

Auswirkungsanalyse

zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens an der Hermannstraße in Cottbus

für die
REWE Markt GmbH
Zweigniederlassung Ost
Raiffeisenstraße 5-9
D-61191 Rossbach

Ihr Ansprechpartner
Dr. Silvia Horn
Ute Menrath
BBE Handelsberatung GmbH
Uferstraße 21
04105 Leipzig
Deutschland
Tel +49 341 98386-72
Fax +49 341 98386-80
E-Mail horn@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

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

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

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Erfurt

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2. Projektplanung und Projektdaten.....	6
3. Makrostandort Cottbus-Ost.....	9
4. Mikrostandortanalyse	13
5. Wettbewerbssituation im potenziellen Einzugsgebiet	16
6. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	22
7. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen.....	25
7.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3.....	25
7.2. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus	26
8. Auswirkungsanalyse.....	30
8.1. Umsatzprognose.....	30
8.2. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen.....	33
8.3. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung - städtebauliche Auswirkungen.....	36
8.4. Einordnung des Erweiterungsvorhabens in das Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus	40
9. Fazit	42

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Projektplanung Einkaufskomplex Hermannstraße 16 in Cottbus.....	6
Abbildung 2: Fotoaufnahmen des Vorhabenstandortes mit Zufahrt von der Sandower Hauptstraße	7
Abbildung 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach PLZ-Gebieten	11
Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Hermannstraße“ (Ausschnitt)	14
Abbildung 5: Stadtteilzentrum (B-Zentrum) Sandow	18
Abbildung 6: Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Willy-Brandt-Straße.....	19
Abbildung 7: Nahversorgungslage Merzdorfer Weg	19
Abbildung 8: Ergänzungsstandort Östlicher Stadtring	20
Abbildung 9: Lebensmitteldiscounter Lidl.....	20
Abbildung 10: Zentren- und Standortkonzept der Stadt Cottbus	27
Abbildung 11:Abgrenzung Stadtteilzentrum Sandow (B-Zentrum)	40

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht zum Flächenbesatz am Projektstandort.....	7
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung und-prognose des Stadtgebietes Cottbus-Ost im gesamtstädtischen Vergleich	10
Tabelle 3: Angebotsstrukturen (akt. Bestand) im potenziellen Einzugsgebiet nach Betriebsformen.....	17
Tabelle 4: Angebotsstrukturen (akt. Bestand) im potenziellen Einzugsgebiet nach Standorten	18
Tabelle 5: Flächenausstattung (Dichte-Index) durch Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet Ost	21
Tabelle 6: Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet Cottbus-Ost	23
Tabelle 7: Kaufkraftbindung der relevanten Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet Cottbus-Ost	24
Tabelle 8: Umsatzprognose des Erweiterungsvorhabens.....	30
Tabelle 9: Umsatzbindung des Erweiterungsvorhabens im Stadtgebiet Cottbus-Ost	32
Tabelle 10: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten durch das Planvorhaben	34
Tabelle 11: Umsatzbindung des Erweiterungsvorhabens im Stadtgebiet Cottbus-Ost	39

Kartenverzeichnis

Karte 1: Lage des Projektstandortes an der Hermannstraße mit Standortumfeld	13
Karte 2: Aktuelle Standortstruktur von Lebensmittel-, Drogerie- und Textilmärkten im Untersuchungsgebiet Cottbus-Ost.....	16
Karte 3: Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes an der Hermannstraße 16 in Cottbus	22
Karte 4: Überschneidung der fußläufigen Einzugsbereiche (600 m-Radien) der Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet Cottbus-Ost.....	38

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die REWE Markt GmbH beabsichtigt die Erweiterung des in ihrem Eigentum befindlichen Einzelhandelskomplexes an der Hermannstraße 16 in Cottbus-Sandow. An dem Vorhabenstandort sind aktuell der Supermarkt REWE mit Backshop, der Drogeriemarkt ROSSMANN, der Textilmarkt Takko sowie die Bäckerei Dreißig angesiedelt.

Mit der Bestandserweiterung soll das Gebäude im Wesentlichen modernisiert werden und durch eine Erneuerung der Gebäudetechnik Nachhaltigkeitsansprüchen wie einer CO₂ neutralen Betriebsweise gerecht werden. Die aktuell in Betrieb befindlichen Einzelhandelsverkaufsflächen und gastronomisch genutzten Flächen sollen von derzeit insgesamt 2.357 m² auf ca. 3.100 m² erweitert werden und zu einer Verbesserung der Warenpräsentation und eines kundenfreundlicheren Einkaufserlebnisses führen.

Die Stadt Cottbus verfügt über die Fortschreibung des Konzeptes zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung aus dem Jahr 2015. Der Einzelhandelsstandort an der Hermannstraße ist darin als Teil des Stadtteilzentrums Sandow (B-Zentrum) ausgewiesen.

Für das Planvorhaben liegt im Entwurf der Bebauungsplan Nr. O/20/106 „Sondergebiet Hermannstraße“ vor. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes regelt sich die Zulässigkeit des Planvorhabens zukünftig nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO.

Aufgrund der geplanten Größendimensionierung in Höhe von rd. 3.100 m² Verkaufsfläche handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben. Mit dem vorliegenden Gutachten soll demnach gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO geprüft werden, ob von dem Planvorhaben negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung in Cottbus-Ost zu erwarten sind.

Die Frage nach potenziell negativen Auswirkungen kann nur im Einzelfall unter dem Aspekt der funktionalen Einordnung des Standortes, der Größe und Branchenausrichtung des Vorhabens, betrieblicher und städtebaulicher Besonderheiten sowie der absatzwirtschaftlichen Effekte auf zentrale Versorgungsbereiche bewertet werden.

Grundlage der städtebaulichen Bewertung bietet das im Oktober 2016 durch die Stadtverordnetenversammlung (SVV) beschlossene Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus. Als städtebauliches Entwicklungskonzept ist das Konzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und planungsrechtlich umzusetzen. Geprüft wird, inwieweit die Planungen die im Konzept formulierten grundsätzlichen Aussagen und Ziele berühren.

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

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen liegen vor (Soziodemographie, Erreichbarkeit etc.)? Welche angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
- Wie ist der Mikrostandort an der Hermannstraße unter städtebaulichen Aspekten zu bewerten?
- Welches Einzugsgebiet kann das Vorhaben erschließen, welche eigenständigen Versorgungsfunktionen werden wahrgenommen?
- Wie ist das Vorhaben aus städtebaulicher Perspektive zu bewerten? Welche Auswirkungen ergeben sich für die Zentren- und Standortstruktur in Cottbus?

Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes an der Hermannstraße in Cottbus

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

Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes an der Hermannstraße in Cottbus

2. Projektplanung und Projektdaten

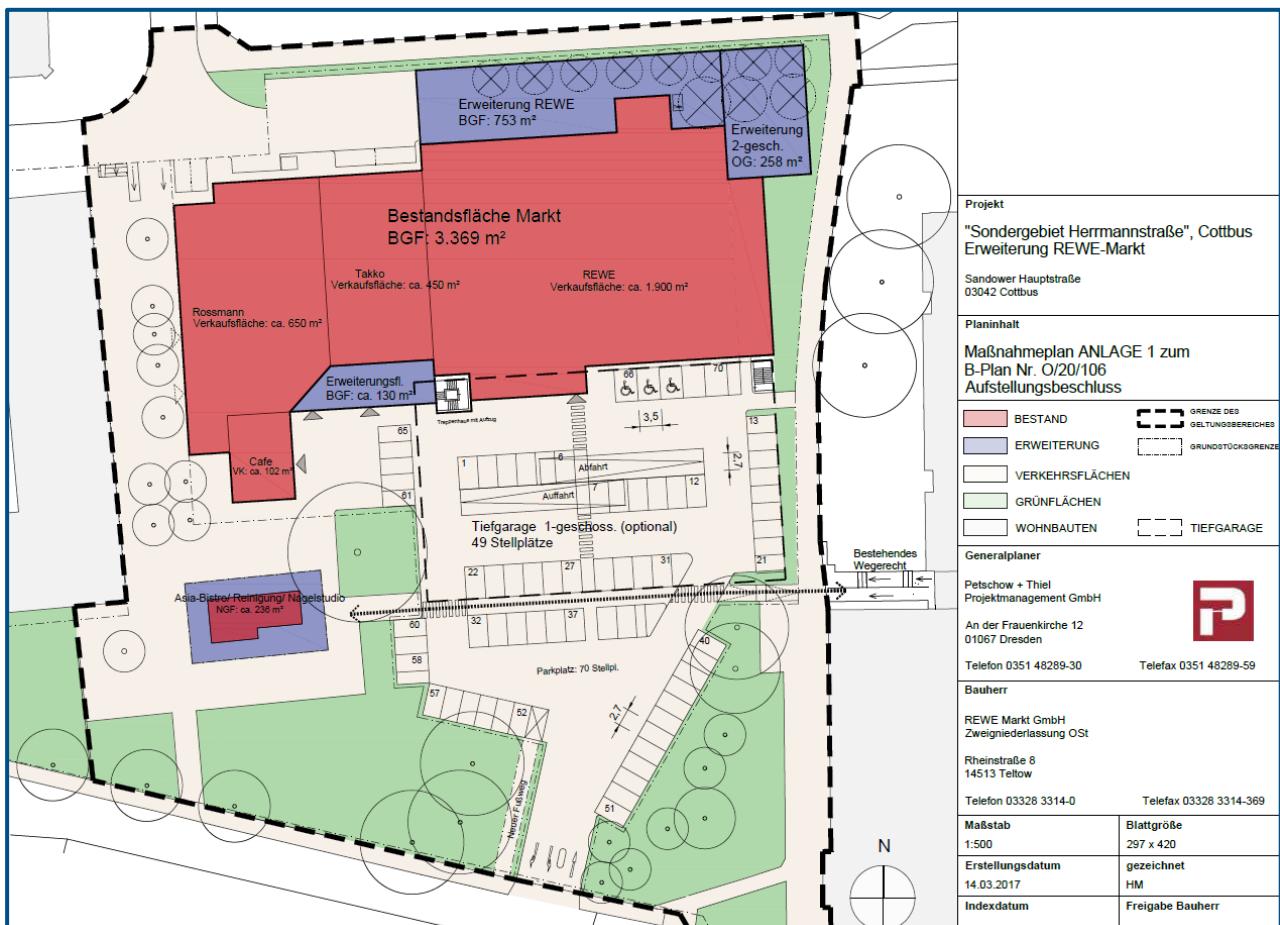
Im Rahmen des Planvorhabens soll der Einzelhandelskomplex an der Hermannstraße 16 im Ortsteil Sandow erweitert werden. Eine angemessene Verkaufsflächenerweiterung soll im Wesentlichen zu einer Verbesserung der Warenpräsentation und eines kundenfreundlicheren Einkaufserlebnisses führen. Ebenso soll im Rahmen der Modernisierung die Gebäudetechnik erneuert werden, um zukünftig Nachhaltigkeitsansprüchen, wie einer CO₂ neutralen Betriebsweise, gerecht werden zu können.

Das Bestandsgebäude soll dafür in Richtung Norden erweitert und an der nordöstlichen Gebäudeecke um ein Obergeschoss ergänzt werden. Die Südfront soll in Teilen neu ausgebildet und eine Erweiterungsfläche für die Eingangsbereiche aller Mietflächen errichtet werden. Die Mietfläche der Bäckerei Dreißig im südwestlichen Gebäudebereich bleibt ohne bauliche Änderungen.

Am Vorhabenstandort sind aktuell der Lebensmittelmarkt REWE mit einem Backshop der Bäckerei Sternenbäck, der Drogeriemarkt ROSSMANN, der Textilmarkt Takko, sowie die Bäckerei Dreißig mit Café in einem Gebäudekomplex angesiedelt.

Von zwei Kleinstverkaufsflächen an der Westseite des Gebäudes steht derzeit eine leer, die andere wird durch einen Imbiss genutzt. Das zum Standort zugehörige Nebengebäude (ca. 80 m² Verkaufsfläche) südlich der Bäckerei Dreißig, steht ebenso leer.

Abbildung 1: Projektplanung Einkaufskomplex Hermannstraße 16 in Cottbus



Quelle: Petschow + Thiel, Projektmanagement GmbH, Stand 14. März 2017

Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes an der Hermannstraße in Cottbus

Die Stellplatzanlage des Vorhabenstandortes soll im Rahmen des Planvorhabens über zwei Parkebenen neu angelegt werden, da die aktuelle Ausstattung mit Stellplätzen den Kundenansprüchen nicht jederzeit gerecht werden kann. In einer Tiefgarage sollen zukünftig etwa 50 Parkplätze entstehen, der bestehende Parkplatz soll mit ca. 70 Stellplätzen am aktuellen Ort wiederhergestellt werden.

Abbildung 2: Fotoaufnahmen des Vorhabenstandortes mit Zufahrt von der Sandower Hauptstraße



Quelle: Eigene Aufnahmen, Mai 2017

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Verkaufsflächenerweiterungen der einzelnen Betriebe im Rahmen des Planvorhabens.

Tabelle 1: Übersicht zum Flächenbesatz am Projektstandort

Verkaufsfläche	Bestand	Planvorhaben	Verkaufsflächenentwicklung
REWE	1.390 m ²	1.900 m ²	+ 510 m ²
Bäckerei Sternenbäck	45 m ²	---	
Takko	370 m ²	450 m ²	+ 80 m ²
ROSSMANN	450 m ²	650 m ²	+ 200 m ²
Bäckerei Dreißig	102 m ²	102 m ²	
gesamt	2.357 m²	3.102 m²	+ 745 m²

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH

Dem ROSSMANN-Drogeriemarkt werden zukünftig die zwei Kleinstflächen an der Westseite des Einkaufskomplexes zugeordnet, die Verkaufsfläche erweitert sich um ca. 200 m². Der REWE-Markt erfährt eine Erweiterung um ca. 510 m² und der Takko-Markt um ca. 80 m². Innerhalb des REWE-Marktes wird es zukünf-

Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes an der Hermannstraße in Cottbus

tig keinen Backshop mehr geben, die Flächen der aktuell vorhandenen Bäckerei Sternenbäck werden dem Supermarkt zugeführt. Die Bäckerei Dreißig bleibt in ihrer jetzigen Größendimensionierung erhalten.

Die Bäckerei wird in Tabelle 1 mit einer Fläche von 102 m² ausgewiesen, da sie über einen großen Sitzbereich verfügt. Die tatsächlichen verkaufsaktiven Flächen nehmen davon jedoch nur einen geringen Anteil ein, was in den Berechnungen der nachfolgenden Abschnitte berücksichtigt wird.

Insgesamt wird es eine Verkaufsflächenentwicklung um 745 m² von derzeit ca. 2.357 m² auf ca. 3.102 m² geben.

Der Vorhabenträger weist für den Planstandort eine aktuelle Verkaufsfläche von insgesamt 2.490 m² aus. Die unterschiedlichen Verkaufsflächenangaben beruhen darauf, dass der Vorhabenträger aktuell leerstehende Verkaufsräume und Gastronomieflächen als Verkaufsflächen ausweist.

Der Supermarkt REWE führt gegenwärtig am Bestandsstandort auf ca. 94% der Verkaufsfläche Angebote im Food und Non-Food I-Bereich¹. Auch nach Realisierung des Erweiterungsvorhabens wird sich der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente von über 90% nicht verändern.

Im Rahmen der Angebotskonzeption des ROSSMANN-Bestandsmarktes machen die Food und Non-Food I-Sortimente einen Verkaufsflächenanteil von ca. 77% aus. Auf einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 100 m² führt der Drogeriemarkt darüber hinaus 10 weitere Warengruppen in unterschiedlichem Umfang: Spielwaren, Schreibwaren / Bücher / Zeitschriften, Papier / Folien, Haushaltswaren, Foto + Media, Textilien, Badzubehör / -accessoires, Babyaccessoires, Schmuck und Accessoires sowie Saisonartikel / Werbung / Dekoration / sonst. Non-Food). Die Verkaufsflächenanteile der einzelnen Warengruppen liegen zwischen 0,6% und 7,7% und werden auch nach der geplanten Erweiterung einen vergleichbaren Umfang ausmachen.

Der Textilmarkt Takko bietet aktuell auf ca. 97% der Verkaufsfläche Angebote im Segment Bekleidung und Wäsche, die durch Lederwaren und Accessoires ergänzt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Bekleidungssortimente auch nach dem Erweiterungsvorhaben einen ähnlich hohen Verkaufsflächenanteil ausmachen.

Zusammenfassend sind folgende Aspekte für die städtebauliche Bewertung maßgeblich:

- Umsatzbindung und –herkunft des Planvorhabens.
- absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Umsatzbindung sowie resultierende Marktstellung des Planvorhabens innerhalb des Stadtgebietes Cottbus-Ost,
- Bewertung städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen im Einzugsgebiet.
- Einbindung des Planvorhabens in die Versorgungsfunktionen des Stadtgebietes gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus

¹ Non-Food I-Sortimente umfassen Drogerieartikel und Heimtierbedarf, insbesondere Tiernahrung

3. Makrostandort Cottbus-Ost

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung der Vorhaben notwendig sind. Dazu zählen soziodemographische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten der Stadt Cottbus und insbesondere des Stadtgebietes Cottbus-Ost.

Die städtebauliche Analyse ist eine notwendige Voraussetzung um die Art und den Umfang der Versorgungsfunktionen realistisch bewerten zu können. Ebenso wie Siedlungsstrukturen die Ansiedlung des Einzelhandels befördern, können Einzelhandelsstandortentwicklungen auch städtebaulich ungünstige Entwicklungen auslösen.

Siedlungsstruktur

Das Stadtgebiet von Cottbus ist in fünf Stadtgebiete unterteilt, die insgesamt 19 Ortsteile umfassen. Die Siedlungsstruktur umschließt eine große Bandbreite von städtisch stark verdichteten Quartieren bis zu eher ländlich geprägten Ortsteilen.

Zu dem Stadtgebiet Cottbus-Ost zählen die Ortsteile Sandow, Merzdorf, Dissenchen, Branitz, Kahren und Kiekebusch.

Mit Ausnahme von Sandow verzeichnen die Ortsteile geringe Einwohnerzahlen in einer Bandbreite von 1.107 (Merzdorf) bis 1.448 (Branitz) Einwohnern.² Die Ortsteile besitzen überwiegend eine Wohnfunktion, der Ortsteil Branitz erhält durch den Landschaftspark darüber hinaus auch eine touristische Relevanz.

Sandow ist sowohl der bevölkerungsstärkste Ortsteil des Stadtgebietes Cottbus-Ost als auch der Gesamtstadt, mit Stand vom 31.12.2016 hat Sandow 15.648 Einwohner. Der Ortsteil verfügt durch seine Lage zwischen Innenstadt, den ausgedehnten Parkflächen des Branitzer Parks / Spreeauenparks und zukünftig auch des Cottbuser Ostsees über eine besondere Lagegunst. Zu den Faktoren, die den Ortsteil als Wohnstandort begünstigen, zählt auch, dass Sandow eine urbane Qualität aufweist, die sich in der heterogenen Bebauungsstruktur widerspiegelt. Neben verdichteten Wohnquartieren verfügt der Ortsteil auch über umfängliche Gewerbeblächen.

Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung

Die aus östlicher Richtung kommende Dissenchener Straße teilt sich in Sandow in die beiden Hauptverkehrsachsen Sandower Hauptstraße und Franz-Mehring-Straße, die den Ortsteil mit der Innenstadt verbinden. In Nord-Süd-Richtung dienen insbesondere der Südring sowie die Willy-Brandt-Straße als Verbindungsachsen zwischen den Ortsteilen des Stadtgebietes Ost.

Der ÖPNV sichert mit Straßenbahn- und Busverbindungen eine gute innerörtliche Erreichbarkeit. Die Straßenbahnlinien 2 und 5 verkehren im Ortsteil Sandow entlang der Sandower Hauptstraße und Muskauer Straße, diverse Stadtbusverbindungen verbinden die Ortsteile im Stadtgebiet untereinander. Eine regionale Anbindung erfolgt über Regional-Buslinien sowie den Bahn-Regionalverkehr, der die Haltestellen Cottbus-Merzdorf und Cottbus-Sandow bedient.

Einwohnerentwicklung und -prognose

Das Stadtgebiet Cottbus-Ost verfügt gemäß aktueller Datengrundlage über 21.884 Einwohner (Stand 31.12.2016)³ und stellt das Stadtgebiet mit dem zweithöchsten Bevölkerungsanteil dar. Zwischen den Jahren 2011 bis 2015 hat das Stadtgebiet einen Bevölkerungsrückgang um insgesamt 2,8% zu verzeichnen. Diese Entwicklung kehrt sich zwischen 2015 und 2016 um, indem ein Zuwachs von ca. 100 Einwohnern zu

² Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice, Einwohner nach Ortsteilen 2011 bis 2016 (veröffentlicht unter www.cottbus.de, Datenstand vom 31.12.2016).

³ Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice, Einwohner nach Ortsteilen 2011 bis 2016 (veröffentlicht unter www.cottbus.de, Datenstand vom 31.12.2016).

Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes an der Hermannstraße in Cottbus

verzeichnen ist. Damit liegt die Einwohnerentwicklung des Stadtgebietes Cottbus-Ost im Trend der Stadt Cottbus.

Für die Stadt Cottbus stellt sich im Zeitraum zwischen den Jahren 2011 und 2014 ein leichter Bevölkerungsrückgang (- 0,7 %) dar, der in den letzten beiden Jahren jedoch einen positiven Aufschwung genommen hat (+ 1%).

Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus legt als Berechnungsbasis das Jahr 2013 zugrunde und weist sowohl für das Stadtgebiet Cottbus-Ost als auch für die Stadt Cottbus insgesamt bis zum Jahr 2030 hohe Bevölkerungsrückgänge aus. Die Entwicklungen der letzten Jahre zeigen jedoch einen positiven Trend auf, als er in den Vorausberechnungen prognostiziert wird, zuletzt sogar mit Bevölkerungszugewinnen. Zudem ist insbesondere für den Ortsteil Sandow mit begünstigenden Entwicklungsperspektiven zu rechnen. Bedingt wird dies durch die im Rahmen des integrierten Entwicklungskonzeptes Soziale Stadt Sandow entwickelten Handlungsfelder, die zu einer verbesserten Wohnqualität und -attraktivität im Ortsteil, auch für Hinzuziehende, beitragen sollen.⁴ In Anbetracht dessen erscheinen die aktuellen Bevölkerungsvorausberechnungen nicht mehr als realistisch und werden in der untenstehenden Tabelle 2 nicht aufgeführt.

Nach Angaben der Stadt Cottbus ist derzeit eine aktualisierte Bevölkerungsvorausberechnung in Bearbeitung, die aktuelle Entwicklungen analysiert und in die Prognose einfließen lässt.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung und -prognose des Stadtgebietes Cottbus-Ost im gesamtstädtischen Vergleich

Gebietseinheit	Cottbus-Ost		Stadt Cottbus	
	absolut	in %	absolut	in %
2011	22.413	100,0%	99.990	100,0%
2012	22.177	98,9%	99.818	99,8%
2013	21.986	98,1%	99.448	99,5%
2014	21.911	97,8%	99.284	99,3%
2015	21.786	97,2%	99.519	99,5%
2016	21.884	97,6%	100.332	100,3%

Quellen: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice, Statistikstelle
Einwohner nach Ortsteilen / Bevölkerungsbewegung, veröffentlicht auf: www.cottbus.de
(Datenabfrage am 02.05.2017)

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

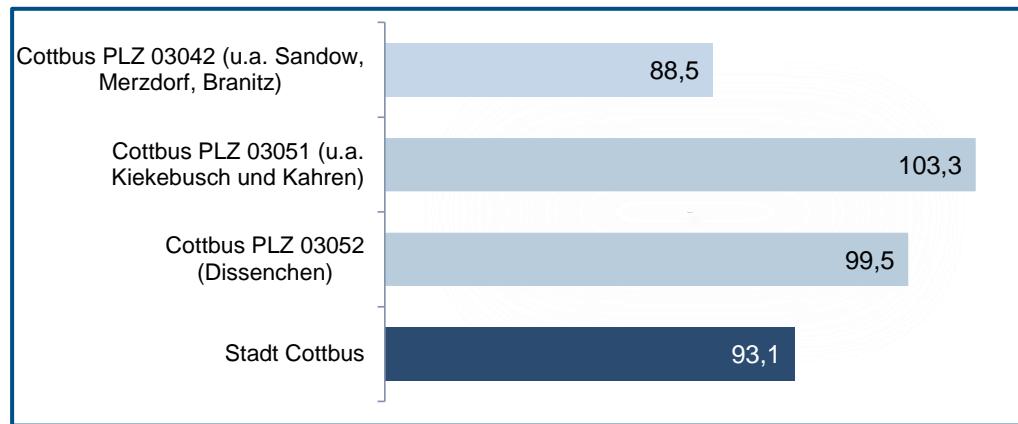
Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Diese Kennzahl spiegelt letztlich auch die Wirtschaftskraft einer Stadt oder Region wider. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im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

Die Stadt Cottbus weist stadtgebietbezogen sehr differenzierte Kaufkraftniveaus auf, die sich auf PLZ-Ebene zwischen 88,4 und 103,3 bewegen. Der Durchschnittswert für die Gesamtstadt liegt bei 93,1.

Auch innerhalb des Stadtgebietes Cottbus-Ost differieren die Kaufkraftwerte und weisen eine Spannweite von 88,5 für das PLZ-Gebiet 03042 (Ortsteile Sandow, Merzdorf und Branitz) bis 103,3 für das PLZ-Gebiet 03051 (Ortsteile Kiekebusch und Kahren) auf (vgl. Abbildung 3).

⁴ vgl. Stadt Cottbus, Programm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ Fördergebiet Cottbus-Sandow, Integriertes Entwicklungs-konzept 2014 (1. Fortschreibung), 18.12.2014.

Abbildung 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach PLZ-Gebieten



Quelle: BBE!CIMA!MB-Research, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2016

Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet Cottbus-Ost

Wie bereits beschrieben, setzt sich das Stadtgebiet Ost aus den peripheren östlichen Ortsteilen sowie dem bevölkerungsreichen Ortsteil Sandow zusammen.

Die peripheren Ortsteile verfügen teilweise über Lebensmittelhandwerksbetriebe und kleinere Fachgeschäfte, die geringen Einwohnerzahlen in diesen Bereichen bieten jedoch keine wirtschaftliche Tragfähigkeit für eigenständige Versorgungsstrukturen. Der Ortsteil Sandow übernimmt dementsprechend eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet Ost.

Die Einzelhandelsstrukturen in Sandow befinden sich überwiegend im Ortskern des Ortsteiles, westlich und nördlich des Stadtrings (B168).

Das Stadtteilzentrum Sandow ist das einzige urban gewachsene Stadtteilzentrum der Stadt Cottbus und bündelt den Großteil der Einzelhandelsangebote im Stadtgebiet entlang der Sandower Hauptstraße und der Hermannstraße.

Die Funktionsschwerpunkte der Einzelhandelsangebote liegen in einer umfassenden Grundversorgung, die teilweise durch zusätzliche Angebote im mittel- und langfristigen Bedarf ergänzt wird.

Östlich des Stadtrings befinden sich darüber hinaus auch umfängliche Gewerbegebiete, an denen Betriebe des langfristigen Bedarfs angesiedelt sind, insbesondere mit Angeboten im Baumarkt- und Gartenbedarf sowie Möbeln. Eine stadtgebietsbezogene und regionale Ausstrahlung erzielt der dort angesiedelte Bau- und Gartenmarkt BAUHAUS.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird für das Stadtgebiet Cottbus-Ost folgendes hierarchisch gegliedertes Zentren- und Standortkonzept ausgewiesen⁵:

- Stadtteilzentrum (B-Zentrum) Sandow
- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Willy-Brandt-Straße
- Nahversorgungslage Merzdorfer Weg
- Ergänzungsstandort Östlicher Stadtring

⁵ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus, Fortschreibung 2015, Seite 100.

Einfluss des Cottbuser Ostsees auf die Entwicklungen im Stadtgebiet Cottbus-Ost

Im Nordosten von Cottbus soll innerhalb der Bergbaufolgelandschaft des ehemaligen Tagebaus Cottbus-Nord zukünftig der Cottbuser Ostsee entstehen. Aufgrund der Lage wird vor allem das Stadtgebiet Ost stark in die Entwicklungen involviert sein.

Der Masterplan des Cottbuser Ostsees sieht vielfältige Entwicklungsschwerpunkte vor, insbesondere für den Ausbau einer touristischen Infrastruktur mit vielfältigen Angeboten in der Freizeit- und Tourismuswirtschaft. Dies wird auch eine Ansiedlung kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit touristischen Angeboten mit sich bringen.

Die Planung sieht darüber hinaus auch die Ausweisung von Baugebieten für Wohnbauten vor, die aufgrund der Standortvorzüge (Wohnen in Wassernähe) eine starke Nachfrage induzieren sollten, sich jedoch zu- meist auf Eigenheimsiedlungen konzentrieren.

Fazit zum Makrostandort Stadtgebiet Cottbus-Ost:

- Das Stadtgebiet Cottbus-Ost stellt den Untersuchungsraum für das Planvorhaben dar, da sich der Planstandort innerhalb des Stadtteilzentrums befindet.
- Das Stadtgebiet Cottbus-Ost wird von den Ortsteilen Sandow, Merzdorf, Dissenchen, Branitz, Kahren und Kiekebusch gebildet.
- Der Ortsteil Sandow ist der bevölkerungsreichste Ortsteil sowohl des Stadtgebietes als auch der Gesamtstadt Cottbus. Die weiteren Ortsteile weisen mit Stand vom 31.12.2016 geringe Einwohnerzahlen zwischen 1.107 (Merzdorf) und 1.448 (Branitz) auf.
- Der Einzelhandelsbesatz konzentriert sich auf den Ortsteil Sandow, der aufgrund seiner heterogenen Siedlungsstruktur und Nähe zur Innenstadt urbane Qualitäten aufweist. Die peripheren Ortsteile nehmen lediglich eine Wohnfunktion wahr.
- Die Bevölkerungsentwicklungen des Stadtgebietes Ost und der Stadt Cottbus insgesamt verzeichnen für die Jahre seit 2011 Bevölkerungsrückgänge mit einem leichten Aufwärtstrend im letzten Jahr bzw. in den letzten beiden Jahren.
- Die Kaufkraft der Ortsteile im Stadtgebiet Cottbus-Ost ist sehr differenziert. Diese bewegen sich auf einem Niveau zwischen 88,5 (Sandow, Merzdorf und Branitz) und 103,3 (Kahren und Kiekebusch).
- Die Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet Cottbus-Ost konzentrieren sich auf den Ortsteil Sandow, hier sind das Stadtteilzentrum Sandow (B-Zentrum), das Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Straße (D-Zentrum), sowie eine Nahversorgungslage und ein Ergänzungsstandort vorhanden.
- Die Versorgungsschwerpunkte liegen in einer umfassenden Grundversorgung, die durch Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ergänzt wird.

4. Mikrostandortanalyse

Neben der Analyse des Makrostandortes stellt die Mikrostandortanalyse den zweiten wichtigen Teil der Standortbewertung dar. Damit werden insbesondere die Aspekte der Lage, der verkehrlichen Erreichbarkeit und die Eigenart der näheren Umgebung thematisiert. Der Mikrostandort ist insbesondere auch für die Abgrenzung des Einzugsgebietes, für eigenständige Versorgungsfunktionen und für die Wechselwirkungen mit nächstgelegenen, zentralen Versorgungsbereichen von Relevanz.

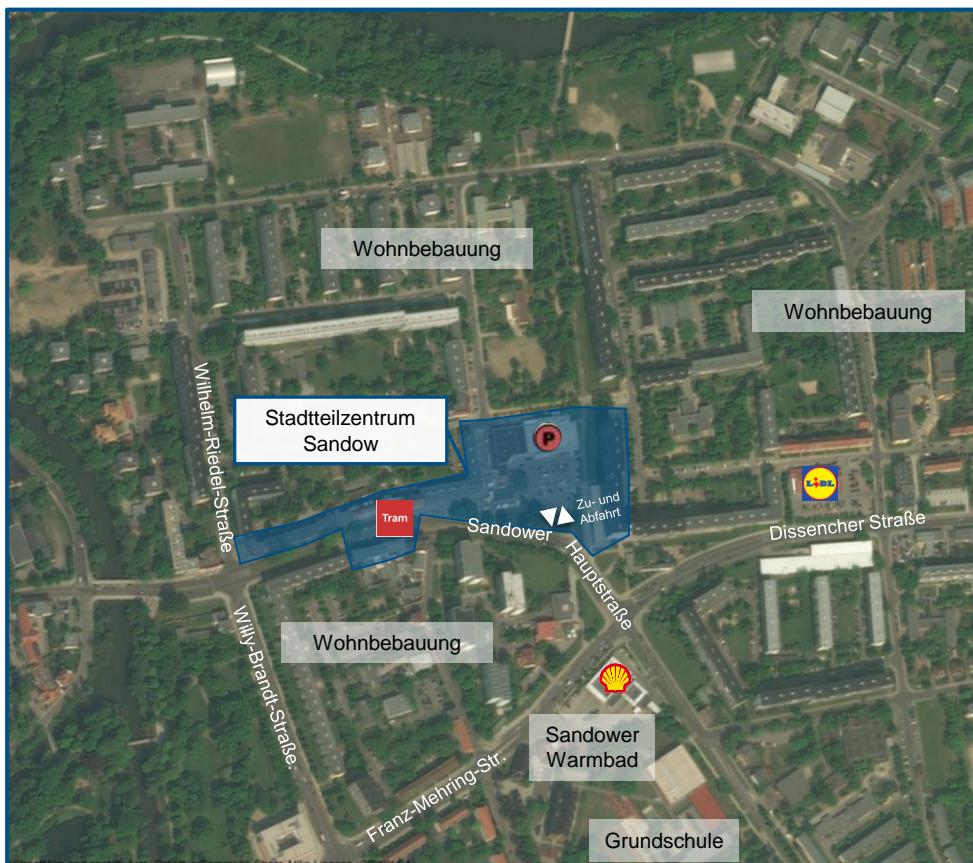
Lage des Projektstandortes und Nutzungsumfeld

Der Vorhabenstandort ist nördlich der Sandower Hauptstraße und östlich des Spreeufers im Ortskern des Ortsteils Sandow gelegen. Der Einzelhandelskomplex liegt innerhalb der Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Sandow, zu dem ebenso die sich in westlicher Richtung an den Standort anschließenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe entlang der Sandower Hauptstraße, bis zum Kreuzungsbereich mit der Willy-Brandt-Straße und Wilhelm-Riedel-Straße, gehören. Auch östlich des Grundstücks befinden sich zwei weitere Einzelhandelsnutzungen sowie ein Restaurant.

Der Vorhabenstandort befindet sich in integrierter Lage, die auch durch die Einbindung des Standortes in das Stadtteilzentrum Sandow gekennzeichnet ist. Unmittelbar östlich und westlich schließt sich Wohnbebauung im Mehrfamilienhausstil an. Nördlich und südlich des Standortes befinden sich Grünflächen sowie weitere Wohnbausiedlungen.

In etwa 400 m Entfernung an der Muskauer Straße liegt das Sandower Warmbad und eine Grundschule. Die Cottbuser Innenstadt schließt sich in etwa 500 m Entfernung auf der westlichen Seite der Spree an den Ortsteil Sandow an.

Karte 1: Lage des Projektstandortes an der Hermannstraße mit Standortumfeld



Quelle: Nexiga GmbH (2013), Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Versorgungsfunktion

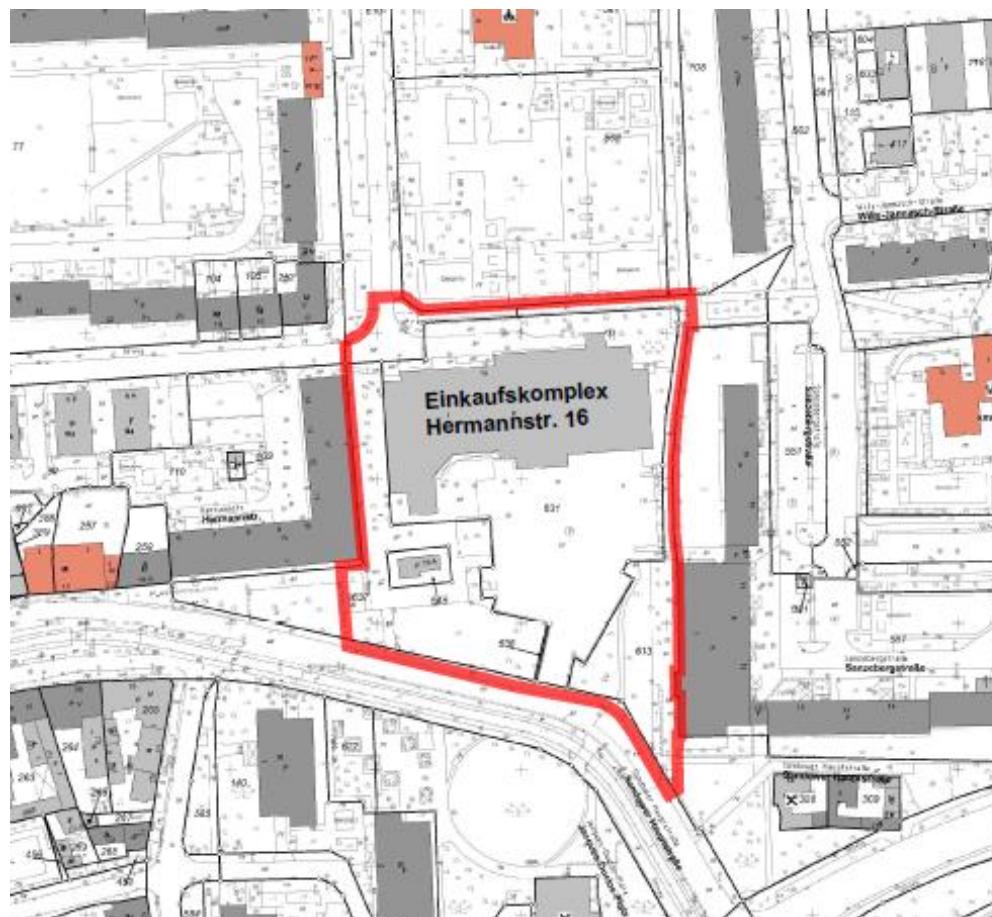
Der Einzelhandelskomplex ist Teil des Stadtteilzentrums Sandow, welches im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als B-Zentrum ausgewiesen ist. Als Handels- und Dienstleistungszentrum übernimmt das Stadtteilzentrum eine umfassende Grundversorgung für den Ortsteil Sandow. Die Einzelhandelsangebote konzentrieren sich auf den kurzfristigen Bedarf und werden durch Angebote im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich ergänzt. Die Einzelhandelsagglomeration am Vorhabenstandort mit dem REWE-Supermarkt sowie dem Drogeriemarkt ROSSMANN und dem Textilmärkt Takko ist schon jetzt wesentlicher Frequenzbringer des Stadtteilzentrums. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept bestehen weiterhin Entwicklungspotenziale als urbanes Zentrum mit eigener Stadtteilidentität.

Planungsrechtliche Situation

Der Vorhabenstandort ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Für das Vorhaben befindet sich der Bebauungsplan Nr. O/20/106 „Sondergebiet Hermannstraße“ im Aufstellungsverfahren (Stand Februar 2017), der den Geltungsbereich mit dem Vorhabenstandort samt angrenzender Stellplatzflächen und Fußwege als Sondergebiet festlegt.

Zur Zulässigkeit des Planvorhabens gemäß der planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlagen vergleicht Abschnitt 7.

Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Hermannstraße“ (Ausschnitt)



Verkehrliche Situation

Der Vorhabenstandort ist unmittelbar nördlich der Sandower Hauptstraße gelegen, die als eine der beiden zentralen Verkehrsachsen den Ortsteil Sandow in westliche Richtung mit der Innenstadt von Cottbus verbindet sowie im weiteren Verlauf in südöstliche Richtung als Muskauer Straße zum Bahnhof Sandow führt.

Die Zu- und Abfahrt zum Vorhabenstandort mit dem Pkw erfolgt über die Sandower Hauptstraße. Das Stellplatzangebot unmittelbar vor der Immobilie soll zukünftig wie in Abschnitt 2 beschrieben durch eine Tiefgarage ergänzt werden, deren Zufahrt sich im Bereich der vorhandenen Außenflächen einordnet.

In etwa 150 m Entfernung zum Standort befindet sich die Bus- und Bahnhaltestelle „Am Doll“. Mit den Straßenbahnlinien 2 und 5 besteht Anschluss an den regionalen Bahnverkehr am Bahnhof Sandow sowie an die Innenstadt von Cottbus. Die Buslinie 5N verkehrt an dieser Haltestelle erst abends ab ca. 21 Uhr.

Für Fußgänger und Radfahrer ist der Standort ebenso sehr gut zu erreichen. Nördlich und östlich des Grundstücks befinden sich Fuß- und Radwege, die den Standort an die umliegenden Wohngebiete anbinden. Ebenso verläuft westlich des Gebäudes ein Fußweg, der auf die Hermannstraße führt. Über den Parkplatz führen Wegebeziehungen die ebenso innerhalb des östlich gelegenen Wohngebietes verlaufen und auch nach der Modernisierung des Vorhabenstandortes erhalten bleiben.

Fazit zum Mikrostandort

- Der Vorhabenstandort liegt an der Hermannstraße 16 im Ortskern des Ortsteils Sandow. In integrierter Lage ist der Standort von Wohnbebauung umgeben.
- Der Gebäudekomplex ist Teil des Stadtteilzentrums Sandow (B-Zentrum), das als Handels- und Dienstleistungszentrum maßgeblich die Versorgung für den Ortsteil Sandow und ebenso das gesamte Stadtgebiet Ost übernimmt. Die Anbieter am Vorhabenstandort sind bereits aktuell die wesentlichen Ankerbetriebe und Frequenzbringer des Stadtteilzentrums.
- Der Standort ist sowohl für motorisierte Kunden aufgrund der Lage unmittelbar an der Sandower Hauptstraße als auch für Fußgänger aus den umliegenden Wohngebieten sehr gut zu erreichen. An den ÖPNV wird der Vorhabenstandort über die Haltestelle „Am Doll“ in etwa 150 m Entfernung angebunden.
- Der Bebauungsplan Nr. O/20/106 „Sondergebiet Hermannstraße“, dessen Geltungsbereich den Vorhabenstandort umschließt, befindet sich im Aufstellungsverfahren.

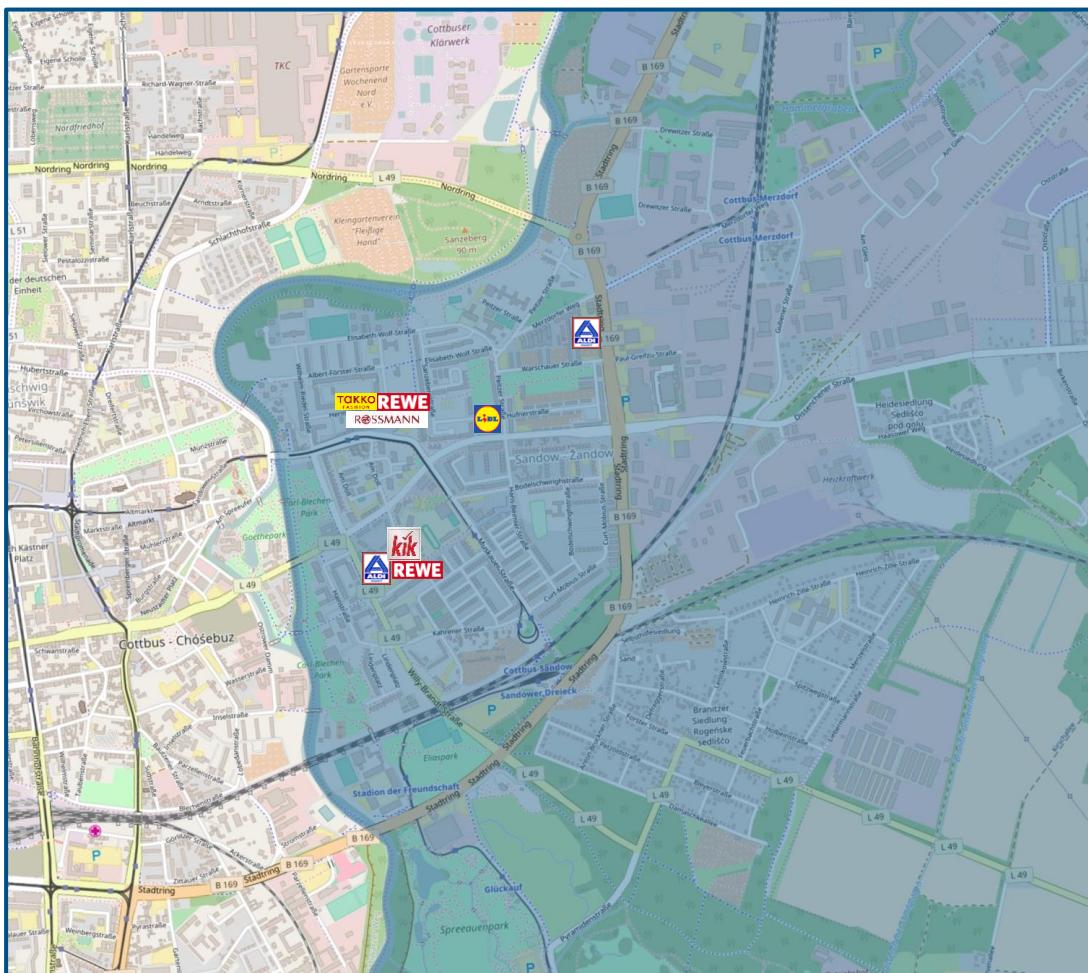
5. Wettbewerbssituation im potenziellen Einzugsgebiet

Zur Analyse der Wettbewerbssituation im potenziellen Einzugsgebiet des Planvorhabens wurden alle projektrelevanten Anbieter mit einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche, Branchenzuordnung, Standortlage sowie einer Umsatzeinschätzung nach branchenspezifischen Kennzahlen erfasst und bewertet. Berücksichtigung findet der gesamte Einzelhandel im engeren Sinne, d.h. ohne Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraft- / Brennstoffen, Versandhandel und ambulanter Handel (z.B. Wochenmärkte). Die aktuelle Erhebung des relevanten Einzelhandelsbesatzes erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im Mai 2017.

Die Wettbewerbserhebung schließt also Lebensmittel-, Textil- und Drogeriemärkte ein. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Systemwettbewerber (= Supermärkte, Lebensmittel-, Textil- und Drogeriemärkte) in einen intensiveren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten, als Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Betriebe, die ein spezialisiertes Sortiment führen (z.B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler).

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 Erweiterungsvorhaben.

Karte 2: Aktuelle Standortstruktur von Lebensmittel-, Drogerie- und Textilmärkten im Untersuchungsgebiet Cottbus-Ost



Quelle: OpenStreetMap and contributors, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes an der Hermannstraße in Cottbus

Die nachfolgenden Tabellen geben eine Übersicht über die Angebotsstrukturen im potenziellen Einzugsgebiet (vgl. nachfolgenden Abschnitt), differenziert zum einen nach den Betriebsformen und zum anderen nach Standorten. Insgesamt sind im Einzugsgebiet derzeit 38 vorhabenrelevante Anbieter vorhanden mit einer Gesamtverkaufsfläche von 7.535 m² und einem Gesamtumsatz von 31,8 Mio. €.

Wie in Tabelle 3 ersichtlich ist, wird die Nahversorgung im Wesentlichen von den Lebensmitteldiscountern und Supermärkten getragen. Mit einem Verkaufsflächenbesatz von 4.523 m² und einem Umsatz von ca. 18,6 Mio. € entfällt auf die fünf Anbieter dieser Kategorie ein Verkaufsflächenanteil von ca. 60% und ein Umsatzanteil von rd. 58% an den projektrelevanten Angebotsstrukturen. Rund ein Viertel des Gesamtumsatzes wird mit 7,5 Mio. € von den sonstigen Anbietern im Lebensmittelbereich (Getränkemärkte, Bäcker / Fleischer, LM-Fachgeschäfte) erzielt. Mit einem Verkaufsflächenbesatz von insgesamt 1.337 m² und 24 Anbietern in dieser Kategorie, weisen die einzelnen Betriebe allerdings deutlich kleinere Verkaufsflächen auf.

Der Verkaufsflächenbesatz von 1.015 m² für die Textilmärkte und Bekleidungsfachgeschäfte verteilt sich auf lediglich fünf Anbieter in dieser Warengruppe, wobei das Angebot mit einem Verkaufsflächenanteil von 80% und einem Umsatzanteil von 87% in dieser Kategorie, im Wesentlichen von den beiden Textilmärkten bestimmt wird. Ebenso wird anhand der Tabelle deutlich, dass neben dem vorhandenen Drogeriemarkt ebenso die Lebensmitteldiscounter und Supermärkte einen Großteil der Versorgung mit Non-Food I-Sortimenten übernehmen. Insgesamt haben diese Sortimente einen Umsatzanteil von etwa 12% am Gesamtumsatz der relevanten Angebotsstrukturen.

In Summe weisen die Tankstellen und sonstigen Fachgeschäfte (Fachgeschäft für Heimtierbedarf) deutlich kleinere Verkaufsflächen und somit auch einen geringen Umsatzanteil (rd. 4%) auf.

Tabelle 3: Angebotsstrukturen (akt. Bestand) im potenziellen Einzugsgebiet nach Betriebsformen

	Verkaufsfläche	Umsatz- einschätzung gesamt	darunter: Lebensmittel	Non-Food I	Bekleidung
Lebensmitteldiscounter / Supermärkte	4.523 m ²	18.550 T€	14.725 T€	1.940 T€	295 T€
Getränkemärkte	410 m ²	1.340 T€	1.340 T€		
Bäcker / Fleischer / sonstige Lebensmittelgeschäfte	927 m ²	6.200 T€	6.200 T€		
Textilmärkte / Textilfachgeschäfte	1.015 m ²	2.100 T€			1.920 T€
Drogeriemarkt	450 m ²	2.340 T€	160 T€	1.660 T€	60 T€
Tankstellen und sonstige Fachgeschäfte	210 m ²	1.270 T€	760 T€	230 T€	
gesamt	7.535 m²	31.800 T€	23.185 T€	3.830 T€	2.275 T€

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung der Anbieter auf die Standorte im potenziellen Einzugsgebiet gemäß der Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Als dominierende Standorte heben sich das Stadtteilzentrum Sandow, mit dem Bestandsstandort des Planvorhabens, und das Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Straße hervor. Hier finden sich außer im Lebensmittelbereich auch Angebotsschwerpunkte im Textil- und Drogeriewarenbereich. Das Stadtteilzentrum Sandow weist Anteile von ca. 35% an der Gesamtverkaufsfläche und dem Gesamtumsatz auf, die Einzelhandelsstrukturen im Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Straße haben einen Verkaufsflächenanteil von 30% und einen Umsatzanteil von 27%. Auf die Anbieter an den weiteren Standorten entfallen in Summe ein Verkaufsflächenanteil von ca. 35% und ein Umsatzanteil von rd. 25%.

Wie bereits in der vorangegangenen Tabelle deutlich wurde, zeigt sich auch hier, dass die relevanten Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet Cottbus-Ost durch die Standorte der Lebensmittel Märkte und die nahversorgungsrelevanten Anbieter geprägt werden.

Tabelle 4: Angebotsstrukturen (akt. Bestand) im potenziellen Einzugsgebiet nach Standorten

	Verkaufsfläche	Umsatz einschätzung gesamt	darunter: Lebensmittel	Non-Food I	Bekleidung
Stadtteilzentrum Sandow	2.662 m ²	11.180 T€	7.180 T€	2.060 T€	1.150 T€
NVZ Willy-Brandt-Straße	2.245 m ²	8.560 T€	6.105 T€	850 T€	845 T€
NVL Merzdorfer Weg	650 m ²	3.060 T€	2.250 T€	360 T€	60 T€
Ergänzungsstandort Östlicher Stadtring	260 m ²	1.040 T€	1.040 T€		
sonstige Standorte	1.718 m ²	7.960 T€	6.610 T€	560 T€	220 T€
gesamt	7.535 m²	31.800 T€	23.185 T€	3.830 T€	2.275 T€

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH

In Abschnitt 4 wurde dargelegt, dass der Vorhabenstandort und jetzige Bestandsstandort der Einzelhandelsagglomeration an der Hermannstraße Teil des **Stadtteilzentrums Sandow (B-Zentrum)** ist. Der zentrale Versorgungsbereich ist zentral im Ortskern des Ortsteils Sandow gelegen und erstreckt sich entlang der Sandower Hauptstraße. Die Sandower Hauptstraße ist einziges urban gewachsenes Stadtteilzentrum der Stadt Cottbus. Die Bestandsimmobilie des Vorhabenstandortes mit dem Supermarkt REWE, dem Drogeriemarkt ROSSMANN, dem Textilmarkt Takko und den beiden Bäckereien übernimmt bereits jetzt eine Magnetfunktion innerhalb des Stadtteilzentrums. Der Straßenraum entlang der Sandower Hauptstraße verliert jedoch mit zunehmender Entfernung vom Vorhabenstandort an Aufenthaltsqualität.

Insgesamt ist das Stadtteilzentrum durch eine kleinteilige Anbieterstruktur mit Verkaufsflächen bis max. 100 m² geprägt, die das nahversorgungsrelevante Angebot des Projektstandortes durch Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarf und Dienstleistungen (u.a. Sparkasse) ergänzen. Das Stadtteilzentrum übernimmt eine umfassende Grundversorgungsfunktion als Handels- und Dienstleistungszentrum für das gesamte Stadtgebiet.

Abbildung 5: Stadtteilzentrum (B-Zentrum) Sandow



Quelle: Eigene Aufnahmen, Mai 2017

In etwa 500 m Entfernung zum Vorhabenstandort befindet sich das **Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Straße**, das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als D-Zentrum ausgewiesen ist. Das Nahversorgungszentrum befindet sich in wohnintegrierter Lage unmittelbar an der Willy-Brandt-Straße gelegen und zielt als Nahversorgungszentrum insbesondere auf die fußläufige Versorgung der umliegenden Wohngebiete mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ab. Neben den flächengrößten Lebensmittelanbietern REWE und ALDI sind an diesem Standort auch der Textilmarkt Kik, der Matratzenfachhändler Matratzen Concord, ein Blumen- und ein Zeitschriftengeschäft sowie ein Imbiss vorhanden. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich.

Aufgrund der geringen Entfernung zum Stadtteilzentrum Sandow und somit auch zum Vorhabenstandort, bestehen Überschneidungen in den Einzugsgebieten der beiden zentralen Versorgungsbereiche. Eine Attraktivitätssteigerung des Vorhabenstandortes wird einen gesteigerten Wettbewerb zwischen den beiden Filialen des Supermarktes REWE und in einem geringeren Maße auch zwischen dem Lebensmitteldiscounter ALDI und dem REWE-Markt am Vorhabenstandort hervorrufen. Aufgrund der ähnlichen Kundenorientierung sind ebenso Wettbewerbseffekte zwischen den beiden Textilmärkten Takko und Kik zu erwarten.

Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes an der Hermannstraße in Cottbus

Abbildung 6: Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Willy-Brandt-Straße



Quelle: Eigene Aufnahmen, Mai 2017

Die **Nahversorgungslage Merzdorfer Weg** ist eingebunden in die Einzelhandelsstandorte entlang des Stadtringes im östlichen Teil des Ortsteils Sandow und liegt etwa 800 m vom Vorhabenstandort entfernt. Die Nahversorgungslage an diesem Standort wird gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausschließlich durch den vorhandenen ALDI-Markt mit Bäckerei gebildet. Darüber hinaus sind hier ebenso ein Dänisches Bettenlager, ein Getränkemarkt und ein Bäderfachgeschäft vorhanden. Der Lebensmitteldiscounter und der Bäcker übernehmen eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den unmittelbaren Nahbereich (u.a. Senioren-Wohnpark), die sich teilweise darüber hinausgehend auch auf den angrenzenden Ortsteil Merzdorf erstreckt. Wettbewerbsverflechtungen mit dem Planvorhaben sind für die Nahversorgungslage nur in sehr geringem Maße zu erwarten.

Abbildung 7: Nahversorgungslage Merzdorfer Weg



Quelle: Eigene Aufnahmen, Mai 2017

Der **Ergänzungsstandort Östlicher Stadtring** wird durch eine Agglomeration von Einzelhandelsstandorten am Ostring, im Umfeld des Kreuzungsbereiches Merzdorfer Weg geprägt. Die Einzelhandelsnutzungen sind eingebunden in angrenzende, umfangreiche Gewerbegebiete. Magnetanbieter dieser Standortlage ist der BAUHAUS Bau- und Gartenmarkt. Der Versorgungsschwerpunkt des Standortes liegt auf Waren des langfristigen Bedarfsbereiches. Zu den projektrelevanten Anbietern dieser Lage ist einzig der Fristo Getränkemarkt zu zählen. Dieser ist unmittelbar neben dem ALDI-Lebensmitteldiscounter an der Nahversorgungslage Merzdorfer Weg gelegen. Zwischen dem Getränkemarkt und dem Planvorhaben sind sehr geringe bis keinerlei Wettbewerbsverflechtungen zu erwarten.

Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes an der Hermannstraße in Cottbus

Abbildung 8: Ergänzungsstandort Östlicher Stadtring



Quelle: Eigene Aufnahme, Mai 2017

Die Anbieter an den **sonstigen Standorten** befinden sich an den Solitär- und Streulagen im gesamten Stadtgebiet. Hierunter fallen ebenso acht Betriebe in den peripheren Ortsteilen Branitz, Kahren, Kiekenbusch und Merzdorf (6 Anbieter des Lebensmittelhandwerks, ein Getränkemarkt und ein Lebensmittelspezialgeschäft). Auch die weiteren neun Anbieter im Ortsteil Sandow sind überwiegend von Angeboten im Lebensmittelbereich geprägt. Neben Lebensmittelhandwerksbetrieben und zwei Tankstellen sind in dieser Standortkategorie ein Bekleidungsgeschäft und ein Fachgeschäft für den Heimtierbedarf zusammengefasst. Flächengrößter Anbieter ist der Lebensmitteldiscounter Lidl an der Dissencher Straße. Dieser liegt in etwa 300 m Entfernung zum Vorhabenstandort und präsentiert sich mit einem modernen Marktkonzept. Aufgrund der geringen Entfernung zum Vorhabenstandort sind Wettbewerbsverflechtungen mit dem Planvorhaben zu erwarten, die jedoch durch die unterschiedliche Ausrichtung und Kundenorientierung des Vollsortimenters REWE und des Lebensmitteldiscounters Lidl begrenzt werden.

Abbildung 9: Lebensmitteldiscounter Lidl



Quelle: Eigene Aufnahme, Mai 2017

Setzt man die Verkaufsflächenausstattung mit Lebensmitteldiscountern und Supermärkten in Relation zur aktuellen Einwohnerzahl des Stadtgebietes Cottbus-Ost (21.884 Einwohner per 31.12.2016), errechnet sich eine durchschnittliche Flächenausstattung von 207 m² je 1.000 Einwohner. Dies entspricht lediglich 74% des bundesdurchschnittlichen Vergleichswertes (vgl. nachstehende Tabelle).

Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes an der Hermannstraße in Cottbus

Gegenüber dem Vergleichswert für alle Lebensmittelbetriebsformen, dieser schließt ebenso große Supermärkte und SB-Warenhäuser mit ein, verringert sich der Wert sogar auf 52%.

Tabelle 5: Flächenausstattung (Dichte-Index) durch Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet Ost

Region	Einwohner	Anzahl	VKF gesamt (m ²)	VKF je Objekt (m ²)	Einwohner je Objekt	VKF je 1.000 Einwohner (m ²)	DICHTE-INDEX (%)
Discounter + Supermärkte							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1;2}	82.175.684	27.081	23.100.000	853	3.034	281	100
Cottbus-Ost	21.884	5	4.523	905	4.377	207	74
Große Supermärkte + SB-Warenhäuser							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1;2}	82.175.684	1.942	9.860.000	5.077	42.315	120	100
Cottbus-Ost	21.884						
Lebensmittelbetriebsformen gesamt							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1;2}	82.175.684	29.023	32.960.000	1.136	2.831	401	100
Cottbus-Ost	21.884	5	4.523	905	4.377	207	52

VKF = Verkaufsfläche

¹⁾ Quelle: EHI Retail Institut

²⁾ Definition: Großer Supermarkt 2.500 bis 4.999 m²; SB-Warenhaus ab 5.000 m²; Supermarkt 400 - 2.500 m²; Discounter entsprechend Angebotsstrategie

Die unterdurchschnittliche Flächenausstattung spiegelt letztlich auch die Versorgungsfunktion der Lebensmittelmärkte in Sandow für die peripheren Ortsteile, insbesondere Merzdorf und Dissenchen, wider, die aufgrund geringer Einwohnerzahlen keine wirtschaftliche Tragfähigkeit für eigenständige Versorgungsstrukturen bieten. Bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus aus dem Jahr 2015 wird auf daraus resultierende Entwicklungsperspektiven für das Stadtgebiet Cottbus-Ost verwiesen, die zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche genutzt werden sollten.

Fazit zur Wettbewerbssituation:

- Im Untersuchungsraum des Vorhabenstandortes befinden sich derzeit 38 projektrelevante Anbieter, die auf einer Verkaufsfläche von 7.535 m² einen Gesamtumsatz von ca. 30,61 Mio. € binden.
- Mit ca. 22,6 Mio. € Umsatz ist ein deutlicher Angebotsschwerpunkt im Lebensmittelbereich zu erkennen. Dementsprechend konzentrieren sich die wettbewerbsrelevanten Anbieter an den Standorten der Lebensmittelmärkte.
- Für das Planvorhaben ist aufgrund von Überschneidungen im fußläufigen Einzugsgebiet und einer ähnlichen Anbieterstruktur ein verstärkter Wettbewerb zwischen dem Vorhabenstandort und dem Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Straße zu erwarten.
- Die beiden weiteren Lebensmitteldiscounter und der Getränkemarkt am Ergänzungsstandort Östlicher Stadtring stehen aufgrund unterschiedlicher Kundenausrichtung nur geringfügig im Wettbewerb mit dem Vorhabenstandort.

6. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

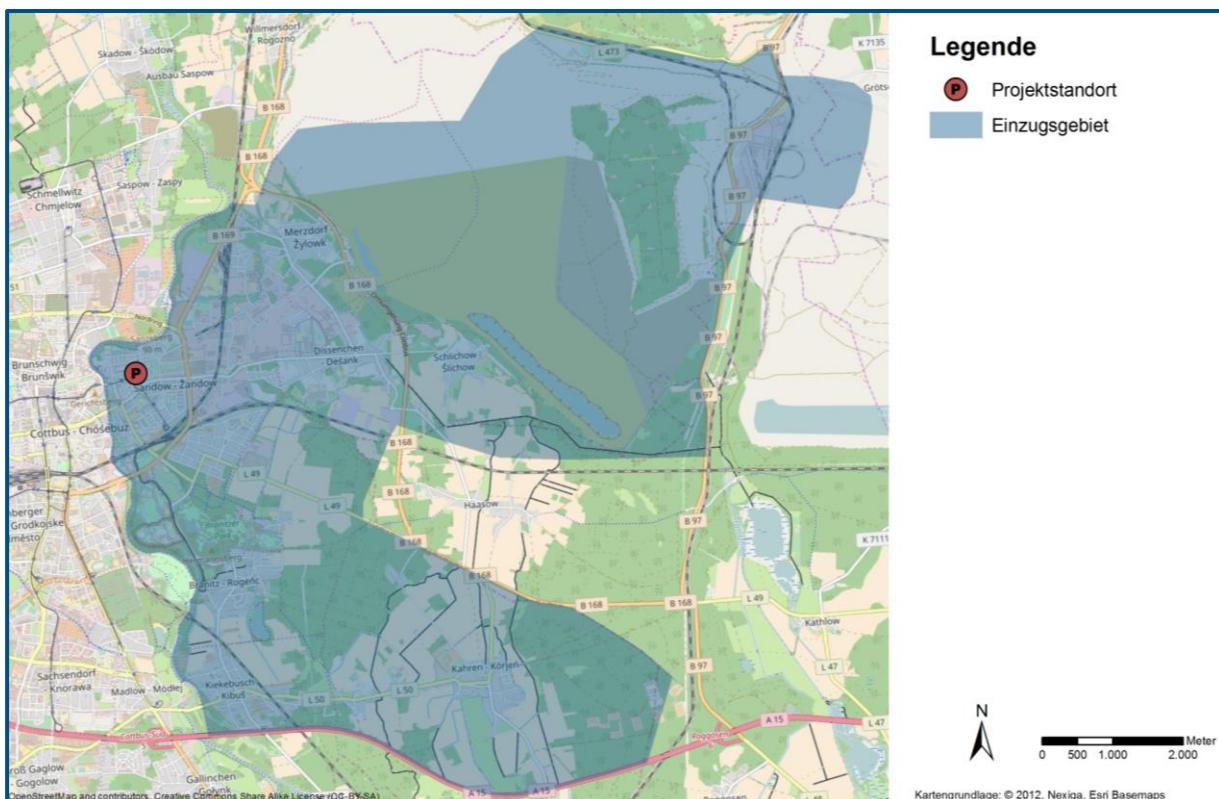
Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen einen weiteren wichtigen Bezugspunkt für die nachfolgende Analyse der möglichen Auswirkungen des Vorhabens dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben 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.

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes ist insbesondere die Siedlungsstruktur des Stadtgebietes Cottbus-Ost, die Wettbewerbssituation sowie die Versorgungsfunktion des Standortes zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der qualitativen Bewertung der Wettbewerbssituation wird für das Planvorhaben gemäß nachfolgender Karte das Stadtgebiet Cottbus-Ost als Einzugsgebiet abgegrenzt.

Karte 3: Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes an der Hermannstraße 16 in Cottbus



Quelle: OpenStreetMap and contributors, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes an der Hermannstraße in Cottbus

Im Detail sind folgende Aspekte zu beachten:

- Der Vorhabenstandort ist Teil des Stadtteilzentrums (B-Zentrum) Sandow, das als Handels- und Dienstleistungszentrum des Stadtteiles Sandow eine Funktion der umfassenden Grundversorgung für den Ortsteil übernimmt. Aufgrund der geringen Einwohnerzahlen in den peripheren Ortsteilen, die keine Tragfähigkeit für eigene Versorgungsstrukturen bieten, erstreckt sich die Versorgungsfunktion des Ortsteils Sandow jedoch auch über die Ortsteilgrenze hinaus auf das gesamte Stadtgebiet Cottbus-Ost.
- Die Magnetwirkung des Stadtteilzentrums wird bereits aktuell im Wesentlichen durch die Anbieter des Planvorhabens, den Supermarkt REWE, den Drogeriemarkt ROSSMANN und den Textilmarkt Takko, geprägt.
- Der Vorhabenstandort ist unmittelbar an der Sandower Hauptstraße, einer maßgeblichen Verkehrsachse des Ortsteils, gelegen, wodurch eine gute Erreichbarkeit für Pkw-orientierte Kunden gegeben ist. Ebenso ist der Standort für die Kunden aus den umliegenden Wohngebieten fußläufig gut zu erreichen. Ein besonderer Versorgungsschwerpunkt liegt nördlich der Achse Franz-Mehring-Straße / Dissencher Straße.
- Eine gute ÖPNV-Anbindung ist darüber hinaus mit der Straßenbahnhaltstelle „Am Doll“ in ca. 150 m Entfernung zum Vorhabenstandort gegeben.

Die nachfolgenden Berechnungen ermitteln das aktuell verfügbare Nachfragepotenzial im Stadtgebiet Cottbus-Ost für die Sortimente Food, Non-Food I und Bekleidung / Wäsche.

Das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag in den einzelnen Warengruppen, gewichtet mit der jeweils sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffer (Verbrauchsausgaben 2016 des IFH Köln in Abstimmung mit der BBE Handelsberatung).

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet Cottbus-Ost

	Stadtteile (PLZ-Gebiet)			Einzugsgebiet gesamt
	Branitz, Merzdorf, Sandow (03042)	Kahren, Kiekebusch (03051)	Dissenchen (03052)	
Bevölkerungspotenzial	18.203	2.551	1.130	21.884
sortimentsspezifisches Kaufkraftniveau Lebensmittel	91,4	103,7	99,2	
Ausgaben pro Kopf Lebensmittel	2.110 €	2.392 €	2.291 €	
sortimentsspezifisches Kaufkraftniveau Non-Food I	91,6	103,0	98,8	
Ausgaben pro Kopf Non-Food I	359 €	404 €	387 €	
sortimentsspezifisches Kaufkraftniveau Bekleidung / Wäsche	83,8	98,8	93,0	
Ausgaben pro Kopf Bekleidung / Wäsche	442 €	521 €	491 €	
Nachfragepotenzial Lebensmittel	38.410 T€	6.100 T€	2.590 T€	47.100 T€
Nachfragepotenzial Non-Food I	6.530 T€	1.030 T€	440 T€	8.000 T€
Nachfragepotenzial Bekleidung / Wäsche	8.050 T€	1.330 T€	560 T€	9.940 T€
Nachfragepotenzial gesamt	52.990 T€	8.460 T€	3.590 T€	65.040 T€

Berechnung: BBE Handelsberatung GmbH

Auf das differenzierte, einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau innerhalb des Stadtgebietes Cottbus-Ost wurde bereits eingangs verwiesen (vgl. Abschnitt 3). Ebenso ergeben sich branchenspezifische Effekte, die es zu berücksichtigen gilt. In jedem der drei PLZ-Gebiete im Stadtgebiet Cottbus-Ost liegt die sortimentspezifische Kennziffer für Bekleidung / Wäsche erwartungsgemäß deutlich unter den nahversorgungsrelevanten Kaufkraftkennziffern (Lebensmittel und Non-Food I). Das PLZ-Gebiet 03042 weist zudem für die

Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes an der Hermannstraße in Cottbus

nahversorgungsrelevanten Kaufkraftkennziffern Werte auf, die deutlich über dem Durchschnittswert des Gebietes von 88,5 (vgl. Abbildung 3) liegen.

Im abgegrenzten Einzugsgebiet Cottbus-Ost leben aktuell 21.884 Einwohner. Es errechnet sich ein Nachfragepotenzial in den projektrelevanten Sortimenten von insgesamt 65,04 Mio. €.

Die Gegenüberstellung der Umsatzstruktur innerhalb des Stadtgebietes Cottbus-Ost (vgl. vorangegangen Abschnitt) mit den Marktvolumina für die projektrelevanten Sortimente führt zu Bindungsquoten der einzelhandelsrelevanten Nachfrage. Diese stellt den entscheidenden Bewertungsmaßstab für die Zentralität und Leistungsfähigkeit des örtlichen Einzelhandels dar. Die gegenwärtig bereits erzielten Bindungsquoten in den einzelnen Warengruppen sind auch ein Indikator für die Beurteilung der Marktchancen bzw. potenziellen, wettbewerblichen Auswirkungen durch das Erweiterungsvorhaben sowie für die Entwicklungschancen von Standortbereichen.

Die Eigenbindung der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen innerhalb des Stadtgebietes Cottbus-Ost für die Sortimente Food, Non-Food I und Bekleidung / Wäsche liegt insgesamt bei 45%. Erwartungsgemäß zeigt sich eine leicht höhere Bindungsquote für die nahversorgungsrelevanten Sortimente gegenüber den Sortimenten im mittelfristigen Bedarfsbereich, in diesem Falle die Warenguppe Bekleidung / Wäsche.

Tabelle 7: Kaufkraftbindung der relevanten Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet Cottbus-Ost

Kaufkraftbindung	Nachfragepotenzial Einzugsgebiet	Umsatz relevanter Angebotsstrukturen	Kaufkraftbindung
Lebensmittel	47.100 T€	23.185 T€	49,2%
Non-Food I	8.000 T€	3.830 T€	47,9%
Bekleidung / Wäsche	9.940 T€	2.275 T€	22,9%
Gesamt	65.040 T€	29.290 T€	45,0%

Berechnungen: BBE Handelsberatung GmbH

Aktuell fließen demnach rd. 50% der stadtgebietsbezogenen Kaufkraft für Lebensmittel und ca. 52% des Non-Food I- sowie ca. 77% des Bekleidungsnachfragepotenzials an umliegende Standorte ab. Daraus lassen sich Entwicklungsspielräume für die projektrelevanten Angebotsstrukturen und Potenziale zur partiellen Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen für das Einzugsgebiet ableiten.

Auch zukünftig werden jedoch Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet insbesondere zu Großbetriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (Verbrauchermärkte, SB-Warenhaus) bestehen, welche die Nachfrage der Kunden für Groß- und Wocheneinkäufe bedienen. Für die Kunden des Stadtgebietes Ost kommt dafür der Verbrauchermarkt Kaufland sowohl im Ortsteil Madlow als auch im Ortsteil Schmellwitz in Betracht.

Ein Großteil des Abflusses lässt sich darüber hinaus durch die Lage des Stadtgebietes Ost und insbesondere des Ortsteiles Sandow in geringer Entfernung zur Innenstadt von Cottbus begründen. Vor allem die Angebotsstrukturen in der Warenguppe Bekleidung / Wäsche sollen sich vorrangig auf die Innenstadt konzentrieren und in den nachrangigen Zentren, auch im Stadtteilzentrum, nur Ergänzungsfunktionen übernehmen. Insgesamt entspricht dies der Versorgungsfunktion des Stadtgebietes mit dem Ziel, eine umfassende Grundversorgung bereitzustellen.

7. 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.

7.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3

Der Bebauungsplan Nr. O/20/106 „Sondergebiet Hermannstraße“ befindet sich derzeit in der Aufstellung. Im Entwurf liegen der Lageplan sowie der Maßnahmenplan zum B-Plan vor.⁶ Das aktuell im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesene Gebiet wird im B-Plan als Sondergebiet festgesetzt.

Die Zulässigkeit des Planvorhabens regelt sich folglich zukünftig nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO, nach dessen Regelungen sich die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben bemisst. Hierin heißt es:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, 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 und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden.

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.⁷
- 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.

Gemäß dem Maßnahmenplan soll der REWE-Markt zukünftig eine Verkaufsfläche von 1.900 m² erhalten, für die weiteren Einzelhandelsbetriebe sind Verkaufsflächen von 650 m² (ROSSMANN), 450 m² (Takko) und

⁶ B-Plan Nr. O/20/106 „Sondergebiet Hermannstraße“ Aufstellungsbeschluss, Stadt Cottbus, Stand Februar 2017 und Maßnahmenplan ANLA-GE 1 zum B-Plan Nr. O/20/106 Aufstellungsbeschluss, Petschow + Thiel Projektmanagement GmbH, Stand 14.03.2017.

⁷ 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.

Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes an der Hermannstraße in Cottbus

102 m² (Bäckerei Dreißig) vorgesehen. Der REWE-Supermarkt überschreitet mit seiner Größendimensionierungen demnach die Schwelle zur Großflächigkeit. Der Drogeriemarkt ROSSMANN und der Textilmärkt Takko bleiben unterhalb der Großflächigkeit von 800 m², jedoch ist das Zusammenspiel der Anbieter am Standort zu betrachten und zu bewerten.

Ob jedoch im konkreten Fall entsprechende Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu prüfen. Dabei sind hinsichtlich der Auswirkungen „... *insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.*“

Eine Abweichung von den laut Regelvermutung erwarteten Auswirkungen kann in betrieblichen oder städtebaulichen Besonderheiten des konkreten Sachverhaltes resultieren.⁸ Betriebliche Besonderheiten, die beispielsweise auf ein schmales Warenangebot oder einer Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen begründet sein können, sind für Lebensmittel- und Drogeriemärkte nicht zu erwarten.

Städtebauliche Besonderheiten können jedoch vorliegen,

- wenn der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unversorgt war,
- wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll und das Vorhaben aufgrund eines außergewöhnlich hohen Nachfragepotenzials überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen wird.

In wieweit im Rahmen des Planvorhabens städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, wird in Abschnitt 8 geprüft.

7.2. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus

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 Bau- leitplanung zu berücksichtigen und soll planungsrechtlich umgesetzt werden.

Zugleich bildet das im Zentrenkonzept implementierte Nahversorgungskonzept mit räumlich und funktional ausgewiesenen Standortstrukturen ein wesentliches Instrumentarium, um geplante Standortveränderungen hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkungen bewerten zu können.

Abgestimmt auf die Stadtentwicklungsplanung verfolgt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgende konkrete Zielstellungen, die auch für das vorliegende Planvorhaben entscheidungsrelevant sind:⁹

- 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

⁸ BVerwG vom 03.02.1984, 4 C 54.80

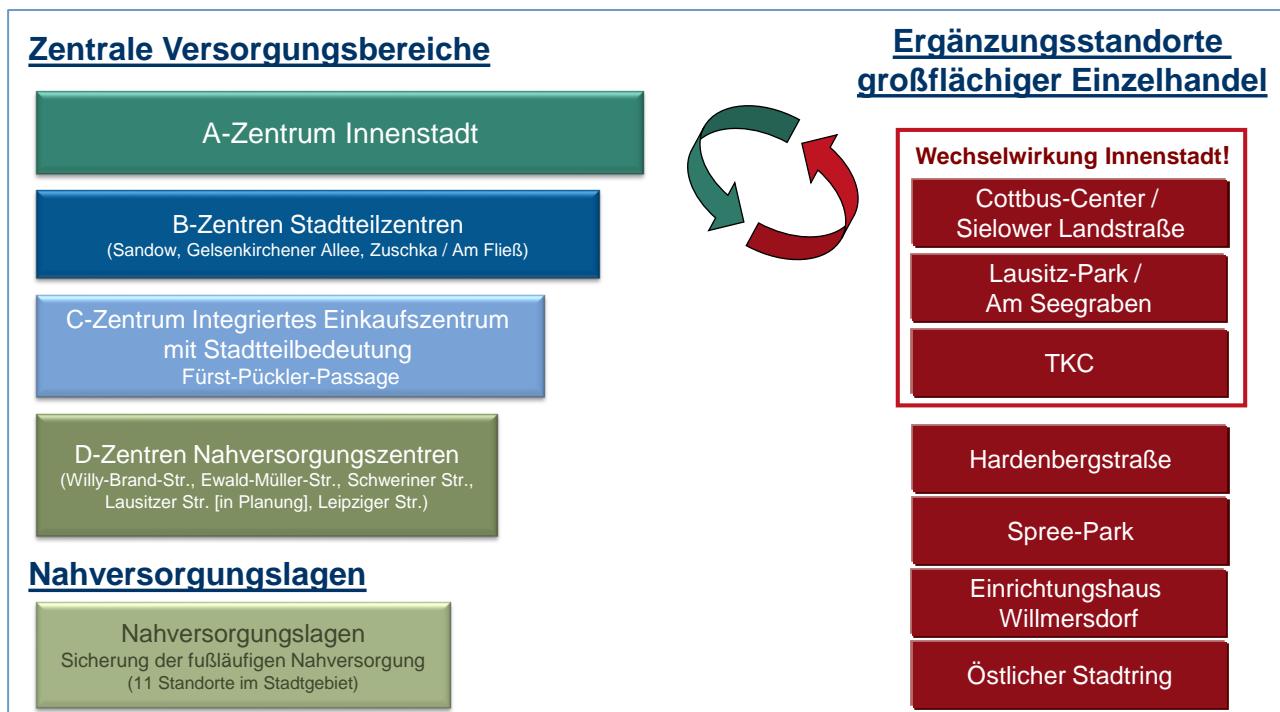
⁹ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus, Fortschreibung 2015, Abschnitte 5.1 und 5.2.

Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes an der Hermannstraße in Cottbus

- 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, attraktives Stadtzentrum
- Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf – Nahversorgung in fußläufiger Erreichbarkeit ist ein wesentlicher Bestandteil von Lebensqualität
- Angebotsverdichtung und –ergänzung in den Zentren
- Orientierung an der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung
- Erhalt und Schaffung von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufsbereichen

Von besonderer Relevanz aus Sicht des Planvorhabens sind die zugewiesenen Funktionen für Stadtteilzentren im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept. Dieses differenziert im hierarchischen System zwischen A- bis D-Zentren, ergänzt durch Nahversorgungslagen und Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels. Die Grundstruktur ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 10: Zentren- und Standortkonzept der Stadt Cottbus



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

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert für das Stadtgebiet Cottbus-Ost folgende Zentren- und Standortstruktur:

- B-Zentrum Stadtteilzentrum Sandow,
- D-Zentrum Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Straße
- Nahversorgungslage Merzdorfer Weg
- Ergänzungsstandort Östlicher Stadtring.

Gemäß dem Konzept sollten „resultierende Entwicklungsperspektiven [...] gezielt zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungslage genutzt werden.“

Den **zentralen Versorgungsbereichen** kommt auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion zu, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht. Je nach ihrer konkreten Versorgungsfunktion kann sich diese auf das gesamte Gemeindegebiet oder auf Teilbereiche beziehen und dabei einen umfassenden oder nur eingeschränkten Versorgungsbedarf abdecken.

Das hierarchische Zentrensystem der Stadt Cottbus gliedert sich in Stufen unterschiedlicher Versorgungsfunktionen, dargestellt als A- bis C-Zentren.

Die B-Zentren als Stadtteilzentren sind dem innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich (A-Zentrum) nachgeordnet und übernehmen eine entsprechend ortsteilbezogene Versorgungsfunktion für einen Einzugsbereich von mindestens 10.000 Einwohnern. In integrierter Lage gelegen, weisen sie sowohl eine gute fußläufige Erreichbarkeit als auch mittels ÖPNV und PKW auf. Stadtteilzentren sind überwiegend auf eine umfassende Grundversorgung ausgerichtet mit einem Schwerpunkt auf Angeboten im kurzfristigen Bedarfsbereich, die durch Einzelhandelsangebote des mittel- bis langfristigen Bedarfs ergänzt werden. Darüber hinaus ist am Standort oftmals auch eine ergänzende öffentliche Infrastruktur (Post, Schule, soziale und medizinische Einrichtung etc.) vorhanden.

Nahversorgungszentren, als unterste Ebene von zentralen Versorgungsbereichen, sind Bestandteil der sie umgebenden Wohnbebauung und zielen auf die fußläufige Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Idealerweise setzen sie sich aus einem Lebensmittelmarkt und Fachgeschäften des kurzfristigen Bedarfs, beispielsweise Lebensmittelhandwerk, Zeitungen / Zeitschriften oder Blumen, zusammen.

Nahversorgungslagen übernehmen ergänzende Aufgaben zu den zentralen Versorgungsbereichen, um eine möglichst flächendeckende wohnungsnahe Versorgung zu sichern. Die Standorte sollten über eine wohngebietsintegrierte Lage verfügen, um veritable Nahversorgungsfunktionen ausfüllen zu können. In Ausnahmefällen sind auch Randlagen zu Wohngebieten denkbar, wenn die Standorte strukturell zur besseren flächendeckenden Nahversorgung eines gesamten Wohngebietes beitragen.

Ergänzungsstandorte großflächiger Einzelhandel befinden sich meist in nicht integrierter Lage und tragen zur regionalen Kaufkraftbindung bei. Wie die Nahversorgungslagen übernehmen sie ebenfalls eine ergänzende Versorgungsfunktion zu den zentralen Versorgungsbereichen, die jeweils planungsrechtlich abgesichert ist.

Die Umsetzung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes wird durch einen Handlungsleitfaden konkretisiert und die Übereinstimmung mit städtebaulichen Zielvorstellungen determiniert. Die Handlungsschwerpunkte bilden eine Grundlage für transparente und nachvollziehbare Entscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen. Die nahversorgungsrelevanten Handlungsschwerpunkte des Zentrenkonzeptes erlauben eine jeweils stadtgebietsbezogene Steuerung. Aus Sicht des Planvorhabens an der Hermannstraße ist insbesondere der Handlungsschwerpunkt 2 zu berücksichtigen:¹⁰

„Handlungsschwerpunkt 2 – Lenkung zentrenrelevanter Einzelhandelsansiedlungen auf zentrale Versorgungsbereiche:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind den zentralen Versorgungsbereichen, vorrangig dem A-Zentrum und in abgestufter Ausprägung den B-, C-, und D-Zentren vorbehalten.

Die ortsspezifische „Cottbuser Liste“ (vgl. Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente) ist ein wesentliches Instrument zur städtebaulich verträglichen Entwicklung des Einzelhandels.

¹⁰ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus, Fortschreibung 2015, S. 134ff.

*In der Regel sollten Betriebe mit zentrenrelevanten Umsatzschwerpunkten nur auf zentrale Versorgungsbe-
reiche beschränkt werden, wobei nachrangig gegliederte B- bis C- Zentren auch nur funktionsgerechte Grö-
ßenordnungen aufweisen sollten. Die vorrangige Konzentration gebührt dem innerstädtischen A-Zentrum, in
den B- und C-Zentren ist eine ergänzende Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw.
Nahbereich dieser Standorte zu gewährleisten (qualifizierte Grundversorgung bis in den mittel- und langfris-
tigen Bedarfsbereich), in den Nahversorgungszentren (D-Zentren) sind zentrenrelevante Sortimente nur als
Ergänzungssortimente nahversorgungsrelevanter Anbieter eingebunden.*

Gemäß den vorstehenden Ausführungen kann bereits an dieser Stelle festgehalten werden, dass sich das Planvorhaben als Teil des Stadtteilzentrums Sandow (B-Zentrum) in die durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgegebene Zentren- und Standortstruktur einfügt. Die Sicherung der Versorgungsfunktion und nachhaltige Stärkung des Vorhabenstandortes, und somit des Stadtteilzentrums, entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen des Konzeptes (nähere Ausführungen hierzu, siehe Abschnitt 8.4).

8. Auswirkungsanalyse

8.1. Umsatzprognose

Zur Bewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen wird eine Umsatzerwartung für das Planvorhaben prognostiziert. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der möglichen Anteile vom Kaufkraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), welche die Anbieter des Vorhabens unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet realistischer Weise an sich binden können.

Auf der Basis der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und einer zu erwartenden Marktstellung der Anbieter an der Hermannstraße 16 im Stadtgebiet Cottbus-Ost wird im Rahmen einer Modellrechnung die zu erwartende Umsatzleistung für die Anbieter des Erweiterungsvorhabens ermittelt. Dieser Umsatzprognose werden folglich die bestehenden Standortstrukturen und die aktuelle Kundenbindung des Vorhabenstandortes zugrunde gelegt.

Nachfolgender Tabelle 8 sind die prognostizierten Umsätze und Flächenproduktivitäten des Planvorhabens zu entnehmen.

Wie bereits eingangs im Abschnitt zur Projektplanung dargestellt wurde, soll die Verkaufsfläche des Vorhabenstandortes um insgesamt ca. 745 m² erweitert werden. In einem Worst-Case-Szenario ist zukünftig mit einem Gesamtumsatz des Einzelhandelsbesatzes am Vorhabenstandort von ca. 11,4 Mio. € zu rechnen. Die Vorhabenanbieter erzielen aktuell am Standort einen Umsatz von ca. 9,7 Mio. €, woraus sich ein Mehrumsatz von ca. 1,7 Mio. € für den Vorhabenstandort ergibt.

Tabelle 8: Umsatzprognose des Erweiterungsvorhabens

Umsatz	Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatzerwartung
Bestand			
REWE	1.390 m ²	4.100 €/m ²	5.700 T€
Bäckerei Sternenbäck	45 m ²	8.000 €/m ²	360 T€
Takko	370 m ²	2.600 €/m ²	960 T€
ROSSMANN	450 m ²	5.200 €/m ²	2.340 T€
Bäckerei Dreißig	102 m ²	3.000 €/m ²	310 T€
gesamt	2.357 m²		9.670 T€
Planvorhaben			
REWE	1.900 m ²	3.600 €/m ²	6.840 T€
Takko	450 m ²	2.600 €/m ²	1.170 T€
ROSSMANN	650 m ²	4.600 €/m ²	2.990 T€
Bäckerei Dreißig	102 m ²	3.700 €/m ²	380 T€
gesamt	3.102 m²		11.380 T€
Verkaufsflächen - / Umsatzentwicklung		+ 745 m²	+ 1.710 T€

Berechnung: BBE Handelsberatung GmbH

Es ist grundsätzlich anzunehmen, dass eine Verbesserung des Marktauftritts und des Einkaufserlebnisses die Kundenbindung positiv verstärkt. Diese Aspekte betreffen insbesondere den REWE-Markt, der im Rahmen des Vorhabens eine Verkaufsflächenerweiterung um ca. 510 m² anstrebt. Für den Vollsortimenter ist

Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes an der Hermannstraße in Cottbus

mit einem Umsatzanstieg um ca. 1,1 Mio. € auf ca. 6,8 Mio. € zu rechnen. Berücksichtigung findet ebenso das deutschlandweit zu beobachtende veränderte Nachfrageverhalten im Lebensmittelhandel.¹¹

Mit einer Verkaufsflächenerweiterung geht jedoch keine Steigerung der Umsatzleistung in gleichem Maße einher, was sich in einer leicht rückläufigen Flächenproduktivität niederschlägt. Dafür spricht unter anderem, dass sich die Modernisierungsmaßnahmen insbesondere in niedrigeren Regalhöhen und großzügigeren Gangbreiten bei annähernd gleicher Artikelanzahl bemerkbar machen. Die Flächenproduktivität des Supermarktes wird sich von aktuell 4.100 €/m² auf zukünftig 3.600 €/m² verringern. Der Wert liegt leicht unter der aktuellen, betreiberdurchschnittlichen Flächenproduktivität, erscheint jedoch abgestimmt auf die regionale Kaufkraft und die geplante Größendimensionierung des Marktes als bestmögliche Bewertungsgrundlage.¹²

Der Drogeriemarkt ROSSMANN und der Textilmarkt Takko sind ebenso bereits seit Entstehung des Bestandsgebäudes an diesem Standort vorhanden. Das Planvorhaben sieht für diese Märkte Verkaufsflächenerweiterungen von 200 m² bzw. 80 m² vor. Die beiden Anbieter profitieren insbesondere von den Koppelungseffekten mit dem Supermarkt REWE am Standort. Aufgrund der planmäßig geringen Verkaufsflächen-erweiterung, ist für den Textilmarkt Takko von einer gleichbleibenden Flächenproduktivität und einem Umsatzanstieg von ca. 210 T€ auszugehen. Der Drogeriemarkt ROSSMANN setzt sein Angebotskonzept bereits aktuell am Standort um. Die Verkaufsflächenerweiterung um 200 m² zielt auch für diesen Anbieter im Schwerpunkt auf eine kundenfreundlichere Marktgestaltung ab, was sich auch hier in einer rückläufigen Flächenproduktivität von aktuell 5.200 €/m² auf 4.600 €/m² widerspiegelt. Die zukünftige Flächenleistung bleibt damit unter dem Durchschnittswert bundesweiter ROSSMANN-Filialen, ist aber mit Blick auf die standortspezifischen Gegebenheiten (Wettbewerbssituation, Kaufkraftniveau, Einwohner im Einzugsgebiet) als bestmöglicher Maximalwert anzusehen.¹³ Für den ROSSMANN-Drogeriemarkt wird ein Mehrumsatz von ca. 650 T€ prognostiziert.

Für die Bäckerei Dreißig ist im Rahmen des Planvorhabens keine Verkaufsflächenerweiterung vorgesehen. Jedoch profitiert die Bäckerei von einer Attraktivitätssteigerung des Standortes insgesamt sowie von der Schließung der aktuell im REWE angesiedelten Bäckerei Sternenbäck, die sich in einem Anstieg der Umsatzleistung und somit auch einer Umsatzsteigerung (+ 70 T€) niederschlägt.

Nachfolgende Tabelle 9 gibt einen Überblick über die Umsatzherkunft des Planvorhabens und somit über die Kundenbindung innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes Cottbus-Ost. Ausschlaggebend für die Berechnungen ist die Marktstellung der Anbieter am Bestandsstandort innerhalb der projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen, zudem wird eine Attraktivitätssteigerung des Vorhabenstandortes berücksichtigt.

Die Berechnung zeigt auf, dass der erwartete Planumsatz ausschließlich durch Kunden im abgegrenzten Einzugsgebiet gebunden wird. Mit Streumsätzen, die durch Kunden außerhalb des Einzugsgebietes, beispielsweise in Verbindung mit Durchgangsverkehren, entstehen, ist für das Planvorhaben nicht in ausschlaggebenden Maße zu rechnen. Zwar ist der Vorhabenstandort unmittelbar an einer Hauptverkehrsstraße gelegen, jedoch dient diese insbesondere als Verkehrsachse zwischen dem Ortsteil Sandow und den peripheren östlichen Ortsteilen von Cottbus, die zum ausgewiesenen Einzugsgebiet gehören.

Für die Warengruppe Food ist innerhalb des Planvorhabens von einer Umsatzerwartung von ca. 6,7 Mio. € auszugehen. Der Supermarkt REWE kann zusammen mit der Bäckerei Dreißig demnach eine Bindungs-

¹¹ Im Verhältnis zur Gesamtentwicklung des Einzelhandelsumsatzes im Zeitraum von 2005 bis 2016 ist der Lebensmittelumsatz von 136,6 Mrd. € auf 176,0 Mrd. €, d.h. um 28,8% angestiegen. Im gleichen Zeitraum ist der Einzelhandelsumsatz (im engeren Sinne) gesamt von 430,2 Mrd. € auf 483,0 Mrd. €, folglich nur um 12,3% gewachsen. (Quellen: GfK, IRI, Statistisches Bundesamt, HDE 2017).

¹² Die durchschnittliche Flächenproduktivität von REWE-Supermärkten beträgt 4.010 €/m². Dieser Durchschnittswert unterliegt jedoch einer großen Spannweite zwischen Regionen (Kaufkraft, Besiedlungsdichte) und in Abhängigkeit der Größendimensionierung. Der ausgewiesene Durchschnittswert bezieht insgesamt 3.376 Super- und Verbrauchermärkte der Firma REWE ein und gilt für eine durchschnittliche Filialgröße von 1.510 m². (Quelle GfK / TradeDimensions, Stand 31.12.2015)

¹³ Durchschnittliche Flächenproduktivität: ROSSMANN 2015: 5.340 €/m² (Quelle: GfK / Trade Dimensions, Stand 31.12.2015).

Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes an der Hermannstraße in Cottbus

quote von 13,6% an dem sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet erzielen, der Drogeriemarkt ROSSMANN bindet lediglich 0,6%.

Tabelle 9: Umsatzbindung des Erweiterungsvorhabens im Stadtgebiet Cottbus-Ost

Umsatzerwartung	relevantes Kaufkraftvolumen	REWE + Bäcker Dreißig	Takko	ROSSMANN	Planvorhaben gesamt
Bindungsquoten in Cottbus-Ost					
Umsatzerwartung Food	47.100 T€	13,6%		0,6%	6.670 T€
Umsatzerwartung Non-Food I	8.000 T€	5,1%		25,0%	2.410 T€
Umsatzerwartung Bekleidung	9.940 T€	0,5%	11,8%	0,6%	1.280 T€
Umsatzerwartung Food, Non-Food I + Bekleidung	65.040 T€		15,9%		10.360 T€
Umsatzerwartung sonstige Non-Food II					1.020 T€
Umsatzerwartung gesamt					11.380 T€

Berechnung: BBE Handelsberatung GmbH

Erwartungsgemäß erzielt der Drogeriemarkt jedoch eine höhere Bindungsquote von 25% in den Non-Food I-Sortimenten und profitiert von seiner Eigenheit als einziger Drogeriemarkt im Stadtgebiet Cottbus-Ost. Dennoch kommt er damit nicht an eine bundesdurchschnittliche Marktstellung heran, die bei etwa einem Drittel der Marktanteile liegt.¹⁴ Der Supermarkt REWE kann in dieser Sortimentsgruppe alleine eine Bindungsquote von 5,1% erzielen.

Unter den Anbietern des Planvorhabens beansprucht der Textilmarkt Takko den größten Marktanteil für die Warengruppe Bekleidung für sich. Trotz einer geringen Anzahl von Wettbewerbern im Einzugsgebiet erscheint eine Bindungsquote von 11,8% aufgrund der Nähe des Vorhabenstandortes zur einzelhandelsfunktionalen Innenstadt als realistisch. Die Marktstellungen der Anbieter REWE und ROSSMANN sind in dieser Warengruppe mit Bindungsquoten von weniger als 1% zu vernachlässigen.

Das Planvorhaben fügt sich somit in die örtliche Wettbewerbssituation ein, ohne dass durch einen der Anbieter eine dominante Marktstellung eingenommen wird.

¹⁴ bundesdurchschnittlicher Marktanteil der Drogerimärkte in den Non-Food I - Sortimenten (Drogerie und Heimtier): 33,2% (Quelle IFH, Köln)

8.2. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen

Im Folgenden werden die durch das Planvorhaben induzierten „Kannibalisierungseffekte“ abgeschätzt: Anzunehmen ist dabei, dass der erwartete Mehrumsatz, der mit dem Erweiterungsvorhaben an der Hermannstraße 16 in Cottbus gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Ein zusätzlicher Umsatz durch das Planvorhaben vergrößert demnach nicht den verfügbaren „Kaufkraftkuchen“, sondern sorgt lediglich für eine räumliche Umverteilung des Umsatzes. Dabei kommt es zu Umverteilungseffekten in den bestehenden Angebotsstrukturen innerhalb des Stadtgebietes Cottbus-Ost.

In nachstehender Tabelle 10 sind die zu erwartenden Umverteilungseffekte modelltheoretisch berechnet. Dargestellt werden die Umsatzumverteilungsquoten gegenüber den relevanten Angebotsstrukturen im Stadtgebiet Cottbus-Ost sowie die prognostizierte zusätzliche Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse.

Für die Betrachtung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen durch das Erweiterungsvorhaben ist der zu erwartende Mehrumsatz von Relevanz. Die Anbieter des Planvorhabens sind bereits seit mehr als 10 Jahren am Vorhabenstandort etabliert und nehmen eine entsprechende Stellung innerhalb der vorhandenen Angebotsstrukturen ein. Die durch den aktuell am Standort erzielten Umsatz bedingten Wettbewerbseffekte sind also bereits eingetreten. Es ist demnach davon auszugehen, dass der aktuell von den Anbietern erzielte Bestandsumsatz auch zukünftig am Vorhabenstandort gebunden werden kann. Der zu erwartende Mehrumsatz des Vorhabenstandortes wurde im vorausgehenden Abschnitt mit 1,7 Mio. € beziffert. Wie in Tabelle 10 ersichtlich wird, entfallen ca. 50% davon (0,86 Mio. €) auf Umsatzumverteilungen innerhalb der Angebotsstrukturen im abgegrenzten Einzugsgebiet. Die Umsatzumlenkungsquoten für die ausgewiesenen Standorte liegen zwischen 1,6 % und 6,1%.

Auf die Magnetfunktion der Anbieter am Vorhabenstandort für das **Stadtteilzentrum Sadow** wurde bereits an anderer Stelle verwiesen. Im Realisierungsfall ist davon auszugehen, dass sich die Ausstrahlungskraft des Standortes infolge der Modernisierungsmaßnahmen weiter intensivieren wird, schon jetzt ist eine Funktionsverlagerung hin zur Einzelhandelsagglomeration zu beobachten. Die wettbewerbsrelevanten Anbieter innerhalb des Stadtteilzentrums werden demnach zukünftig von einer Attraktivitätssteigerung des Vorhabenstandortes profitieren, jedoch auch gleichermaßen Wettbewerbseffekten begegnen müssen. Wettbewerbsverflechtungen ergeben sich insbesondere zwischen dem REWE-Markt und der Bäckerei Dreißig mit den im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Anbietern des Lebensmittelhandwerks, jedoch weniger mit den spezialisierten Lebensmittelgeschäften (polnische und russische Spezialitätengeschäfte), sowie zwischen dem Textilmarkt Takko und den Bekleidungsfachgeschäften. Die Umverteilungseffekte summieren sich über alle Anbieter auf 60 T€ und sind somit als sehr gering zu bewerten. Auf einzelbetrieblicher Ebene sind diese nicht nachweisbar und werden demnach auch keine Geschäftsaufgaben induzieren.

Aufgrund der geringen Entfernung (500 m) und der Überschneidungen im fußläufigen Einzugsgebiet (vgl. Karte 4 im nachfolgenden Abschnitt) steht das **Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Straße** im verstärkten Wettbewerb mit dem Vorhabenstandort. Die Kundenbindung zwischen den beiden Filialen des Vollsortimenters REWE wird sich durch die Modernisierungsmaßnahmen innerhalb des Planvorhabens etwas stärker hin zum Vorhabenstandort an der Hermannstraße verlagern. Gegenüber dem im Nahversorgungszentrum angesiedelten Lebensmittelanbieter ALDI werden die Wettbewerbseffekte aufgrund der unterschiedlichen Angebotskonzepte des REWE-Marktes und des Discounters weniger hoch ausfallen. Zwischen den Lebensmittelanbietern an den beiden Standorten ist mit einer Umverteilungsquote von 4,5% zu rechnen, die sich in Umverteilungseffekten in Höhe von 350 T€ niederschlagen. Infolge einer stärkeren Nachfrage des REWE-Marktes an der Hermannstraße wird auch der Drogeriemarkt ROSSMANN in den Non-Food I-Sortimenten mit den Lebensmittelmärkten im Nahversorgungszentrum konkurrieren und für eine Umverteilungsquote von 0,8% (60 T€) sorgen. Darüber hinaus sind Wettbewerbseffekte in Höhe von 60 T€ zwischen den beiden Textilmärkten Takko am Vorhabenstandort und Kik im Nahversorgungszentrum zu erwarten.

Tabelle 10: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten durch das Planvorhaben

Umsatzumverteilung	aktueller Umsatz wettbewerbslebender Angebotsstrukturen	REWE + Bäckerei Dreißig	Takko	ROSSMANN	Planvorhaben gesamt
Stadtteilzentrum Sandow (ohne Projektstandort)	1,5 Mio. €	2,5%	0,04 Mio. €	1,0%	0,02 Mio. €
NVZ Willy-Brandt-Straße	7,8 Mio. €	4,5%	0,35 Mio. €	0,8%	0,06 Mio. €
NVL Merzdorfer Weg	2,7 Mio. €	1,0%	0,03 Mio. €		0,47 Mio. €
Ergänzungssstandort Östlicher Stadtring	1,0 Mio. €				0,05 Mio. €
sonstige Standorte	7,4 Mio. €	2,0%	0,15 Mio. €	0,5%	0,04 Mio. €
Umsatzumverteilung durch Planvorhaben gesamt		0,53 Mio. €	0,10 Mio. €	0,17 Mio. €	0,86 Mio. €
Steigerung der Nachfragebindung vor Ort und Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen (Food + Non-Food I + Bekleidung)		0,59 Mio. €	0,08 Mio. €	0,29 Mio. €	0,96 Mio. €
Mehrumsatz sonstige Non-Food II-Sortimente					0,25 Mio. €
Umsatzbindung der Anbieter am Bestandsstandort					9,31 Mio. €
Umsatzerwartung Planvorhaben gesamt					11,38 Mio. €

Berechnung: BBE Handelsberatung GmbH

Auch mit dem an der **Nahversorgungslage Merzdorfer Weg** angesiedelten Lebensmitteldiscounter ALDI ergeben sich Überschneidungen der fußläufigen Einzugsgebiete. Der Lebensmitteldiscounter nimmt jedoch im Schwerpunkt eine Nahversorgungsfunktion für den benachbarten Senioren-Wohnpark sowie für autoorientierte Kunden aus den peripheren Ortsteilen und Pendlern auf der Bundesstraße 168 wahr. Auch zwischen diesem Lebensmitteldiscounter und dem Supermarkt REWE existieren geringe Übereinstimmungen der Angebotskonzepte, der Drogeriemarkt ROSSMANN steht nur zu einem geringen Teil im Wettbewerb mit den Angeboten des ALDI-Marktes in den Non-Food I-Sortimenten. Die ausgewiesenen Umverteilungseffekte bleiben mit einer Umverteilungsquote von insgesamt 1,6% (50 T€) daher weit unter der Spürbarkeitschwelle für die Anbieter der Nahversorgungslage.

Für den im selben Bereich angesiedelten Getränkemarkt, der gemäß der Standortstruktur des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dem **Ergänzungsstandort Östlicher Stadtring** zuzuteilen ist, ergeben sich überwiegend Kopplungseffekte durch die Ansiedlung unmittelbar neben dem Lebensmitteldiscounter ALDI an der Nahversorgungslage. Gegenüber dem Vorhabenstandort sind die Wettbewerbseffekte allerdings als so gering zu bewerten, dass im Rahmen der Modellrechnung keinerlei Umverteilungseffekte ausgewiesen werden können.

Gegenüber den Anbietern an den **sonstigen Standorten** ergeben sich anbieterspezifische Effekte, die jedoch lediglich Umverteilungsquoten von max. 2% mit den Vorhabenanbietern erwarten lassen. Die Anbieter REWE und ROSSMANN weisen Wettbewerbsverflechtungen mit dem in Nachbarschaft zum Vorhabenstandort angesiedelten Lebensmitteldiscounter Lidl sowie dem Heimtierfachgeschäft auf, die sich in Umverteilungseffekten in Höhe von 240 T€ widerspiegeln. Für den Textilmarkt Takko ist mit geringen Angebotsüberschneidungen gegenüber dem Bekleidungsfachgeschäft an der Senzebergstraße zu rechnen, welche eine Umverteilungsquote von lediglich 0,5% erreichen.

In Summe der Wettbewerbseffekte durch das Planvorhaben ergeben sich folgende Umverteilungseffekte gegenüber den Standortstrukturen im Stadtgebiet Cottbus-Ost:

- gegenüber den sonstigen Anbietern im Stadtteilzentrum Sandow: 3,5% bzw. 60 T€
- gegenüber den Anbietern im Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Straße: 6,1% bzw. 470 T€
- gegenüber der Nahversorgungslage Merzdorfer Weg: 1,6% bzw. 50 T€
- gegenüber dem Ergänzungsstandort Östlicher Stadtring: 0%
- gegenüber den Anbietern an den sonstigen Standorten: 3,7% bzw. 280 T€

In Abschnitt 6 wurde bereits auf die geringen Eigenbindungsquoten der projektrelevanten Angebotsstrukturen innerhalb des Stadtgebiets Cottbus-Ost verwiesen. Diese können im Lebensmittelbereich derzeit lediglich 49,2% des sortimentsspezifischen Nachfragepotenzials binden, für die Warengruppen Non-Food I und Bekleidung fallen diese mit Quoten von 47,9% bzw. 22,9% sogar weitaus geringer aus.

Es ist davon auszugehen, dass infolge der Vorhabenrealisierung ein Teil der derzeit abfließenden nahversorgungsrelevanten Kaufkraft durch eine Steigerung der Nachfragebindung im Einzugsgebiet zurückgewonnen werden kann. Aktuell erfolgen Kaufkraftabflüsse in Richtung autoorientierter Standorte in den angrenzenden Cottbuser Stadtgebieten, darunter unter anderem der Verbrauchermarkt Kaufland an der Hardenbergstraße, das TKC-Fachmarktzentrum am Nordring und das Cottbus-Center am Sielower Chaussee. In Tabelle 10 wird für die Kaufkraftrückgewinnung ein Wert von 0,96 Mio. € ausgewiesen. Die Rückgewinne des Supermarktes REWE und des Drogeriemarktes ROSSMANN machen zusammen einen Anteil von 3,1% der derzeitigen Kaufkraftabflüsse in den Sortimenten Food und Non-Food I aus, der Textilmarkt Takko kann lediglich 1% des aktuellen Abflusses in den Bekleidungssortimenten binden.

Auch mit Realisierung des Planvorhabens wird es demnach weiterhin Entwicklungsspielräume innerhalb der Versorgungsstrukturen des Stadtgebiets Cottbus-Ost geben. Darüber hinaus gilt es jedoch auch festzuhal-

Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes an der Hermannstraße in Cottbus

ten, dass insbesondere im Lebensmittelbereich Großbetriebsformen (Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) für einen Teil der Kaufkraftabflüsse im Rahmen von Groß- und Wocheneinkäufen beanspruchen, denen die Supermärkte und Lebensmitteldiscounter mit ihren Angebotskonzepten nur partiell begegnen können.¹⁵

Für die sonstigen Non-Food II-Sortimente werden für die Anbieter summiert Mehrumsätze von 0,25 Mio. € ausgewiesen. Deren Umsatzherkunft aus Kaufkraftrückgewinnung von autoorientierten Standorten in den angrenzenden Cottbuser Stadtgebieten und Umverteilungseffekten gegenüber den maßgeblichen Wettbewerbsstandorten ist grundsätzlich mit den projektrelevanten Kernsortimenten vergleichbar, verteilt sich jedoch auf eine größere Anzahl von Einzelhandelsbranchen und Anbietern. In Anbetracht dessen ist eine Aufgliederung auf einzelne Standorte oder gar Einzelhandelsbetriebe modelltheoretisch nicht ausweisbar, die relativen Umverteilungsquoten werden aufgrund der größeren Verteilung mehrheitlich unter der Spürbarkeitsschwelle liegen. In den vorrangig auf Grundversorgung ausgerichteten Angebotsstrukturen des Stadtgebietes Cottbus-Ost bieten die weiteren Ergänzungssortimente insbesondere des Drogeremarktes ROSSMANN (10 Warengruppen, vgl. Abschnitt 2) ergänzende Versorgungsfunktionen, bezogen auf einzelne Sortimente oder Warengruppen bleibt die Nachfragebindung und Wettbewerbswirkung jedoch gering.

8.3. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung - städtebauliche Auswirkungen

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzumlenkungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnahe Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17. Dezember 2009 (BVerwG 4 C 2.08)¹⁶ ist die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche gefährdet, „wenn der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht erst dann schädlich, wenn sie die Schwellen zur Unzumutbarkeit überschreiten. Schutzzweck des § 34 Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung städtebaulich „nachhaltiger“ Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.“

Weiter verweist das genannte Urteil: „Der Prüfungsmaßstab der schädlichen Auswirkungen fordert eine Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände.“ Hierzu zählen neben einem aus prognostischer Sicht zu erwartenden Kaufkraftabzug insbesondere auch die Gesamtzusammenhänge zwischen dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich und dem Standort des Vorhabens. Als weitere städtebaulich relevante Umstände werden im Einzelfall „auf die Entfernung zwischen Vorhaben und zentralem Versorgungsbereich, die Bedeutung der „Frequenzbringer“ und Magnetbetriebe im Versorgungsbereich, das Vorhandensein branchengleicher Einzelhandelsangebote an nicht integrierten Standorten im Einzugsbereich des Versorgungsbereichs und die Kundenattraktivität des geplanten Vorhabens durch standortbedingte Synergieeffekte abgestellt.“ Ein besonderer Fokus liegt auf der Fragestellung, ob ein Planvorhaben gerade auf solche Sortimente abzielt, die in einem Versorgungsbereich von einem Magnetbetrieb angeboten wer-

¹⁵ bundesdurchschnittlicher Marktanteil SB-Warenhäuser im Jahr 2016: 21,5%, Tendenz der Vorjahre leicht sinkend (Quelle: GfK, IRI Umsatzverteilung im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland nach Betriebsformen in den Jahren 2003 bis 2016, zitiert auf statista.de)

¹⁶ Das Bundesverwaltungsgericht bestätigte mit seinem Urteil BVerwG 4 C 2.08 vom 17.12.2009 das Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Nordrhein-Westfalen vom 19.06.2008, vgl. folglich auch Urteil OVG 7 A 1392/07.

den, dessen unbeeinträchtigter Bestand maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches hat.

Im Rahmen der Modellrechnung wurde dargelegt, dass infolge des Erweiterungsvorhabens nicht mit städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung im Stadtgebiet Cottbus-Ost zu rechnen ist.

Für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Straße haben sich Umverteilungsquoten von 4,5% (410 T€) in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten und 0,8% (60 T€) für die Warengruppe Bekleidung ergeben. Diese sind zum einen bedingt durch die geringe Entfernung des Nahversorgungszentrums zum Vorhabenstandort. Zum anderen lässt die im Rahmen des Projektvorhabens geplante Attraktivitätssteigerung des REWE-Marktes an der Hermannstraße zukünftig eine stärkere Kundenorientierung hin zum Vorhabenstandort erwarten. Die Umverteilungseffekte bleiben auf einem unter städtebaulichen Gesichtspunkten verträglichen Niveau und lassen keine existenziellen Auswirkungen für das Nahversorgungszentrum erwarten..

Für die Nahversorgungslage Merzdorfer Weg hat sich eine Umverteilungsquote von insgesamt 1,6% (50 T€) in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten errechnet. Diese bleibt aufgrund der unterschiedlichen Angebotskonzepte des Lebensmitteldiscounters ALDI an der Nahversorgungslage und des REWE-Supermarktes am Vorhabenstandort auf einem geringen Niveau. Für die Nahversorgungslage ist infolgedessen ebenfalls nicht mit einer existenziellen Gefährdung der Anbieter zu rechnen.

Städtebauliche Auswirkungen können darüber hinaus aufgrund der spezifischen Versorgungsfunktion des Vorhabenstandortes innerhalb der Zentrenstruktur im Stadtgebiet Cottbus-Ost ausgeschlossen werden.

Die Aussage gründet sich im Wesentlichen auf folgenden Ergebnissen:

■ **Das Planvorhaben führt zu einer Stärkung des Stadtteilzentrums Sandow**

Die Einzelhandelsagglomeration am Vorhabenstandort fungiert bereits mit den aktuellen Bestandsstrukturen als wichtigster Frequenzbringer des Stadtteilzentrums Sandow. Durch die angestrebten Modernisierungsmaßnahmen des Planvorhabens wird sich diese Magnetfunktion weiter verstärken und sich mitunter positiv auf weitere Anbieter innerhalb des Stadtteilzentrums im unmittelbaren Umfeld des Vorhabenstandortes auswirken. Die Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums mit einer Ausrichtung auf eine umfassende Grundversorgung wird infolgedessen gestärkt und nachhaltig gesichert.

Die Einbindung des Vorhabenstandortes innerhalb der Zentren- und Standortstruktur kann indes bereits als wichtiges Indiz für eine städtebauliche Verträglichkeit gelten, insoweit die Größendimensionierungen auch auf die spezifischen Versorgungsfunktionen abgestimmt sind.

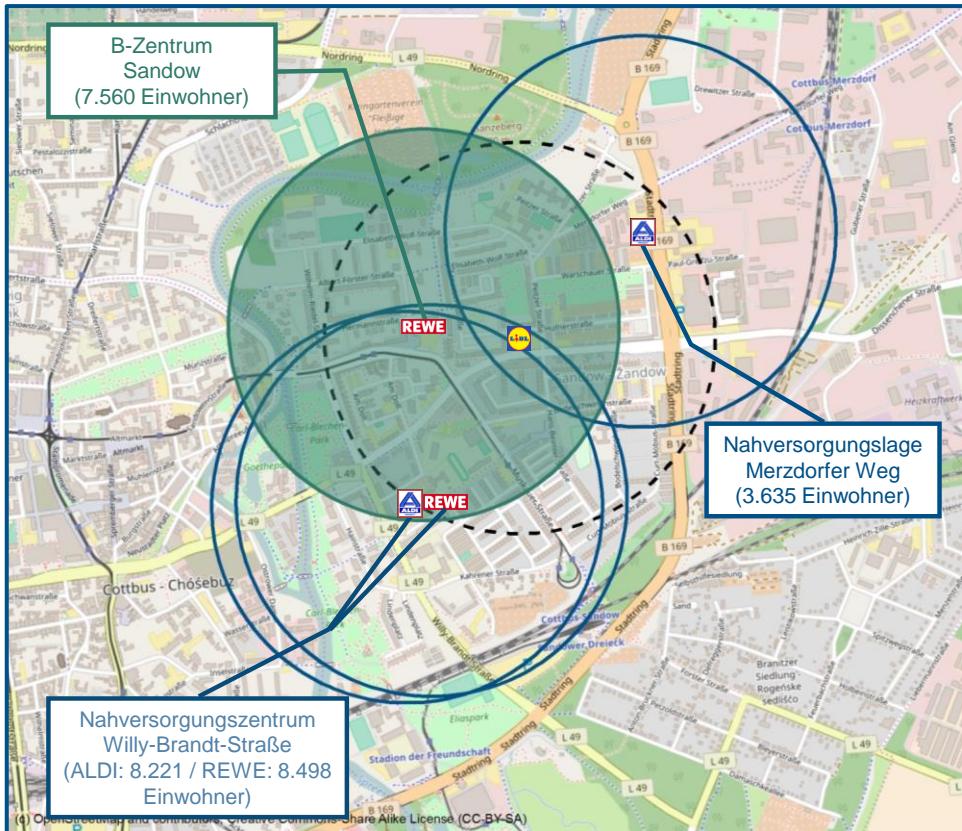
■ **Das Planvorhaben übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion innerhalb der Nahversorgungsstrukturen des Stadtgebietes Cottbus-Ost**

Die Standortstrukturen im Stadtgebiet Cottbus-Ost weisen eine Überschneidung der fußläufigen Einzugsbereiche der Lebensmittel Märkte auf, verdeutlichen jedoch ebenso die funktionale Abstimmung der Nahversorgungsstrukturen. Das Stadtteilzentrum Sandow nimmt dabei als Handels- und Dienstleistungszentrums eine zentrale Stellung ein, die sich durch die Ausstrahlungskraft und Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums begründet.

Deutliche Überschneidungen erweisen sich zwischen dem Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Straße und dem Stadtteilzentrum Sandow. Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegte Funktionsabstimmung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen bedingt jedoch unterschiedliche Versorgungsfunktionen der beiden Zentren.

Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes an der Hermannstraße in Cottbus

Karte 4: Überschneidung der fußläufigen Einzugsbereiche (600 m-Radien) der Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet Cottbus-Ost



Quelle: OpenStreetMap and contributors, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Als hierarchisch übergeordnetes B-Zentrum wird dem Stadtteilzentrum eine Ortsteilfunktion in der Bereitstellung einer umfassenden Grundversorgung zugewiesen, die durch die Vorhabenentwicklung weiter ausgeprägt wird. Das Nahversorgungszentrum übernimmt als D-Zentrum lediglich eine Funktionsergänzung zum Stadtteilzentrum in der Sicherung einer fußläufigen Nahversorgung. Die Nahversorgungsschwerpunkte der beiden Zentren teilen sich entlang der Verkehrsachsen Franz-Mehring-Straße / Dissenchener Straße, wobei das Stadtteilzentrum eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Wohnsiedlungen im nördlichen Bereich davon übernimmt und sich die Funktionen des Nahversorgungszentrums überwiegend auf die südlichen Teilbereiche des Ortsteiles Sadow sowie die angrenzende Branitzer Siedlung beziehen.

Der Standort des Lebensmitteldiscounters Lidl befindet sich ebenso in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort, kann jedoch kein eigenständiges Nahversorgungsumfeld ansprechen und bleibt folglich auch in der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen Zentren- und Standortstruktur ohne Funktionszuweisung.

Die Nahversorgungslage Merzdorfer Weg mit dem Lebensmitteldiscounter ALDI übernimmt wichtige Nahversorgungsfunktionen für den angrenzenden Ortsteil Merzdorf sowie den zum Standort benachbarten Senioren-Wohnpark.

■ **Das Planvorhaben führt zur partiellen Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen**

In Abschnitt 6 des vorliegenden Gutachtens wurden für das Stadtgebiet Cottbus-Ost Bindungsquoten der projektrelevanten Sortimentsgruppen ausgewiesen und auf die hohen Kaufkraftabflüsse in diesen Warengruppen hingewiesen. Die Bindungsquoten erreichen Werte von 22,9% (Bekleidung), 47,9% (Non-Food I) und 49,2% (Lebensmittel).

Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes an der Hermannstraße in Cottbus

In den Berechnungen der vorangegangenen Abschnitte konnte dargelegt werden, dass infolge des Erweiterungsvorhabens partiell Anteile dieser Kaufkraftabflüsse zurückgewonnen werden können und die Eigenbindung der Angebotsstrukturen im Stadtgebiet Cottbus-Ost in geringem Maße gesteigert werden kann. Die Anbieter REWE und ROSSMANN können zusammen 3,1% der derzeitigen Kaufkraftabflüsse in den Sortimentsgruppen Food und Non-Food I zurückgewinnen, der Textilmarkt Takko erzielt einen Rückgewinn von 1% der aktuellen Abflüsse im Bekleidungssegment.

■ Weiterentwicklung der Grundversorgungsstrukturen ist auch zukünftig abgestimmt auf das verfügbare Nachfragepotenzial vor Ort

Wie in Abschnitt 5 dargelegt wurde, verfügt das Stadtgebiet Cottbus-Ost aktuell im Vergleich mit bundesdurchschnittlichen Werten nur über eine unterdurchschnittliche Flächenausstattung mit Lebensmitteldiscountern und Supermärkten (74%) und bezogen auf alle Lebensmittelbetriebsformen eine noch weitaus geringere Ausstattung (52%). Diese Werte bieten demnach weitere Entwicklungsspielräume, jedoch ist es ebenso wichtig, eine quantitative und qualitative Weiterentwicklung der Grundversorgungsstrukturen auch auf das verfügbare Nachfragepotenzial vor Ort auszurichten. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2015 wird bereits darauf verwiesen, dass eine Erschließung der Entwicklungspotenziale durch die ausgewiesenen Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet Cottbus-Ost erfolgen sollte und ein zusätzlicher Flächenbesatz bevorzugt in eine Stärkung des B-Zentrums zu lenken ist.

Aufbauend auf der Bewertung der Ist-Situation im Abschnitt 5 stellt nachfolgende Tabelle die Entwicklung der Verkaufsflächenausstattung durch Lebensmittelmärkte in Cottbus-Ost nach Verkaufsflächenerweiterung des REWE-Marktes im Rahmen des Planvorhabens dar.

Durch die geplante Größendimensionierung des REWE-Marktes wird zukünftig eine Flächenausstattung von 82% erreicht, über alle Betriebsformen hinweg wird eine leichte Steigerung auf 57% erzielt. Die Grundversorgungsstrukturen sind demnach auch im Realisierungsfall weiterhin auf das vorhandene Nachfragepotenzial abgestimmt.

Tabelle 11: Umsatzbindung des Erweiterungsvorhabens im Stadtgebiet Cottbus-Ost

Region	Einwohner	Anzahl	VKF gesamt (m ²)	VKF je Objekt (m ²)	Einwohner je Objekt	VKF je 1.000 Einwohner (m ²)	DICHTE-INDEX (%)
Discounter + Supermärkte							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1;2}	82.175.684	27.081	23.100.000	853	3.034	281	100
Cottbus-Ost 2017	21.884	5	4.523	905	4.377	207	74
Cottbus-Ost Plan - Einwohner 2016	21.884	5	5.033	1.007	4.377	230	82
Große Supermärkte + SB-Warenhäuser							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1;2}	82.175.684	1.942	9.860.000	5.077	42.315	120	100
Cottbus-Ost 2017	21.884						
Lebensmittelbetriebsformen gesamt							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1;2}	82.175.684	29.023	32.960.000	1.136	2.831	401	100
Cottbus-Ost 2017	21.884	5	4.523	905	4.377	207	52
Cottbus-Ost Plan - Einwohner 2016	21.884	5	5.033	1.007	4.377	230	57

VKF = Verkaufsfläche

¹⁾ Quelle: EHI Retail Institut

²⁾ Definition: Großer Supermarkt 2.500 bis 4.999 m²; SB-Warenhaus ab 5.000 m²; Supermarkt 400 - 2.500 m²; Discounter entsprechend Angebotsstrategie

Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes an der Hermannstraße in Cottbus

8.4. Einordnung des Erweiterungsvorhabens in das Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus

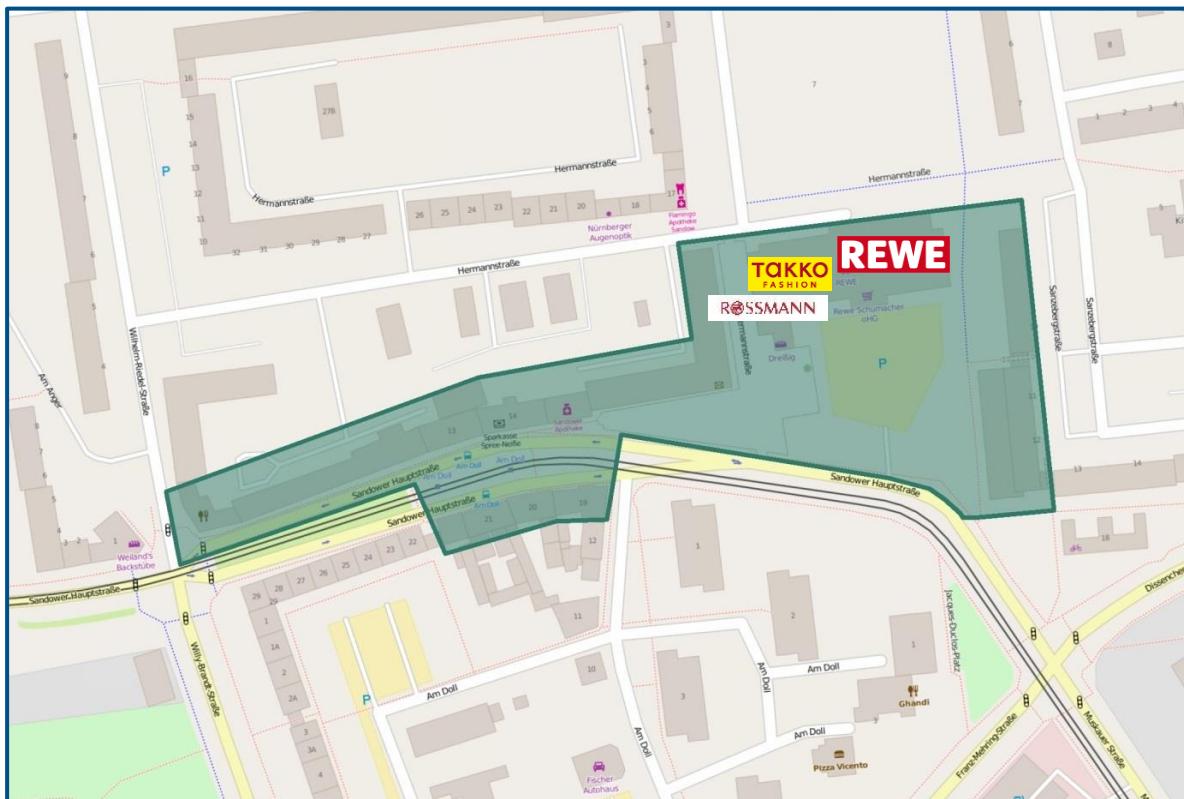
Zuordnung des Planvorhabens zum Stadtteilzentrum Sandow (B-Zentrum)

Der Vorhabenstandort an der Hermannstraße 16 in Cottbus wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus als Teil des Stadtteilzentrums Sandow (B-Zentrum) ausgewiesen.

Gemäß dem Konzept sollen B-Zentren eine Ortsteilfunktion für einen ortsteilbezogenen Einzugsbereich von mindestens 10.000 Einwohnern übernehmen und nehmen innerhalb des Ortsteils eine prioritäre Stellung ein. Die Angebote bieten eine umfassende Grundversorgung im kurz- und ergänzenden mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich.

Im Stadtgebiet Cottbus-Ost leben rd. 22% der Cottbuser Bevölkerung, mit Stand vom 31.12.2016 weist dieses eine Bevölkerung von 21.884 Einwohnern auf. Der Ortsteil Sandow selbst ist mit über 15.600 Einwohnern der bevölkerungsreichste Ortsteil der Stadt Cottbus. Die Angebotskonzeptionen des Planvorhabens ordnen sich demnach in diese Vorgaben ein.

Abbildung 11: Abgrenzung Stadtteilzentrum Sandow (B-Zentrum)¹⁷



Quelle: OpenStreetMap and contributors, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus ist für die Stadtteilzentren eine Verkaufsflächenausstattung von max. 4.000 m² vorgesehen. Die vorgesehene Anbieterstruktur von 20-30 Anbietern kann bis zu 3 großflächige Betriebe (> 800 m²) einschließen.¹⁸ Mit den geplanten Größendimensio-

¹⁷ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus, Fortschreibung 2015, S. 98.

¹⁸ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus, Fortschreibung 2015, S. 62.

nierungen des Planvorhabens überschreitet lediglich der Supermarkt REWE die Schwelle zur Großflächigkeit und bleibt somit auch zukünftig der einzige großflächige Einzelhandelsbetrieb im Stadtteilzentrum.

Übereinstimmung mit dem Handlungsleitfaden zur Umsetzung der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption

Die Vorhabenplanung ist mit dem in Abschnitt 7.2 aufgeführten relevanten Handlungsschwerpunkt des Handlungsleitfadens zur Umsetzung der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption der Stadt Cottbus konform.

Gemäß **Handlungsschwerpunkt 2 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes** sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten. Den Stadtteilzentren wird eine ergänzende Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich im Rahmen einer qualifizierten Grundversorgung mit Angeboten bis in den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich zugeschrieben.

Gemäß der im Konzept definierten, ortsspezifischen Sortimentsliste, „Cottbuser Liste“¹⁹, sind Lebensmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren sowie Bekleidung, die von den vorhabenrelevanten Anbietern im Hauptsortiment geführt werden, den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen.

Die qualifizierte Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist ein besonderes Anliegen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, wie dies auch in Abschnitt 7.2 dargelegt wurde. Eine Stärkung des Vorhabenstandortes führt demnach ebenso zu einer nachhaltigen Sicherung des Stadtteilzentrums und seiner Angebotsstrukturen. Die Anbieter des Planvorhabens sind bereits seit ca. 10 Jahren am Standort vorhanden und unterstützen die angestrebte Versorgungsfunktion.

¹⁹ vgl. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus, Fortschreibung 2015, S. 129ff.

9. Fazit

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass von dem Erweiterungsvorhaben an der Hermannstraße in Cottbus-Sandow keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Stadtgebiet Cottbus-Ost ausgehen.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Der Vorhabenstandort ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus (2015) als Teil des Stadtteilzentrums Sandow (B-Zentrum) ausgewiesen. Die Anbieter der Einzelhandelsagglomeration am Vorhabenstandort sind bereits aktuell die wesentlichen Frequenzbringer des Stadtteilzentrums insgesamt. Im Rahmen des Erweiterungsvorhabens wird diese Magnetfunktion weiter gestärkt.
- Die Stärkung des Stadtteilzentrums in seiner Handels- und Dienstleistungsfunktion ist bereits als gewichtiges Indiz einer städtebaulichen Verträglichkeit zu werten. Bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus wird empfohlen, Entwicklungspotenziale bevorzugt in eine Stärkung des B-Zentrums zu lenken.
- Innerhalb der Grundversorgungsstrukturen des Stadtgebietes Cottbus-Ost übernimmt der Vorhabenstandort als Teil des Stadtteilzentrums eine ortsteilbezogene Funktion. Diese erstreckt sich besonders im Stadtgebiet Cottbus-Ost aufgrund der peripheren Ortsteile des Stadtgebietes, die keine wirtschaftliche Tragfähigkeit für eigene Versorgungsstrukturen bieten, auf das gesamte Stadtgebiet.
- Mit ihren Größendimensionierungen und Angebotsschwerpunkten folgen die Anbieter im Rahmen des Erweiterungsvorhabens den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Die Erweiterung des Vorhabenstandortes innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches mit strukturprägenden Anbietern, die im Hauptsortiment zentrenrelevante Sortimente führen, führt zu einer Stärkung der Standortstrukturen innerhalb der Stadt Cottbus und der Grundversorgung im Stadtgebiet Cottbus-Ost.
- Die Nahversorgungsstrukturen sind auch mit Realisierung des Erweiterungsvorhabens weiterhin auf das Nachfragepotenzial im Stadtgebiet Cottbus-Ost abgestimmt.
- Die im Rahmen der Modellrechnung aufgezeigten Wettbewerbseffekte des Planvorhabens lassen im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung keine städtebaulich relevanten Auswirkungen für die vorhandenen Angebotsstrukturen im Stadtgebiet Cottbus-Ost erwarten.
- Das Erweiterungsvorhaben am Planstandort wird durch den Bebauungsplan Nr. O/20/106 „Sondergebiet Hermannstraße“ gesichert, der sich aktuell im Aufstellungsverfahren befindet.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass das Planvorhaben zur Stärkung und nachhaltigen Sicherung des Stadtteilzentrums Sandow beiträgt und eine wichtige Funktion in der umfassenden Grundversorgung des Stadtgebietes Cottbus-Ost mit Angeboten im kurzfristigen sowie ergänzenden mittel- und langfristigen Bedarfsbereich übernimmt. Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung können aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden. Das Vorhaben folgt den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Cottbus, die mit dem Beschluss zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Oktober 2016 determiniert worden.

Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes an der
Hermannstraße in Cottbus

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. Silvia Horn



i.V. Ute Menrath

Leipzig, 11. August 2017