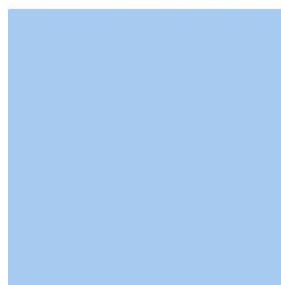
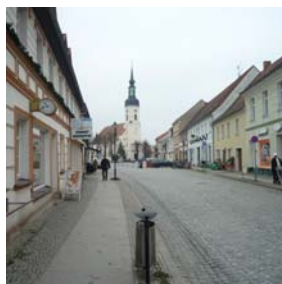
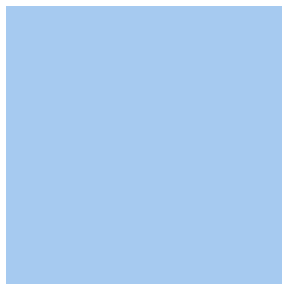




Stadt Lübbenau/Spreewald

Wirkungsanalyse für Fabrikverkauf mit Bekleidung im Lausitz- Industriepark Lübbenau/Spreewald





Stadt Lübbenau/Spreewald Wirkungsanalyse für Fabrikverkauf mit Bekleidung im Lausitz- Industriepark Lübbenau/Spreewald

Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta

Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL

Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:

Dr. Paul G. Jansen

HRB Köln 62236

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 02 21.940 72-0

Fax 02 21.940 72-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de

www.stadtplanung-dr-jansen.de



1	AUFGABENSTELLUNG UND BEARBEITUNGSANSATZ	3
2	BAUPLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1	Bundesbaurechtliche Regelungen/Bebauungsplan	6
2.2	Planungsrechtliche Vorgaben im Bundesland Brandenburg	7
2.3	Kommunale Vorgaben	9
3	STANDORT UND PROJEKTPLANUNG	12
3.1	Makrostandort Lübbenau/Spreewald	12
3.2	Mesostandort Lausitz-Industriepark Kittlitz/Lübbenau	15
4	PROJEKTDATEN	19
4.1	Factory Outlet Center/Fabrikverkäufe	19
4.2	Planvorhaben	20
4.2.1	Konzeption	20
4.2.2	Handelswirtschaftliche Bedeutung, Annahmen zur Ausstrahlungskraft	21
5	EINZUGSGEBIET UND NACHFRAGEVOLUMEN	24
5.1	Einzugsgebiet	24
5.2	Nachfragevolumen	26
6	WETTBEWERBSSITUATION	28
6.1	Methodische Vorgehensweise	28
6.2	Wettbewerbssituation	29
7	HANDELSWIRTSCHAFTLICHE UND STÄDTEBAULICHE EFFEKTE	33
7.1	Annahmen, Varianten und Berechnungsansatz	33
7.2	Handelswirtschaftliche Effekte	35
7.2.1	Fachmarktvariante	35
7.2.2	FOC-Variante	36
7.3	Städtebauliche Auswirkungen	38
7.3.1	Lübbenau	38
7.3.2	Lübben	40
7.3.3	Finsterwalde	42
7.3.4	Sonstige Standorte	43
8	KOMPATIBILITÄT DES VORHABENS MIT ÜBERGEORDNETEN VORGABEN	44
8.1	Kompatibilität mit den Vorgaben des Bundeslandes	44
8.2	Kompatibilität mit den Vorgaben der Stadt Lübbenau	45
9	ZUSAMMENFASSUNG UND ABSCHLIEßENDE EMPFEHLUNG	46



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage der Stadt Lübbenau/Spreewald im Raum und zentralörtliche Gliederung	12
Abbildung 2	Voraussichtliches Einzugsgebiet der Projektplanung	25
Abbildung 3	Wettbewerbssituation innerhalb des Untersuchungsgebiets	30

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Tabelle 4 zum LEP B-B 2009	8
Tabelle 2	Bevölkerung im Stadtgebiet nach Stadtteilen im Jahr 2014	13
Tabelle 3	Einwohnerentwicklung im Stadtgebiet im Zeitraum 2009 bis 2014	14
Tabelle 4	Leistungsfähigkeit des Planvorhabens nach Varianten	22
Tabelle 5	Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet (in Mio. EUR)	27
Tabelle 6	Wettbewerbssituation des untersuchungsrelevanten Sortiments Bekleidung/Schuhe/Sport im Überblick	31
Tabelle 7	Umsatzumverteilungseffekte bei einem Fachmarktangebot auf ca. 2.400 qm Verkaufsfläche (Variante 1)	36
Tabelle 8	Umsatzumverteilungseffekte bei einem FOC-Angebot auf ca. 2.400 qm Verkaufsfläche (Variante 2)	38

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.

1 Aufgabenstellung und Bearbeitungsansatz

Die ca. 16.250 Einwohner zählende Stadt Lübbenau/Spreewald liegt südöstlich von Berlin und wird auch als „Tor zum Spreewald“ bezeichnet. Sie ist die nördlichste Kommune im Landkreis Oberspreewald-Lausitz und grenzt an den Landkreis Dahme-Spreewald. Mit der Lage im Spreewald hat der Einzelhandel in Lübbenau somit grundsätzlich die Möglichkeit, vom Spreewaldtourismus zu profitieren; Lübbenau steht dabei aber auch als Einzelhandelsstandort im Wettbewerb zu den benachbarten Mittelzentren und zum Oberzentrum Cottbus.

Das Einzelhandelsstandortgefüge im Stadtgebiet Lübbenau wird geprägt durch Standortbereiche, deren Funktionen im gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept der Stadt Lübbenau aus dem Jahr 2013 („Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenau/Spreewald“, Bericht Fassung Dezember 2013, Stadt + Handel und complan Kommunalberatung) festgelegt wurden. Demnach befinden sich Zentrale Versorgungsbereiche in der Lübbenauer Altstadt (Stadtteilzentrum Altstadt kern) und der Lübbenauer Neustadt (Stadtteilzentrum Neustadt, Nahversorgungszentrum Roter Platz). Als Ergänzungsstandort wurde im Westen der Kernstadt der Standortbereich Am Kaufland eingeordnet. Der Einzelhandelsbesatz in den Zentralen Versorgungsbereichen ist dabei kleinteilig geprägt. Bezogen auf den Anteil an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche kommt dem Ergänzungsstandort Am Kaufland eine höhere Bedeutung zu, auch in sonstigen städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen konzentriert sich die Verkaufsfläche stärker als in der Altstadt. Obwohl sich der Mittelbereich der Stadt Lübbenau/Spreewald auch auf die Nachbarkommunen Vetschau/Spreewald und Calau bezieht, richten sich die Versorgungsfunktionen des Einzelhandels im Wesentlichen auf die Bürgerschaft aus dem Stadtgebiet. Ergänzende Umsätze mit Touristen werden schwerpunktmäßig in der Altstadt realisiert.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenau/Spreewald empfiehlt, die künftige Einzelhandelsentwicklung, speziell mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, auf die integrierten Einzelhandelsstandorte zu lenken, die sich im Bevölkerungsschwerpunkt Kernstadt und nicht in den Ortsteilen befinden.

Am Standort Lausitz-Industriepark Lübbenau/Spreewald (nachfolgend bezeichnet als Lausitz-Industriepark) im Ortsteil Kittlitz ist nun eine Einzelhandelsansiedlung geplant, die zwar in den Medien als Factory Outlet Center behandelt wird, vom Investor jedoch anders bezeichnet wird, weil der Gesamtumfang der Einzelhandelsplanung den üblicherweise mit diesem Begriff assoziierten Verkaufsflächenrahmen deutlich unterschreiten soll. Derzeit in der Diskussion sind drei getrennte Gebäude mit jeweils weniger als 800 qm Verkaufsfläche. Noch offen ist die Zahl der Einzelhandelsbetriebe, die in jedem Gebäude realisiert werden sollen. Den Plänen zufolge kann die

Zahl dieser Betriebe bis zu vier betragen, sodass eher kleinere Ladeneinheiten vorliegen werden. Der Standort ist Pkw-Kunden orientiert und weist durch die Anbindung an das Autobahndreieck Spreewald (A 13/A 15) eine überdurchschnittlich gute überregionale Erreichbarkeit auf: Auch Kunden aus Berlin und Dresden könnten den Standort mit ca. einer Stunde Fahrtzeit erreichen. Die Attraktivität des Standorts soll zudem durch die Ansiedlung eines Rasthofs auf der benachbarten Fläche gestärkt werden.

Der Standort wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Lübbenau/Spreewald als ungeeignet für das Planvorhaben bewertet, sodass das Vorhaben im Widerspruch zum Einzelhandelskonzept steht.

Geplant sind primär Produkte aus den Segmenten Bekleidung, Schuhe und Sportbekleidung/-schuhe, die auch Schlüsselfunktionen in den schon bestehenden FOCs im Bundesgebiet wie international übernehmen. Mit der Ergänzung einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 2.400 qm auf dem Planareal würde – bezogen auf den aktuellen sortimentsbezogenen gesamten Verkaufsflächenbestand von ca. 3.450 qm im Stadtgebiet Lübbenau/Spreewald – ein Angebotsschwerpunkt außerhalb bzw. angrenzend an gewachsene Siedlungsstrukturen entstehen. Da das bisher vorliegende Bekleidungsangebot eine Zentralität von ca. 112 erreicht, somit auch Kaufkraft von außerhalb des Stadtgebiets anzieht, ist nicht auszuschließen, dass das Vorhaben mit gravierenden Verdrängungseffekten im örtlichen Einzelhandel einhergeht. Aufgrund der überdurchschnittlich guten Verkehrsanbindung des Planstandorts ist allerdings auch davon auszugehen, dass Kunden aus angrenzenden Kommunen auf den Standort gelenkt werden können, zudem dürfen für Lübbenau als eines der Zentren des Spreewaldtourismus auch Umsätze mit Touristen für das Vorhaben angenommen werden.

Mit maximal ca. 800 qm Verkaufsfläche bleibt jedes Gebäude unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit, sodass kommunale sowie landes- und bundesweit gültige Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels formal möglicherweise nicht greifen. Ungeachtet der Frage der rechtlichen Zulässigkeit dieses Vorhabens ist die Stadt Lübbenau/Spreewald interessiert zu erfahren, welche handelswirtschaftlichen und möglicherweise städtebaulichen Wirkungen in Folge einer Realisierung der Projektplanung zu erwarten sind. Zu prüfen ist, welchen Umfang diese Wirkungen erreichen, auf welche Handelsstandorte sie sich verteilen und ob daraus städtebauliche Folgen für integrierte Einzelhandelslagen entstehen könnten.

Im Rahmen einer Wirkungsanalyse sollen daher die voraussichtlichen handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen dieser Erweiterungsmaßnahme aufgezeigt werden. Folgende Arbeitsschritte umfasst die Bearbeitung:

- Darstellung der bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen am Planstandort¹,
- Einordnung der Einzelhandelsbedeutung des Planvorhabens,
- Zusammenstellung der Eckdaten zur künftigen Leistungsfähigkeit (Einzugsbereich, vorhabenrelevante Kaufkraft)
- Aufzeigen der potenziellen Versorgungsfunktion und Marktbedeutung des Planvorhabens im Einzugsgebiet,
- Ermittlung der zu erwartenden handelswirtschaftlichen Effekte (sog. Umsatzumverteilungswirkungen) und Bewertung im Hinblick auf mögliche städtebauliche Auswirkungen sowie
- ggf. Empfehlungen zur Modifizierung des Planvorhabens.

Bei der Bearbeitung wurden primär folgende Daten und Konzepte berücksichtigt:

- Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenau/Spreewald, Dezember 2013, Stadt + Handel/complan Kommunalberatung
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Finsterwalde, März 2009, CIMA
- Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus, Mai 2008, BBE
- Ergebnisse der Bestandsaufnahme des Einzelhandels im Bundesland Brandenburg, Juli 2010 – Januar 2011, Stadt + Handel
- Eigene Vor-Ort-Erhebung in Lübbenau/Spreewald und der Region im November/Dezember 2014 (einschl. Standortbewertung)

¹ Vorbehaltlich des Erhalts der Rechtskraft des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg 2009 infolge des OVG-Urteils v. 16. Juni 2014.

2 Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Bundesbaurechtliche Regelungen/Bebauungsplan

Das *Baugesetzbuch* (BauGB) sowie die *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) stellen die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die räumliche Planung von Einzelhandelsstandorten in Deutschland dar, die in den Bundesländern auf unterschiedlicher Ebene und mit variierenden Vorgaben ergänzt werden.

Ein zentrales Kriterium bei der Prüfung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen ist die Verkaufsfläche. Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 qm Geschoss- bzw. 800 qm Verkaufsfläche² werden als großflächig bezeichnet und unterliegen anderen Bestimmungen als Einzelhandelsbetriebe unterhalb dieses Schwellenwerts. So ist nach § 11 Abs. 3 BauNVO für Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe die Ausweisung eines Kern- oder entsprechenden Sondergebiets erforderlich, sofern sie sich nicht nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken. In Einzelfällen sind Abweichungen von diesen Vorgaben zulässig, dies gilt insbesondere für Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln, die wohnortnahe Versorgungsaufgaben übernehmen. Die Ansiedlungsmöglichkeiten nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe richten sich nach den Vorgaben des Baugebiets.

Das Planvorhaben sieht die Realisierung von drei Gebäuden mit jeweils weniger als 800 qm Verkaufsfläche vor, die nach dem bestehenden Bebauungsplan für das Gebiet Nr. 08/3/94 „Hauptwerkstätten Kittlitz“, der mehrere Misch-, Gewerbe- und Industriegebiete festsetzt, grundsätzlich möglich wären. Großflächige Einzelhandelsbetriebe oder ein Einkaufszentrum hingegen wären an diesem Standort nicht zulässig. Die Projektentwicklung ist daher bestrebt, die Kriterien für die Bewertung des Nebeneinanders dreier, die Großflächigkeit nicht erreichender Gebäude, belegt durch jeweils mehrere Ladeneinheiten nicht bekannter Größenordnung, als Einkaufszentrum zu vermeiden. Damit soll im Genehmigungsverfahren einer möglichen kumulativen Betrachtung der zu erwartenden Wirkungen der Ansiedlung vorgebeugt werden. Zu diesen Kriterien zählen insbesondere die einheitliche Planung, das ungeplante Wachstum, die gemeinsame Anlage oder Bewirtschaftung und die gemeinsame Vermarktung des Angebots der Einzelhandelsbetriebe in diesen Gebäuden.

Wie aufgezeigt, sollen ungeachtet der juristischen Bewertung der Zulässigkeit die zu erwartenden Wirkungen der Projektrealisierung erläutert werden, um ggf. städtebaulich und versorgungsstrukturell

² Gemäß der Rechtsprechung (u. a. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24. November 2005) wird ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von über 800 qm als großflächig eingestuft.

unerwünschten Wirkungen vorbeugen zu können. Insofern erfolgt eine Prüfung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

2.2 Planungsrechtliche Vorgaben im Bundesland Brandenburg

Gleichermaßen soll geprüft werden, ob diese Planung, wenn sie als großflächig einzustufen wäre, die Vorgaben der Landesplanung erfüllt.

Hierzu ist anzumerken, dass der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009, der am 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten ist, vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 16.6.2014 für unwirksam erklärt wurde. Allerdings ist der LEP B-B weiterhin zu berücksichtigen, bis das Urteil Rechtskraft erreicht; daher wird dieser für die Bewertung der in diesem Bericht zu untersuchenden Projektplanung zugrunde gelegt.

Im LEP B-B werden folgende Grundsätze als wesentliche Zielvorgaben für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben i. S. d. § 11, Abs. 3 BauNVO formuliert:

- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind vorbehaltlich des Absatzes 6 – dieser bezieht sich auf nahversorgungsrelevante Angebote, somit hier nicht relevant – nur in zentralen Orten zulässig (*Konzentrationsgebot*).
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (*raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot*).
- Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (*Kongruenzgebot*).
- Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5 000 qm sind nur in der Metropole Berlin und in Oberzentren zulässig.
- Innerhalb zentraler Orte sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Tabelle 1) nur auf Standorten in städtischen Kernbereichen entwickelt werden (*Integrationsgebot*).

Der Einzelhandelserlass für das Land Brandenburg fasst die für großflächige Einzelhandelsvorhaben relevanten Bestimmungen zusammen und gibt in einer Checkliste eine Arbeitshilfe für Gutachten zur Prüfung der Verträglichkeit betreffend großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die bei der Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung genutzt wurde.³

³ Land Brandenburg: Bauplanungsrechtliche und raumordnerische Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – Einzelhandelserlass – Runderlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft vom 17.06.2014.

Tabelle 1 Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Tabelle 4 zum LEP B-B 2009

Sortiment	Einstufung
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	nahversorgungs- und zentrenrelevant
Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschl. Drogerieartikel)	nahversorgungs- und zentrenrelevant
Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf	nahversorgungs- und zentrenrelevant
Textilien	zentrenrelevant
Bekleidung	zentrenrelevant
Schuhe und Lederwaren	zentrenrelevant
Beleuchtungsartikel	zentrenrelevant
Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)	zentrenrelevant
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	zentrenrelevant
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	zentrenrelevant
Heimtextilien	zentrenrelevant
Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik u. Musikinstrumente	zentrenrelevant
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	zentrenrelevant
Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck	zentrenrelevant
Spielwaren	zentrenrelevant
Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde	zentrenrelevant
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	zentrenrelevant
Augenoptiker	zentrenrelevant
Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)	zentrenrelevant
Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software	zentrenrelevant
Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone	zentrenrelevant
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	zentrenrelevant
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör	zentrenrelevant
Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe	zentrenrelevant
Antiquitäten und Gebrauchsgüter	zentrenrelevant

Quelle: Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg 2009; Tabelle 4, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

2.3 Kommunale Vorgaben

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübbenau/Spreewald hat mit dem Beschluss Nr. 23-2014 vom 21. Mai 2014 das Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenau/Spreewald⁴ als Handlungsgrundlage für die Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels beschlossen.

Die Grundlage dieses Einzelhandelskonzepts bildet die Erfassung des kompletten Einzelhandelsbestands im Stadtgebiet im Frühjahr 2013. Unter Berücksichtigung weiterer Recherchen (u. a. Befragungen der Bevölkerung, Expertengespräche, Erfassung zentrenergänzender Funktionen in den Zentralen Versorgungsbereichen) wurden die aktuelle Situation und die Entwicklungsperspektiven des Lübbenauer Einzelhandels bewertet. In Betrachtung der verschiedenen Lagebereiche des Lübbenauer Einzelhandels wird eine mehrpolige Angebotsverteilung deutlich. Während am Standortbereich Altstadt kern mit rd. 28 % die meisten Betriebe verortet sind, umfasst dieser lediglich einen Verkaufsflächenanteil von rd. 5 % des Stadtgebiets. In der Neustadt befinden sich zwei strukturprägende Standortbereiche: Der größere Standort umfasst das Einkaufszentrum Kolosseum sowie angrenzende Gebiete, hier sind insgesamt rd. 21 % der gesamtstädtischen Einzelhandelsbetriebe und rd. 12 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche verortet. Am zweiten Neustädter Standort, dem „Roten Platz“, befinden sich rd. 11 % der Einzelhandelsbetriebe und ca. 6 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Die hinsichtlich ihrer Verkaufsfläche dominierende Einzelhandelslage im Stadtgebiet ist der Standortbereich „Am Kaufland“; hier befinden sich rd. 39 % der Verkaufsfläche, die von ca. 14 % der Lübbenauer Betriebe belegt werden.

Das Stadtteilzentrum Altstadt kern bildet historisch den bedeutendsten Versorgungsstandort innerhalb des Stadtgebiets, der jedoch seine Funktion nur eingeschränkt wahrnehmen kann. Er ist funktional durch ein stark tourismusorientiert ausgerichtetes Einzelhandelsangebot gekennzeichnet, welches nachgeordnet der Versorgung der Bewohner dient. In dem baulich attraktiven, jedoch kleinteiligen historischen Altstadt kern dominieren eigentümergeführte Geschäfte des mittelfristigen Bedarfsbereichs. Die Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsbesatzes im Altstadt kern ist insbesondere wegen fehlender Magnetbetriebe unterdurchschnittlich. Als frequenzfördernde Einrichtung kann auch das Rathaus die Anziehungskraft des Standorts auf die Bewohnerschaft nur begrenzt unterstützen.

Das Stadtteilzentrum Neustadt/Kolosseum versorgt primär die Lübbenauer Neustadt. Der Branchenmix wird zu gleichen Teilen durch Güter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs geprägt. Parallel zur Ein-

⁴ Stadt + Handel GbR Dortmund und complan Kommunalberatung GmbH, Potsdam, 2013

zelhandelsversorgung übernimmt das Stadtteilzentrum durch die Präsenz von bedeutenden öffentlichen Einrichtungen und Behörden zentrale Dienstleistungsfunktionen in der Stadt. Als Magnetbetriebe mit Angeboten des primär kurzfristigen Bedarfs sichern der Lebensmitteldiscounter Lidl und der Drogeriemarkt Rossmann die Grundfrequentierung.

Im Nahversorgungszentrum Roter Platz, das die fußläufige Nahversorgung großer Bevölkerungsteile sichert, liegt der Sortimentschwerpunkt auf den Gütern des kurzfristigen Bedarfs. Magnetbetrieb ist ein Rewe-Supermarkt.

Ergänzt wird das Lübbenauer Zentrengefüge durch den Sonderstandort „Am Kaufland“, an dem neben dem namengebenden großen Supermarkt und einem Aldi-Lebensmitteldiscounter auch Fachmärkte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (u. a. Bekleidung, Schuhe, Elektrowaren) und mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Bettwaren, Bau- und Gartenbedarf) angesiedelt sind.

In Ergänzung der Klassifizierung der Standorte wurden die Sortimente definiert, die für die Funktionsfähigkeit der Zentralen Versorgungs- und Nahversorgungsbereiche von übergeordneter Bedeutung sind. Die „Lübbenauer Liste“ unterscheidet demnach sog. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente von nicht zentrenrelevanten. Für die Bewertung der Ansiedlungschancen und der zu erwartenden Effekte des Planvorhabens ist von Bedeutung, dass die Kernsortimente Bekleidung, Schuhe/Lederwaren sowie Sport- und Campingartikel (einschließlich Sportbekleidung/-schuhe) als zentrenrelevant eingestuft wurden.

Das Einzelhandelskonzept formuliert Vorgaben zur künftigen Einzelhandelsentwicklung und -steuerung im Stadtgebiet, die konform sind mit den Steuerungsrichtlinien auf Landesebene. Die drei wesentlichen Entwicklungsziele, deren Inhalte im Konzept mit umsetzungsorientierten Ansiedlungsleitsätzen korrespondieren, sind:

1. Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche entsprechend ihrer funktionalen Ausrichtung durch Ergänzung des Angebots und Etablierung leistungsfähiger Strukturen – bei Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Nahversorgung; der Ansiedlungsgrundsatz fordert die Ansiedlung von zentrenrelevantem (nicht: Nahversorgung) Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig in den Zentralen Versorgungsbereichen Stadtteilzentrum Altstadt-kern und Stadtteilzentrum Neustadt sowie nachgeordnet im Nahversorgungszentrum Roter Platz;
2. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in der Kernstadt, um die flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten bestmöglich zu gewährleisten, ohne die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen und Entwicklung von Ansätzen für ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgungsstrukturen in den Lübbenauer Ortsteilen; auch hierzu formuliert ein Ansiedlungsgrund-

satz eindeutige Vorgaben, die jedoch für das hier zu betrachtende Vorhaben nicht relevant sind;

3. Bereitstellung ergänzender Standorte für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ohne Beeinträchtigung der Zentren oder der Nahversorgung, restriktiver Umgang mit Randsortimenten; die diesbezüglichen Ansiedlungsleitsätze sind für das Planvorhaben mit einer Ausnahme nicht bedeutsam; das Konzept schlägt vor, auch diese Einzelhandelsbetriebe nur in der Kernstadt und im Ortsteil Zerkwitz anzusiedeln.⁵

Ein vierter Ansiedlungsleitsatz bezieht sich konkret auf das zum Zeitpunkt der Konzepterstellung bereits bekannte Planvorhaben und nimmt eine konträre Haltung ein:

„Die Ansiedlung von sogenannten Factory Outlet Centern (FOC, Werksverkäufe) mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten am Standort des Lausitz-Industrieparks Lübbenau/Spreewald (OT Kittlitz) an der Bundesautobahn A 13, Anschlussstelle Kittlitz entspricht nicht den Leitgedanken der Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Lübbenau/Spreewald gemäß diesem Konzept.“

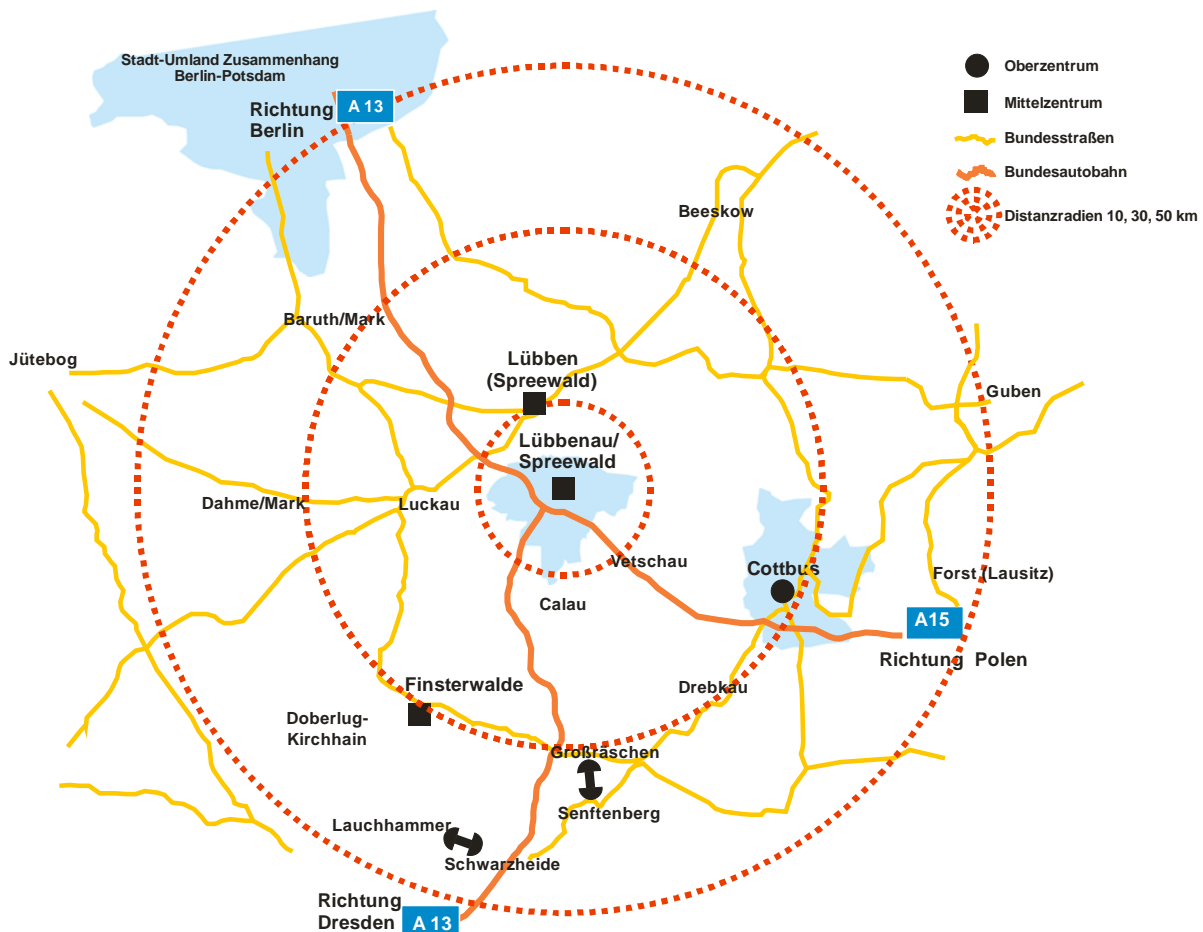
⁵ Stadt + Handel GbR Dortmund und complan Kommunalberatung GmbH Potsdam, Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenau/Spreewald, Dezember 2013

3 Standort und Projektplanung

3.1 Makrostandort Lübbenau/Spreewald

Die Stadt Lübbenau/Spreewald ist dem Landkreis Oberspreewald-Lausitz zugeordnet und im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) als Mittelzentrum ausgewiesen. Lübbenau/Spreewald liegt ca. 50 – 60 km südöstlich der Metropolregion Berlin, das nächstgelegene Oberzentrum befindet sich mit der Stadt Cottbus wiederum ca. 30 km in südöstlicher Richtung. Aufgrund der geringen Entfernung von ca. 10 km steht daher auch das nördlich gelegene Mittelzentrum Lübben (Spreewald) im Landkreis Dahme-Spreewald als Einzelhandelsstandort im Wettbewerb. Bezüglich der Anbindung von Kunden aus den südlich und südwestlich an Lübbenau angrenzenden Kommunen ist der Einzelhandel in der rd. 30 km südwestlich gelegenen Stadt Finsterwalde im Landkreis Elbe-Elster relevant.

Abbildung 1 Lage der Stadt Lübbenau/Spreewald im Raum und zentralörtliche Gliederung



Quelle: Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

Die Landesplanung ordnet auch die Nachbarkommunen Vetschau/Spreewald und Calau dem Mittelbereich von Lübbenau/Spreewald zu, sodass sich die Versorgungsfunktionen insgesamt auf ca. 32.780 Einwohner beziehen.

Neben der Einzelhandelsausstattung in der Region wird die Entwicklung des Lübbenauer Einzelhandels u. a. durch die Verkehrsanbindung beeinflusst.

Dabei ist Lübbenau durch die Lage am Autobahndreieck Spreewald, welches innerhalb des Stadtgebiets verortet ist, privilegiert, da so eine Anbindung an zwei Bundesautobahnen, die A 13 Richtung Berlin und Dresden sowie die A 15 Richtung Cottbus, besteht. Lübbenau befindet sich somit im Hinblick auf das großräumige Straßennetz zwischen Cottbus (im weiteren Verlauf der Autobahn auch das polnische Staatsgebiet), Dresden und Berlin. Die Landstraßen L 49, L 55 und L 526 sind hingegen für die Verkehrsbeziehungen zu den Nachbarorten von Bedeutung. Im ÖPNV ist der „Bahnhof Lübbenau“ mittels der Linien RE 2 (Wismar – Schwerin – Wittenberge – Berlin – Lübben – Vetschau/Spreewald – Cottbus) und RE 19 (Senftenberg – Calau – Lübben – Königs Wusterhausen – Berlin Gesundbrunnen) regional bedeutsam. Der ÖPNV umfasst zusätzlich 6 Buslinien, bietet damit ein dichtes Liniennetz innerhalb des Stadtgebiets und unterstützt die Verbindungen in die Nachbarorte.

Tabelle 2 Bevölkerung im Stadtgebiet nach Stadtteilen im Jahr 2014

Stadtteile	Einwohner	
	absolut	in %
Stadt Lübbenau	11.895	73,2
Boblitz	736	4,5
Zerkwitz	635	3,9
Ragow	538	3,3
Groß Beuchow	428	2,6
Kittlitz	370	2,3
Groß Klessow	356	2,2
Groß Lübbenau	253	1,6
Klein Radden	243	1,5
Bischdorf	209	1,3
Krimnitz	194	1,2
Lehde	145	0,9
Hindenberg	135	0,8
Leipe	117	0,7
Summe	16.254	100

Quelle: Stadt Lübbenau, Stand: 31. Dezember 2014

In Lübbenau/Spreewald lebten am 31. Dezember 2014 ca. 16.250 Einwohner, die sich auf vierzehn Siedlungsbereiche verteilen. Den Bevölkerungsschwerpunkt bildet die Kernstadt mit knapp 12.000 Einwohnern, in den Ortsteilen leben jeweils weniger als 1.000 Einwohner.

In den vergangenen fünf Jahren ist ein sukzessiver Bevölkerungsrückgang festzustellen. Die Einwohnerzahl sank um über 620 Personen, gleichbedeutend mit ca. 4 %.

Tabelle 3 Einwohnerentwicklung im Stadtgebiet im Zeitraum 2009 bis 2014

Jahr	Einwohner	
	absolut	2009 = 100,0
2009	16.874	100,0
2010	16.743	99,2
2011	16.639	98,6
2012	16.466	97,6
2013	16.262	96,4
2014	16.254	96,3

Quelle: Stadt Lübbenau, Einwohnerzahlen vom 31.12. des jeweiligen Jahres

Zur Bevölkerungsentwicklung in Lübbenau/Spreewald und der Region liegt eine Prognose des Landesamts für Bauen und Verkehr (LBV) vor, die von einer weiterhin stark rückläufigen Bevölkerungszahl bis zum Jahre 2030 ausgeht (rd. 21 %) ⁶. Der Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung kommt zu einem ähnlichen Ergebnis (rd. 23 %) ⁷. Auch wenn die tatsächliche Einwohnerentwicklung leicht von den prognostizierten Werten abweicht, sind die Rahmenbedingungen der weiteren Einzelhandels- und Kaufkraftentwicklung am Standort Lübbenau/Spreewald grundsätzlich negativ.

Ein weiterer Einflussfaktor auf die Situation und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandorts Lübbenau/Spreewald ist der Spreewaldtourismus. Im Jahr 2010 wurden für die Reiseregion Spreewald rd. 519.550 Gäste und rd. 1.363.210 Übernachtungen gezählt; für 2014 ergibt sich eine Erhöhung auf ca. 600.365 Gäste und ca. 1.564.980 Übernachtungen. Im Vergleich mit dem Jahr 2010 ist somit eine Zunahme der Gäste und der Übernachtungen um jeweils ca. 15 % ⁸ zu verzeichnen. Damit zeigt sich ein Bedeutungszuwachs,

⁶ Berechnungen LBV 2012 auf Datenbasis DESTATIS Bevölkerungsstand vom 31. Dezember 2010 (16.820 Personen); (Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr (2012): Berichte zur Raumbesichtigung; Bevölkerungsvorausschätzung 2011 bis 2030; Anlage 3 Blatt 3)

⁷ Berechnungen Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung auf Datenbasis Amt für Statistik Berlin-Brandenburg Bevölkerungsstand 31. Dezember 2009 von 16.930 Personen; (Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung, im Internet unter: <http://www.wegweiser-kommune.de>)

⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

zudem signalisiert die durchschnittliche Übernachtungsdauer von ca. 2,6 Tagen, dass auch längere Urlaube in der Region verbracht werden.

Auch die touristische Bedeutung der Stadt Lübbenau/Spreewald hat sich nach einem leichten Einbruch in 2013 stabilisieren können und erreichte mit ca. 210.000 Übernachtungen im Jahr 2014 einen Spitzenwert. Im Jahresverlauf schwanken die Werte gravierend: so zeigen die Sommermonate von Mai bis September ein überdurchschnittliches Interesse, während die Übernachtungsbetriebe in den Wintermonaten in deutlich geringerem Umfang frequentiert werden.

Die Stadt Lübbenau/Spreewald besitzt durch ihre touristischen Hafenanlagen für Kahntouren in den Spreearmen, die historische Altstadt sowie dem angrenzenden Schlosspark einen hohen Attraktivitätswert für Touristen und gilt neben Burg und Lübben als eine der drei wichtigen Destinationen des Spreewaldtourismus. Neben den Übernachtungen in der Stadt (ca. 214.610 Übernachtungen mit 90.615 Übernachtungsgästen im Jahr 2014)⁹ werden dabei auch Tagesbesucher verzeichnet. Deren Anzahl wird auf rund 450.000 pro Jahr geschätzt¹⁰; davon dürfte schwerpunktmäßig der Einzelhandel der Altstadt insbesondere in der touristischen Saison profitieren.

Der wirtschaftsstrukturelle Schwerpunkt der Stadt Lübbenau/Spreewald ist im Bereich der unternehmerischen Dienstleistungen verortet. Insbesondere Unternehmen der Ingenieurs- und Logistikbranche sind im Stadtgebiet angesiedelt. Die wichtigsten privaten Arbeitgeber sind dabei Kaufland Warenhandel GmbH mit dem Logistikstandort Lübbenau, EMIS Electrics GmbH, TWB Tief- und Wasserbau GmbH und die HEICON Service GmbH. Bevorzugter Standort ist das Industrie- und Gewerbegebiet „Am Spreewalddreieck“ im verkehrsgünstig gelegenen Ortsteil Groß Klessow (mit Straßen- und Bahnanschluss). Prägend für Lübbenau sind ferner Betriebe der Gemüseverarbeitung, deren Standorte dezentral in gewachsenen Siedlungsstrukturen liegen.

3.2 Mesostandort Lausitz-Industriepark Kittlitz/Lübbenau

Der Planstandort liegt südöstlich der Kernstadt und nordwestlich des Ortsteils Kittlitz im Lausitz-Industriepark Kittlitz/Lübbenau. Dieser Gewerbestandort war früher durch die Nachbarschaft zum Braunkohlebergbauggebiet geprägt und grenzt heute an die Bergbaufolgelandschaft. Die Gesamtfläche umfasst ca. 33,3 ha und wird im Norden begrenzt durch die Verlängerung der Eisdorfer Landstraße, die über die A 13 in den westlich gelegenen Ortsteil Groß Beu-

⁹ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Werte ohne Campingplätze

¹⁰ Quelle: Fremdenverkehrsverein Lübbenau und Umgebung e. V.

chow führt. Im Westen zieht sich die Grenze bis zur Kittlitzer Dorfstraße, die südlich des Gebiets in die K 6630 mündet, die wiederum zu einem Kreisverkehr führt, der die Verbindung zur Anschlussstelle der A 13 herstellen soll. Diese Anschlussfunktion bedarf noch des Ausbaus in den nächsten Jahren. Die nordwestliche Grenze bildet der Verlauf der A 13. Zum Industriepark Kittlitz/Lübbenau zählen die nördlichen Grün- und Waldflächen, für industrielle und gewerbliche Nutzungen sind ca. 20,2 ha vorgesehen. Ein Großteil dieser Flächen ist schon vermarktet, noch ca. 1,6 ha stehen für Industrieansiedlungen und ca. 11,1 ha für Gewerbebetriebe bereit. Bebaut und genutzt werden allerdings nur wenige Areale.

Von dem dargestellten Kreisverkehr aus wird das Gebiet durch die nach Nordosten führende K 6636 schwerpunktmäßig erschlossen, als Querverbindung und später Parallele fungiert die Vorberger Straße. Der Planstandort bildet den nördlich der K 6636 liegenden Teil des Industrieparks. Die Pkw-Zuführung erfolgt über die Vorberger Straße, von der in südwestlicher Richtung eine Gewerbefläche und in nordöstlicher Richtung eine als Industriegebiet ausgewiesene Fläche erreicht werden kann. Von dem östlich der K 6636 liegenden Teil des Industrieparks, der auch für gewerbliche Nutzungen offen steht, sind bislang ebenfalls viele Bereiche veräußert, jedoch nur teilweise bebaut.

Die Projektplanung hat sich insofern ein schnell von der Autobahnabfahrt erreichbares und von der A 13 einsehbares Gebiet gesichert. Da das weitere Standortumfeld durch Landschaft und kleinere Siedlungseinheiten geprägt wird, dürften attraktive und außenwirksame Nutzungen am Standort eine große Aufmerksamkeit bei den Autobahnnutzern erreichen.

Vorgesehen ist, den südlichen Teil des Areals mit Einzelhandel und den nördlichen mit Gastronomie/Rasthof sowie Tankstelle und Lkw-Waschanlage in Form einer Rastanlage zu belegen.¹¹ Die Einzelhandelsbetriebe sollen dabei unmittelbar nördlich von der Brückenrampe an der AS Kittlitz in drei getrennten Gebäuden mit jeweils zugeordneten Stellplätzen untergebracht werden.

Der Planstandort befindet sich somit entfernt von der Lübbenauer Kernstadt in einem derzeit nur gering gewerblich geprägten Umfeld. Weitere größere Ansiedlungsvorhaben sind nicht bekannt. Die vorhandenen Nutzungen entfalten nur eine begrenzte Ausstrahlung, sodass sich mit Ausnahme kleinerer Pkw- und gastronomieaffiner Nutzungen, kaum Verbundeffekte mit dem vorhandenen Bestand ergeben. Synergieeffekte können sich insofern nur aus der Projektplanung ergeben, sodass eine hohe Anziehungskraft der Nutzungen erforderlich ist, um Kunden anzusprechen. Dabei dürfte

¹¹ Noch ist offen, ob auch weitere an den Standortbereich angrenzende, jedoch durch Straßen getrennte Areale in Ergänzung zur Rastanlage erworben und in das künftige Nutzungskonzept einbezogen werden sollen.

sich die Lkw-Waschanlage bei den Fahrern schnell etablieren, Rasthof und Tankstelle profitieren von Autobahnnutzern. Im Unterschied zu anderen Anbietern ist eine direkte Zufahrt von der Autobahn nicht möglich. Der Vorhabenträger geht davon aus, dass die Einzelhandelsnutzungen die Akzeptanz der Rastanlage erhöhen werden. Diese Einschätzung wird nicht geteilt, vielmehr ist davon auszugehen, dass die Einzelhandelsbetriebe von der Frequenz der Rastanlage stärker profitieren als umgekehrt. Die großräumige Ausstrahlungskraft der Einzelhandelsbetriebe soll dadurch gesichert werden, dass ihre Belegung mit Fabrikverkaufsware erfolgt, die i. d. R. ganzjährig nur am Herstellungsort oder in FOCs und zeitlich begrenzt in Schluss- oder Räumungsverkäufen erhältlich ist.

Unter dem Gesichtspunkt des Umfangs der Projektplanung ist eher fraglich, ob der Standort mit drei Verkaufseinrichtungen mit jeweils knapp unter 800 qm Verkaufsfläche eine weiträumige Ausstrahlungskraft entfalten kann. Daher wird die Eignung trotz des gegebenen Investoreninteresses unter handelswirtschaftlichen Aspekten wegen fehlender ausreichender Größe oder Synergien eher kritisch gesehen. Parallel zu den handelswirtschaftlichen führen auch städtebauliche Überlegungen dazu, den einzelhandelsbezogenen Teil der Projektplanung eher als problematisch zu bewerten.

Bezogen auf den möglichen Zeitpunkt der Projektrealisierung ist anzumerken, dass sich die Autobahnanbindung der Stadt Lübbenau in den nächsten Jahren u. U. verändern kann. In der Diskussion stehen der Ausbaustandard der A 13 und die Lage der Anschlussstellen. Ob die heute positive Situation mit insgesamt drei Anschlussstellen erhalten bleibt, ist noch offen. Für die dem Planstandort nahegelegene Anschlussstelle ist die Verbesserung der Funktionalität möglich, eine deutliche Bedeutungsmehrung und Frequenzsteigerung ist jedoch primär abhängig von den Nutzungen im Lausitz-Industriepark. Die Lübbenauer Kernstadt wird in jedem Fall weiterhin entweder von einer nördlichen Anschlussstelle der A 13 oder der A 15 angefahren, sodass auch die von Berlin anreisenden Spreewald-Touristen nicht am Planstandort vorbeifahren, sondern diesen gezielt aufsuchen müssten. In der Gesamtbetrachtung der Angebots- und Standortmerkmale der Einzelhandelsplanungen am Standort Lausitz-Industriepark ergeben sich folgende prägende Stärken und Schwächen:

- + Großräumig sehr gute Pkw-Erreichbarkeit, somit Möglichkeit zur Erschließung eines weiträumigen Einzugsgebiets
- + Sichtbarkeit von A 13 voraussichtlich gegeben (mit Pylon)
- + Ausreichende Fläche vorhanden, ggf. Erweiterungsmöglichkeiten
- + Aktuelles Planungsrecht ermöglicht die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeit
- + Bedeutsame Region für Naherholungstourismus, Lage an touristisch wichtigen Verbindungsachsen)
- Solitärlage, kein etablierter Einzelhandelsstandort



- Anschlussstelle noch nicht optimal funktionsfähig, perspektivisch auch Änderungen im Ausbau der Autobahn und bei den Anschlussstellen nach Lübbenau möglich, sodass die Markteinführungsphase beeinträchtigt sein kann
- Wichtige, aus Berlin kommende touristische Ströme werden nicht am Standort vorbeigeführt, sondern müssten ihn gezielt aufsuchen
- Geringe Mantelbevölkerung in der Region

4 Projektdaten

4.1 Factory Outlet Center/Fabrikverkäufe

Das EHI Retail Institute e. V. Köln definiert ein Factory Outlet Center (nachfolgend als FOC abgekürzt) wie folgt:

„Factory Outlet ist ein mittel- bis großflächiger Einzelhandelsbetrieb in einfacher Ausstattung, über den ein Hersteller im Direktvertrieb insbesondere Ware zweiter Wahl, Überbestände und Retouren seines Produktionsprogramms oder seines Zukaufsortiments vorrangig in Selbstbedienung an fabriknahen oder verkehrsorientierten Standorten absetzt.“¹²

Factory Outlet Center sind damit einzuordnen als Agglomerationsformen des Handels, meist einheitlich geplant und gemeinsam organisiert. Verschiedene Hersteller und Händler verkaufen somit ihre Marken in voneinander getrennten Ladeneinheiten, profitieren aber nicht nur von den Verbundeffekten, sondern auch von der gemeinsamen Vermarktung. Während die Anfänge des Fabrikverkaufs in Deutschland noch an den Herstellungsort einer Marke gebunden waren (z. B. Metzingen), werden Standorte und Konzepte heute unter Berücksichtigung des Verbraucherverhaltens gezielt entwickelt.

Die Aussagen zur erforderlichen Mindestgröße eines Centers variieren. Allerdings kann eine Mindestgröße von ca. 5.000 qm Verkaufsfläche angesetzt werden, die Durchschnittsgröße liegt bei etwa 10.000 qm Verkaufsfläche. Das Maximum der auf Deutschland ausstrahlenden FOCs liegt bei ca. 33.000 qm Verkaufsfläche am Standort Roermond/NL. Auffällig ist bei vielen neuen und einheitlich geplanten FOC-Standorten, dass diese trotz einer genehmigten Dimensionierung auf kleinerer Fläche eröffnet und dann sukzessive erweitert werden. Hierbei kann auch eine Umstrukturierung im Hinblick auf das Angebotsniveau der Marken und der Platzierung der Marke innerhalb des Verkaufsgebäudes erfolgen.

Bezüglich der geführten Marken werden oftmals Designer Outlet Center (DOC) von Factory Outlet Centern unterschieden oder die geführten Marken nach A-, B- oder C-Niveau eingestuft. Diese Differenzierung ist in der Planungsphase nur von begrenzter Bedeutung, da hierzu keine Festsetzungen erfolgen können. Letztlich handelt es sich um Markenware, die sich im Hinblick auf Aktualität, Qualität und Preis vom Standardangebot der Fachgeschäfte oder -abteilungen (in Textil- oder Warenhäusern) unterscheidet. Üblicherweise werden geführt:

- Produkte aus dem Vorjahr/der vorhergehenden Saison
- Restposten, Auslaufmodelle
- Überschussproduktion
- Fehlerhafte Produkte (sog. B-Ware)
- Speziell für den Fabrikverkauf hergestellte Produkte

¹² Quelle: Handelsdaten aktuell, Köln 2014

Die Sortimente der FOCs sind an den meisten realisierten und in Planung befindlichen Standorten weitestgehend identisch: Ca. 60 bis 70 % des Gesamtangebots entfallen auf Bekleidung (einschl. Sportbekleidung), ca. 10 bis 20 % auf Schuhe und Lederwaren (einschließlich Sportschuhe) und ca. 10 bis 20 % auf sonstige Sortimente, z. B. Heimtextilien/Hausrat/GPK oder Schmuck.

Aus dem spezifischen Angebot der FOCs resultieren auch Standortanforderungen, die nur teilweise mit denen des konventionellen Einzelhandels übereinstimmen:

- Da die Hersteller nicht daran interessiert sind, dass ihre Outlet-Stores in naher Konkurrenz zum innerstädtischen markenorientierten Facheinzelhandel auftreten, werden Standorte in kleinen oder mittleren Städten in der Randlage von Ballungsräumen favorisiert.
- Die Pkw-Erreichbarkeit sollte sehr gut sein, um auch Kunden aus größeren Entfernungen anzuziehen. Eine nahe Autobahnanbindung, möglichst ebenerdiges und kostenloses Parkplatzangebot wird gewünscht, jedoch nicht an allen jüngeren Standorten realisiert.
- Die Grundstücksgröße muss ausreichen für eine meist flächige und ebenerdige Anordnung der Ladeneinheiten, der zugeordneten Stellflächen und ergänzenden Angeboten, z. B. Gastronomie.
- Unterschiedliche Aussagen liegen vor zur benötigten Mantelbevölkerung: Während die ersten Wirkungsanalysen für FOCs noch ein Kerneinzugsgebiet mit ca. 3 Mio. Einwohnern in einer Pkw-Fahrdistanz von 60 Minuten als erforderlich einstufen, sind es in aktuellen Betrachtungen ca. 1,5 Mio. Einwohner.
- Bedeutsam hingegen ist weiterhin an vielen Standorten die Erschließung eines touristischen Kundenkreises, entweder durch Lage in einer touristischen Region oder an touristisch bedeutsamen Verkehrswegen, dann mit bestmöglicher Außenwirkung bzw. Einsehbarkeit.

4.2 Planvorhaben

4.2.1 Konzeption

Bei der Planung handelt es sich um die Ansiedlung dreier getrennter Einzelhandelsgebäude mit jeweils maximal 800 qm Verkaufsfläche, sodass die Einzelvorhaben unter der Schwelle der Großflächigkeit liegen. Damit sind die Einzelvorhaben grundsätzlich in Gewerbegebieten zulässig und konform mit dem gültigen Bebauungsplan. Einer Betrachtung des Nebeneinanders dieser Gebäude und Verkaufsflächen als Agglomeration oder Einkaufszentrum soll vorgebeugt werden, indem die hierfür erforderlichen Charakteristika (u. a. keine gemeinsam genutzten Gebäude oder Stellplatzanlagen, keine ge-

meinsame Bewirtschaftung oder Verwaltung der Gebäude, kein gemeinsames Marketing) vermieden werden.

Vorgelegten Plänen zufolge sind in den Gebäuden insgesamt ca. sechs bis acht Shops geplant. Vorgesehen ist, dort Fabrikverkaufsware zu vertreiben. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.400 qm handelt es sich um eine Größenordnung, die ohne gemeinsame und aggressive Vermarktung allenfalls regional ausstrahlen dürfte.

Unmittelbar benachbart sind autobahnaffine Nutzungen vorgesehen, deren Kernbereich eine Rastanlage („Rasthof“) mit Tankstelle, Waschanlagen, Parkplätzen und Gastronomie bildet. Im Hinblick auf die Frage, ob sich die Nutzungen „Rasthof“ und „Fabrikverkauf“ gegenseitig Kunden zuführen, sie somit von Verbundeffekten profitieren, ist anzumerken: Die Nutzung der Lkw-Waschanlagen und ein längeres Verweilen auf den Parkplätzen ist nur bei den Lkw-Fahrern zu erwarten. Da sie ihre Ruhezeiten in der Regel nur eingeschränkt selbst beeinflussen können, dürften sie nur in Ausnahmefällen als Kunden der Fabrikverkaufsbetriebe auftreten. Bei den Pkw-Kunden dürfte die Nutzungsintensität von Tankstelle und Gastronomie davon abhängig werden, wie sich vergleichbare Angebote entlang der beiden Autobahnen entwickeln. Üblicherweise werden für das Tanken und den kurzen Aufenthalt solche Rast- und Tankanlagen bevorzugt, die direkt von der Autobahn abzweigen. Zudem ist die Kombination von kleinerem Fabrikverkauf und Rastanlage bislang nicht verbreitet, sodass sie von Kunden auf der Suche nach einer Tankstelle nicht erwartet wird. Größere Ausgaben sind daher auch nicht vom Kunden geplant und müssten spontan getätigt werden. Nur bei einer aggressiven Vermarktung, einer dadurch erreichten breiten Bekanntheit und einer hohen Attraktivität der Fabrikverkaufsstellen ist daher davon auszugehen, dass beide Angebote von einer Vielzahl gleicher Kunden genutzt werden und somit voneinander profitieren.

4.2.2 Handelswirtschaftliche Bedeutung, Annahmen zur Ausstrahlungskraft

Für die handelswirtschaftliche Beurteilung dieses Vorhabens ist von Bedeutung, dass es sich bei der in der Presse veröffentlichten Gesamtplanung um ein Vorhaben handelt, das ca. 2.400 qm zusätzliche Verkaufsfläche im Stadtgebiet Lübbenau vorsieht. Bei der Bewertung der zukünftigen Leistungsfähigkeit sind somit in Anbetracht der Dimensionierung der zwar Pkw-orientierten, aber isolierten Lage und der fehlenden Synergien mit benachbarten Nutzungen folgende Entwicklungen möglich:



- Die Einzelhandelsnutzungen entfalten nur eine geringe Leistungsfähigkeit und strahlen primär auf das Stadtgebiet und auf die engere Region aus.
- Die Einzelhandelsnutzungen erreichen eine hohe Leistungsfähigkeit und strahlen stärker auf die Region und touristische Käufer als auf das Stadtgebiet aus.

Daten zur Aufgliederung der Gesamtverkaufsfläche auf die einzelnen Sortimente liegen nicht vor. Um eine erste Einschätzung der Leistungsfähigkeit und der zu erwartenden Wirkungen des Vorhabens – gegliedert nach den beiden unterschiedenen Varianten – zu erhalten, bezieht sich die weitere Betrachtung des Vorhabens auf die Gesamtplanung und unterscheidet demnach nicht nach den einzelnen Gebäuden und den dort möglichen Nutzungen. Die gesamthafte Betrachtung ist deswegen notwendig, da die Wirkungen auch isolierter Vorhaben in Summe entstehen würden.

Auf Basis branchenüblicher Flächenproduktivitäten kann unter Berücksichtigung der vorhabenspezifischen standort-, markt- sowie potenzielseitigen Rahmenbedingungen eine Einschätzung des künftigen Umsatzes erfolgen.

Als Varianten werden wie oben aufgezeigt eine an Fachmärkten orientierte leicht überdurchschnittliche Flächenleistung und eine an den höchsten Flächenleistungen von Fabrikverkäufen ausgerichtete Betrachtung unterschieden.

Tabelle 4 Leistungsfähigkeit des Planvorhabens nach Varianten

	Verkaufs- fläche	Flächenleistung in T EUR/qm	Umsatz in Mio. EUR/Jahr
Fachmarktorientierte Variante Bestandsbetrieb	2.400	2.500	6,0
FOC-Variante	2.400	5.000	12,0

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Um dem Anspruch einer Worst-Case-Betrachtung, insbesondere der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Standortgemeinde, gerecht zu werden, lassen sich zudem andere Aufteilungen der Umsatzherkunft und der zu erwartenden Umverteilungseffekte auf die Standortgemeinde und die Zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Zentren unterscheiden:

So wird für Variante 1 – die fachmarktorientierte – erwartet, dass

- ca. 90 % des Planumsatzes (ca. 5,4 Mio. EUR) in Einzelhandelslagen der angrenzenden Mittelzentren und an untergeordneten Standorten und
- ca. 10 % des Planumsatzes (ca. 0,6 Mio. EUR) im Oberzentrum Cottbus umverteilt werden.

Variante 2 mit einem eher FOC-ausgerichteten Angebot wird großräumiger ausstrahlen mit folgender Verteilung der Umverteilungseffekte:

- Ca. 40 % des Planumsatzes (ca. 4,8 Mio. EUR) werden durch Umverteilung in Einzelhandelslagen der angrenzenden Mittelzentren und an untergeordneten Standortlagen generiert,
- ca. 20 % des Planumsatzes (ca. 2,4 Mio. EUR) werden dem Oberzentrum Cottbus entzogen und weitere
- ca. 40 % des Umsatzes (ca. 4,8 Mio. EUR) werden durch Umverteilung gegenüber sonstigen, außerhalb des abzugrenzenden Bereichs ansässigen Anbietern gewonnen.

In Modellrechnungen wird aufgezeigt, welche handelswirtschaftlichen Auswirkungen an den einzelnen Versorgungsstandorten zu erwarten sind und welche städtebaulichen Folgen hierdurch eintreten können.

5 Einzugsgebiet und Nachfragevolumen

5.1 Einzugsgebiet

Die Beschreibung der Besonderheiten des Betriebstyps FOC ließ bereits erkennen, dass sich der Einzugsbereich eines leistungsstarken Outlets von dem konventioneller Einzelhandelsbetriebe unterscheidet und wesentlich großräumiger abzugrenzen ist. Daher wurden bei der Bildung der zu untersuchenden Varianten der Projektentwicklung nicht nur Bereiche, sondern auch Ausschöpfungsintensitäten in unterschiedlichen Teilräumen unterschieden. Um die Vergleichbarkeit der Betroffenheit des bestehenden Einzelhandels in den Kommunen herzustellen, werden die Regionen in den beiden Varianten gleich abgegrenzt.

Dabei wird neben dem Lübbenauer Stadtgebiet ein Umlandbereich abgesteckt, bei dem aufgrund folgender Aspekte davon auszugehen ist, dass ein attraktives Einzelhandelsangebot am Planstandort Kunden rekrutieren kann:

- Spezifische topografische, siedlungsstrukturelle und stadträumliche Gegebenheiten
- Verkehrsanbindung und Fahrtzeiten
- Derzeitige und zukünftige lokale und regionale Wettbewerbssituation

Das engere Einzugsgebiet des Vorhabens wird folgendermaßen abgegrenzt:

- Das Lübbenauer Stadtgebiet wird mit ca. 16.254 Einwohnern vollständig dem Einzugsgebiet zugeordnet.
- Zum Umlandbereich, dessen Abgrenzung sich an einer Entfernungzone von ca. 30 km und einer Fahrtzeit von etwa einer halben Stunde orientiert, zählen aus dem *Landkreis Dahme-Spreewald* die Kommunen Heideblick, Lübben, Luckau, Märkische Heide und ausgewählte Mitgliedskommunen der Ämter Unterspreewald und Lieberose/Oberspreewald, aus dem *Landkreis Elbe-Elster* die Kommunen Finsterwalde, Sonnewalde und ausgewählte Mitgliedskommunen des Amtes Kleine Elster, aus dem *Landkreis Oberspreewald-Lausitz* die Kommunen Calau, Großräschen, Vetschau/Spreewald und ausgewählte Mitgliedskommunen des Amtes Altdöbern; aus dem *Landkreis Spree-Neiße* die Kommunen Kolkwitz, Welzow und ausgewählte Mitgliedskommunen des Amtes Burg sowie aus dem *Landkreis Teltow-Fläming* ausgewählte Mitgliedskommunen des Amtes Dahme/Mark. Hier leben insgesamt ca. 126.738 Einwohner.¹³

Damit umfasst das Einzugsgebiet ca. 142.992 Einwohner und reicht deutlich über den Mittelbereich der Stadt Lübbenau/Spreewald hin-

¹³ Quelle: Handelsdaten aktuell, Köln 2014

aus, dem lediglich die Kommunen Calau und Vetschau/Spreewald zugeordnet sind. Hier leben ca. 16.525 Einwohner.

Das Stadtgebiet Cottbus wird trotz einer anderen Kommunen vergleichbaren Entfernung bzw. Fahrtzeit nicht dem Einzugsgebiet zugeordnet, weil die eigene Einzelhandelsausstattung nicht erwarten lässt, dass die Einwohner den Planstandort in vergleichbarem Umfang wie die Bewohner in den dünner besiedelten Umlandkommunen aufsuchen.

Gleichwohl erreicht das Planvorhaben an der Autobahnausfahrt 11 „Kittlitz“ der BAB A 13 wesentlich mehr Bewohner aus Umlandgemeinden als aus der Standortgemeinde Lübbenau/Spreewald selbst.

Grundsätzlich ist für das Vorhaben eine abnehmende Anbindungsintensität der Bewohner bei zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort anzunehmen. Damit wäre (unter Ausklammerung der Wettbewerbssituation) theoretisch eine radiale Zonierung des Einzugsgebiets um den Vorhabenstandort vorzunehmen, die durch die Führung der Straßen modifiziert wird.

Abbildung 2 Voraussichtliches Einzugsgebiet der Projektplanung



Quelle: Kartengrundlage Openstreetmap-Mitwirkende; Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

Nachfolgend werden jedoch sowohl die Entfernungen zum Planvorhaben als auch administrative Grenzen berücksichtigt, um insbe-

sondere Aussagen treffen zu können, inwiefern Kaufkraftströme und Umsatzfähigkeit in den Umlandgemeinden durch das Vorhaben beeinflusst werden.

Abbildung 2 lässt erkennen, dass zur nächsten Entfernungzone, die sich an einer Fahrtzeit von ca. einer Stunde ausrichten sollte, Teile des Berliner Stadtgebiets und des Nachbarstaates Polen zählen. Dort lebende Einwohner werden aber durch die aktuell vorgelegte Projektplanung voraussichtlich nicht in einem Umfang angesprochen, der eine Eingliederung in das vorhabenrelevante Einzugsgebiet begründet. Aus den gleichen Gründen wird auch auf die Abgrenzung des 90-Minuten-Radius verzichtet, der üblicherweise für FOCs betrachtet wird.¹⁴

5.2 Nachfragevolumen

Die Kaufkraft ist ein wichtiger Indikator für das Konsumpotenzial der in einem abgegrenzten Raum lebenden Bevölkerung. Unter Berücksichtigung der Ausgaben für Wohnen, Versicherungen, Pkw-Kosten, Reisen und Dienstleistungen wird das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial ermittelt, d. h. jene Einkommensanteile, die auch im stationären Einzelhandel nachfragewirksam werden. Die Basis für eine Berechnung der regionalen Kaufkraft bilden die Daten der amtlichen Lohn- und Einkommensstatistik, ergänzt um die staatlichen Transferleistungen (z. B. Renten, Arbeitslosengeld und -hilfe, Kindergeld, Wohngeld, BAföG usw.).

Nach eigenen Berechnungen und Aussagen der GfK GeoMarketing GmbH, Bruchsal, betrug die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft im Jahr 2014 in Deutschland pro Kopf rd. 5.660 EUR. Der Kaufkraftkoeffizient für die Stadt Lübbenau, der das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer Kommune im Vergleich zum Bundesdurchschnitt darstellt, liegt mit 86,8 unter dem Bundesdurchschnitt. Mit Ausnahme der Kommune Kolkwitz im Landkreis Spree-Neiße erreichen auch die anderen Kommunen des engeren Einzugsbereichs den Bundesdurchschnitt nicht und liegen teilweise deutlich unter dem Niveau der Stadt Lübbenau.

Für die nachfolgende Kaufkraftberechnung werden nur die projektrelevanten Verbrauchsausgaben herangezogen. Dabei stehen die Kernsortimente eines Factory Outlet Centers bzw. Fabrikverkaufs im Vordergrund.

Für das zu prüfende Vorhaben wurden folgende Pro-Kopf-Ausgaben von insgesamt 690 EUR berücksichtigt:

¹⁴ DESTATIS, Januar 2015; Einwohnerdaten am 31. Dezember 2013 (Jahr) auf Grundlage des Zensus 2011 [### Passt die Fußnote zum Text? ###](#)

- Bekleidung ca. 475 EUR
- Schuhe/Lederwaren ca. 150 EUR
- Sportbekleidung/-artikel ca. 65 EUR

Auf Grundlage der vorstehenden Daten lässt sich insgesamt ein Nachfragevolumen von rund 83,4 Mio. EUR für die Standardsortimente ermitteln:

Tabelle 5 Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet (in Mio. EUR)

Zone	Bekleidung	Schuhe	Sport	Gesamt
Zone 1	6,7	2,1	0,9	9,7
Zone 2	50,8	16,0	6,9	73,7
Summe	57,5	18,1	7,8	83,4

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015 (Ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Setzt man den zu erwartenden Planumsatz in Relation zur vorhabenspezifischen Nachfrage in den Zonen wird der für die Tragfähigkeit erforderliche Umfang externer Zuflüsse erkennbar. Liegt dieser Wert über 100, benötigt das Vorhaben einen höheren Umsatz, als in diesem Bereich zur Verfügung steht. Somit wird zusätzliche Kaufkraft aus angrenzenden Gebieten abgezogen. Mit einer Umsatzerwartung in der Variante 1 von ca. 6,0 Mio. EUR ergibt sich in Bezug zur relevanten Kaufkraft von ca. 9,7 Mio. EUR eine Kennziffer von 61,8. Das bedeutet, dass theoretisch auch eine ausschließlich lokale Bedeutung möglich wäre, um die Tragfähigkeit zu sichern. In der Variante 2, die einen Umsatz von ca. 12,0 Mio. EUR vorsieht, liegt die Relation zwischen Planumsatz und verfügbarer Kaufkraft bei 123,7. Damit sind Umsatzzuflüsse von außerhalb in einer Größenordnung von rund 24 % des Planumsatzes erforderlich, damit der Betrieb eine angemessene Leistungsfähigkeit entfaltet.

Bezogen auf den Mittelbereich reduziert sich dieser Wert. Dann steht der Planumsatz von 12,0 Mio. EUR einer Kaufkraft von ca. 19,9 Mio. EUR gegenüber, sodass theoretisch eine Ausschöpfung der Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet möglich wäre.

6 Wettbewerbssituation

6.1 Methodische Vorgehensweise

Die nachfolgende Darstellung und Bewertung der projektrelevanten Wettbewerbssituation in der Region basiert auf einer durch die Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im Dezember 2014 durchgeführten Erfassung. Ergänzend wurden Daten aus der 2010/2011 vorgenommenen Bestandsaufnahme des Einzelhandels im Bundesland Brandenburg für die Stadt Cottbus berücksichtigt. Aus forschungsökonomischen Gründen erfolgte hier keine eigene Erhebung.

Als Wettbewerber für die zur Diskussion stehende Projektplanung sind grundsätzlich alle Einzelhandelsbetriebe einzustufen, in denen vergleichbare Sortimente angeboten werden. Aufgrund der Flächengrößen, der jeweiligen Betriebstypen und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung ist in der Regel davon auszugehen, dass sich die Wirkungen nicht gleichmäßig auf alle Wettbewerber verteilen, sondern dass die Anbieter des gleichen Betriebstyps von Wettbewerbswirkungen stärker betroffen sein werden. Im Falle eines FOCs gilt diese Grundregel nur begrenzt. Hier ist anzunehmen, dass die Anbieter derselben und vergleichbaren Marken stärker als andere Anbieter von den Wettbewerbswirkungen betroffen werden. Aufgrund der geringen Präsenz von durch Markenanbieter geprägten Fachgeschäften in Lübbenau/Spreewald und dem abgegrenzten Umland werden in die Wettbewerbsbetrachtung alle Einzelhandelsbetriebe mit den Kernsortimenten Bekleidung, Schuhe und Sport einbezogen. Im Hinblick auf die Intensität der Wettbewerbswirkungen ist zu differenzieren zwischen der ersten Untersuchungsvariante, die ein eher fachmarktorientiertes Angebot vorsieht und der FOC-orientierten Variante. Die Betroffenheit dürfte sich in der ersten Variante stärker bei anderen vorhandenen filialisierten Fachmärkten einstellen, in der zweiten Variante beim inhabergeführten Facheinzelhandel.

Die Aufnahme der Wettbewerbssituation trägt diesem Umstand Rechnung. Um eine „Atomisierung“ der Effekte zu vermeiden, wurden Einzelhandelsbetriebe, die die geplanten Sortimente als Randsortimente führen (z. B. SB-Warenhäuser) nicht berücksichtigt. Auf einzelne Wettbewerbsbetriebe bezogen verursacht das Vorhaben voraussichtlich lediglich Effekte unterhalb einer messbaren und quantitativ darstellbaren Größe.

Alle projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe wurden auf Basis branchen- und marktüblicher Flächenproduktivitäten sowie unter Berücksichtigung der jeweiligen objektspezifischen Rahmenbedingungen (u. a. Lage und Sichtbarkeit des Standorts, Sortimentsstruktur/-tiefe, Innen- und Außengestaltung, Parkplatzsituation, Kundenfrequenzen) bewertet.

6.2 Wettbewerbssituation

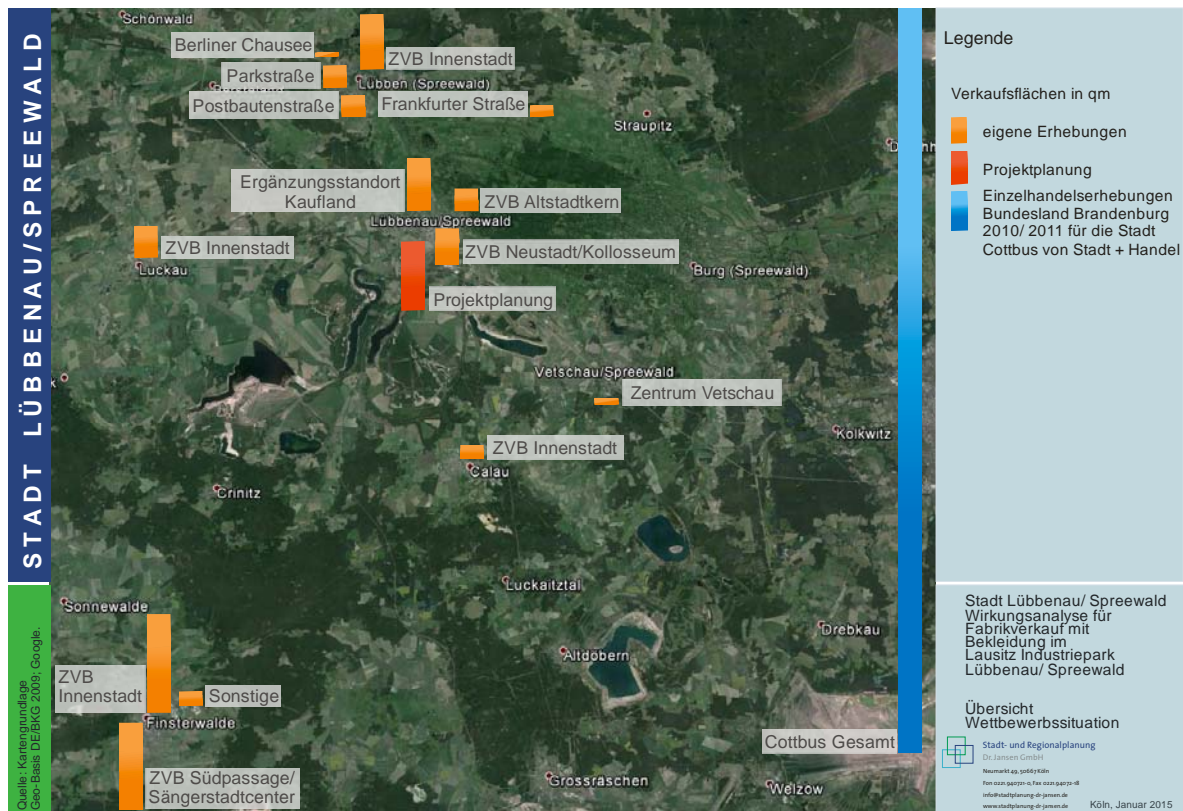
In der Stadt Lübbenau befindet sich der stärkste Wettbewerbsbesatz an folgenden Standorten:

- Im wichtigsten Zentralen Versorgungsbereich des Stadtgebiets, dem Altstadt kern, führen neun Fachgeschäfte untersuchungsrelevante Sortimente auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 720 qm und erzielen einen Umsatz von ca. 1,3 Mio. EUR. Größter Anbieter ist das Sporthaus Köhler mit mehr als 300 qm Verkaufsfläche, die Dimensionierung der übrigen Fachgeschäfte liegt jeweils unter 100 qm. Damit überwiegt eine kleinteilige Angebotsstruktur. Nur wenige der genannten Betriebe belegen nennenswerte Flächen mit weiteren Sortimenten, sodass eine hohe Abhängigkeit dieser Betriebe von den untersuchungsrelevanten Sortimenten gegeben ist. Ihr Angebot ist zudem durch Marken geprägt.
- Der Zentrale Versorgungsbereich Neustadt/Kolosseum weist demgegenüber im Hinblick auf die Betriebsgrößen stabilere Strukturen und damit auch eine stärkere Leistungsfähigkeit auf. So ist die durchschnittliche Betriebsgröße der betroffenen Betriebe annähernd doppelt so groß wie die ihrer Wettbewerber aus der Altstadt. Die sieben Einzelhandelsbetriebe belegen eine Gesamtverkaufsfläche von 1.100 qm mit einem Umsatz von ca. 2,2 Mio. EUR. Insbesondere Filialisten belegen größere Verkaufsflächen mit preisorientierten Angeboten aus den untersuchungsrelevanten Sortimenten und präsentieren fast ausschließlich Eigenmarken.
- Im Hinblick auf das Fachmarktangebot übernimmt der Ergänzungsstandort Kaufland in Lübbenau zentrale Bedeutung. Drei größere Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.750 qm sind hier ansässig; ihre Umsatzleistung liegt bei ca. 3,8 Mio. EUR.

Im Stadtgebiet Lübbenau wären somit insgesamt 19 Einzelhandelsbetriebe von der Wettbewerbsverschärfung betroffen. Die Betrachtung des Verkaufsflächenumfangs an den drei Standorten zeigt, dass der Planstandort bei Realisierung des Vorhabens die stärkste Konzentration untersuchungsrelevanter Sortimente im Stadtgebiet aufweisen würde. Das Verkaufsflächenangebot würde beim etwa Dreifachen des Angebots im Zentralen Versorgungsbereich Altstadt kern liegen und etwa das Doppelte des Angebots im Zentralen Versorgungsbereich Neustadt/Kolosseum betragen.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der vergleichbaren Einzelhandelsstrukturen wäre die Nachbarstadt Lübben stärker betroffen als die ebenfalls als Mittelzentrum eingestufte Stadt Finsterwalde.

Abbildung 3 Wettbewerbssituation innerhalb des Untersuchungsgebiets



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Kartengrundlage GeoBasis-DE/BKG 2009, Google; Balkenhöhe jeweilige VKF-qm Ausstattung im Sortimentsbereich Bekleidung, Schuhe, Sport

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Lübbener Innenstadt mit 21 betroffenen Einzelhandelsbetrieben, einer untersuchungsrelevanten Verkaufsfläche von ca. 1.860 qm und einem Umsatz von ca. 3,7 Mio. EUR zwar deutlich besser ausgestattet ist als die Lübbener Altstadt, jedoch auch kleinteilige, inhabergeführte und markenorientierte Angebotsstrukturen aufweist.

Auch ist der stadtinterne Wettbewerbsdruck im innerstädtischen Schlüsselsegment Bekleidung/Schuhe/Sport zwar ausgeprägt, die Anbieter verteilen sich jedoch auf vier Pkw-orientierte Streulagen/Ergänzungsstandorte. Alle Standortlagen bieten Synergien mit weiteren Einzelhandelsbetrieben, speziell aus dem gut frequentierten Lebensmitteleinzelhandel. Bei den Wettbewerbsbetrieben handelt es sich um drei größere filialisierte Fachmärkte (AWG, Takko, Reno), ein kleineres, ebenfalls preisorientiertes Bekleidungshaus und mit der „Freizeitoase“ um einen Fachmarkt für Sportbekleidung/-schuhe/Outdoor. In diesen Lagen wären fünf Betriebe mit einer untersuchungsrelevanten Verkaufsfläche von ca. 2.300 qm und einem Umsatz von ca. 4,6 Mio. EUR von der Realisierung der Projektplanung in Lübbenau betroffen.

In Finsterwalde ist neben der Innenstadt auch die südlich angrenzende Standortlage Südpassage/Sängerstadtcenter als Zentraler

Versorgungsbereich eingestuft. Für die Innenstadt ist dabei bedeutsam, dass acht der 28 Anbieter von untersuchungsrelevanten Sortimenten Verkaufsflächen von mehr als 100 qm belegen, davon zwei Betriebe mit ca. 500 qm Verkaufsfläche. Hierbei handelt es sich um den preisorientierten Fachmarkt NKD und einen mittelständischen Anbieter. Insgesamt werden in der Innenstadt von Finsterwalde ca. 3.325 qm mit untersuchungsrelevanten Sortimenten bereitgestellt; die Umsatzleistung ist mit ca. 7,3 Mio. EUR zu bewerten. Mit sieben Betrieben, einer untersuchungsrelevanten Verkaufsfläche von ca. 2.780 qm und einem Umsatz von ca. 5,6 Mio. EUR ist der integrierte Standort Südpassage/Sängerstadtcenter zwar von im Vergleich nachgeordneter Bedeutung, kann aber mit den größeren Fachmärkten Takko, kik, AWG und Deichmann attraktive Filialisten bieten. Zudem findet sich dort ein Anbieter von Young Fashion-Marken (u. a. Esprit, s.Oliver, Tom Tailor), der eine Verkaufsfläche von ca. 450 qm belegt. Ein weiterer kik-Standort befindet sich in Streulage.

Tabelle 6 Wettbewerbssituation des untersuchungsrelevanten Sortiments Bekleidung/Schuhe/Sport im Überblick

Lage	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in qm		Umsatz in Mio. EUR
		gesamt	vorhaben relevant	
Lübbenau/Spreewald	19	3.960	3.570	7,3
ZVB Altstadt kern	9	845	720	1,3
ZVB Neustadt/Kolosseum	7	1.260	1.100	2,2
Ergänzungsstandort Kaufland	3	1.855	1.750	3,8
Lübben	26	4.405	4.160	8,3
ZVB Innenstadt	21	1.945	1.860	3,7
Vier Streulagen	5	2.460	2.300	4,6
Finsterwalde	36	7.035	6.550	13,7
ZVB Innenstadt	28	3.470	3.325	7,3
ZVB Südpassage/Sängerstadtcenter	7	3.045	2.780	5,6
Sonstige	1	520	445	0,8
Sonstige Standorte	16	1.850	1.690	3,0
ZVB Ortskern Calau	3	480	480	1,0
ZVB Ortskern Luckau	12	1.140	1.000	2,0
ZVB Ortskern Vetschau/Spreewald	1	230	210	0,4
Summe	97	17.250	15.970	32,3

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2014 (Ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Die innerörtlichen Lagen von Calau, Luckau und Vetschau/Spree-wald weisen nur einen geringen untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbesatz auf. Ein vergleichsweise umfassendes, jedoch wiederum kleinteiliges Angebot findet sich dabei in Luckau. Aufgrund der überwiegenden Markenorientierung sind auch Beeinträchtigungen durch Wettbewerbseffekte bei einer Realisierung der Projektplanung nicht grundsätzlich auszuschließen. Für die beiden übrigen Ortskerne hingegen dürften aufgrund der untergeordneten Bedeutung des Angebots in den untersuchungsrelevanten Sortimenten keine nachweisbaren Wettbewerbseffekte eintreten.

7 Handelswirtschaftliche und städtebauliche Effekte

7.1 Annahmen, Varianten und Berechnungsansatz

Im Folgenden werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Umsatzumverteilungseffekte) des Ansiedlungsvorhabens nach den beiden Varianten differenziert dargestellt. Als Eingangsgröße dient jeweils der voraussichtlich generierte zusätzliche Umsatz.

In den Modellrechnungen werden folgende Kriterien für die Zuordnung von Auswirkungen berücksichtigt:

- Dimensionierung und Warenausrichtung des Wettbewerbsbetriebs
- Käuferpräferenzen
- Relevante lokale Einzelhandelsstrukturen, sonstige Rahmenbedingungen an den Wettbewerbsstandorten
- Distanzen zwischen den Einkaufslagen bzw. Wettbewerbern und dem Planstandort

Des Weiteren werden den Berechnungen folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Im Rahmen der Wirkungsanalyse wird davon ausgegangen, dass Wettbewerber mit größeren Angebotsüberschneidungen mit dem Planvorhaben quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden. Die größten Überschneidungen liegen bei Einzelhandelsbetrieben des gleichen Betriebstyps vor, somit bei Ansatz des Fachmarktkonzepts bei den vergleichbaren Fachmärkten im Untersuchungsraum. Für die FOC-Variante wird angenommen, dass die stärksten Überschneidungen zu den Marken Anbietern auftreten.
- Grundsätzlich ist zu erwarten, dass mögliche wettbewerbliche Auswirkungen mit zunehmender Entfernung zum Planstandort abnehmen werden.
- Größere und nachweisbare Wettbewerbseffekte zu anderen FOC-Standorten dürften allerdings aufgrund der großen Entfernungen nicht entstehen.

Folgende Varianten werden unterschieden:

Für die Fachmarktvariante wird bei einer Flächenleistung von ca. 2.500 EUR/qm ein Gesamtumsatz von ca. 6,0 Mio. EUR erwartet. Hiervon dürften ca. 90 % des Planumsatzes (ca. 5,4 Mio. EUR) in Einzelhandelslagen der angrenzenden Mittelzentren und an untergeordneten Standorten umverteilt werden und ca. 10 % des Planumsatzes (ca. 0,6 Mio. EUR) im Oberzentrum Cottbus.

Bei Belegung der Verkaufsfläche von insgesamt ca. 2.400 qm mit FOC-orientierten Shops kann bei einer maximalen Flächenleistung von ca. 5.000 EUR/qm Verkaufsfläche von einem Gesamtumsatz in Höhe von ca. 12,0 Mio. EUR ausgegangen werden. Die Wettbewerbseffekte dürften großräumiger ausstrahlen, sodass im Rahmen der

Modellrechnung ca. 40 % des Planumsatzes (ca. 4,8 Mio. EUR) aus Umverteilung in Einzelhandelslagen der angrenzenden Mittelzentren und an untergeordneten Standortlagen generiert werden, ca. 20 % des Planumsatzes (ca. 2,4 Mio. EUR) würden dem Oberzentrum Cottbus entzogen und weitere ca. 40 % des Umsatzes (ca. 4,8 Mio. EUR) durch Umverteilung gegenüber sonstigen, außerhalb des abzugrenzenden Bereichs ansässigen Anbietern gewonnen.

Die Modellrechnungen konzentrieren sich auf die Umsatzumverteilungen zu Lasten der nächstgelegenen Standortlagen. Hierdurch soll einer Atomisierung der Effekte, das heißt einer geringen Umsatzumverteilung an einer Vielzahl von Standorten, ohne dass dort städtebauliche Effekte abzuleiten sind, vorgebeugt werden.

In einem weiteren Schritt der Begutachtung werden unter Würdigung der städtebaulichen Struktur und Vorprägung des von Umsatzumverteilungseffekten betroffenen integrierten Versorgungsstandorts sowie der Lage des Erweiterungsvorhabens Schlussfolgerungen hinsichtlich möglicher negativer versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen gezogen.

Entscheidend für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist die Frage, ob durch die aufgezeigten handelswirtschaftlichen Umsatzeffekte die Funktionalität Zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet wird.

Oftmals wird dabei eine kritische Schwelle einer 10 %igen Umsatzumverteilung angenommen, ab der nicht unwesentliche, durch das Vorhaben induzierte Auswirkungen zu erwarten sind. In der Rechtsprechung wird jedoch darauf verwiesen, dass für die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Vorhaben stets auch die spezifischen Gegebenheiten eines Zentralen Versorgungsbereichs und die wirtschaftliche Stabilität der Anbieter zu berücksichtigen sind.¹⁵

In der Folge ist davon auszugehen, dass auch bei Nicht-Erreichen einer Umsatzumverteilung von 10 % je nach Ausgangssituation negative städtebauliche Auswirkungen induziert werden können, gleichzeitig aber Umsatzumverteilungen > 10 % nicht zwangsläufig zu diesen mehr als unwesentlichen Auswirkungen führen müssen. Dementsprechend wird auch die Spannweite möglicher Schwellenwerte in der Rechtsprechung zwischen 10 % und 30 % diskutiert.

¹⁵ vgl. OVG Münster 10 D 148/04.NE vom 28. Dezember 2005 („Centro-Urteil“)

7.2 Handelswirtschaftliche Effekte

7.2.1 Fachmarktvariante

Unter Berücksichtigung eines „Worst-Case-Ansatzes“ kann für ein fachmarktorientiertes Angebot ein maximaler Umsatzwert von ca. 6,0 Mio. EUR angenommen werden.

Etwa ein Viertel des Planumsatzes würde dem Einzelhandel in Lübbenau entzogen. Besonders betroffen wäre der Ergänzungsstandort Kaufland mit einem vergleichbaren Angebot. Hier entstehen Umsatzverluste in Höhe von ca. 1,1 Mio. EUR; dies entspricht circa 29 – 30 % des derzeitigen Umsatzes. Betriebsaufgaben sind somit zu erwarten. Quantitativ geringer, aber ebenfalls bedeutsam in Bezug auf die Umsatzverluste werden die beiden bestehenden Zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet betroffen. Das Fachmarktangebot im Zentralen Versorgungsbereich Neustadt/Kolosseum dürfte dabei ca. 0,4 Mio. EUR, somit ca. 18 % des derzeitigen Umsatzes verlieren. Auch wenn in der Innenstadt kein Fachmarktanbieter präsent ist, lässt das Angebot eine starke Preisorientierung der Kunden erkennen, sodass auch an diesem Standort Umsatzverlagerungen entstehen dürften. Der Umfang wird mit ca. 7 – 8 % des jetzigen Umsatzes angesetzt, dies entspricht ca. 0,1 Mio. EUR.

Gegenüber den betrachteten Betrieben innerhalb des Einzugsgebiets werden davon voraussichtlich rund 4,4 Mio. EUR Umsatz umverteilt. Dies entspricht anteilig rund 73 % des Vorhabenumsatzes. Bis zu 0,6 Mio. EUR werden dem Einzelhandel an Standorten in Cottbus entzogen.

Der Einzelhandel in der Stadt Lübben wird voraussichtlich in quantitativ vergleichbarem Umfang von der Wettbewerbsintensivierung betroffen. Mit einer Konzentration von 2.400 qm Verkaufsfläche mit den Sortimenten Bekleidung/Schuhe/Sport wird das Planvorhaben auch der Lübbener Innenstadt Kunden entziehen, da hier keine vergleichbare Ausstattung vorliegt und ebenfalls preisorientierte Anbieter existent sind. Der Umsatzrückgang wird mit ca. 0,5 Mio. EUR in einer Größenordnung von ca. 13 – 14 % des derzeitigen Umsatzes liegen. Aufgrund der stärkeren Angebotsüberschneidungen sind allerdings auch in Lübben die Pkw-orientierten Fachmarktstandorte stärker beeinträchtigt: hier dürften die Umsatzrückgänge in einer Größenordnung von ca. 20 – 25 % des Umsatzes (= ca. 1,0 Mio. EUR) liegen. Auch bei dieser Größenordnung sind Betriebsaufgaben wahrscheinlich.

Der wichtigste nächstgelegene Einkaufsstandort im südwestlichen Teil des Einzugsgebiets ist Finsterwalde. Die beiden Zentralen Versorgungsbereiche, in denen sich das untersuchungsrelevante Angebot konzentriert, werden proportional etwa gleich von den Wettbewerbswirkungen betroffen. So ist in der Innenstadt ein Rückgang von ca. 1,3 Mio. EUR zu erwarten, am Standort Südpassage/Sänger-

stadtcenter droht ein Verlust von ca. 1,0 Mio. EUR. Beides entspricht ca. 18 % der aktuellen Umsatzleistung und somit einer Höhe, die kaum durch betriebliche Anpassungsmaßnahmen aufzufangen ist.

Tabelle 7 Umsatzumverteilungseffekte bei einem Fachmarktangebot auf ca. 2.400 qm Verkaufsfläche (Variante 1)

Standorte der Wettbewerbsbetriebe für untersuchungsrelevantes Sortiment Bekleidung/Schuhe/Sport	Umsatz in Mio. EUR	Umsatzumverteilung		Anteil am Vorhabenumsatz
		in Mio. EUR	in %	in %
Lübbenau/Spreewald	7,3	1,6	20 - 25	27
ZVB Altstadt kern	1,3	0,1	7 - 8	2
ZVB Neustadt/Kolosseum	2,2	0,4	18	7
Ergänzungsstandort Kaufland	3,8	1,1	29 - 30	18
Lübben	8,3	1,5	15 - 20	25
ZVB Innenstadt	3,7	0,5	13 - 14	8
Vier Streulagen	4,6	1,0	20 - 25	17
Finsterwalde	13,7	2,3	15 - 20	38
ZVB Innenstadt	7,3	1,3	18	22
ZVB Südpassage/Sängerstadtcenter	5,6	1,0	18	16
Sonstige	0,8	-	-	-
Sonstige Standorte	3,0	<0,1	-	-
ZVB Ortskern Calau	1,0	<0,1	-	-
ZVB Ortskern Luckau	2,0	<0,1	-	-
ZVB Ortskern Vetschau/Spreewald	0,4	-	-	-
Summe der Umsatzumverteilung bei den betrachteten Betrieben	88,3	5,4	6,1	90,0
Umsatzumverteilung an sonstigen Standorten/ gegenüber sonstigen Betrieben	-	0,6	-	10,0
Summe	-	6,0	-	100,0

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2014

7.2.2 FOC-Variante

Unter Berücksichtigung des „Worst-Case-Ansatzes“ wird für die Umsetzung eines kleineren FOC-Konzepts am Planstandort ein maximaler Umsatzwert von ca. 12,0 Mio. EUR angenommen. Wie aufgezeigt, sieht diese Variante eine großräumige Verteilung der Umsatzwirkungen vor.

Demnach würden auch nur ca. 11 % des Planumsatzes dem Einzelhandel in Lübbenau entzogen. Wiederum stark betroffen wäre der Ergänzungsstandort Kaufland, da er ein preisorientiertes Angebot vorhält. Die erwarteten Umsatzverluste sind geringer als bei Realisierung der Fachmarktvariante, betragen aber mit ca. 0,7 Mio. EUR ca. 18 % des aktuellen Umsatzes. Quantitativ geringer, aber eben-

falls bedeutsam in Bezug auf die Umsatzverluste werden die beiden bestehenden Zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet betroffen. Das Fachmarktangebot im Zentralen Versorgungsbereich Neustadt/Kolosseum dürfte dabei ca. 0,3 Mio. EUR, somit ca. 14 % des derzeitigen Umsatzes verlieren. Und da das Angebot im Stadtteilzentrum Altstadt kern überwiegend markenorientiert ist, werden Umsatzverlagerungen in einer Größenordnung von ca. 0,3 Mio. EUR erwartet, das entspricht ca. 23 % des Umsatzes.

Gegenüber den betrachteten Betrieben innerhalb des Einzugsgebiets werden davon voraussichtlich rund 4,8 Mio. EUR Umsatz umverteilt. Dies entspricht anteilig rund 40 % des Vorhabenumsatzes. Bis zu 2,4 Mio. EUR werden dem Einzelhandel an Standorten in Cottbus entzogen.

Der Einzelhandel in der Stadt Lübben wird voraussichtlich in quantitativ vergleichbarem Umfang von der Wettbewerbsintensivierung betroffen. Mit einer Konzentration von 2.400 qm Verkaufsfläche mit den Sortimenten Bekleidung/Schuhe/Sportbekleidung/-schuhe wird das Planvorhaben auch der Lübbener Innenstadt die eher markenorientierten Kunden entziehen. Der Umsatzrückgang wird mit ca. 0,9 Mio. EUR in einer Größenordnung von ca. 24 % des derzeitigen Umsatzes liegen. Aufgrund der geringeren Angebotsüberschneidungen, aber der gleichwohl bestehenden Preisorientierung, wären allerdings auch in Lübben die Pkw-orientierten Fachmarktstandorte von einem FOC-Konzept betroffen, allerdings in geringerem Umfang: hier dürften die Umsatzrückgänge in einer Größenordnung von ca. 13 % des Umsatzes (= ca. 0,9 Mio. EUR) liegen.

Für die Versorgung des südwestlichen Teils des Einzugsgebiets ist Finsterwalde bedeutsam. Von den beiden Zentralen Versorgungsbereichen, in denen sich das untersuchungsrelevante Angebot konzentriert, wäre die Innenstadt voraussichtlich deutlich stärker betroffen als der Zentrale Versorgungsbereich Südpassage/Sängerstadtcenter. Die markenorientierten Anbieter in der Innenstadt wären von Umsatzrückgängen in einer Größenordnung von ca. 1,3 Mio. EUR betroffen resp. 18 % des aktuellen Umsatzes. Am Standort Südpassage/Sängerstadtcenter, der ebenfalls markenorientierte Angebote bereitstellt, liegt der voraussichtliche Verlust bei ca. 0,7 Mio. EUR; dies entspricht ca. 12 – 13 % der aktuellen Umsatzleistung. Sollten sich die Wirkungen auf einen Anbieter konzentrieren, wäre der Rückgang keinesfalls durch betriebliche Anpassungsmaßnahmen aufzufangen.

Für die innerörtlichen Einkaufslagen von Calau, Luckau und Vetschau/Spreevald hingegen dürften auch im Falle eines FOC-orientierten Angebotskonzepts keine quantitativ messbaren Wettbewerbseffekte eintreten.

Im Oberzentrum Cottbus hingegen würde an den markenorientierten Standorten voraussichtlich ein Umsatzrückgang von ca. 2,4 Mio.

EUR entstehen. Sofern die Projektplanung weiterverfolgt wird, ist in jedem Fall eine sortimentsbezogene Bestandsaufnahme und eine räumliche Konkretisierung der zu erwartenden Wirkungen erforderlich.

Tabelle 8 Umsatzumverteilungseffekte bei einem FOC-Angebot auf ca. 2.400 qm Verkaufsfläche (Variante 2)

Standorte der Wettbewerbsbetriebe untersuchungsrelevantes Sortiment Bekleidung/Schuhe/Sport	Umsatz in Mio. EUR	Umsatzumverteilung		Anteil am
		in Mio. EUR	in %	Vorhabenumsatz in %
Lübbenau/Spreewald	7,3	1,3	15 – 20	11
ZVB Altstadt kern	1,3	0,3	23	2 – 3
ZVB Neustadt/Kolosseum	2,2	0,3	14	2 – 3
Ergänzungsstandort Kaufland	3,8	0,7	18	6
Lübben	8,3	1,5	15 – 20	12 – 13
ZVB Innenstadt	3,7	0,9	24	7 – 8
Vier Streulagen	4,6	0,6	13	5
Finsterwalde	13,7	2,0	15	17
ZVB Innenstadt	7,3	1,3	18	11
ZVB Südpassage/Sängerstadtcenter	5,6	0,7	12 – 13	6
Sonstige	0,8	-	-	-
Sonstige Standorte	3,4	-	-	-
ZVB Ortskern Calau	1,0	-	-	-
ZVB Ortskern Luckau	2,0	-	-	-
ZVB Ortskern Vetschau/Spreewald	0,4	-	-	-
Summe der Umsatzumverteilung bei den betrachteten Betrieben	88,3	4,8	5,4	40,0
Umsatzumverteilung an sonstigen Standorten/ gegenüber sonstigen Betrieben	-	7,2	-	60,0
Summe	-	12,0	-	100,0

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2014

7.3 Städtebauliche Auswirkungen

Die möglichen städtebaulichen Wirkungen einer Projektrealisierung werden nachfolgend nach Standorten gegliedert dargestellt. Dabei wird zwischen den beiden Projektvarianten unterschieden.

7.3.1 Lübbenau

Im Stadtgebiet Lübbenau würde die Realisierung einer fachmarkt-ähnlichen Verkaufsstätte mit ca. 2.400 qm Verkaufsfläche die größte Umverteilungswirkung am Ergänzungsstandort Kaufland auslösen, da dort Systemwettbewerber ansässig sind. Der Umsatzrück-

gang von bis zu ca. 30 % des aktuellen Umsatzes dürfte von den vorhandenen Betrieben kaum aufgefangen werden können, sodass Betriebsaufgaben wahrscheinlich sind. Auch für den Standortbereich Neustadt/Kolosseum, an dem kleinere Fachmarktkonzepte vertreten sind, dürfte die Wettbewerbsverschärfung zu einem Umsatzrückgang von ca. 18 % führen. Der Altstadtkern wäre hingegen mit maximal ca. 8 % Umsatzverlust weniger stark betroffen.

Im Hinblick auf die städtebauliche Bedeutung dieser Umsatzrückgänge ist zu berücksichtigen, dass nur gravierende Funktionsverluste, insbesondere durch Betriebsaufgaben, die Magnetfunktionen entziehen und/oder zunehmende Leerstände verursachen, städtebaulich zu werten sind. Hierbei ist auch die Versorgungsaufgabe bzw. -funktion des jeweiligen Standortbereichs zu berücksichtigen. Insofern ergibt sich für den Ergänzungsstandort Kaufland, dass auch mögliche Betriebsaufgaben nicht relevant wären, da dieser Standort im Einzelhandelskonzept der Stadt Lübbenau als Pkw-orientiert eingestuft wurde und daher keinen Schutzstatus geltend machen kann.

Das Stadtteilzentrum Neustadt/Kolosseum bedarf neben der Magnetfunktion der Lebensmittelbetriebe auch ausstrahlender größerer Nonfood-Betriebe, speziell aus dem mittelfristigen Bedarfsangebot. Von dem Umsatzrückgang wären in erster Linie die größeren und filialisierten Anbieter betroffen, insbesondere kik, NKD und Ernsting's family. Die Höhe der Umsatzverluste ist kaum aufzufangen, sodass Betriebsaufgaben mit einhergehendem Verlust an Besucherfrequenzen und nachfolgenden Leerständen die Folge wären. Städtebauliche Wirkungen sind somit für den Zentralen Versorgungsbereich Neustadt/Kolosseum zu erwarten, wenn ein fachmarktorientiertes Angebotskonzept am Planstandort verfolgt wird.

Am Standort Innenstadt liegen die Umsatzrückgänge in einer Größenordnung, die in Anbetracht der kleinteiligen Angebotsstruktur eine städtebaulich relevante Zunahme der Leerstände grundsätzlich nicht ausschließen lässt. Allerdings ordnen die Verfasser des Einzelhandelskonzepts die Einzelhandelslage Altstadtkern mit Ausnahme des westlichen Abschnitts der Ehm-Welk-Straße bis zum Topfmarkt als stabil ein, und in diesem Abschnitt liegen drei der insgesamt neun der von der Vorhabenplanung betroffenen Einzelhandelsbetriebe.

Weitaus gravierender wären jedoch die Wettbewerbswirkungen auf die Altstadt, wenn am Planstandort tatsächlich ein FOC-ausgerichtetes Einzelhandelsangebot mit ca. 2.400 qm Verkaufsfläche realisiert würde. In diesem Fall liegen die Umsatzrückgänge bei den markenorientierten Einzelhandelsbetrieben der Altstadt in einer Größenordnung von ca. 23 %. Städtebaulich bedeutsame Funktionsverluste wären dann insbesondere durch die Aufgabe des Sporthauses zu erwarten, einem der wesentlichen Magnetbetriebe der Alt-

stadt. Auch eine durchgängige Zunahme der Leerstände wäre zu verzeichnen, die den Prozess der Altstadt aufwertung konterkarieren würde. Die Ansiedlungschancen für neue Einzelhandelsbetriebe in diesem für die Altstadt Schlüsselfunktionen übernehmenden Sortiment wären deutlich reduziert. Das Erscheinungsbild dieser touristisch bedeutsamen Lage wäre somit beeinträchtigt. Da die Projektplanung explizit darauf abzielen könnte, neben der Wohnbevölkerung touristische Zielgruppen zu erreichen, wäre ggf. zu prüfen, inwieweit das neue touristische Ziel anderen Attraktionen der Altstadt Besucher entzieht. Eindeutig synergetische Bezüge zwischen der Projektplanung und den touristischen Zielen in Lübbenau sind hingegen aufgrund der Entfernung von ca. 8 km nicht zu erwarten.

Ebenfalls starke Umsatzrückgänge würden an den Standorten Neustadt/Kolosseum und Ergänzungsstandort Kaufland eintreten. Im zentralen Versorgungsbereich Neustadt/Kolosseum würde die markenorientierte Realisierungsvariante weniger die größeren Filialisten als die kleineren Fachgeschäfte treffen. Auch hier wären städtebauliche Wirkungen durch eintretende Leerstände und einen Attraktivitätsverlust des Standorts wahrscheinlich.

Am Ergänzungsstandort Kaufland wird ein preisorientiertes Angebot präsentiert. Da FOCs nicht nur marken-, sondern auch preisorientierte Käufer ansprechen, werden auch für diesen Standort Umsatzverluste erwartet. Trotz der Größenordnung des Rückgangs von ca. 18 % können städtebauliche Wirkungen jedoch nicht eintreten, da der Standort keinen Schutzstatus geltend machen kann.

7.3.2 Lübben

Der nächstgelegene Wettbewerbsstandort des Lübbenauer Einzelhandels ist die ebenfalls als Mittelzentrum eingestufte Stadt Lübben. Dort stehen die Innenstadt und vier Standortlagen im Fokus, die als primär dezentral zu klassifizieren sind und sich mehrheitlich an Siedlungsrändern befinden. Selbst wenn angegliederte Lebensmittel-SB-Betriebe für diese Standortlagen eine Klassifizierung als Zentraler Versorgungsbereich oder wohnungsnaher Versorgungsstandort begründen würden, wäre zu klären, ob die Versorgungsfunktion des Standortbereichs im Einklang steht mit der Dimensionierung der Wettbewerbsbetriebe, die mit Ausnahme des Modemarkts an der Berliner Chaussee jeweils mehr als 350 qm Verkaufsfläche belegen.

Das Lübbenauer Stadtteilzentrum Altstadt kern kann als attraktive und gefestigte Einkaufslage eingestuft werden, die allerdings durch die Zäsur durch den Verlauf von Hauptspree und der parallel dazu verlaufenden Bundesstraße beeinträchtigt wird. Beidseits dieser Zäsur fehlen Magnetbetriebe des kurzfristigen Bedarfs, die für eine angemessene Grundfrequenz sorgen. Trotz ergänzender

Dienstleistungsangebote sind es somit die Leitbetriebe des mittelfristigen Bedarfs, die die Funktionsfähigkeit dieser Lage sichern. Eine gravierende Beeinträchtigung dieser Magnetbetriebe oder der Angebotsvielfalt im mittelfristigen Bedarf durch die Realisierung der Projektplanung in Lübbenau wäre insofern sehr kritisch auf städtebauliche Wirkungen zu hinterfragen.

Da in der Lübbener Innenstadt die kleinteiligen markenorientierten Einzelhandelsbetriebe überwiegen, und die als Streulagen klassifizierten Standortbereiche mit Fachmärkten besetzt sind, würde sich eine fachmarktorientierte Einzelhandelsplanung mit ca. 2.400 qm Verkaufsfläche in Lübbenau in erster Linie auf die in Streulagen befindliche Wettbewerber auf Lübbener Stadtgebiet auswirken. Die Umsatzrückgänge liegen in einer Größenordnung von ca. 20 bis 25 % des derzeitigen Umsatzes, sodass Betriebsaufgaben wahrscheinlich sind. Da aber nach derzeitiger Einschätzung keiner dieser Betriebe an einem schützenswerten Standort angesiedelt ist, sind städtebauliche Wirkungen nicht zu erwarten. Zum gleichen Ergebnis kommt die Betrachtung möglicher Wirkungen einer FOC-orientierten Projektvariante, die allerdings aufgrund der geringeren Wettbewerbsbezüge geringere Umverteilungswirkungen auslöst. Gleichwohl liegen sie in einer Größenordnung von ca. 13 % und können damit Standortlagen in ihrer Attraktivität beeinflussen.

Für die Lübbener Innenstadt werden in beiden Realisierungsvarianten erhebliche handelswirtschaftliche Effekte erwartet, die auch städtebauliche Auswirkungen zur Folge haben können. Bei einer fachmarktorientierten Variante liegen die Umsatzreduzierungen bei ca. 13 – 14 %, können aber durchaus auch die wenigen Filialisten (z. B. Ernsting's family, New Yorker), die als Frequenzbringer fungieren, treffen. Es fällt zudem auf, dass das Angebot im wettbewerbsrelevanten Segment in der Lübbener Innenstadt auch drei kleinere Schuhgeschäfte und ein größeres Sportgeschäft umfasst. Sollte sich einer dieser Betriebe aufgrund der Wettbewerbsverschärfung durch das Planvorhaben vom Markt zurückziehen, würde die Funktionsfähigkeit dieser Standortlage empfindlich geschmälert.

Wesentlich stärkeren Beeinträchtigungen wäre die Lübbener Innenstadt ausgesetzt, wenn am Planstandort das Modell einer FOC-Planung auf ca. 2.400 qm Verkaufsfläche umgesetzt würde. Die Umsatzverluste lägen dann in einer Größenordnung von ca. 24 %, sodass eine Reihe von Wettbewerbsbetrieben aufgeben dürfte. Ob sich diese Betriebe in einem Straßenzug konzentrieren, somit ein „Ausfransen“ in Randbereichen unterstützen oder die Scharnierfunktion von wichtigen Verbindungslagen zwischen den beiden Teilbereichen der Lübbenauer Innenstadt schwächen, kann nicht eindeutig zugeordnet werden. In jedem Fall ist bei dieser Projektvariante von städtebaulichen Auswirkungen auszugehen.

7.3.3 Finsterwalde

Trotz der ungünstigen Linienführung klassifizierter Straßenverbindungen zwischen Lübbenau/Spreewald und Finsterwalde ist davon auszugehen, dass die Realisierung der Projektplanung auch Einfluss nehmen würde auf den Einzelhandelsstandort Finsterwalde. Nicht nur ein Teil der Finsterwalder Bevölkerung, auch die Bewohnerschaft der zwischen Finsterwalde und Lübbenau liegenden kleineren Siedlungsbereiche würde ein attraktives und regional ausstrahlendes Einzelhandelsangebot am Planstandort mit zwar gegenüber Lübbenau und Lübben geringerer, jedoch regelmäßiger Intensität aufsuchen.

Betroffen von diesen veränderten Einkaufsorientierungen wären insbesondere die Innenstadt Finsterwalde und das südlich angrenzende Stadtteilzentrum Südpassage/Sängerstadtcenter, die beide als Zentrale Versorgungsbereiche eingestuft sind und beide eine stärkere Leistungsfähigkeit entfalten als die Innenstädte von Lübbenau und Lübben. Beide Standortlagen weisen sowohl fachmarktorientierte Betriebstypenkonzepte als auch markenorientierte Anbieter auf, wobei der Angebotsschwerpunkt der Innenstadt bei kleinteiligen inhabergeführten und markenorientierten Fachgeschäften liegt, während größere Flächenkonzepte das Stadtteilzentrum prägen. Daher wäre die Innenstadt von Finsterwalde von beiden Realisierungsvarianten in vergleichbarem Umfang betroffen und würde ca. 18 % des derzeitigen Umsatzes verlieren, das Stadtteilzentrum Südpassage/Sängerstadtcenter hingegen wäre von der FOC-orientierten Angebotsvariante in geringerem Maße berührt als von einer fachmarktorientierten Angebotsplanung. Gleichwohl würde auch ein Fachmarktkonzept mit ca. 2.400 qm Verkaufsfläche am Planstandort in Lübbenau Umsatzrückgänge im Zentralen Versorgungsbereich Südpassage/Sängerstadtcenter in einer Größenordnung von maximal ca. 13 % hervorrufen. Damit erfordert die Projektplanung in Lübbenau in beiden Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Finsterwalde die Überprüfung, ob städtebauliche Wirkungen eintreten könnten.

Der Zentrale Versorgungsbereich Südpassage/Sängerstadtcenter profitiert von Lebensmittel-SB-Betrieben als Frequenzbringer, allerdings sind die Fachmärkte Takko, kik, AWG und Deichmann für die Einstufung des Standorts als Stadtteilzentrum erforderlich. Sollte einer der Modemärkte in Folge der Projektrealisierung aufgeben, blieben weitere vergleichbare Anbieter, um die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs zu erhalten. Im Falle des fachmarktorientierten Konzepts in Lübbenau wären höhere Wettbewerbswirkungen und das Ausscheiden weiterer Anbieter zu erwarten, sodass eine Negativ-Spirale mit Funktionsverlusten und Leerständen einsetzen dürfte, die den Status als Stadtteilzentrum gefährdet.

Die Innenstadt von Finsterwalde wäre bei beiden Varianten der Projektrealisierung der Gefahr städtebaulicher Wirkungen ausgesetzt, die durch Betriebsaufgaben von Magnetbetrieben und anschließende Leerstände entstehen.

7.3.4 Sonstige Standorte

Bei den sonstigen Standorten, deren Einzelhandelsfunktionen durch die Realisierung der Projektplanung in Lübbenau berührt werden könnten, sind kleinere Kommunen im Umland und das Oberzentrum Cottbus zu würdigen.

In den kleineren Kommunen Calau, Luckau und Vetschau/Spree-wald, denen keine landesplanerische Funktion als Versorgungsstandort zugeordnet ist, wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme nur wenige Betriebe identifiziert, die Sortimentsüberschneidungen zum Planvorhaben aufweisen – unabhängig von den Realisierungsvarianten. Ein größeres Maß an Betroffenheit durch die Projektrealisierung ist jedoch nicht zu erwarten, die Umsatzrückgänge bewegen sich in einem nicht quantifizierbaren Umfang. Städtebauliche Wirkungen in Folge der Vorhabenrealisierung sind somit auszuschließen.

Im Gegensatz dazu dürfte der Einzelhandel im Oberzentrum Cottbus die Wettbewerbswirkung spüren, jedoch nicht in einem Umfang, der städtebauliche Wirkungen erwarten lässt. Orientiert man sich an ca. 2,4 Mio. EUR, die bei der FOC-orientierten Realisierungsvariante im Cottbuser Einzelhandel umverteilt werden, liegen die Umsatzrückgänge über das gesamte Stadtgebiet verteilt bei ca. 3 – 4 %. Hier wäre bei einer Konkretisierung der Projektplanung detailliert zu prüfen, welche Einzelhandelslagen von stärkeren Effekten betroffen wären. Eine generelle Aussage, dass die Realisierung der Projektplanung keine städtebaulichen Effekte in Cottbus auslösen wird, lässt sich jedenfalls nicht treffen.

8 Kompatibilität des Vorhabens mit übergeordneten Vorgaben

8.1 Kompatibilität mit den Vorgaben des Bundeslandes

Wie in Abschnitt 2.2 ausgeführt, werden im LEP B-B Grundsätze als wesentliche Zielvorgaben für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO formuliert. Ungeachtet der Verbindlichkeit dieser Vorgaben und der fehlenden Großflächigkeit der einzelnen Gebäude und der dort vorgesehenen Betriebe wird nachfolgend geklärt, ob das Vorhaben diese Grundsätze berücksichtigt und insofern eine Konformität der übergeordneten Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung und -steuerung im Bundesland Brandenburg mit der Projektplanung besteht.

- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind vorbehaltlich des Absatzes 6 (bezieht sich auf Nahversorgung, hier nicht relevant) nur in zentralen Orten zulässig (*Konzentrationsgebot*).

Das Konzentrationsgebot wird eingehalten, da die Stadt Lübbenau/Spreewald als Mittelzentrum eingestuft ist.

- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (*raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot*).

Es konnte aufgezeigt werden, dass das Vorhaben sowohl in der Stadt Lübbenau/Spreewald als auch in den Nachbarkommunen vorhandene zentrale Versorgungsbereiche in ihrem Bestand und in ihren Entwicklungsperspektiven beeinträchtigt.

- Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (*Kongruenzgebot*).

Der zentralörtliche Versorgungsbereich des Mittelzentrums Lübbenau/Spreewald umfasst die Nachbarkommunen Calau und Vetschau/Spreewald. Die Gegenüberstellung von Planumsatz und projektrelevanter Kaufkraft im Mittelbereich konnte aufzeigen, dass auch die leistungsstärkere FOC-Variante mit dem Kongruenzgebot vereinbar wäre.

- Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5.000 qm sind nur in der Metropole Berlin und in Oberzentren zulässig.

Der Betriebstyp des Vorhabens kann als Hersteller-Direktverkaufszentrum eingeordnet werden. Da das Gesamtvorhaben maximal ca. 2.400 qm Verkaufsfläche umfassen wird, greift diese Vorgabe nicht.

- Innerhalb Zentraler Orte sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Tabelle Nummer 1 des LEP B-B, hier werden die zentrenrelevanten Sortimente definiert) nur auf Standorten in städtischen Kernbereichen entwickelt werden (*Integrationsgebot*).

Der Vorgabe, den Standort in einem städtischen Kernbereich zu entwickeln, wird mit der Projektplanung keinesfalls gefolgt. Es handelt sich auch nicht um die Randlage der bevölkerungsreichen Kernstadt, sondern um die Randlage eines untergeordneten und vom Kernbereich abgesetzten Siedlungsbereichs.

Damit steht das (Gesamt-)Vorhaben – in summarischer Wertung der bislang angekündigten drei Einzelvorhaben – im Widerspruch zum raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot und auch zum Integrationsgebot.

8.2 Kompatibilität mit den Vorgaben der Stadt Lübbenau

Die im Einzelhandelskonzept der Stadt Lübbenau/Spreewald enthaltenen Zielvorgaben für die Einzelhandelsentwicklung und –steuerung im Stadtgebiet beziehen sich auf folgende Inhalte¹⁶:

Gefordert wird eine Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche entsprechend ihrer funktionalen Ausrichtung durch Ergänzung des Angebots und Etablierung leistungsfähiger Strukturen.

Dieser Vorgabe folgt die Vorhabenplanung keineswegs, da zentrenrelevante Sortimente außerhalb der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden sollen.

Das Ziel der Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in der Kernstadt wird vom Vorhaben nicht berührt, da keine nahversorgungsrelevanten Sortimente vorgesehen sind.

Gleiches gilt für das dritte Ziel, das die Bereitstellung ergänzender Standorte für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel betrifft, der im Planvorhaben ebenfalls nicht geplant ist.

Ein eindeutiger Widerspruch ergibt sich jedoch zum vierten Ansiedlungsleitsatz, der sich explizit gegen die Ansiedlung eines Factory-Outlet-Centers (FOC, Werksverkäufe) mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten am Standort des Lausitz-Industrieparks Lübbenau/Spreewald (OT Kittlitz) an der Bundesautobahn A 13, Anschlussstelle Kittlitz, ausspricht.

Den vorhabenrelevanten Vorgaben des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Lübbenau/Spreewald wird somit auch nicht gefolgt.

¹⁶ Stadt + Handel GbR Dortmund und complan Kommunalberatung GmbH Potsdam, Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenau/ Spreewald, Dezember 2013

9 Zusammenfassung und abschließende Empfehlung

Im Folgenden werden die zentralen Ergebnisse der Untersuchung zusammengefasst.

- Am Standort Lausitz Industriepark Kittlitz/Lübbenau in der Stadt Lübbenau/Spreewald ist in Nähe der Autobahnabfahrt von der A 13 die **Ansiedlung von drei Gebäuden** vorgesehen, in denen jeweils maximal 800 qm Verkaufsfläche mit Ladeneinheiten realisiert werden sollen, die zum **Fabrikverkauf von unterschiedlichen Herstellern** genutzt werden. Benachbart sind ein Rasthof mit Tankstelle und Lkw-Waschanlage geplant. Weitere Synergien mit umgebenden Nutzungen sind nicht zu erwarten, der Standort ist bisher als Einzelhandelslage nicht bekannt, dürfte aber von Sichtbezügen zur Autobahn profitieren können.
- Konkrete Angaben zu den künftigen Einzelhandelsnutzungen liegen nicht vor. Üblicherweise konzentrieren sich Agglomerationen von Fabrikverkaufsstellen auf die **Sortimente Bekleidung/Schuhe/Sportbekleidung/-schuhe**; dies ist nach den Äußerungen des Vorhabenträgers auch hier anzunehmen. Die typische Größenordnung von Factory Outlet Centern, so lautet die Bezeichnung dieses Betriebstyps, liegt bei mindestens 5.000 qm Verkaufsfläche und im Durchschnitt der neueren Standorte bei ca. 20.000 qm Verkaufsfläche. Oft erfolgt eine stufenweise Realisierung der genehmigten Verkaufsfläche.
- Der gültige Bebauungsplan setzt am Standort der Projektplanung ein **Gewerbegebiet** fest, in dem **nicht großflächige Einzelhandelsnutzungen** – die somit auch nicht unter die Vermutungsregel des § 11, Abs. 3 BauNVO fallen – grundsätzlich **zulässig** sind. Einer kumulativen Betrachtung der in den drei Gebäuden geplanten Einzelhandelsnutzungen soll von Investorenseite dadurch vorgebeugt werden, dass die für ein Einkaufszentrum typischen Charakteristika bewusst ausgeschlossen werden sollen. Gleichwohl bildet bereits die bislang bekannt gegebene, städtebaulich-räumliche Bezüge aufweisende Planung (Gruppierung von drei Gebäuden nach einem Ordnungsgedanken) einen ersten Anknüpfungspunkt.
- Die Stadt Lübbenau/Spreewald wird durch das Land Brandenburg **als Mittelzentrum eingestuft**. Rund 16.250 Einwohner leben in vierzehn Siedlungsbereichen (Kernstadt und Ortsteile); die Kernstadt bildet mit ca. drei Vierteln der Einwohner den Siedlungsschwerpunkt. Der Einzelhandelsstandort Lübbenau steht im Wettbewerb mit den umgebenden Mittelzentren Lübben und Finsterwalde sowie dem Oberzentrum Cottbus.
- Die Einzelhandelsausstattung mit den Sortimenten Bekleidung/Schuhe/Sportbekleidung/-schuhe verteilt sich in der Stadt Lübbenau auf die integrierten Einzelhandelslagen, dies sind die **Zentralen Versorgungsbereiche Altstadt** und **Neustadt/Kolosseum** und der Pkw-orientierte **Standort Kaufland**. Am Standort Kauf-

land wird dabei die höchste Verkaufsflächen- und Umsatzbedeutung festgestellt; die vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe sind größere Fachmärkte. Im Unterschied dazu sind die Wettbewerbsbetriebe in Alt- und Neustadt eher kleinteilig, inhabergeführt und markenorientiert. Die am **Planstandort** zur Diskussion stehende Verkaufsfläche von ca. 2.400 qm **wäre der größte Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet mit den Sortimenten Bekleidung/Schuhe/Sportbekleidung/-schuhe**. Er stünde ca. 720 qm Verkaufsfläche in der Altstadt, ca. 1.100 qm Verkaufsfläche in der Neustadt/Kolosseum und ca. 1.750 qm Verkaufsfläche am Standort Kaufland gegenüber.

- Auch die Wettbewerbssituation in der Nachbarstadt **Lübben** kann keinen vergleichbaren Angebotsumfang vorweisen und bietet eine ebenfalls durch Fachgeschäfte geprägte Innenstadt und Fachmärkte in Streulagen. **Finsterwalde** hingegen profitiert von der räumlichen Nähe der Innenstadt und des Stadtteilzentrums Südpassage/Sängertorcenter mit einer jeweils über der Vorhabenfläche liegenden Angebotsausstattung bei Bekleidung/Schuhe/Sportbekleidung/-schuhe. Im Oberzentrum **Cottbus** wurden bei der landesweiten Einzelhandelsbestandsaufnahme ca. 40.000 qm Verkaufsfläche mit Bekleidung/Schuhe/Sportbekleidung/-schuhe festgestellt. Diese verteilt sich zwar auf unterschiedliche Einzelhandelslagen im Stadtgebiet, signalisiert jedoch in Summe einen Einzelhandelsstandort, der die Ansiedlung des Planvorhabens unter Wettbewerbsaspekten kaum berühren dürfte.
- Obwohl die Vorhabenplanung als „**Fabrikverkauf**“ bezeichnet wird, kann nicht ausgeschlossen werden, dass am Standort stattdessen **konventionelle Fachmarktkonzepte** realisiert werden, sofern keine konkreten Festsetzungen in Bebauungsplänen oder städtebaulichen Verträgen erfolgen. Fachmärkte würden im Gegensatz zu Fabrikverkaufsstellen eine geringere Leistungsfähigkeit entfalten, ein kleineres Einzugsgebiet erreichen und daher eher den Fachmarkt-Wettbewerbern im näheren Umland die Umsätze entziehen. Dieses Szenario wird als Variante 1 geprüft, Variante 2 sieht die höhere Leistungsfähigkeit vor, einen ausgedehnteren Einzugsbereich und eine Umverteilung, die sich primär auf markenorientierte Anbieter richtet. Gleichwohl ziehen Fabrikverkäufe auch preisorientierte Kunden an, sodass auch an den Fachmarktstandorten Umverteilungseffekte entstehen würden.
- Die Einzugsbereiche leistungsfähiger Fabrikverkaufsstandorte können Gebiete bis zu 90 Minuten Fahrtzeit umfassen. Diese räumliche Ausstrahlungskraft wird für einen Angebotsumfang bis zu 2.400 qm Verkaufsfläche nicht angenommen; geprüft werden die Auswirkungen eines Großteils der Umverteilung in einem Radius, der sich aus **maximal ca. 30 Minuten Fahrtzeit** ergibt. Hier liegen insbesondere die Mittelzentren Lübben und

Finsterwalde sowie die kleineren Standorte wie Calau, Luckau und Vetschau/Spreewald. Ergänzend wird die Wettbewerbswirkung auf das Oberzentrum Cottbus geprüft.

- Die Ergebnisse zeigen auf, dass **in beiden Varianten hohe Umsatzrückgänge in Lübbenau** zu erwarten sind. Bei einer Fachmarktvariante sind in erster Linie der Ergänzungsstandort Kaufland und der Zentrale Versorgungsbereich Neustadt/Kolosseum betroffen, bei einem markenorientierten Fabrikverkauf steht der Zentrale Versorgungsbereich Altstadt kern im Zentrum der Wettbewerbsauseinandersetzung. Die Höhe der Umverteilungseffekte wird in beiden Varianten im Zentralen Versorgungsbereich Neustadt/Kolosseum **mit städtebaulichen Wirkungen verbunden** sein, in der Variante Fabrikverkauf wird der Zentrale Versorgungsbereich Altstadt kern in erheblichem Maße beeinträchtigt. Betriebsaufgaben, insbesondere von Magnetbetrieben, sowie abnehmende Kundenfrequenzen, eine Zunahme von Leerständen und einsetzende bzw. sich verstärkende Trading-down-Tendenzen werden angenommen. Die Funktionalität der Standortbereiche wird geschwächt, möglicherweise am Standort Altstadt auch mit einer eingeschränkten touristischen Attraktivität.
- Gleichermäßen ist zu erwarten, dass die **Zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbarstädten Lübben und Finsterwalde** von erheblichen Umverteilungseffekten betroffen sein werden. Die Höhe der Umsatzrückgänge liegt je nach Variante und Standort bei mindestens 12 – 13 % und erreicht bis zu 24 %. Somit sind auch dort **städtebauliche Wirkungen nicht auszuschließen**. Im Oberzentrum Cottbus hingegen dürften keine spürbaren Wettbewerbsveränderungen eintreten. Trotzdem sollten die dort vorhandenen Einzelhandelslagen bei einer Konkretisierung der Vorhabenplanung, speziell bei einem Zuwachs an Verkaufsfläche, in eine detaillierte Betrachtung einbezogen werden. Nicht nachweisbare Effekte hingegen dürften in den kleineren Kommunen des Umlandes – Calau, Luckau, Vetschau/Spreewald – entstehen.
- Aufgrund dieser zu erwartenden Wirkungen ist die **Kompatibilität des Vorhabens mit einigen Vorgaben der Landesplanung im Bundesland Brandenburg nicht gegeben**. Die Intensität der Wettbewerbswirkungen steht dem **raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot** entgegen, auch das **Integrationsgebot**, das für Vorhaben dieser Größenordnung Standorte in städtischen Kernbereichen fordert, wird nicht eingehalten. Berücksichtigt hingegen werden das Konzentrationsgebot, das vergleichbare Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in Mittel- oder Oberzentren fordert und das Kongruenzgebot, das den Planumsatz in Relation zur vorhabenspezifischen Kaufkraft im Mittelbereich setzt. Formal gelten diese Vorgaben nur für großflächige Einzelhandelsvorhaben; diesen Status versucht die Projektplanung bewusst zu vermeiden.

- Nicht im Einklang steht die Projektplanung zudem mit dem Ziel der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung in der Stadt Lübbenau/Spreewald, die Zentralen Versorgungsbereiche zu stärken. Im Gegenteil dazu wäre die **Umsetzung dieser Planung mit einer gravierenden Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche Altstadt und Neustadt/Kolosseum** verbunden. Auch ohne detaillierte Prüfung der Projektplanung hatte sich das Einzelhandelskonzept der Stadt Lübbenau/Spreewald explizit gegen die Ansiedlung eines Factory Outlet Centers am Standort des Lausitz-Industrieparks Lübbenau/Spreewald im Ortsteil Kittlitz ausgesprochen.

Nach gutachterlicher Bewertung des Vorhabens auf der Grundlage vorliegender Informationen zur Projektplanung im Rahmen einer vorhaben- und standortbezogenen Auswirkungsanalyse wird empfohlen, **einer Realisierung vorzubeugen** und im Plangebiet die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auszuschließen. Auch bei kleinflächigen Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollte die Dimensionierung zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente geprüft werden, um die Einzelhandelsstandorte im Untersuchungsraum, speziell die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lübbenau/Spreewald, nicht zu gefährden.