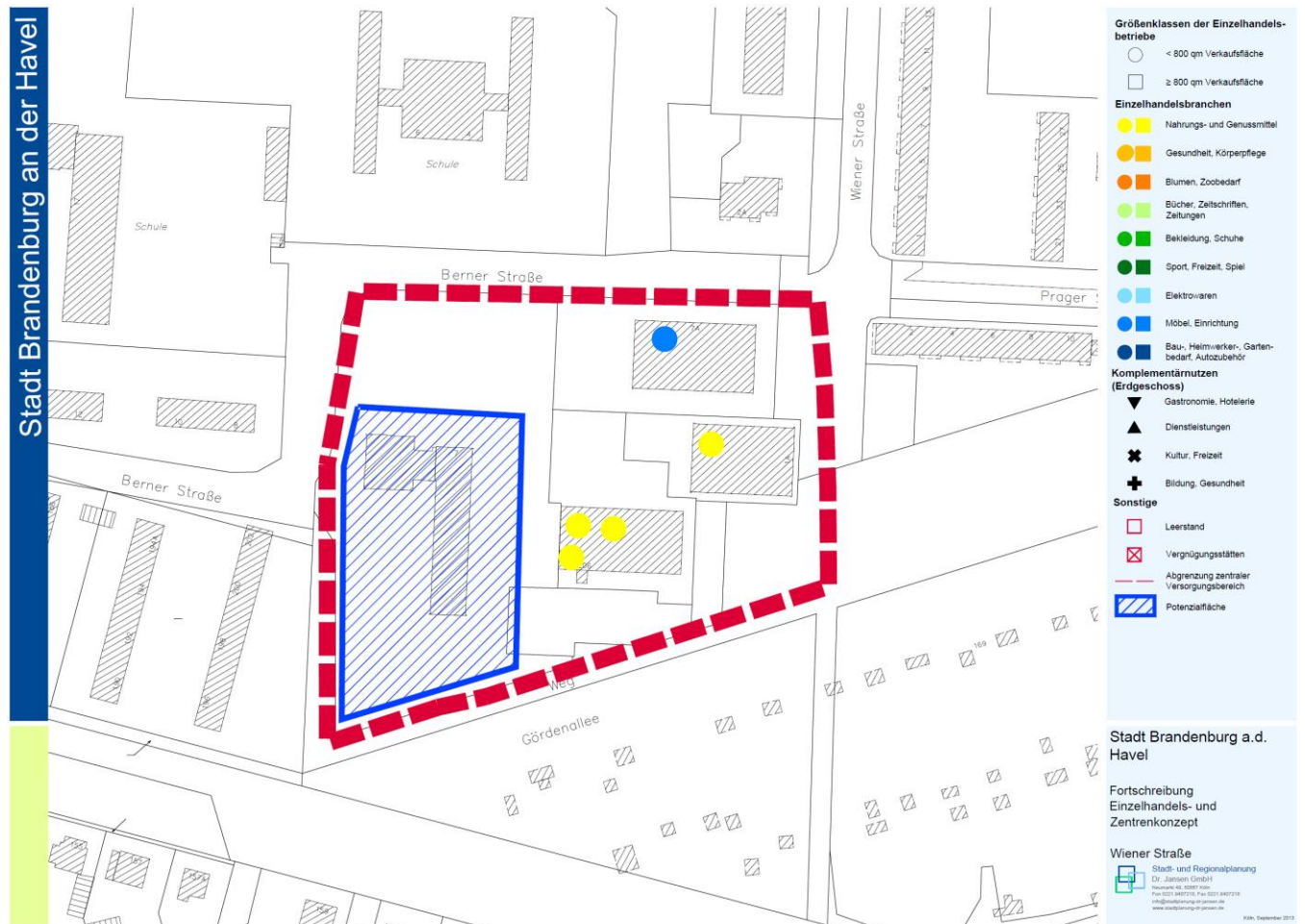


Anlage 9

Nahversorgungszentrum Wiener Straße

Räumliche Festlegung des NVZ Wiener Straße



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

Standortmerkmale

Lage

Im Stadtteil Hohenstücken ist von der GMA¹ im Jahr 2007 neben dem B-Zentrum Tschirchdamm eine weitere integrierte Versorgungslage abgegrenzt worden: Das Nahversorgungszentrum Willibald-Alexis-Straße (inkl. Einkaufszentrum Havelpassage), für das schon bei der Einzelhandelserfassung im Jahr 2011 erhebliche strukturelle Defizite festgestellt wurden. Die Ergebnisse der Vor-Ort-Erhebung des Einzelhandelsbestands im August 2013 in Verbindung mit der Information, dass die Fa. Aldi ihren Standort in der Willibald-Alexis-Straße aufgeben wird, führen dazu, dass die Abgrenzung eines Nahversorgungszentrums Willibald-Alexis-Straße für die Zukunft nicht weiter empfohlen wird.

Vielmehr begründen städtebauliche Planungen der Stadt Brandenburg an der Havel und Ansiedlungsplanungen der Fa. Edeka die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs „Wiener Straße“, in rund 700 m Entfernung zum Standort Willibald-Alexis-Straße gelegen. Entscheidend ist dabei die Planung der Stadt Brandenburg an der Havel, dass im direkten Standortumfeld ein Kristallisationspunkt von öffentlichen, medizinischen, bildungs- und versorgungsstrukturellen Einrichtungen weiterentwickelt werden soll. Auch die wohnraumpolitischen Planungen nehmen für das Standortumfeld eine bedeutende Rolle ein. Eine angemessene (Grund-)Versorgung auch im Einzelhandel soll durch die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs und entsprechende Betriebsansiedlungen sichergestellt werden.

¹ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Wenige Meter nach Überquerung der Havel über die August-Bebel-Straße erreicht man aus Richtung der Innenstadt die Gördenallee. Der Gördenallee in Richtung Westen folgend zweigt auf der nördlichen Straßenseite die Wiener Straße ab; dort betreibt NETTO einen Lebensmitteldiscounter. Dieser Betrieb bildet den Kern der wie folgt vorzunehmenden Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs.

Räumliche Festlegung

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs umfasst die Gebäude/Grundstücke, die von der Wiener Straße im Osten, der Berner Straße im Norden und Westen sowie der Gördenallee im Süden begrenzt werden.

Standortmerkmale Angebotssituation

In dem so definierten Bereich sind derzeit 5 Einzelhandelsbetriebe ansässig. Bezogen auf die Gesamtstadt entspricht diese Ausstattung einem Anteil von rund 1 %. Der Anteil der Verkaufsfläche (ca. 1.155 qm) und der generierte Umsatz (ca. 3,3 Mio. EUR) liegen knapp unter 1 %. Damit kann stadtbezogen nur eine unterdurchschnittliche Versorgungsbedeutung festgestellt werden.

Verkehrstechnische Erreichbarkeit

Der Standort ist durch die Linie 12 der Verkehrsbetriebe Brandenburg an der Havel GmbH und die Haltestelle Wiener Straße funktionsfähig an den ÖPNV angebunden.

Einzelhandelsangebot und Angebotsschwerpunkt

Die durchschnittliche Verkaufsfläche/Betrieb von ca. 230 qm liegt hier unter dem städtischen Durchschnitt von rund 300 qm Verkaufsfläche/Betrieb. Bezogen auf die Verkaufsfläche stellen nahversorgungsrelevante Sortimente (ca. 80 % der Betriebe und rund 57 % der Verkaufsfläche) den Angebotsschwerpunkt der Einzelhandelsbetriebe in diesem Standortbereich dar. Zudem ist ein Betrieb ansässig, der ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment führt (Möbeleinzelhandel).

Magnetbetriebe

Für den Lebensmitteleinzelhandel wird durch den benannten Betrieb eine strukturprägende Magnetfunktion übernommen, dessen Kundenfrequenz die Umsatztätigkeit der weiteren ergänzenden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment stützt.

Zukünftig wird diese Magnetfunktion durch einen Lebensmittelvollsortimenter gestärkt. Ein leerstehendes, ehemals zu Wohnzwecken genutztes Gebäude westlich des Lebensmitteldiscounters soll abgerissen werden. An gleicher Stelle plant die Fa. Edeka den Bau eines großflächigen Lebensmittelsupermarkts mit rund 1.600 qm Verkaufsfläche.

Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Wiener Straße

Sortimentsgruppe	Betriebe	Betriebe	Verkaufs-	Verkaufs-
	abs.	(in %)	fläche (in qm)	fläche (in %)
Nahversorgungsrelevant	4	80,0	655	56,7
Zentrenrelevant	-	-	-	-
Nicht zentrenrelevant	1	20,0	500	43,3
Summe	5	100	1.155	100

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

Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Wiener Straße

Derzeit bestehen im Nahversorgungszentrum Wiener Straße zwei Dienstleistungsnutzungen, die den Einzelhandelsbestand ergänzen. Dies kennzeichnet die derzeit noch untergeordnete Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums.

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen*	
	Summe	Angebotsschwerpunkt
Gastronomie, Hotellerie	-	-
Dienstleistungen	2	Reisebüro, Friseur
Kultur, Freizeit	-	-
Bildung, Gesundheit	-	-
Summe	2	-

*Anm.: Erdgeschoss

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

Anzahl der Nutzungen*	
Summe	
Art der Nutzung	
Einzelhandel	5
Komplementärnutzungen	2
Leerstände	-
Mindernutzungen	-
Summe	7

*Anm.: Erdgeschoss

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

Einzugsgebiet und Konkurrenzstandorte

Die Versorgungsfunktion des Einkaufszentrums Wiener Straße ist auf die umliegenden Wohngebiete ausgerichtet. Dabei ist die räumliche Nähe zu den zentralen Versorgungsbereichen Tschirchdamm und Einkaufszentrum Görden zu berücksichtigen. Dem Verflechtungsbereich des Nahversorgungszentrums Wiener Straße können so insgesamt ca. 7.485 Einwohner zugeordnet werden.

Durch seine Lage befindet sich das Nahversorgungszentrum Wiener Straße insbesondere in Wettbewerb mit den beiden vorgenannten zentralen Versorgungsbereichen, mit den Nutzungen am Standort des ehemaligen Nahversorgungszentrums Willibald-Alexis-Straße, dem Standort der Fa. Lidl in der Upstallstraße sowie der dezentralen Standortagglomeration Upstallstraße. Ebenfalls zu erwähnen ist der derzeit noch existente Standort eines Edeka-Aktiv-Lebensvollsortimenters in der Haydnstraße, der jedoch im Zuge der erläuterten Standortansiedlung aufgegeben werden soll.

städtebauliche Bewertung

Die derzeitige städtebauliche Bewertung ist analog zur aktuellen faktischen Versorgungsfunktion als verbesserungswürdig einzustufen: Der Standort wird momentan optisch durch den leerstehenden abzureißenden Gebäudekörper sowie das Gebäude des Lebensmitteldiscounters geprägt. Seitlich versetzt führt eine Passage in Richtung Wiener Straße, die Standort der weiteren kleinstrukturierten Nutzungen ist. Die Passage wird jedoch, auch im Hinblick auf die Außenwirkung (Erscheinungsbild, Einsehbarkeit der Nutzungen), zeitgemäßen handelswirtschaftlichen Ansprüchen nicht mehr gerecht.

Der Gesamteindruck des Quartiers wird zudem durch die städtebauliche und wohnraumpolitische Umstrukturierung des direkt nördlich angrenzenden Standortumfelds belastet. So stehen einige optisch dominante Gebäude leer, u. a. eine ehemalige Schule.

Stärken-Schwächen-Profil

In der Zusammenfassung der Angebots- und Standortqualitäten des Nahversorgungszentrums Wiener Straße ergeben sich folgende prägende Stärken:

Stärken des Nahversorgungszentrums Wiener Straße

- + Gute verkehrliche Erreichbarkeit
- + Kristallisationspunkt städtebaulicher Entwicklungsplanungen in der Stadt Brandenburg an der Havel
- + Ergänzung des bestehenden Lebensmitteldiscounters bei Ausübung der Magnetfunktion durch Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters
- + Möglichkeit weiterer Einzelhandelsansiedlungen im Standortumfeld durch städtebauliche Umstrukturierungen gegeben
- + Öffentliche Einrichtungen im Standortumfeld

Schwächen des Nahversorgungszentrums Wiener Straße

- Kaum ergänzende private Dienstleistungen
- Aktueller Lebensmittelmagnetbetrieb weist keine Verkaufsflächengröße nach aktuellen Betreiberansprüchen auf
- Städtebauliche Missstände, insbesondere im Bereich der Passage

Handlungsempfehlung

Die derzeitige Versorgungsstruktur erfüllt die Anforderungen eines Nahversorgungszentrums nicht. Wie erläutert erfolgt die Ausweisung nur unter der Prämisse, dass die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters für die funktionale und städtebauliche Aufwertung des Versorgungsstandorts einen Impuls setzt. Es wird empfohlen, mittels Neuordnung der Gebäudestruktur der Passage attraktive kleinflächige Ladenlokale zu errichten, die sich zur Ansiedlung ergänzender Einzelhandelsbetriebe sowie publikumsorientierter Dienstleistungsnutzungen eignen.