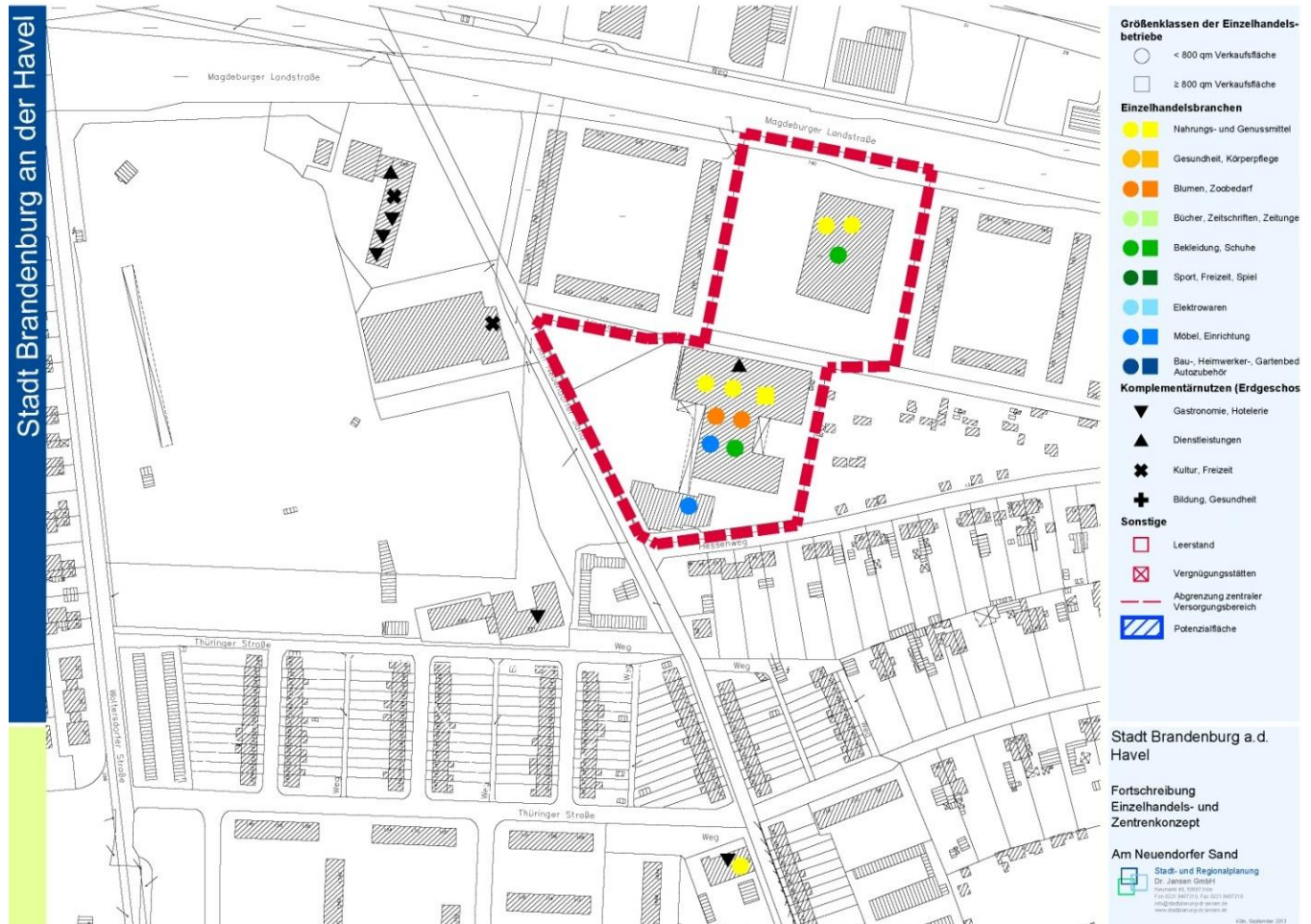


Anlage 3

Nahversorgungszentrum Am Neuendorfer Sand

Räumliche Festlegung des NVZ Am Neuendorfer Sand



Durchschnittliche Betriebsgröße und Angebotsschwerpunkt

Die durchschnittliche Betriebsgröße beträgt ca. 400 qm und ist als überdurchschnittlich zu bewerten. Der Angebotsschwerpunkt liegt bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Ein Betrieb bietet überwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente an. Aufgrund der beiden strukturprägenden Lebensmittel-SB-Märkte NP-Niedrig Preis und Netto und ergänzenden kleinstrukturierten Geschäften mit Waren des kurzfristigen Bedarfs werden durch den Standortbereich wichtige Nahversorgungsfunktionen wahrgenommen. Die größten Betriebe im Nahversorgungszentrum Am Neuendorfer Sand sind zwei Lebensmitteldiscounter (NP-Niedrig Preis und Netto), von denen einer die Großflächigkeit erreicht. Die Ergänzung dieser beiden Betriebe durch eine KiK-Filiale und eine Filiale des Dänischen Bettenlagers impliziert für den Standort eine überdurchschnittliche Konzentration von frequenzerzeugenden Einzelhandelsbetrieben.

Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Am Neuendorfer Sand

Sortimentsgruppe	Betriebe	Betriebe	Verkaufs- fläche	Verkaufs- fläche
	abs.	(in %)	(in qm)	(in %)
nahversorgungsrelevant	6	54,5	2.115	48,3
zentrenrelevant	3	27,3	1.070	24,5
nicht zentrenrelevant	2	18,2	1.190	27,2
Summe	11	100,0	4.375	100,0

Quelle:

Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2013, Erhebungsstand August 2013

In Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes ist nur ein privater Dienstleistungsbetrieb im Nahversorgungszentrum ansässig. Angebote der öffentlichen Infrastruktur können im Standortbereich (mit Ausnahme des gegenüberliegenden Stahlpalastes als Veranstaltungsort für Sport- und Kulturveranstaltungen) nicht verortet werden.

Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Am Neuendorfer Sand

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen	
	Summe	Angebotsschwerpunkt
Gastronomie, Hotellerie	-	-
Dienstleistungen	1	Friseur
Kultur, Freizeit	-	-
Bildung, Gesundheit	-	-
Summe	1	./.

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2013, Erhebungsstand August 2013

In den Erdgeschossen des Standortbereichs Nahversorgungszentrum Am Neuendorfer Sand befinden sich somit insgesamt zwölf Gewerbeflächen.

Nutzungsstruktur im Nahversorgungszentrum Am Neuendorfer Sand

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen	
	Summe	
Einzelhandel	11	
Komplementärnutzungen	1	
Leerstände	-	
Mindernutzungen	-	
Summe	12	

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2013, Erhebungsstand August 2013

Wie oben dargestellt, ist der zweigeteilte Versorgungsbereich durch die Ansiedlungen am Standort Magdeburger Landstraße 190 teilweise von der Magdeburger Landstraße aus einsehbar. Dadurch können Streuumsätze generiert werden, insbesondere von Kunden aus Plaua und Kirchmöser, welche die Magdeburger Landstraße auf dem Weg zum Stadtzentrum befahren. Das direkte Einzugsgebiet dürfte sich dennoch auf die umgebenden Wohnquartiere des statistischen Bezirks Walzwerksiedlung beschränken und ca. 4.980 Einwohner umfassen.

Aufgrund der Lage im äußersten Westen der Kernstadt steht das Nahversorgungszentrum Am Neuendorfer Sand nicht in unmittelbarer Konkurrenz zu einem anderen Nahversorgungszentrum. Als Wettbewerber sind nahegelegene Solitärstandorte (z. B. am Rande des Gewerbeparks) zu bezeichnen.

Städtebauliche Bewertung

Der L-förmige kompakte Baukörper am Neuendorfer Sand befindet sich in einer siedlungsstrukturell integrierten Lage. Von der Magdeburger Landstraße aus kann vorgelagert zum Geschäftsgebäude ein ausreichendes Angebot an PKW-Stellplätzen angefahren werden. Die städtebauliche Aufwertung der Einkaufslage könnte durch eine Stärkung der Verbindung zwischen den beiden Teilen, aber auch mit einer verbesserten Aufenthaltsqualität und Außenwirkung erreicht werden.

Stärken-Schwächen-Profil

In der Gesamtbetrachtung der Angebots- und Standortqualitäten des Nahversorgungszentrums Am Neuendorfer Sand ergeben sich folgende prägende **Stärken**:

- + Verkehrsgünstige Lage mit der Möglichkeit von Streuumsätzen
- + Parkplatzangebot
- + Zwei Lebensmittelmagnetbetriebe
- + Nonfood-Filialisten mit Magnetwirkung
- + Funktionsstärkung in den letzten Jahren

Hingegen lassen sich folgende **Schwächen** feststellen:

- Städtebaulicher/stadtgestalterischer Handlungsbedarf
- Fehlende öffentliche Infrastruktur
- Nur wenige ergänzende private Dienstleistungsangebote
- Siedlungsstrukturelle Randlage

Handlungsempfehlungen

Die Angebotsstruktur ist auf die Nahversorgung ausgerichtet und wird durch die beiden Lebensmittelmagnetbetriebe geprägt. Die Verbindung dieser beiden Betriebe sollte durch eine Verbesserung der Sichtbeziehungen zwischen den beiden Standorten Magdeburger Landstraße und Am Neuendorfer Sand gesichert und ausgebaut werden. Auch im zentrenrelevanten Angebotsbereich wird die Frequenz der Einkaufslage durch zwei Filialisten gesichert.

Bereits 2007 wurde durch die GMA vorgeschlagen, Angebotsergänzungen in der Warengruppe Drogeriewaren zur Stärkung der Nahversorgung zu forcieren. Zwischenzeitlich wurde dieser Anregung auch durch die Ansiedlung einer Filiale der Marke Ihr Platz Folge geleistet. Der Betrieb ist jedoch mittlerweile wieder geschlossen worden. Zur Ergänzung des Nahversorgungsangebotes wird erneut empfohlen zu prüfen, ob ein Drogeriemarkt angesiedelt werden kann.

Durch den Schutz der genannten strukturprägenden Betriebe vor konkurrierenden Nutzungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann eine funktionierende Nahversorgung durch das Nahversorgungszentrum Am Neuendorfer Sand auch zukünftig gesichert werden. Weitere Angebotsergänzungen des Einzelhandels sind aus ökonomischer Sicht mittelfristig nicht erforderlich. Eine Stärkung mit Komplementärnutzungen hingegen ist wünschenswert.