

Wissen schafft Zukunft.

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Cottbus

BBE
Handelsberatung



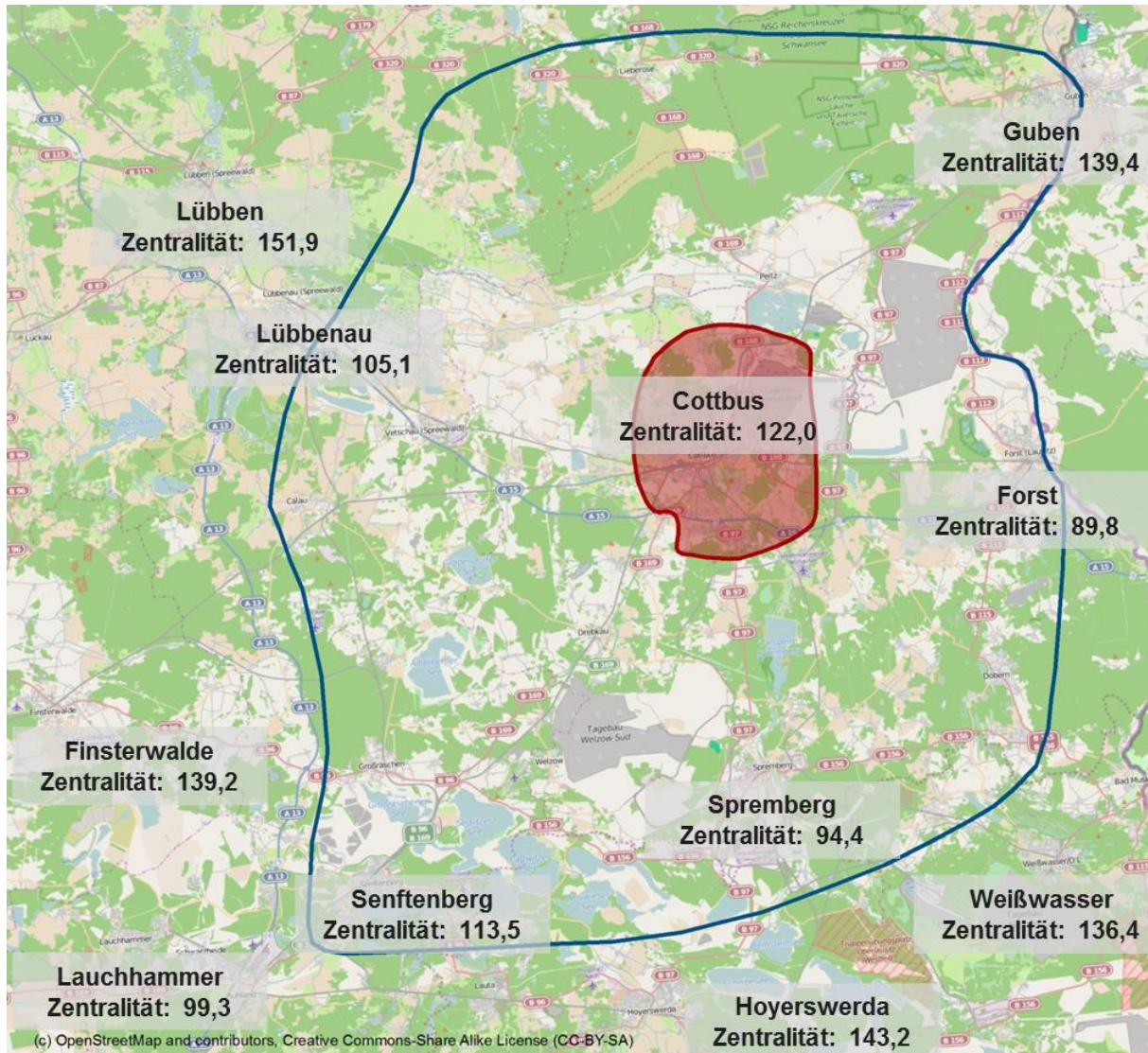
Ausschuss Wirtschaft, Bau und Verkehr / 14.09.2016

BBE Handelsberatung GmbH
Dr. Silvia Horn, Dr. Ulrich Kollatz

- Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 wurde von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen
- Dynamik der Einzelhandelsentwicklung und Veränderung der Nachfragesituation bedürfen einer Neubewertung
- Analyse zur Angebots- und Nachfragesituation und zur aktuellen Kaufkraftbindung des Cottbuser Einzelhandels als Basis zur Ermittlung von Entwicklungspotenzialen für die Innenstadt
- Überprüfung und Weiterentwicklung der hierarchischen Zentrenstruktur mit räumlicher und funktionaler Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche
- Überprüfung der „Cottbuser Sortimentsliste“
- Sicherung der Nahversorgung in den Stadtgebieten



Regionale Kaufkraftströme & Einzugsgebiet Cottbus



-  Stadtgebiet Cottbus
-  Einzelhandelsrelevantes Einzugsgebiet

- Überregionale Bedeutung der Stadt Cottbus:
Zentralitätskennziffer: 122,0
- Kaufkraftzufluss in Höhe von rd. 85,8 Mio. €
- Ausstrahlung des Einzelhandelsstandortes Cottbus in Regionen des Nachbarlandes Polen

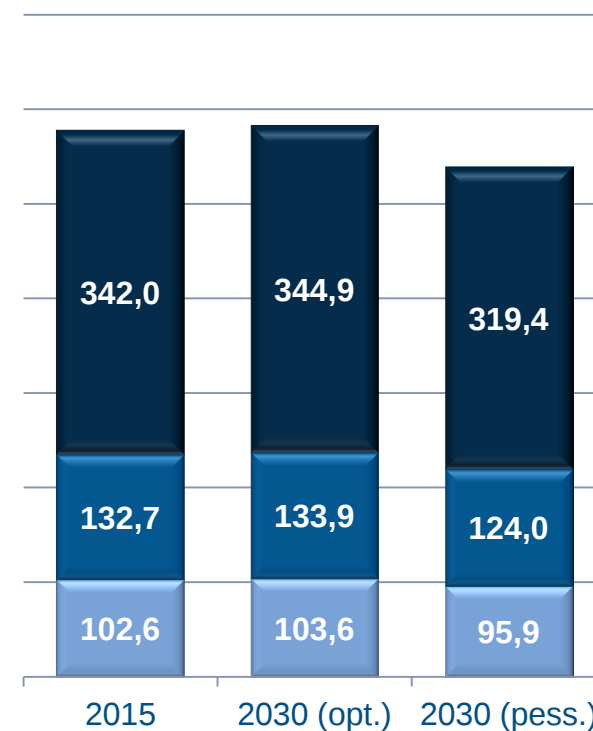
Rahmenbedingungen: Nachfragesituation und Prognose

Stadt Cottbus gesamt			
	2015	2030 (opt.)	2030 (pess.)
	Nachfragevol. in Mio. €	Nachfragevol. in Mio. €	Nachfragevol. in Mio. €
Sortimentgruppe			
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	219,2	221,1	204,7
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	28,7	28,9	26,8
Heimtier	4,5	4,6	4,2
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	62,5	63,0	58,3
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	20,9	21,1	19,5
Blumen / Zimmerpflanzen	6,1	6,2	5,7
überwiegend kurzfristiger Bedarf	342,0	344,9	319,4
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	45,2	45,6	42,2
Schuhe (ohne Sportschuhe) / Lederwaren	11,3	11,4	10,5
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malerbedarf / Sanitär / etc.)	41,7	42,0	38,9
Gartenbedarf / Grün Outdoor	11,3	11,4	10,5
GPK** / Haushaltsgegenstände	8,7	8,8	8,2
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	4,2	4,2	3,9
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	10,4	10,5	9,7
überwiegend mittelfristiger Bedarf	132,7	133,9	124,0
Haus- und Heimtextilien, sonst. Einrichtungsgegenstände	7,8	7,8	7,3
Möbel (inkl. Bad- /Garten- / Büromöbel)	27,9	28,2	26,1
Elektrogroß- und -kleingeräte	14,3	14,4	13,4
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	27,0	27,2	25,2
Foto / Optik	10,9	11,0	10,2
Uhren / Schmuck	4,6	4,6	4,3
sonstiger Einzelhandel	10,2	10,2	9,5
Überwiegend langfristiger Bedarf	102,6	103,6	95,9
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	577,4	582,4	539,2
Entwicklung des einzelhandelsrel. Potenzials		0,9%	-6,6%

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

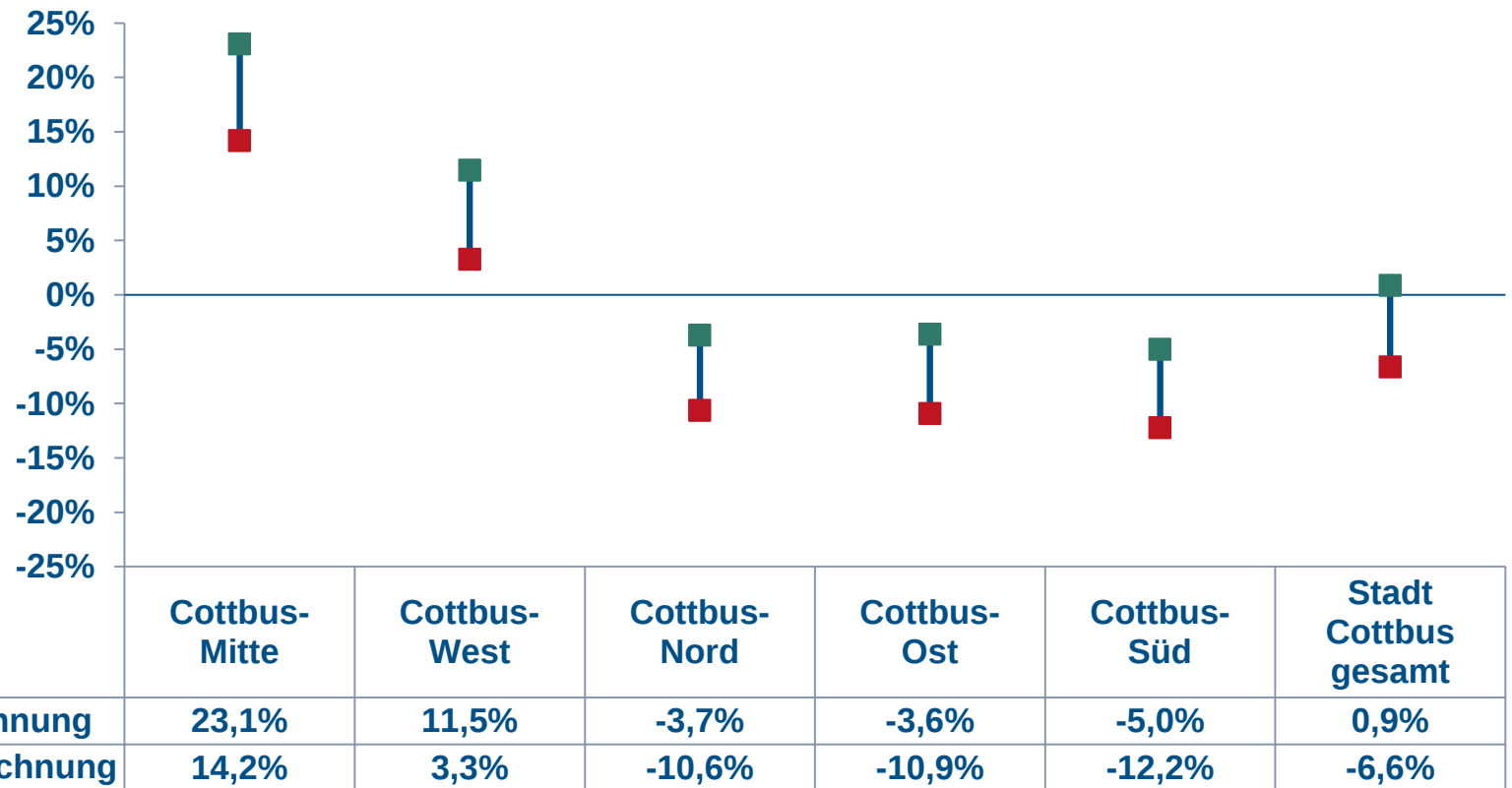
Einwohnerentwicklung	99.448	92.775	92.775
-----------------------------	--------	--------	--------

- kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf



(Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice, Statistikstelle, Bevölkerungsvorausberechnung Cottbus bis zum Jahr 2035, Ergebnisse für die Ortsteile)

Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Potenzials 2030

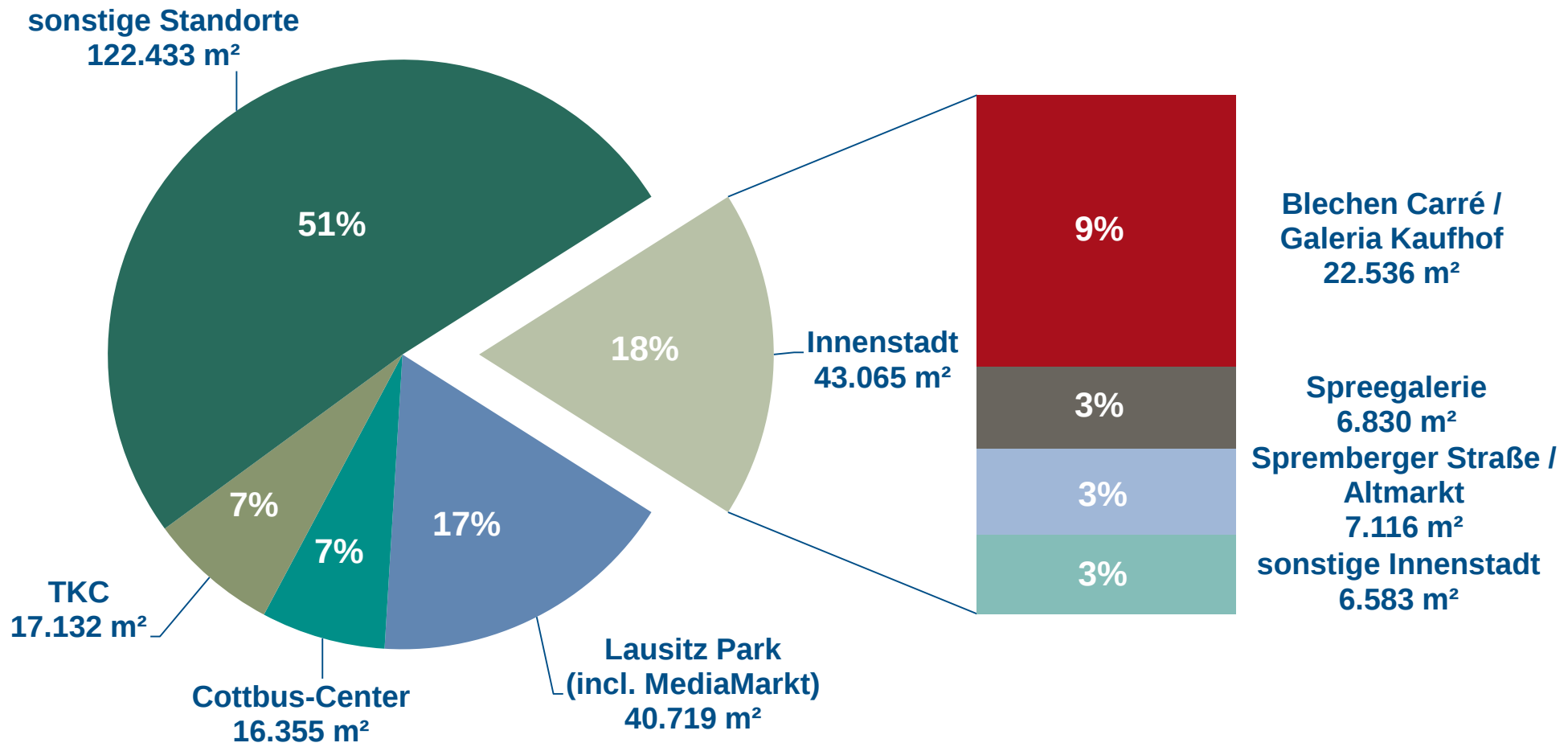


(Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice, Statistikstelle, Kommunalstatistisches Heft, Halbjahresbericht 2. Halbjahr 2013 sowie Bevölkerungsvorausberechnung Cottbus bis zum Jahr 2035, Ergebnisse für die Ortsteile)

Verkaufsflächenbesatz Innenstadt im Standortvergleich

BBE

Handelsberatung



Zentrale Versorgungsbereiche

A-Zentrum Innenstadt

B-Zentren Stadtteilzentren

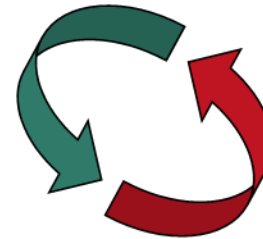
(Sandow, Gelsenkirchener Allee, Zuschka / Am Fließ)

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

D-Zentren Nahversorgungszentren
(Willy-Brand-Str., Ewald-Müller-Str., Schweriner Str.,
Lausitzer Str. [in Planung], Leipziger Str.)

Nahversorgungslagen

Nahversorgungslagen
Sicherung der fußläufigen Nahversorgung
(11 Standorte im Stadtgebiet)



Ergänzungsstandorte großflächiger Einzelhandel

Wechselwirkung Innenstadt!

Cottbus-Center /
Sielower Landstraße

Lausitz-Park /
Am Seegraben

TKC

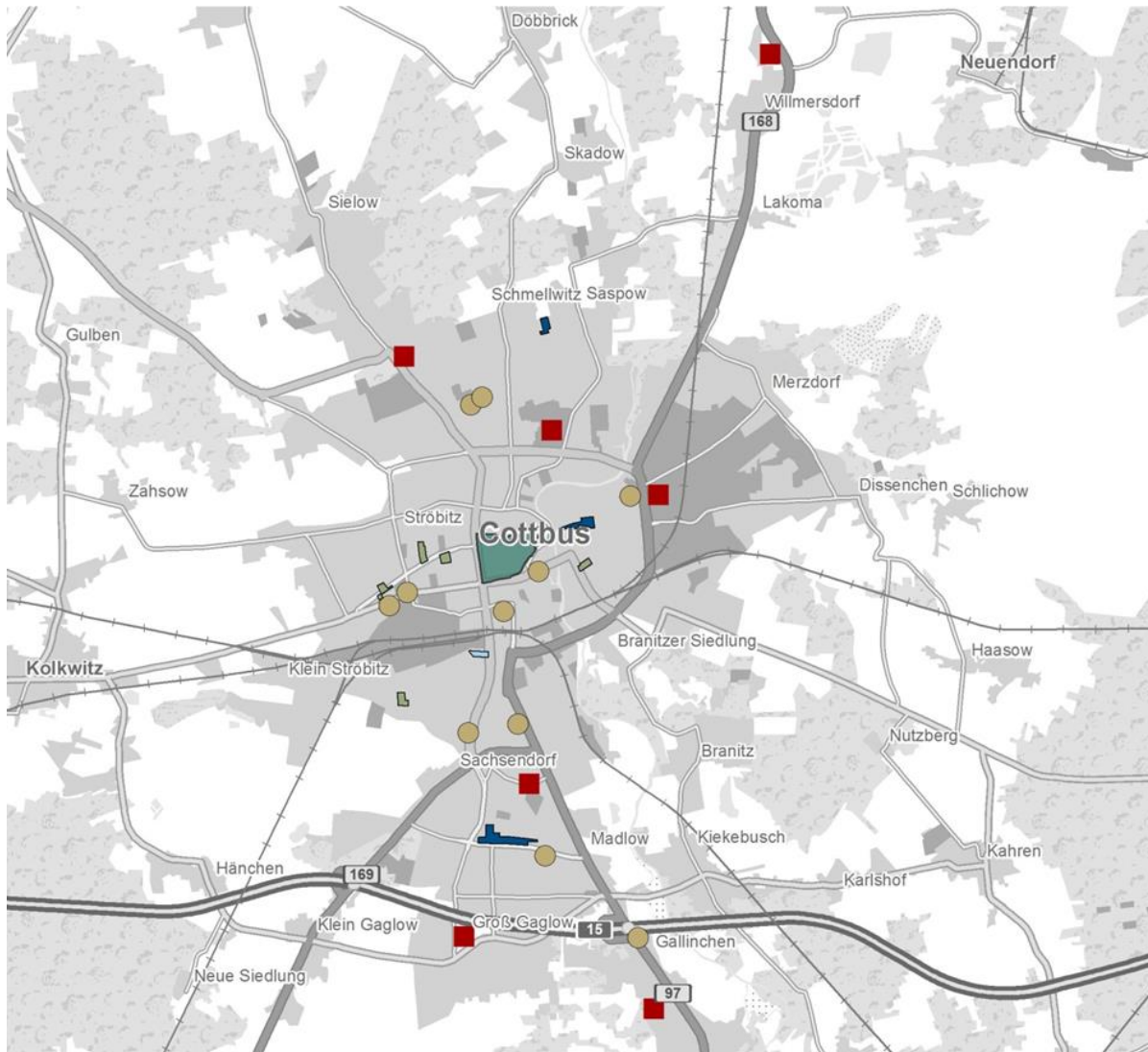
Hardenbergstraße

Spree-Park

Einrichtungshaus
Willmersdorf

Östlicher Stadtring

Zentren- und Standortkonzept der Stadt Cottbus



Zentren- und Standortkonzept der Stadt Cottbus:

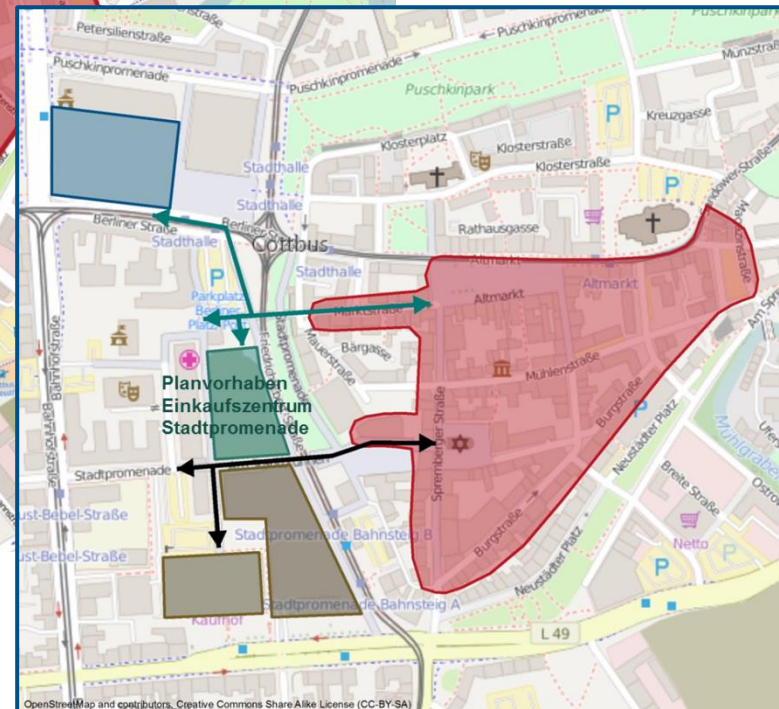
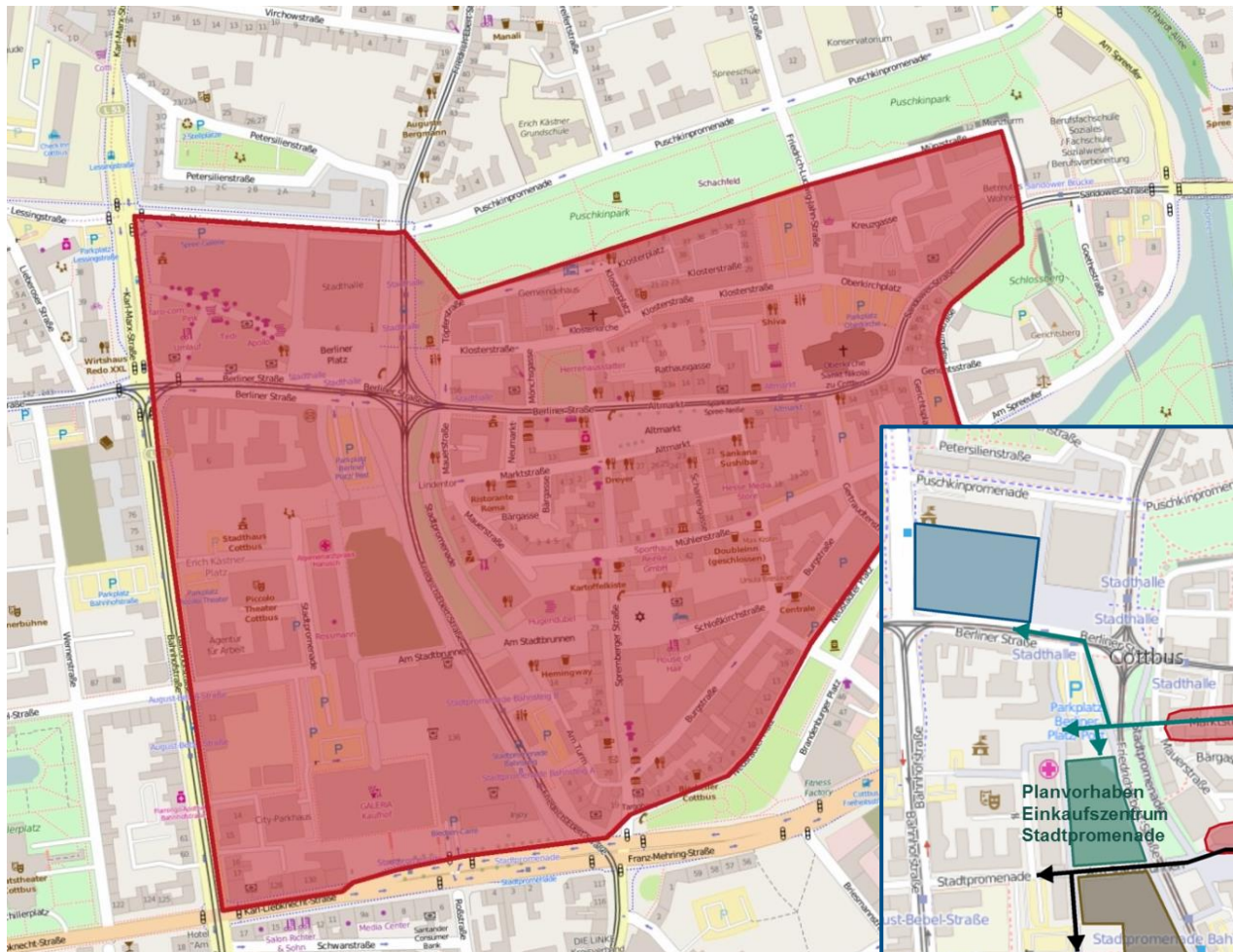
- A-Zentrum
- B-Zentren Stadtteilzentren
- C-Zentrum Integriertes Einkaufszentrum
- D-Zentren Nahversorgungszentren
- Nahversorgungslagen
- Ergänzungsstandorte großflächiger Einzelhandel



(Quelle: © 2012, Nexiga, TomTom)

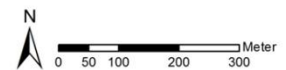
Räumliche Abgrenzung des A-Zentrums Innenstadt

Schwerpunktbereiche & Verknüpfung durch Wegebeziehungen



Funktionale Schwerpunktbereiche der Cottbuser Innenstadt

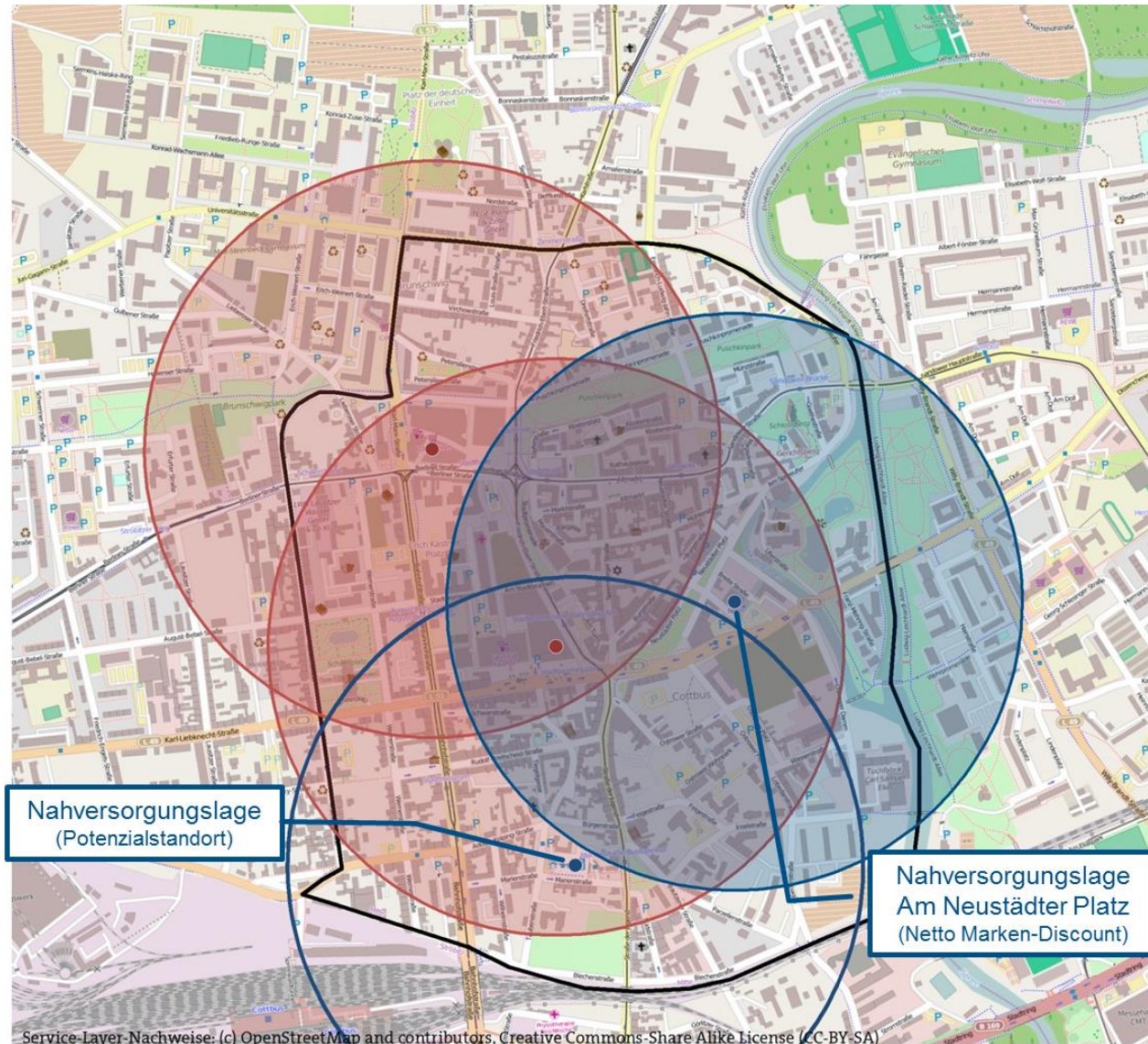
- Spree-Galerie
- Spremberger Straße mit Altmarkt und Seitenstraßen
- Bleichen-Carree / Galeria Kaufhof
- Planvorhaben Einkaufszentrum Stadtpromenade
- Bestehende Wegebeziehungen
- Neue Wegebeziehungen



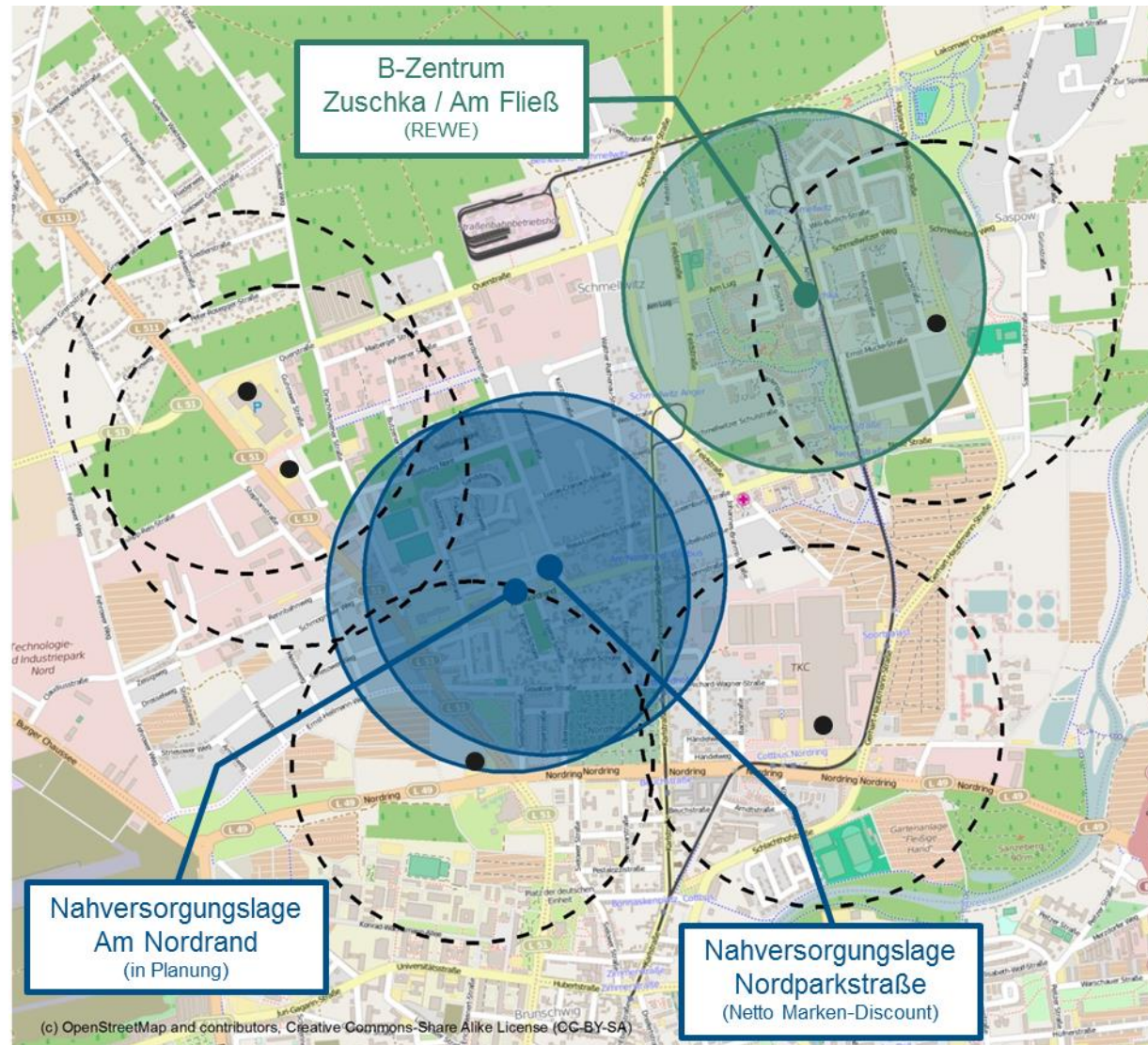
Kartengrundlage: © 2012, Nexiga, Esri Basemaps

(Quelle: © 2012, Nexiga, Esri Basemaps)

Zentren- und Nahversorgungsstruktur im Stadtgebiet Mitte

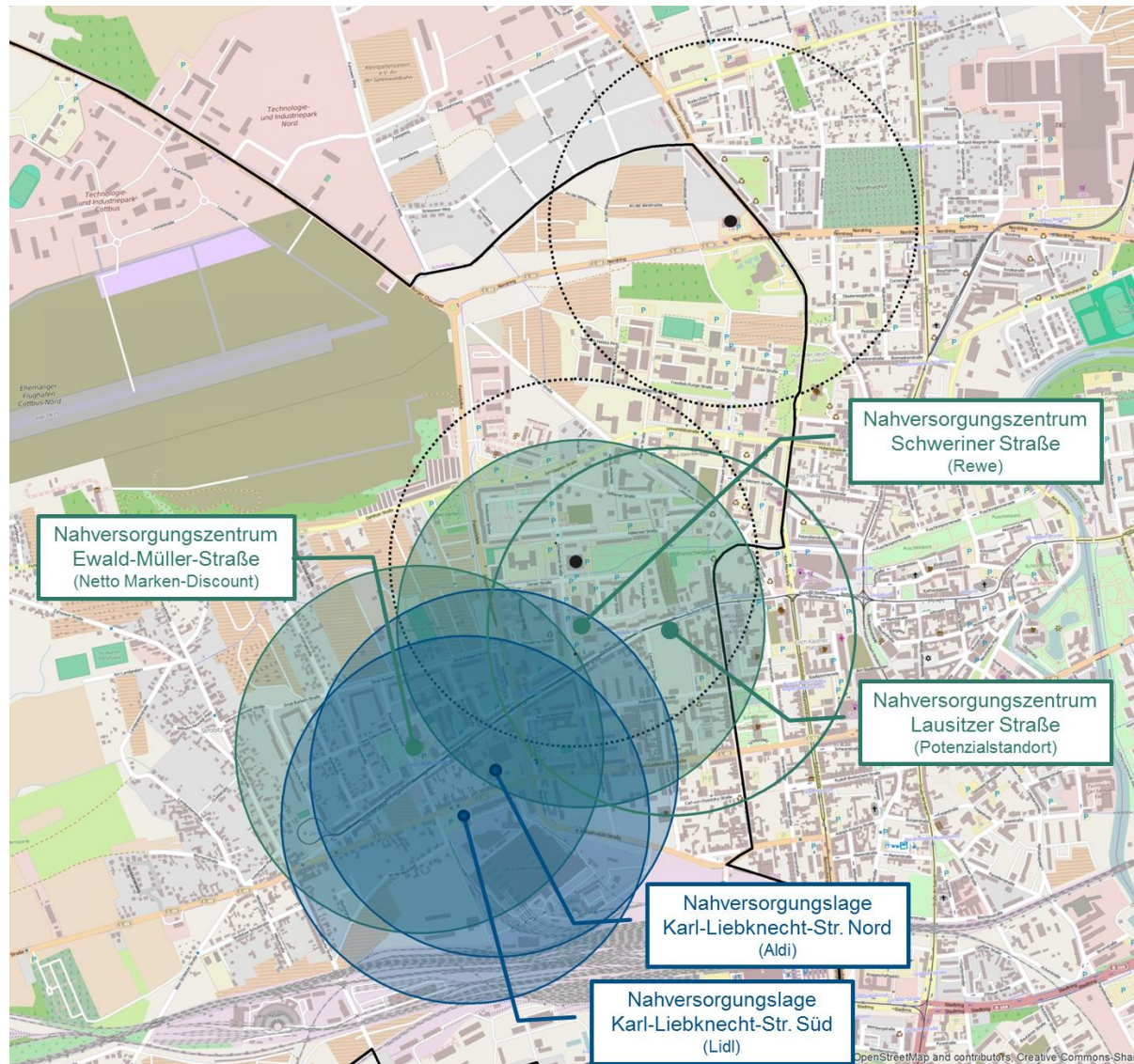


Zentren- und Nahversorgungsstruktur im Stadtgebiet Nord



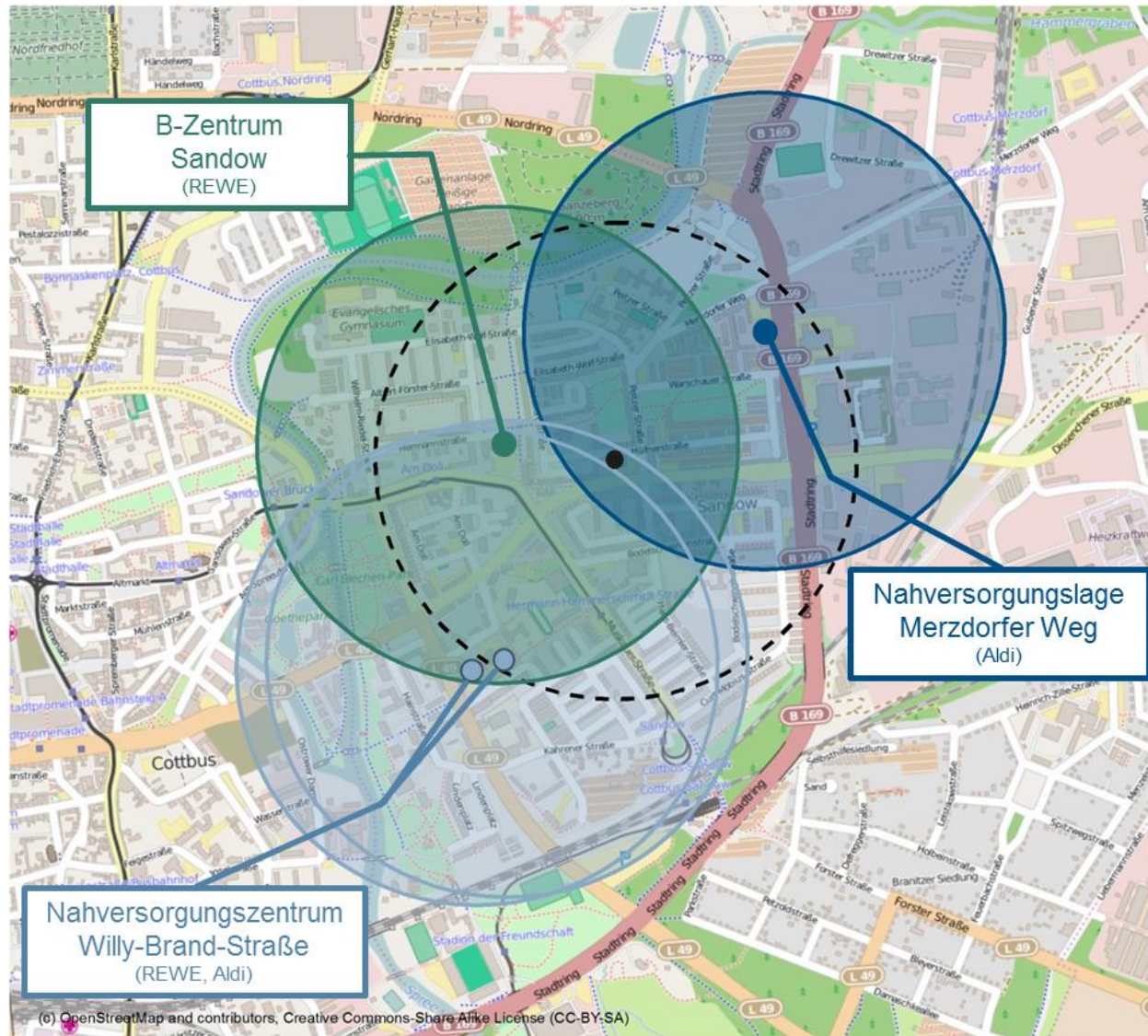
(Quelle: © 2012, Nexiga, Esri Basemaps)

Zentren- und Nahversorgungsstruktur im Stadtgebiet West



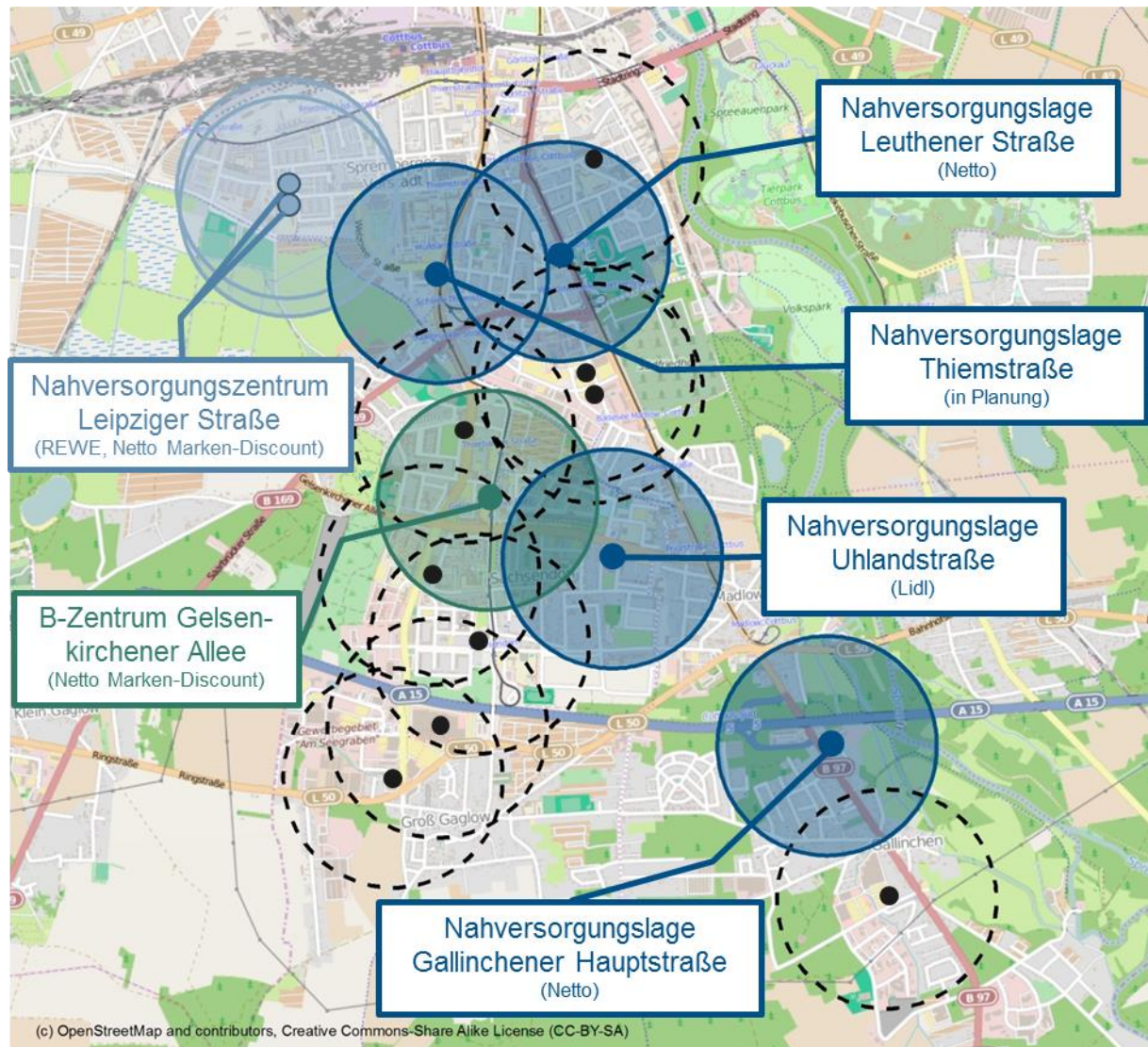
(Quelle: © 2012, Nexiga, Esri Basemaps)

Zentren- und Nahversorgungsstruktur im Stadtgebiet Ost



(Quelle: © 2012, Nexiga, Esri Basemaps)

Zentren- und Nahversorgungsstruktur im Stadtgebiet Süd



(Quelle: © 2012, Nexiga, Esri Basemaps)

Handlungsschwerpunkte zur Umsetzung der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption der Stadt Cottbus

Handlungsschwerpunkt 1 – Priorität der Innenstadtentwicklung

Handlungsschwerpunkt 2 – Lenkung zentrenrelevanter Einzelhandelsansiedlungen auf zentrale Versorgungsbereiche

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

Handlungsschwerpunkt 4 – Cottbuser Nachbarschaftsladen

Handlungsschwerpunkt 5 – Nahversorgungslagen

Handlungsschwerpunkt 6 – Planungsrechtliche Absicherung der Ergänzungsstandorte

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

Handlungsschwerpunkt 8 - städtebauliches Entwicklungskonzept