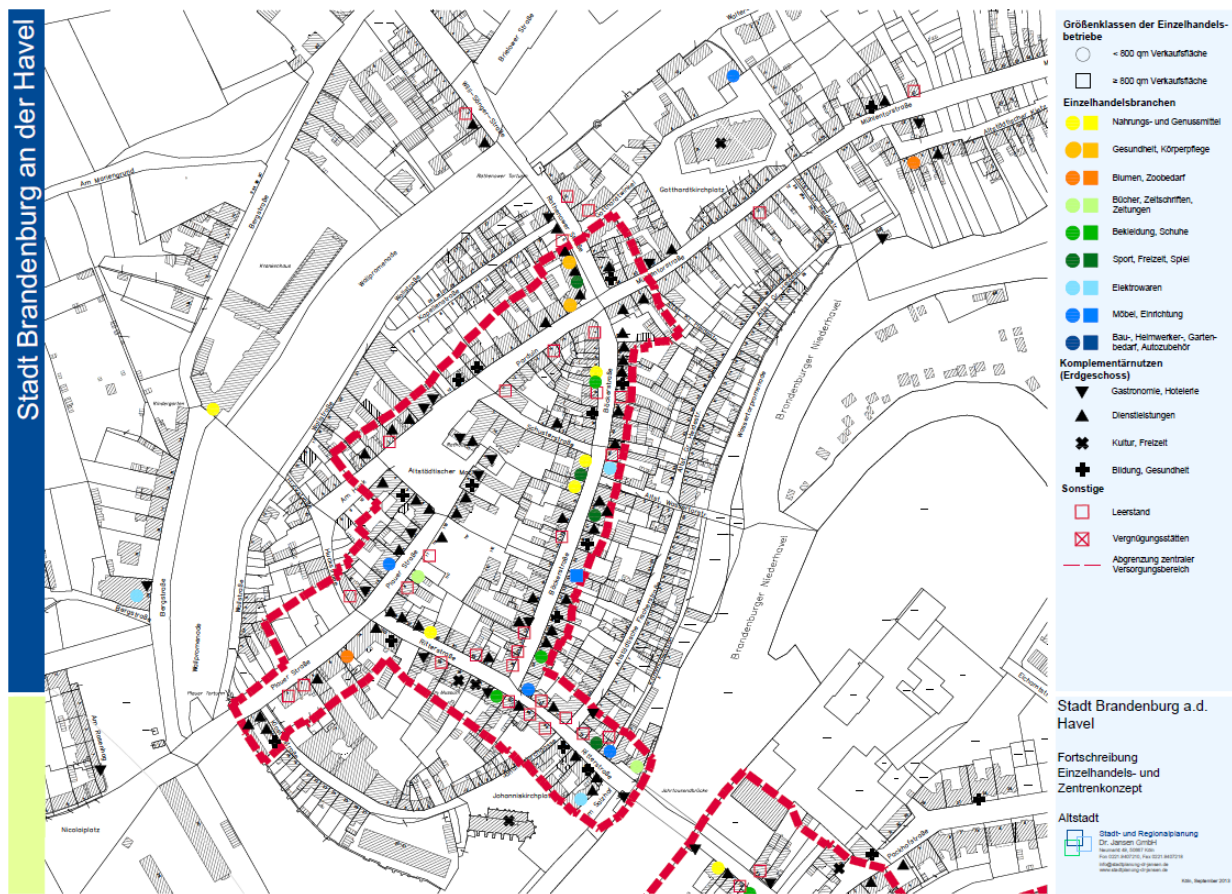


Anlage 5 neu

Nahversorgungszentrum Altstadt

Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Altstadt



Quelle:

Kartengrundlage: Stadt Brandenburg an der Havel, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2013, Erhebungsstand August 2013

Räumliche Festlegung - Abgrenzungskriterien

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs sollte sich an der derzeitigen gewerblichen Nutzungsstruktur orientieren. Diese konzentriert sich entlang von Ritterstraße, Plauer Straße, Parduin und Bäckerstraße. Außerhalb dieser als Rundweg miteinander verbundenen Einkaufslagen ist ein Abfall der Nutzungsintensität zu konstatieren, sodass jeweils nur Kreuzungsgrundstücke angrenzender Straßen einbezogen werden sollten.

Standortmerkmale

Die Altstadt war im GMA-Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2007 als zentraler Versorgungsbereich mit B-Status (entspricht dem eines Neben- oder Stadtteilzentrums) vorgeschlagen worden. Allerdings fehlte bereits damals der für zentrale Versorgungsbereiche notwendige Lebensmittelmagnetbetrieb, der die Grundfrequenz sicherstellen soll.

Dem Standortbereich Altstadt wurde seinerzeit aus folgenden Gründen eine über die Nahversorgungsfunktion hinaus reichende Bedeutung eingeräumt:

- Die Zahl der Betriebe und die Verkaufsfläche lagen über den Werten untergeordneter und Nahversorgungsfunktionen übernehmender C-Zentren.
- Der Einzelhandelsbesatz richtete sich nicht nur an Bürger aus Stadt und Umland, sondern auch, allerdings nachgeordnet, an touristische Zielgruppen.
- Die Altstadt weist im Unterschied zu allen anderen Einzelhandelslagen im Brandenburger Stadtgebiet eine historische Anbindung an das Hauptzentrum auf.

Typische Strukturprobleme in Altstädten

Wie in vielen anderen historischen Stadtkernen bestehen auch in der Altstadt der Stadt Brandenburg an der Havel weiterhin Strukturprobleme, die die Handelsentwicklung vor besondere Anforderungen stellen. Wesentliche

Gründe für diese Strukturprobleme im Altstadt kern sind – neben einer eingeschränkten verkehrlichen Erreichbarkeit und begrenzten Parkmöglichkeiten – das Fehlen größerer Freiflächen und die kleinteilige Flächenstruktur. Insbesondere die Kleinteiligkeit bedeutet für ansässige, aber auch für ansiedlungswillige Handelsbetriebe häufig eine Beschränkung der Entwicklungschancen. Allerdings sind neben den genannten Standort- und Strukturproblemen auch Vorteile aufzuführen, die für den Standort Altstadt sprechen. So grenzt sich die Altstadt durch ihr unverwechselbares historisches Ensemble von den anderen, häufig anonymen und austauschbaren Einkaufsorten ab. Insbesondere dem kleinteiligen spezialisierten Facheinzelhandel kann es in diesem Ambiente gelingen, sein individuelles Angebot adäquat zu präsentieren.

Auf Grundlage der nachfolgend dargestellten Einzelhandelsbestandssituation wird in Verbindung mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Brandenburg an der Havel vorerst weiterhin die Abgrenzung eines Nahversorgungszentrums Altstadt empfohlen.

Perspektivisch ist eine Zusammenführung des Zentralen Versorgungsbereiches mit dem Hauptgeschäftsbereich zu prüfen, da sich insbesondere im Bereich Jahrtausendbrücke und Packhofgelände kurz- und mittelfristig ein Schwerpunkt der künftigen Stadtentwicklung befindet.

Angebotssituation

Aktuell weist die Altstadt in dem zur Abgrenzung vorgeschlagenen Bereich einen Einzelhandelsbesatz von 22 Betrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.000 qm auf. Diese Betriebe erwirtschaften rund 4,5 Mio. EUR Umsatz. Im Vergleich zur Untersuchung im Jahr 2011 erfolgte somit eine weitere Reduzierung der Betriebe (2011: 28 Betriebe). Damit einhergehend fand ein Rückgang der Verkaufsfläche statt (2011: 2330 qm). Die durchschnittliche Betriebsgröße beträgt somit rund 91 qm und ist unterdurchschnittlich. Damit wird deutlich, dass die bisherige Entwicklungsstrategie für die Altstadt als Handelsstandort nur eingeschränkt funktioniert hat. Durch die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs sollen die Entwicklungsbemühungen nun intensiviert werden.

Angebotsschwerpunkt

Zu betonen ist, dass die derzeitige Angebotsstruktur ihren Schwerpunkt im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich aufweist. Der größte Einzelhandelsbetrieb der Altstadt wird durch einen Fachanbieter der Warengruppe Möbel/Einrichtung gebildet, der mehr als die Hälfte der altstädtischen Verkaufsfläche belegt. Die Grundfrequenzen dieses Betriebs reichen nicht aus, um für benachbarte kleinstrukturierte Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ausreichende Passantenströme zu erzeugen.

Hierzu wäre ein Magnetbetrieb des Lebensmittel-SB-Einzelhandels wünschenswert, der auch die Nahversorgungsfunktion des Zentrums stärken kann.

Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Altstadt

Sortimentsgruppe	Betriebe	Betriebe	Verkaufsfläche	Verkaufsfläche
	abs.	(in %)	(in qm)	(in %)
Nahversorgungsrelevant	9	40,9	265	13,25
Zentrenrelevant	10	45,5	370	18,5
nicht zentrenrelevant	3	13,6	1.365	68,25
Summe	22	100	2.000	100

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

Komplementärnutzung

Neben den Betrieben des Einzelhandels findet sich in der Altstadt auch eine große Zahl von Komplementärnutzungen. Bei der Vor-Ort-Begehung im August 2013 wurden in den Erdgeschossen der abgegrenzten Versorgungslage insgesamt 75 Komplementärnutzungen erfasst. Während der Schwerpunkt auf Dienstleistungseinrichtungen liegt, ist ebenfalls ein bedeutender Anteil von medizinischen und teilweise hochwertigen gastronomischen Einrichtungen hervorzuheben. Auch das angrenzende, jedoch räumlich von der Versorgungslage abgesetzte Rathaus verstärkt die Versorgungsfunktion dieses zentralen Versorgungsbereichs.

In negativer Hinsicht auffällig ist eine überdurchschnittlich hohe Anzahl von gewerblichen Leerständen. 26 Leerstände insgesamt bedeuten eine Leerstandsquote von rund 21 %. Dieser Wert steht jedoch nicht in Verbindung mit einer hohen Fluktuation der Nutzungen; er bestätigt vielmehr die eingangs dargestellten strukturellen Probleme und den anhaltenden Trading-down-Prozess.¹

¹ Der Begriff "Trading Down" beschreibt einen typischen Entwicklungstrend eines Stadtteilzentrums vom vollständigen Angebot mit pulsierendem Leben hin zu zunehmenden Leerständen und ausbleibender Kundschaft.

Nutzungsstruktur im Nahversorgungszentrum Altstadt

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen*	
	Summe	
Einzelhandel	22	
Komplementärnutzungen	75	
Leerstände	26	
Mindernutzungen	-	
Summe	123	

*Anm.: Erdgeschoss

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

Einzugsgebiet und Konkurrenzstandorte

Aufgrund der fehlenden Nahversorgungsangebote und der Ausrichtung des Angebots auf den mittel- und langfristigen Bedarf stellt sich die Versorgungslage Altstadt derzeit nur untergeordnet im Wettbewerb gegenüber weiteren Versorgungsstandorten in der Stadt Brandenburg an der Havel dar. Bei einer Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Betriebs wären die zentralen Versorgungsbereiche Neuendorfer Straße, Hauptzentrum Innenstadt und die solitären Standorte des Lebensmitteleinzelhandels in der nördlichen Kernstadt als Konkurrenzstandorte zu berücksichtigen.

Nur für den Fall der Ansiedlung kann dem zentralen Versorgungsbereich Altstadt auch ein nahversorgungsspezifischer Verflechtungsbereich zugeordnet werden. Zu diesem sind die rund 5.260 Einwohner der Bezirke Zentrum, Altstadt und Domstadt zu zählen.

Trotz der dargestellten Versorgungsdefizite wird empfohlen, einen zentralen Versorgungsbereich – wie vorgenannt abgegrenzt – in der Altstadt der Stadt Brandenburg an der Havel auszuweisen.

Unter Berücksichtigung des zu verzeichnenden Leerstandes, von vorhandenen Baulücken und von Veränderungsmöglichkeiten bei vorhandenen Gebäudestrukturen stehen entsprechende Potenziale zur Verfügung.

Stärken-Schwächen-Profi

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

- + Identitätsstiftende Bebauung
- + Historisches Rathaus als frequenzerzeugende öffentliche Einrichtung
- + Zentrale Lage
- + Touristisches Potenzial
- + Hohe Anzahl und Vielfalt von Komplementärnutzungen
- + Anbindung an das Hauptzentrum über die Jahrtausendbrücke

Dem entgegenstehen folgende **Schwächen**, die die Etablierung als zentraler Versorgungsbereich beeinträchtigen:

- Bislang kein Lebensmittelmagnetbetrieb
- Hohe Leerstandsquote (insbesondere Ritterstraße)
- Teilweise noch sanierungsbedürftige Bausubstanz
- Topografische Situation und Straßenquerschnitt sind nicht handelsfreundlich

Handlungsempfehlungen

Eingangs wurde bereits auf die besonderen, altstadttypischen Strukturen hingewiesen. Diese sind aufgrund der kleinteiligen Bebauung gleichermaßen Hemmnis für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe modernen Zuschnitts als auch Potenzial für eine unverwechselbare Entwicklung des spezialisierten Facheinzelhandels.

Die Hauptachsen Jahrtausendbrücke/Ritterstraße sowie Plauerstr./Altst. Markt/Parduin sind genau wie die Bäckerstr. durch Abbau des Leerstandes zu stärken. Durch die weitere städtebauliche Entwicklung im Bereich Jahrtausendbrücke und Packhofgelände können sich kurz- und mittelfristig weitere positive Impulse ergeben. Ausgehend davon ist auch ein Zusammenführen des ZVB Altstadt mit dem Hauptgeschäftsbereich zukünftig zu prüfen.