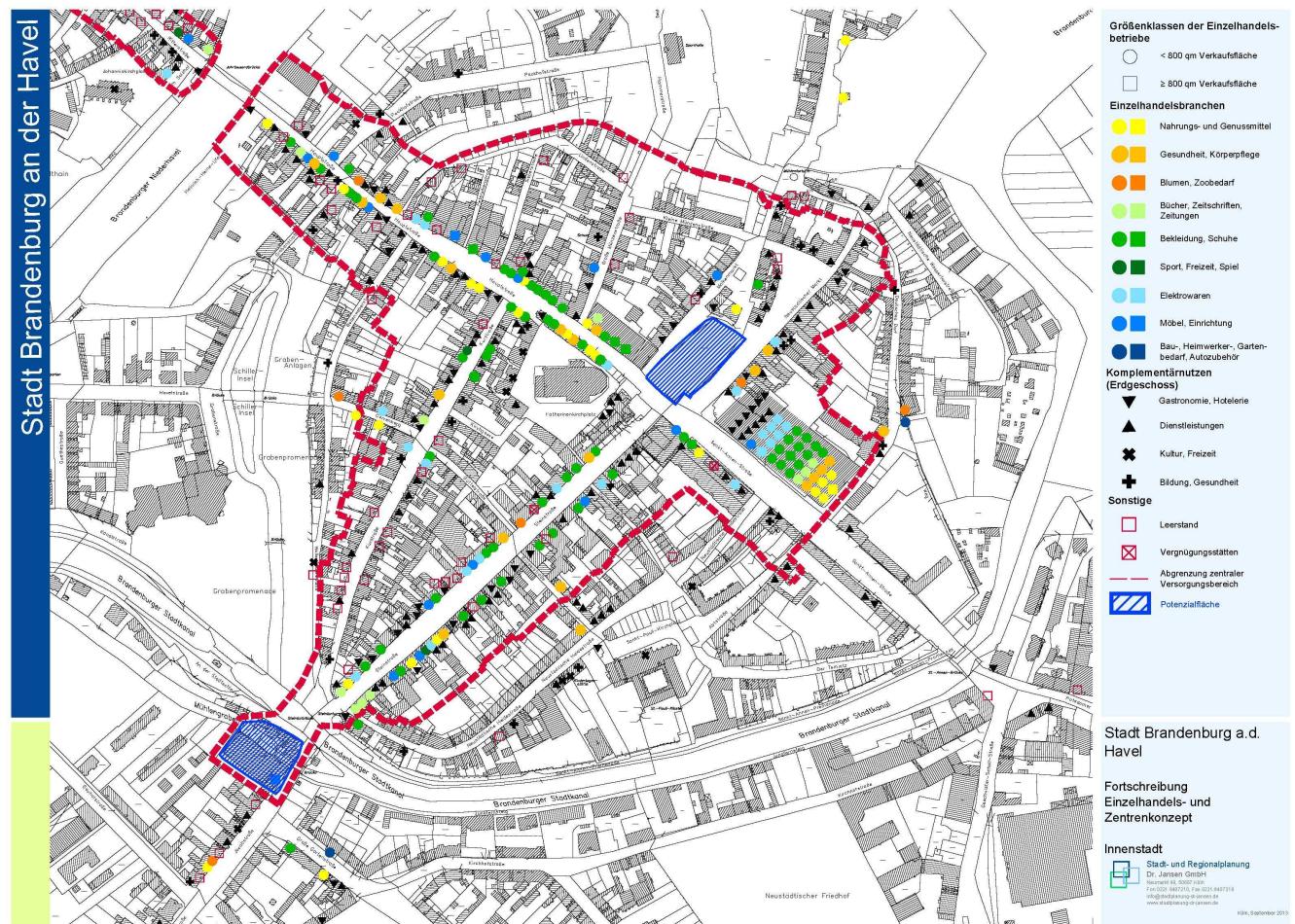


## Anlage 2 neu

### Hauptzentrum Innenstadt

#### Räumliche Festlegung des Hauptzentrums Innenstadt



Quelle:

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

Die vorgeschlagene räumliche Abgrenzung des Hauptzentrums Innenstadt in Brandenburg an der Havel ergibt sich primär aus den o. g. tatsächlichen örtlichen Verhältnissen (z. B. Bestand, Leerstände, städtebauliche Anbindung) sowie aus planerischen Überlegungen zur Entwicklung weiterer Standorte (z. B. Einbezug von Entwicklungsfächern). Räumlich begrenzt wird das Hauptzentrum Innenstadt im Wesentlichen durch folgende Gegebenheiten:

- Topografische und verkehrsinfrastrukturelle Kriterien, die fußläufige Verbindungen beeinflussen
- Bereiche ohne Nutzungsdichte und Nutzungsvielfalt
- Bereiche ohne funktionale Verknüpfung und fußläufige Anbindung an die Einzelhandelshauptlage

#### Ausdehnung

Die Brandenburger Innenstadt, im Stadtteil Neustadt gelegen, wird ringsum durch den Verlauf des Stadtkanals und der Niederen Havel begrenzt. So wird auch die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt in besonderem Maße von diesen Wasserwegen beeinflusst. Das nordwestliche Ende (Hauptstraße) wird durch die Jahrtausendbrücke gebildet, das südwestliche Ende (Jacobstraße) bildet der ausgewiesene Potentialbereich südwestlich der Steintorbrücke. Zwar setzt sich der Einzelhandelsbestand auch jenseits der Brücken fort, die zusammenhängende Lauflage wird jedoch unterbrochen, sodass eine Grenzziehung des Versorgungsbereichs an diesen genannten Stellen empfohlen wird. Die Kurstraße, westlich der Steinstraße in nordwestliche Richtung bis zur Hauptstraße führend, wird ebenso in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen wie der östliche Teil der Straße Gorrenberg. Im Norden erfolgt die Grenzziehung parallel der Kleinen Münzenstraße sowie oberhalb des Neustädtischen Marktes. Die östliche Begrenzungslinie Steinstraße – Neustädtischer Markt wird durch die Einbeziehung der Sankt-Annen-Straße (inklusive der Sankt-Annen-Galerie) bis zur Abzweigung der Abtstraße unterbrochen.

## **Standortmerkmale Angebotssituation**

Dem Hauptgeschäftsbereich der Brandenburger Innenstadt kommt im Vergleich der integrierten Versorgungslagen innerhalb des Stadtgebiets die höchste Bedeutung zu. Er befindet sich im statistischen Stadtteil Neustadt und bildet den Versorgungsschwerpunkt für die Brandenburger Bevölkerung.

### **Verkehrstechnische Erreichbarkeit**

Die verkehrliche Anbindung der Innenstadt er-folgt sternförmig vom Stadtring aus. Auch eine Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist gewährleistet: Sowohl die Omnibuslinien A, B, D, F, L, W als auch die Straßenbahnlinien 1, 2 und 6 kreuzen den Neustädtischen Markt, der damit als wesentliche innerstädtische ÖPNV-Schnittstelle fungiert. Diese Linien verkehren von dort aus in nordwestlicher (Altstadt), südöstlicher (Hauptbahnhof) und südwestlicher (Jacobstraße, Wilhelmsdorfer Straße) Richtung.

### **Einzelhandelsangebot**

Insgesamt sind im Hauptzentrum Innenstadt der Stadt Brandenburg an der Havel 159 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks ansässig (ca. 29 % aller Betriebe der Stadt Brandenburg an der Havel), die einen Umsatz von ca. 87,4 Mio. EUR pro Jahr (ca. 20 % des Gesamtumsatzes in der Stadt) generieren und mit ca. 24.130 qm Verkaufsfläche einen Anteil von ca. 15 % an der im Stadtgebiet durch Einzelhandel genutzten Fläche darstellen. Die durchschnittliche Betriebsgröße ist mit ca. 155 qm Verkaufsfläche je Betrieb jedoch als unterdurchschnittlich zu bewerten.

Im Vergleich mit der Vorläuferuntersuchung aus dem Jahr 2011 ergibt sich für das Hauptzentrum Innenstadt ein leichter Bedeutungszuwachs. Trotz eines minimalen Rückgangs der Verkaufsfläche (von ca. 24.410 auf ca. 24.130 qm, das entspricht einem Rückgang von ca. 1 %) entwickelte sich der Umsatz positiv (von ca. 83,3 Mio. EUR auf ca. 87,4 Mio. EUR, das entspricht einem Zuwachs von ca. 5 %). In der zu-vor durchgeföhrten Untersuchung aus dem Jahr 2007 konnte noch ein weitaus größerer Bedeutungszuwachs für das Hauptzentrum Innenstadt festgestellt werden, der sich insbesondere in einem Wachstum von Verkaufsfläche (von ca. 16.600 auf ca. 24.410 qm, das entspricht einem Zuwachs von ca. 47 %) und Umsatz (von ca. 48,8 Mio. EUR auf ca. 83,3 Mio. EUR, das entspricht einem Zuwachs von ca. 71 %) dokumentierte.

### **Angebotsschwerpunkt**

Der Hauptgeschäftsbereich wird in starkem Maße durch die Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Sport geprägt. Etwas mehr als ein Drittel der Betriebe (ca. 36 %) belegt etwa die Hälfte der gesamten Verkaufsfläche (ca. 49 %) des Einzel-handels im Hauptzentrum Innenstadt, generiert jedoch nur ca. 31 % des dortigen Umsatzes. Weiterhin ist im Hinblick auf die Verkaufsflächen- und Umsatzbedeutung innerhalb des Hauptgeschäftsbereichs die Warengruppe Elektrowaren von Bedeutung.

Insgesamt weist die Innenstadt in Brandenburg an der Havel bezüglich der Anzahl der Betriebe (ca. 69 %) und der Verkaufsfläche (ca. 77 %) einen Angebotsschwerpunkt im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente auf. Rund 30 % der Betriebe bieten auf ca. 18 % der Verkaufsfläche überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente an. Daneben sind auch zwei Betriebe im Hauptzentrum Innenstadt angesiedelt, deren vorwiegend angebotene Sortimente entsprechend der Brandenburger Liste nicht zentrenrelevant sind.

Das Lebensmittelangebot in der Innenstadt wird von einem Lebensmittelsupermarkt in der Sankt-Annen-Galerie geprägt. Dieser wird ergänzt durch spezialisierte Fachgeschäfte aus dem Nahrungs- und Genussmittelbereich sowie Betrieben des Lebensmittelhandwerks.

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Stadt Brandenburg an der Havel um ein Oberzentrum mit einer Versorgungsfunktion für das Umland handelt, erklärt sich eine starke Ausstattung des innerstädtischen Angebots im mittel- und langfristigen Sortimentsbereich. Der Einzugsbereich des Hauptzentrums umfasst den gesamten Verflechtungsbereich des Brandenburger Einzelhandels.

### **Magnetbetriebe im Hauptzentrum**

Als Magnetbetriebe fungieren im Hauptzentrum Innenstadt neben dem o. g. Vollsortimenter ein Elektrofachmarkt (Media Markt), mehrere frequenzerzeugende Anbieter im Bereich Be-kleidung, Schuhe (H&M, C&A, Deichmann, KIK, u. a.) sowie ein größerer Anbieter für den Bereich Möbel und Einrichtung (Depot). Diese konzentrieren sich in der Sankt-Annen-Galerie und im östlichen, an den Neustädtischen Markt anschließenden Teil der Hauptstraße. Darüber hinaus ist auf eine Reihe weiterer Fachgeschäfte/-märkte und filialisierte Anbieter aus dem Drogerie-, Bekleidungs- und Schuhsegment zu verweisen.

### **Einzelhandelssituation im Hauptzentrum Innenstadt**

| <b>Sortimentsgruppe</b> | <b>Betriebe</b> | <b>Betriebe</b> | <b>Verkaufs-fläche</b> | <b>Verkaufs-fläche</b> |
|-------------------------|-----------------|-----------------|------------------------|------------------------|
|                         | <b>abs.</b>     | <b>(in %)</b>   | <b>(in qm)</b>         | <b>(in %)</b>          |
| nahversorgungsrelevant  | 47              | 29,6            | 4.380                  | 18,2                   |
| zentrenrelevant         | 110             | 69,2            | 18.595                 | 77,0                   |
| nicht zentrenrelevant   | 2               | 1,2             | 1.155                  | 4,8                    |
| <b>Summe</b>            | <b>159</b>      | <b>100</b>      | <b>24.130</b>          | <b>100</b>             |

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

Ergänzt werden die Einzelhandelsangebote in der Innenstadt durch insgesamt 146 Komplementärnutzungen, die - allerdings nachgeordnet - auch frequenzerzeugende Wirkungen für das Hauptzentrum entfalten. Eine vergleichsweise hohe Bedeutung erreichen dabei die Gastronomiebetriebe, die wichtige Kopplungseffekte im Rahmen eines erlebnisorientierten Einkaufs übernehmen. Im Hinblick auf die räumliche Verteilung fällt auf, dass sich die Dienstleistungsnutzungen in den Randlagen mehren. Hierin zeigt sich eine stabile Einzelhandelssituation in den Kernlagen, in denen der Einzelhandel offensichtlich eine ausreichende Nachfrage entfaltet und vermutlich auch höhere Mieten entrichten kann.

#### *Komplementärnutzungen im Hauptzentrum Innenstadt*

| <b>Anzahl der Nutzungen*</b> |              |   |
|------------------------------|--------------|---|
| <b>Art der Nutzung</b>       | <b>Summe</b> | <b>Angebotsschwerpunkt</b>                  |
| Gastronomie, Hotellerie      | 39           | Cafés, Gaststätten, Bars, Fast Food, Hotels |
| Dienstleistungen             | 86           | Friseure, Banken, Versicherungen            |
| Kultur, Freizeit             | 3            | Kirche                                      |
| Bildung, Gesundheit          | 18           | (Fach-)Ärzte, Physiotherapie Schule         |
| <b>Summe</b>                 | <b>146</b>   |   |

\*Anm.: im Erdgeschoss

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

Die erfassten Nutzungen (sowohl Einzelhandel als auch Komplementärnutzungen) befinden sich im Erdgeschoss. Hierdurch erklärt sich auch der vermeintlich geringe Besatz mit Ärzten und sonstigen gesundheitsbezogenen Dienstleistungsanbietern. Darüber hinaus ist auf zwei sog. Vergnügungsstätten und insgesamt 38 Leerstände hinzuweisen. Aus dem Verhältnis der 38 Leerstände und der insgesamt 345 in den Erdgeschossen vorliegenden Gewerbeflächen des Hauptzentrums ergibt sich eine Leerstandsquote von ca. 11 %, die leicht über dem Durchschnittswert vergleichbarer Einkaufsstädte liegt.<sup>1</sup>

#### *Nutzungsstruktur im Hauptzentrum Innenstadt*

| <b>Anzahl der Nutzungen*</b> |              |
|------------------------------|--------------|
| <b>Art der Nutzung</b>       | <b>Summe</b> |
| Einzelhandel                 | 159          |
| Komplementärnutzungen        | 146          |
| Leerstände                   | 38           |
| Vergnügungsstätten           | 2            |
| <b>Summe</b>                 | <b>345</b>   |

\*Anm.: im Erdgeschoss

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

#### *Räumliche Verteilung der Nutzungen*

Entlang der Achse Hauptstraße – Neustädtischer Markt – Molkenmarkt – Steinstraße lässt sich der Handelsschwerpunkt der Stadt Brandenburg an der Havel identifizieren. Besonders die an den Neustädtischen Markt anschließenden Bereiche der beiden Haupteinkaufsstraßen Stein- und Hauptstraße werden durch einen dichten und teilweise hochwertigen Besatz mit Einzelhandelbetrieben geprägt.

Vom Neustädtischen Markt kommend, verläuft die autofreie **Hauptstraße** zunächst ansteigend, um dann mit einem teilweise sehr schmalen Querschnitt abfallend bis zur Jahrtausendbrücke zu führen. Durch die Schienenführung der Straßenbahn über die Hauptstraße bleibt in den schmalen Bereichen der Straße bei Durchfahrt einer Straßenbahn allerdings nur wenig Raum für die Fußgänger. In diesen Bereichen ist auch eine abnehmende Qualität der Nutzungen und der Gebäudezustände erkennbar. Offenbar hat die Verbindungsfunktion der Jahrtausendbrücke, die früher gleichermaßen prosperierende Alt- und Neustadtbereiche verband, in den letzten Jahren weiter nachgelassen und die Frequenz weiter reduziert. Aufgrund der Gebäudestruktur, des genannten Straßenverlaufs und -querschnitts und der Pflasterung vermittelt die Hauptstraße ein „altstädtisches Flair“.

<sup>1</sup>Nach Erfahrungswerten der Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH ist bei einer Leerstandsquote von bis zu ca. 8 % von einer „normalen“ Geschäftsfluktuation auszugehen.

Die **Steinstraße**, ebenfalls teilweise durch die Gleisführung der Straßenbahn belegt, vermittelt dagegen durch den breiteren Straßenquerschnitt und die ebene Straßenführung einen eher modernen Eindruck. Sie ist durch den motorisierten Verkehr in beide Richtungen befahrbar und erhielt durch Baumaßnahmen im Frühjahr/Sommer 2011 zudem einen separaten Radweg. Sowohl die Bausubstanz als auch die gepflasterten Verkehrsflächen zeugen ebenso wie in der Hauptstraße von der historischen Entwicklung. Ergänzt wird dieser Eindruck durch den Steintorturm, dem man vom Neustädtischen Markt aus entgegenseht. Auch in der Steinstraße ist in Richtung des Steintorturms und der Steintorbrücke tendenziell eine abnehmende Qualität der gewerblichen Nutzungen erkennbar. Die nach der Verlegung des C&A-Hauses erfolgte Ansiedlung des Polstermarkts hat nicht dazu beigetragen, diesen Trend umzukehren<sup>2</sup>.

Der **Neustädtische Markt** und der angrenzende **Molkenmarkt** bilden das geografische Zentrum des Hauptzentrums Innenstadt, dessen Bedeutung durch die Ansiedlung der Sankt-Annen-Galerie verstärkt wurde. Um die freie Platzfläche herum befinden sich einige gastronomische Betriebe. Die optische Qualität des sanierten Altbaubestands wird zurzeit noch durch unsanierte und teilweise leerstehende Gebäude unterbrochen.

#### *Abnehmende Nutzungsdichte in den Randlagen*

Abseits der beschriebenen Lagen nimmt die Nutzungsdichte von Einzelhandels- und arrondierenden Dienstleistungsbetrieben deutlich ab. Nur im nördlichen – an die Hauptstraße angrenzenden – Teil der Kurstraße ist noch ein zusammenhängender Besatz an gewerblichen Nutzungen erkennbar. Auch die Qualität der Gebäudesubstanz nimmt außerhalb der Haupteinkaufslagen ab.

An drei Standortbereichen in der Innenstadt konzentrieren sich öffentliche Flächen für den ruhenden Verkehr. Im Zentrum der Geschäftslage befinden sich vier ausgeschilderte Parkflächen zwischen der Sankt-Annen-Galerie, dem Molkenmarkt und der nördlich angrenzenden Neustädtischen Fischerstraße. Weitere Parkplätze befinden sich am St. Pauli-Kirchplatz im Süden der Innenstadt sowie am westlichen Ende zwischen Kanal-, Schiller- und Goethestraße.

#### *Prüfstandorte in der Brandenburger Innenstadt*

Bei der Bewertung der Eignung von Potenzialstandorten in der Brandenburger Innenstadt sowie auch für die im Weiteren beschriebenen Nahversorgungszentren sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Für die Stadt Brandenburg an der Havel konnte ein Verkaufsflächenüberhang zwischen ca. 17.075 qm (Worst Case) und ca. 10.560 qm (Best Case) bis zum Jahr 2030 errechnet werden. Um die Innenstadt in ihrer oberzentralen Versorgungsfunktion zu schützen und zu stärken, sollte sich der Abbau des Verkaufsflächenüberhangs jedoch auf die übrigen, insbesondere die nicht integrierten Einkaufslagen im Stadtgebiet verteilen.
- Zudem sollte vor einer Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich hinterfragt werden, ob im Rahmen einer Bestandssicherung aus marktwirtschaftlichen Gründen eine Erweiterung bereits ansässiger Einzelhandelsbetriebe nicht sinnvoller wäre.
- Auch sollte der Wiederbelegung vorhandener Leerstände mit Einzelhandel zumindest die gleiche Priorität eingeräumt werden wie der Erschließung neuer Einzelhandelsstandorte.

Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt sollten für die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur der Stadt Brandenburg an der Havel neben dem tatsächlichen Einzelhandelsbestand auch städtebaulich-funktional integrierte Potenzialflächen für Erweiterungszwecke berücksichtigt werden. Schon bei der erstmaligen Erstellung des Einzelhandelskonzepts wurde eine Einzelhandelsentwicklung auf dem Gelände des ehemaligen Packhofes an der Jahrtausendbrücke angeregt. Hierdurch sollte im besten Fall durch die Ansiedlung eines Magnetbetriebes nicht nur die Innenstadt in ihrer Einzelhandelsfunktion bereichert werden. Gleichzeitig sollten damit die funktionalen Beziehungen zu der auf der gegenüberliegenden Seite der Jahrtausendbrücke liegenden Altstadt gestärkt werden.

Durch die in der jüngeren Vergangenheit erfolgten Planungen, das Gelände für den Neubau des Verwaltungsgebäudes der Stadtwerke Brandenburg an der Havel GmbH zu nutzen und die Freiflächen in die Ausstellungsflächen der Bundesgartenschau 2015 einzubinden, scheidet das Packhofgelände nun jedoch als Potenzialstandort aus.

#### *Zwei Potenzialflächen für (großflächigen) Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt*

Zurzeit lassen sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, u. a. durch eine Ausdehnung der Abgrenzung aus dem Jahr 2007, zwei größere Potenzialflächen für die Entwicklung (großflächiger) Einzelhandelsbetriebe identifizieren.

- Für den Neustädtischen Markt liegt ein Baugebot vor. Die dortige Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen wird gutachterlich jedoch nur eingeschränkt empfohlen. Sie müsste ein architektonisch hochwertiges Konzept berücksichtigen, welches die bisherige Aufenthaltsqualität am Standort nicht wesentlich beeinträchtigt.
- Zudem wird der ehemalige C&A-Standort in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs einbezogen. Zum Zeitpunkt der Einzelhandelserfassung im August 2013 befand sich noch der Betrieb

---

<sup>2</sup>Der Betrieb Multipolster hat seinen Betrieb mittlerweile eingestellt.

Multipolster in dem betreffenden Gebäude. Dieser hat seinen Betrieb aber mittlerweile eingestellt. Hier wird die Möglichkeit gesehen, einen oder mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsrelevantem oder zentrenrelevantem Kernsortiment anzusiedeln. Dadurch würde auch erneut die Zielsetzung gestärkt, einen Magnetbetrieb südlich der Steinstraße anzusiedeln, um eine hohe Kundenfrequenz bis zur Sankt-Annen-Galerie zu erzeugen.

Angebotsergänzungen und kurzfristige Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben sollen daneben primär auf die sonstigen leerstehenden gewerblichen Immobilien gelenkt werden.

### **Stärken-Schwächen-Profil**

In der Gesamtbetrachtung der Angebots- und Standortqualitäten des Hauptzentrums Innenstadt ergeben sich die folgenden prägenden **Stärken**:

- + Verkehrsberuhigte, fußgängerfreundliche Lage
- + Integration der Sankt-Annen-Galerie als frequenz-erzeugender „Magnet“ im Schnittpunkt von Haupt- und Steinstraße
- + Hohe Einzelhandelsdichte
- + Gestalterische Aufwertung in den letzten Jahren
- + Starke Durchsetzung mit privaten Dienstleistungsangeboten
- + Bedeutungszuwachs in den letzten Jahren
- + Potenzialflächen für großflächigen Einzelhandel vorhanden

Hingegen lassen sich folgende **Schwächen** feststellen, die jedoch in Anbetracht der Entwicklung der letzten Jahre in ihrer Bedeutung hinter den Stärken zurückbleiben:

- Hauptstraße: Abnehmende Qualität der Nutzungen in Richtung Jahrtausendbrücke
- Steinstraße: abnehmende Qualität der Nutzungen in Richtung Jacobstraße
- Schwache Ausprägung der öffentlichen Infrastruktur
- Leerstände und Mindernutzungen verstärkt in Randlagen

### **Handlungsempfehlungen**

#### *Stärkung von Schlüsselsegmenten*

Das Hauptzentrum Innenstadt sollte in seiner oberzentralen Versorgungsfunktion geschützt und entwickelt werden. Dafür ist eine weitere Stärkung der Schlüsselsegmente Bekleidung, Schuhe, Sport durch die Ansiedlung weiterer attraktiver Einzelhandelsbetriebe zu empfehlen.

#### *Aktivierung von Entwicklungsflächen und Wiedernutzung leerstehender Ladenlokale*

Entwicklungspotenziale ergeben sich sowohl aus der Möglichkeit, die genannten Entwicklungsflächen zu aktivieren (insbesondere durch frequenzsteigernde Magnetbetriebe) als auch aus der kurzfristigen Wiedernutzung leerstehender Ladenlokale innerhalb des Versorgungsbereichs. Vor allem die Randlagen der Stein- und Hauptstraße könnten auf diesem Wege attraktiviert werden.

#### *Integration der Kurstraße in die Laufage*

Neben der weiteren Unterstützung der gestalterischen und handelswirtschaftlichen Aufwertung der Stein- und der Hauptstraße sollte auch die stärkere Integration der Kurstraße in die Laufage initiiert werden. Durch eine „optische“ Öffnung der Kurstraße zur Hauptstraße könnte der nördliche Part der Straße mit den dort ansässigen Betrieben vermehrt von der Kundenfrequenz auf der Hauptstraße profitieren. Aufgrund der Gebäudestruktur ist eine platzartige Aufwertung nicht möglich, hier bieten sich gestalterische Lösungen (z. B. Schriftzug „Kur-/Hauptstraße“ über der Straße, Lichttor) an. Perspektivisch wäre eine Entwicklung der Einkaufslage Kurstraße bis zum Steintorturm wünschenswert.

#### *Fortsetzung der gestalterischen Aufwertung*

Die in den letzten Jahren forcierte gestalterische Aufwertung des Hauptgeschäftsbereichs sollte weitergeführt werden. Insbesondere die Unterbrechung sanierter Fassaden-Ensembles (beispielsweise im Bereich Neustädter Markt/Molkenmarkt) sollte möglichst behoben werden.

Die Entwicklung der Haupteinkaufslage in den letzten Jahren ist aus gutachterlicher Sicht positiv zu bewerten. Aufgrund der vorhandenen Potenziale (historische Bausubstanz, Lage am Wasser, verkehrsberuhigte Lage) wird ein weiterer Bedeutungszuwachs als möglich und empfehlenswert erachtet.