zeitschriften/PBS/Bücher), wird die Zuordnung gemäß Relevanz für den Ergänzungsstandort Lausitz Park vorgenommen.

Für Perspektiven der im Schwerpunkt **nahversorgungsrelevanten Sortimente** erfolgt eine vorrangige Zuordnung zur Innenstadt und zu den sonstigen Standorten. Insbesondere im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** werden die errechneten Verkaufsflächenpotenziale größtenteils den sonstigen Standorten in Cottbus zugewiesen. Für den Standort des alten Busbahnhofes im Cottbuser Stadtgebiet Mitte ist die Ansiedlung eines Discounters geplant, auch für die weiteren Nahversorgungsstandorte lassen sich daraus Entwicklungsmöglichkeiten für Verkaufsflächenenerweiterungen ableiten. Für die Innenstadt und den Ergänzungsstandort Lausitz Park ergeben sich vergleichbare Größendimensionierungen, die Potenzial für Erwei-

¹⁷ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus (Fortschreibung 2015), Abschnitt 6.2, S. 129ff.

terungen oder eine Neuansiedlung bieten. Für den Ergänzungsstandort Lausitz Park wäre auch die Integration des benachbarten ALDI-Marktes mit Vergrößerung auf ein zeitgemäßes Angebotskonzept denkbar. Für das SB-Warenhaus Marktkauf ist im Rahmen der Neuaufstellung keine Verkaufsflächenerweiterung geplant.

Die Verkaufsflächenpotenziale in der Sortimentsgruppe **Drogerie / Parfümerie** werden vorrangig der Innenstadt und dem Fachhandel zugeschrieben. Für den Lausitz Park werden nur anteilige Entwicklungsspielräume zur Erweiterung des vorhandenen Drogeriemarktes auf ein zeitgemäßes Angebotskonzept eingeräumt.

Tabelle 12: Erschließung zusätzlicher Marktchancen durch den Ergänzungsstandort Lausitz Park

Sortimentsgruppe	Entwicklungspotenziale Verkaufsfläche			
	Gesamtstadt	Innenstadt	Lausitz Park	sonst. Standorte
	in m ²	in m ²	in m ²	in m ²
Schwerpunkt nahversorgungsrelevante Sortimente				
Nahrungs- u. Genussmittel (inkl. Bäcker / Fleischer)	5.400	1.300	1.200	2.900
Drogerie / Parfümerie	580	400	180	
Apotheken				
Blumen	300	100	100	100
Schwerpunkt zentrenrelevante Sortimente				
medizinische, orthopädische Artikel	540	250	240	50
Zoologischer Bedarf, Heimtierhaltung	570	250	320	
PBS* / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	740	300	250	190
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	2.390	1.200	1.190	
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	1.480	800	680	
GPK**/Hausrat/Geschenkartikel				
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.				
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	2.470	470	2.000	
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	720	720		
Foto/Optik	470	250	220	
Uhren/Schmuck	90	90		
Schwerpunkt nicht-zentrenrelevante Sortimente				
Haustextilien/Heimtextilien	430		430	
Heimwerker/Autozubehör/Gartenbedarf	4.670		2.500	2.170
Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	2.190			2.190
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	390		390	
sonstiges				
Summe	23.430	6.130	9.700	7.600
*PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / **GPK = Glas, Porzellan, Keramik Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie - abgestimmt auf die Wirtschaftsleistung des Cottbuser Einzelhandels.				

Berechnung: BBE Handelsberatung GmbH, Juli 2020

Bei den **zentrenrelevanten Sortimenten** ist die prioritäre Lenkung auf die Innenstadt gemäß Einzelhandelskonzept zu beachten¹⁸, Entwicklungen im Lausitz Park bedürfen einer branchenspezifischen Begründung. Besondere Beachtung gilt dabei den Entwicklungsperspektiven in den innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung / Wäsche sowie Schuhe / Lederwaren. Aus gutachterlicher Sicht erscheint es empfehlenswert, die gesamtstädtischen Entwicklungschancen auf die beiden, für die oberzentrale Ausstrahlung maßgeblichen Standorte – Innenstadt und Lausitz Park – aufzuteilen, unter Beachtung einer Funktionsteilung. So be-

¹⁸ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus, Fortschreibung 2015, Abschnitt 7, Handlungsschwerpunkt 1

stehen in der Warengruppe Bekleidung / Wäsche insbesondere für die Innenstadt Möglichkeiten zur Entwicklung im mittelpreisigen bis gehobenen Bereich durch Filialisten, Fachgeschäftsstrukturen etc.. Entwicklungen im Lausitz Park sollen sich vielmehr auf Fachmarkt-Konzepte ausrichten, eine Bekleidungsvielfalt im Sinne eines kleinteiligen Shopping-Centers ist auszuschließen.

In der Warengruppe **Zoologischer Bedarf / Heimtiernahrung** ermöglicht die empfohlene Aufteilung beispielsweise die Ansiedlung eines spezialisierten Fachgeschäftes in der Innenstadt, demgegenüber können im Lausitz Park anteilige Flächenpotenziale zur Erweiterung des Heimtierfachmarktes Fressnapf eingesetzt werden.

Einzig in der Warengruppe **Sportartikel / Camping / Fahrräder** erfolgt eine prioritäre Flächenzuwendung zum Ergänzungsstandort, da hier ausreichend Flächenpotenziale zur Ansiedlung des diskutierten Sportfachmarktes mit überregionaler Ausstrahlung bestehen. Dieser muss in jedem Fall eine Ergänzung zu den bereits bestehenden Anbietern darstellen, im Vordergrund stehen die Bindung regionaler Kundenanteile. Die Einbindung eines solchen Anbieters mit bis zu 2.000 m² ist in der Innenstadt aufgrund fehlender Flächenpotenziale nicht realisierbar. Gleichzeitig stellt eine derartige Neuansiedlung keine einseitige Dominanz in dieser Warengruppe dar, die Innenstadt verfügt bereits gegenwärtig über 2.480 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Sportartikel / Fahrräder, wesentlich bestimmt durch Intersport und Galeria Kaufhof. Weitere Flächenpotenziale von 470 m² können zur Weiterentwicklung und / oder Ergänzung dieser Angebotsstrukturen genutzt werden.

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus ist der Elektronikfachmarkt Media Markt Teil des Ergänzungsstandortes Lausitz Park / Am Seegraben. Ein zusätzlicher Anbieter oder Erweiterung des vorhandenen Anbieters in den zentrenrelevanten Sortimenten sind nicht vorgesehen, möglich wäre jedoch die Integration des Media Markts in den Lausitz Park. Folglich werden die verbleibenden Verkaufsflächenpotenziale in der Warengruppe **Unterhaltungselektronik** komplett der Innenstadt zugeordnet.

Die Verkaufsflächenpotenziale in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten werden zwischen den Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche aufgeteilt und zu einem Anteil von rd. 43% auch dem Lausitz Park zugeschrieben. Hier bestehen insbesondere für den Ergänzungsstandort Entwicklungsmöglichkeiten, vor allem im Sortiment des Heimwerkerbedarfs. Mit Neuaufstellung des Lausitz Parks können diese durch eine Verkaufsflächenerweiterung des OBI-Marktes erschlossen werden.

9.3. Städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Projektvorhabens

Im Folgenden wird das Projektvorhaben in Hinblick auf seine städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen bewertet. Dabei steht die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens in Hinblick auf die Funktionalität und Entwicklung der Cottbuser Innenstadt ebenso im Vordergrund wie die Kompatibilität der geplanten Neuaufstellung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung sowie des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus.

Städtebauliche Bewertung des Projektvorhabens

Das A-Zentrum Innenstadt stellt den wesentlichen Wettbewerbsstandort für den Lausitz Park dar. Die regionale Ausstrahlung der Stadt Cottbus und die Übernahme oberzentraler Versorgungsfunktionen erfolgt im Schwerpunkt in einer Funktionsteilung zwischen der Cottbuser Innenstadt und dem Lausitz Park. Entscheidend ist folglich, ob durch die Entwicklungen am Projektstandort ein Kaufkraftabzug aus dem A-Zentrum zu erwarten ist, der die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches beeinflusst.

Wie in den vorherigen beiden Abschnitten 9.1 und 9.2 dargelegt werden konnte, leiten sich die Entwicklungspotenziale für den Lausitz Park ausschließlich aus einer zusätzlich zu erwartenden Kaufkraftentwicklung im Einzugsgebiet ab. Daraus konnten sowohl für die Innenstadt von Cottbus als auch für den Lausitz Park Entwicklungsperspektiven aufgezeigt werden. Diese weisen ein ausgewogenes Verhältnis auf, dem Ergänzungsstandort wird weiterhin keine dominante Marktstellung zugeschrieben. Die aus den Zielbin-

dungsquoten abgeleiteten mittleren Verkaufsflächenpotenziale bleiben entsprechend den Funktionszuweisungen der beiden Standorte in den zentrenrelevanten Sortimenten schwerpunktmäßig der Innenstadt vorbehalten. Die für den Ergänzungsstandort ermittelten Potenziale berücksichtigen die ergänzenden Versorgungsfunktionen des Standortes zur Innenstadt. Für den Lausitz Park ergeben sich Entwicklungsmöglichkeiten auch in diesen Sortimenten dann, wenn eine Einbindung entsprechender Anbieter in der Innenstadt perspektivisch nicht möglich ist.

Durch die anteilige Ausrichtung auf die Nachfrageentwicklung bis 2025 werden unmittelbare Wettbewerbseffekte bzw. Umsatzumverteilungen zu Lasten der Innenstadt ausgeschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Standort zukünftig in städtebaulich geordnete Bahnen gelenkt, die sogar zu einer Verbesserung der räumlichen Angebotsstrukturen für das Stadtgebiet Cottbus beitragen. Im Zuge der geplanten Neuaufstellung und Neustrukturierung kann der Standort noch stärker die Ergänzungsfunktion im Fachmarktbereich zum innerstädtischen A-Zentrum wahrnehmen.

Landesplanerische Beurteilung des Vorhabens - Auswirkungen auf die Ziele der Landesplanung

Grundsätzlich ist in der Stadt Cottbus als Oberzentrum die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zulässig, dem Ziel 2.6 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg wird folglich entsprochen. Mit der Neuaufstellung des Lausitz Parks wird das Einzugsgebiet des Standortes nicht vergrößert, auch zukünftig wird das Bevölkerungspotenzial im oberzentralen Verflechtungsbereich der Stadt Cottbus angesprochen. Der wesentliche Standortwettbewerb besteht mit der Innenstadt von Cottbus, mit den Zentren der umliegenden Gemeinden weist der Standort aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtung keine Wettbewerbsbeziehungen auf. Mit der aufgezeigten Weiterentwicklung oberzentraler Versorgungsfunktionen, die nur in einzelnen Branchen zu einer stärkeren, regionalen Nachfragebindung führt, wird die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte folglich nicht wesentlich beeinträchtigt (Ziel 2.7). Die Kaufkraftbindung des Cottbuser Einzelhandels im betrachteten Einzugsgebiet erhöht sich nur leicht von derzeit 41% auf zukünftig 44%.

Der Ergänzungsstandort entspricht mit der geplanten Verkaufsflächendimensionierung im Zuge der Neuaufstellung auch weiterhin der zentralörtlichen Funktion. Aktuell liegt der Umsatzanteil des Ergänzungsstandortes Lausitz Park bei 16% des Gesamtumsatzes der Stadt Cottbus. Unterstellt man diesen Anteil auch für den ausgewiesenen Zielumsatz in der Stadt Cottbus (vgl. Tabelle 10 Abschnitt 9.1), errechnet sich ein Umsatz von zukünftig rd. 121 Mio. €. Bezogen auf das ausgewiesene Marktpotenzial im Einzugsgebiet für das Jahr 2025 entspricht das einer Kaufkraftbindungsquote von rd. 7%. Selbst bei einem höheren Umsatz stellt die Weiterentwicklung in jedem Fall eine strukturverträgliche Kaufkraftbindung dar und bleibt weit unterhalb des Schwellenwertes von 25% der sortimentsspezifischen Kaufkraftbindung (Grundsätze G 2.8 und G 2.11).

Der Lausitz Park wird innerhalb der städtebaulich angestrebten Zentren- und Standortstruktur laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus als Ergänzungsstandort ausgewiesen. In Funktionsteilung mit dem A-Zentrum Innenstadt und in Ergänzung zu diesem ist er wichtiger Träger oberzentraler Versorgungsfunktionen der Stadt Cottbus. Im Rahmen des Gutachtens konnte die Verträglichkeit der Weiterentwicklung des Lausitz Parks für die Innenstadt von Cottbus nachgewiesen werden. Die Gesamt-Verkaufsfläche bleibt unverändert, entsprechend den Regelungen im städtebaulichen Vertrag (vgl. Abschnitt 2). Die zukünftige Ausprägung zentrenrelevanter Angebotsstrukturen innerhalb dieser Größendimensionierung ordnet sich der bisherigen Funktionsteilung unter (Ziel 2.13).

Einbindung des Vorhabens in die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus

Auf die Funktionszuweisung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus für den Ergänzungsstandort Lausitz Park / Am Seegraben wurde bereits mehrfach verwiesen. Er übernimmt gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen und ist somit wichtiger Träger oberzentraler Versorgungsfunktionen der Stadt Cottbus in Ergänzung zum A-Zentrum Innenstadt.

Die wechselseitige Standortentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches A-Zentrum und der Ergänzungsstandorte wird in Handlungsschwerpunkt 3 im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verdeutlicht.¹⁹

Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches sind demnach Weiterentwicklungen der bestehenden Angebotsstrukturen an den peripheren Standorten in ihrer Auswirkung auf das A-Zentrum zu prüfen. Zentrenrelevante Sortimente dürfen nur unter der Prämisse weiterentwickelt werden, dass die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsperspektiven der Innenstadt nicht beschnitten werden. Zudem sind eine planungsrechtliche Festsetzung der Sortimente und deren maximale Verkaufsflächendimensionierung notwendig.

Eine Weiterentwicklung des Ergänzungsstandortes ist folglich generell möglich, wenn die Auswirkungen auf das A-Zentrum geprüft werden. Im Gutachten konnten aus der prognostizierten Kaufkraftentwicklung im Einzugsgebiet sowohl für den Ergänzungsstandort Lausitz Park / Am Seegraben als auch für die Innenstadt Entwicklungsperspektiven aufgezeigt werden. Der Innenstadtentwicklung fällt dabei insbesondere in Hinblick auf die Weiterentwicklung in den zentrenrelevanten Sortimenten weiterhin eine prioritäre Bedeutung zu. Der Lausitz Park übernimmt dabei auch zukünftig ergänzende Funktionen durch Ansiedlung fachmarktorientierter Anbieter, die keine Einbindung innerhalb der städtischen Strukturen finden. Der Wegfall des Möbelhauses im Lausitz Park soll nach Möglichkeit im Schwerpunkt auch zukünftig durch nicht-zentrenrelevante Sortimente nachgenutzt werden. Ein Großteil der freiwerdenden Fläche kann durch eine Erweiterung des Heimwerkermarktes erschlossen werden.

Eine planungsrechtliche Festsetzung der Sortimente erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, der abschließende Abschnitt 10 liefert hierzu die planungsrechtlichen Empfehlungen.

¹⁹ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus, Fortschreibung 2015, Abschnitt 7, Handlungsschwerpunkt 3

10. Zusammenfassende Bewertung und Ableitung planungsrechtlicher Empfehlungen

In der vorliegenden Analyse konnte dargestellt werden, dass sich im Rahmen von zukünftigen positiven Marktpotenzialentwicklungen im Einzugsgebiet der Stadt Cottbus und des Projektstandortes branchenspezifisch Entwicklungsspielräume ergeben. Die Prognose realistischer Zielbindungsquoten führte zur Ausweisung mittlerer Verkaufsflächenpotenziale, die zukünftig in Funktionsteilung durch das A-Zentrum Innenstadt, den Ergänzungsstandort Lausitz Park sowie die weiteren Standorte in Cottbus erschlossen werden können. Da sich die Weiterentwicklung des Lausitz Parks ausschließlich aus den prognostizierten Entwicklungspotenzialen ableitet, sind keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Projektvorhabens wird eine betriebstypenbezogene verträgliche Handelsentwicklung mit festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen empfohlen.

Für das festzulegende Sondergebiet Einkaufszentrum wird eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 44.800 m² festgelegt, die ebenfalls dem derzeitigen Bestand entspricht.²⁰ Diese Gesamtverkaufsfläche wird im Bebauungsplan festgesetzt, innerhalb derer sind die dargestellten Nutzungen zulässig.

Kleinteilige Angebotsstrukturen mit einer Verkaufsflächendimensionierung von weniger als 300 m² je Anbieter werden in Summe auf den aktuellen Bestand festgeschrieben. Eine Erweiterung dieser Flächenanteile ist infolge einer besonderen Wettbewerbsrelevanz mit der Innenstadt nicht zulässig.

Die nachfolgende Tabelle strukturiert die Empfehlungen für planungsrechtliche Festsetzungen und spiegelt die untersuchten Entwicklungsperspektiven wider. Einzeln aufzuführen sind alle Magnetanbieter und alle Branchenbegrenzungen für Anbieter mit zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß der Cottbuser Liste und Verkaufsflächen ab 300 m² je Einzelanbieter.

Alternativ zu den zentrenrelevanten Fachmärkten können Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Möbel, bau- und gartenmarktrelevante Warengruppen) zulässig sein, sie stellen keine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Grundversorgung dar und bedürfen innerhalb bestehender Baustrukturen keiner Festlegung einer zulässigen Verkaufsfläche. Wichtig ist jedoch die Steuerung der zentrenrelevanten Randsortimente, die sich den Regelungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes unterordnen muss. Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind alternativ zu den oben genannten zentrenrelevanten Fachmärkten zulässig, sofern sie die Regelungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vgl. Handlungsschwerpunkt 7) einhalten.²¹

²⁰ maximale Gesamtverkaufsfläche von 44.800 m² gemäß dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Cottbus und der EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH als Vorhabenträger vom Mai 2019.

²¹ Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus (Fortschreibung 2015), Abschnitt 7, S. 137f.

Tabelle 13: Verträgliche Handelsentwicklungen im Einkaufszentrum Lausitz Park

Empfehlungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen		Erläuterungen / Ableitungen
Gesamtverkaufsfläche des EKZ Lausitz Park maximal Innerhalb dieser Verkaufsflächenobergrenze gelten nachfolgende Betriebsformen- / Branchenbegrenzungen:	44.800 m ²	■ gemäß städtebaulichem Vertrag vom 27.05.2019 ■ Obergrenze gilt für umbauten Raum des Einkaufszentrums, zzgl. überdachter und sonstiger Freiflächen des Bau- und Gartenmarktes
SB-Warenhaus mit maximaler Verkaufsfläche von: davon mindestens 70% nahversorgungsrelevante Sortimente	7.100 m ²	■ Fortschreibung des Bestandes in Zusammenlegung von SB-Warenhaus mit aktuell separatem Getränkemarkt
Lebensmitteldiscounter mit maximaler Verkaufsfläche von:	1.200 m ²	■ Verkaufsflächendimensionierung abgeleitet aus Anteil des Lausitz Parks an gesamtstädtischen Entwicklungspotenzialen ■ bei Verlagerung des benachbarten Lebensmitteldiscounters auch größere Verkaufsfläche bis 1.500 m² möglich
Bau- und Gartenmarkt mit maximaler, umbauter Verkaufsfläche von: zzgl. überdachter und sonstiger Freiverkaufsflächen mit ausschließlich nicht-zentrenrelevanten Sortimenten	10.600 m ²	■ Verkaufsflächenverteilung um ca. 2.500 m² der umbauten Verkaufsfläche infolge Ausschöpfung von ca. 50% der gesamtstädtischen Entwicklungspotenziale, ■ grundsätzlich größere Verkaufsflächenverteilung im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich möglich ■ Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente gemäß den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes
Fachmarkt für Consumer electronics mit maximaler Verkaufsfläche von:	2.800 m ²	■ Einbindung in den Lausitz Park nur mit bedingter Festsetzung nach § 9 II BauGB, d.h. nur bei Standortaufgabe des benachbarten Media Marktes (Verlagerung) ■ keine Entwicklungspotenziale für Neuansiedlung
Drogeriemarkt mit maximaler Verkaufsfläche von:	800 m ²	■ Erweiterung des bestehenden Drogeriemarktes (673 m²) infolge partiell anzurechnender Entwicklungspotenziale
Fachmärkte mit mindestens 300 m ² Verkaufsfläche je Anbieter mit folgenden Kernsortimenten: Bekleidung bis zu einer Gesamt-Verkaufsfläche von Schuhe / Lederwaren bis zu einer Gesamt-Verkaufsfläche von Heimtierbedarf bis zu einer Gesamt-Verkaufsfläche von	7.750 m ² 2.100 m ² 800 m ²	■ Bestandsfläche (6.543 m²) erweitert um ca. 1.200 m² auf Grundlage anteiliger Entwicklungspotenziale ■ Bestandsfläche (1.418 m²) erweitert um ca. 680 m² auf Grundlage anteiliger Entwicklungspotenziale ■ Bestandsfläche (489 m²) erweitert um ca. 310 m² auf Grundlage anteiliger Entwicklungspotenziale (Bei Ausschöpfung gesamtstädtischer Entwicklungspotenziale Erweiterung bis max. 1.100 m² möglich.) ■ auf Grundlage der gesamtstädtischen Entwicklungspotenziale
Fachgeschäfte mit alternativer Nutzung für Einzelhandel / Dienstleister / Gastronomie mit unter 300 m ² Verkaufsfläche je Anbieter bis zu einer Gesamt-Verkaufsfläche von:	2.000 m ² 4.100 m ²	■ gemäß Bestandssituation - keine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche für kleinteilige Anbieter infolge besonderer Zentrenrelevanz
Mallbereich (Allgemein- und Verkehrsflächen)	5.200 m ²	■ gemäß Bestandssituation
Ergänzend und / oder alternativ zu den benannten Verkaufsflächenobergrenzen sind Anbieter oder Verkaufsflächenverteilungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß der Cottbuser Sortimentsliste zulässig.		■ z.B. Möbelhandel, Küchenstudio, Einrichtungsmärkte ■ Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente gemäß den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass diese planungsrechtlichen Empfehlungen den Bestand und die Entwicklungsperspektiven unter Beachtung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Innenstadt Cottbus, berücksichtigen. Die Ergänzungsfunktion zur Innenstadt Cottbus wird damit gestärkt und die Möglichkeit eröffnet, eine stärkere regionale Kaufkraftbindung zu erzielen. Schädliche Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Cottbus sowie auf die verbrauchernahe Versorgung werden mit der abgeleiteten Branchen- und Flächenstruktur vermieden. Die Weiterentwicklung des Standortes leitet sich ausschließlich aus der Kaufkraftentwicklung im Einzugsgebiet ab. Damit ist das Vorhaben im Sinne einer Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur auch mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus kompatibel.

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH



i.V. Dr. Ulrich Kollatz

Leipzig, 13. Juli 2020



i. V. Ute Menrath