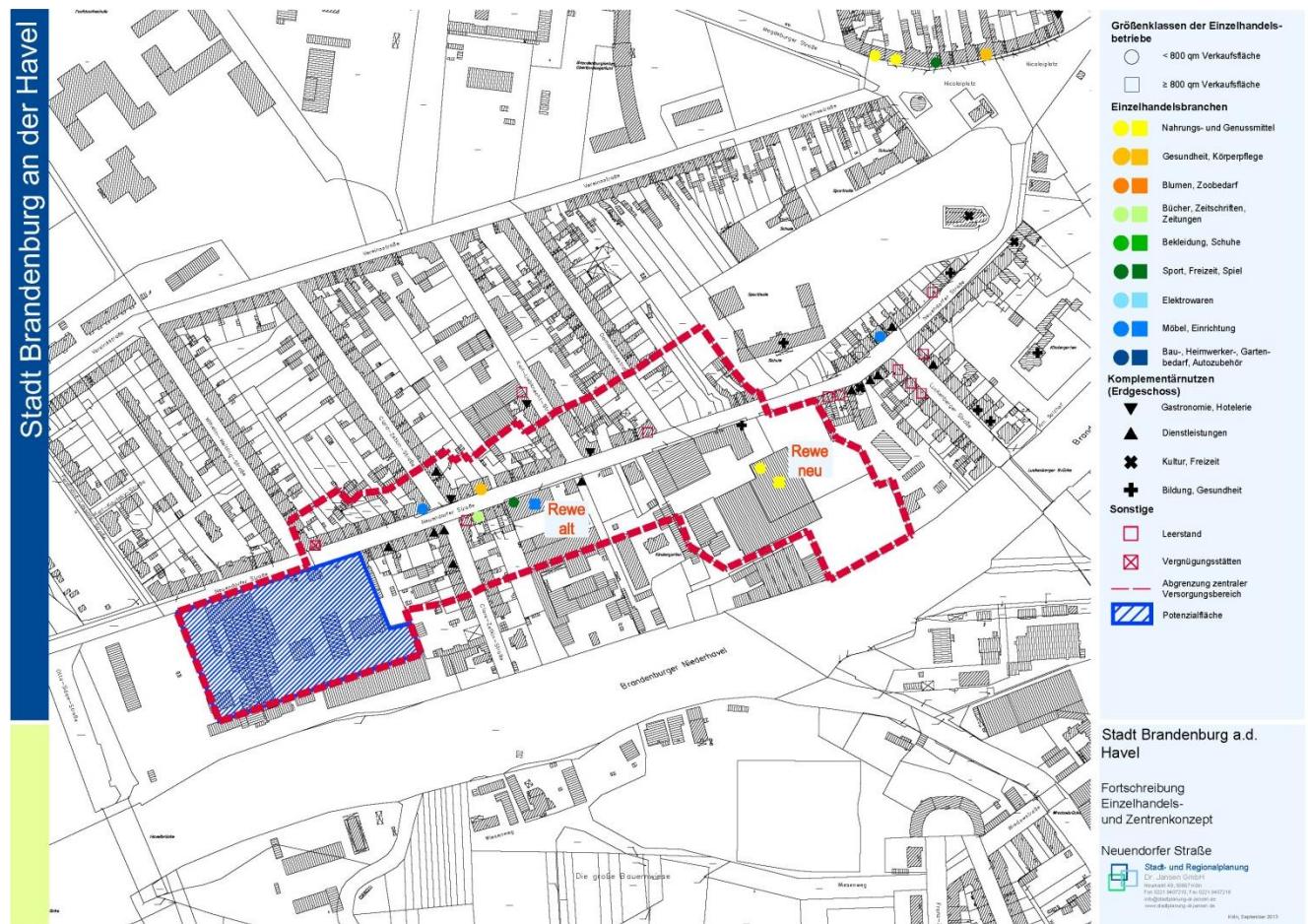


Anlage 4

Nahversorgungszentrum Neuendorfer Straße

Räumliche Festlegung des NVZ Neuendorfer Straße



Quelle:

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

Standortmerkmale

Lage

Ebenfalls dem Stadtteil Altstadt zuzuordnen ist das Nahversorgungszentrum Neuendorfer Straße. Die Neuendorfer Straße befindet sich im Stadtzentrum der Stadt Brandenburg an der Havel und führt vom Nicolaiplatz aus in westlicher Richtung bis zum Innenstadtring (Otto-Sidow-Straße). Zwischen der Luckenberger Straße und der Ferdinand-Lasalle-Straße liegen vier Bushaltestellen der Verkehrsbetriebe Brandenburg an der Havel (Luckenberger Straße, Neuendorfer Straße, Clara-Zetkin-Straße, Ferdinand-Lasalle-Straße). Diese werden durch die Buslinien F, H und L angefahren, die von der Neuendorfer Straße aus sowohl in Richtung Hauptbahnhof als auch Richtung Neuendorf und in den nördlichen Innenstadtgebiet führen.

Räumliche Festlegung

Die Neuendorfer Straße erstreckt sich zwischen Nicolaiplatz und Otto-Sidow-Straße über mehr als einen Kilometer. Über diese Entfernung ist nur in einigen Teilen eine ausreichende Einzelhandels- und Dienstleistungsdichte zu erkennen. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs beschränkt sich somit auf einen kleinen Ausschnitt der Neuendorfer Straße, in dem aktuell der Angebotsschwerpunkt verortet werden kann. Aufgrund der Angebotsstruktur im Bereich der sich an den REWE-Vollsortimenter anschließenden Luckenberger Straße bildet dieser Standort das östliche Ende des zentralen Versorgungsbereichs. Westlich des Thomas-Philipps-Sonderposten-Standorts (ehemaliger REWE-Standort) befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m das Gelände der ehemaligen Stärkefabrik. Nur der östliche Teil dieses zurzeit ungenutzten Standorts wird als Entwicklungsfläche in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Aufgrund ihrer Nutzungsstruktur werden die Seitenstraßen der Neuendorfer Straße lediglich mit ihren Kreuzungsbereichen dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Die Einbeziehung des Areals der ehemaligen Stärkefabrik gründet sich auf Ansiedlungsüberlegungen der Fa. ISARKIES. Die detaillierte Darstellung der Planungen wird an dieser Stelle

ausgeklammert und ist der Wirkungsanalyse der Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH: „Stadt Brandenburg an der Havel – Wirkungen und Tragfähigkeit von Einzelhandelsnutzungen in der Neuendorfer Straße“, Köln im Dezember 2013 zu entnehmen. Die nachfolgenden Ausführungen zur aktuellen Ausstattung des Versorgungszentrums Neuendorfer Straße mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen werden aufzeigen, dass die Realisierung dieser Planung eine gravierende Veränderung der Versorgungsfunktion nach sich ziehen würde.

Angebotssituation

Zurzeit befinden sich sieben Einzelhandelsbetriebe innerhalb des abgegrenzten Versorgungsbereichs. Das entspricht einem Anteil von ca. 1 % am gesamten Einzelhandelsbestand der Stadt Brandenburg an der Havel. Diese sieben Betriebe belegen eine Verkaufsfläche von 3.010 qm (ca. 2 %) und generieren einen Umsatz von rund 9,2 Mio. EUR (ca. 2 %). Ihr Angebotsschwerpunkt liegt bei den nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten.

Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von rund 625 qm neben dem Verlagerungsstandort der Fa. REWE. Des Weiteren ist auf die Ansiedlungsplanungen einer Apotheke (ca. 95 qm Verkaufsfläche), eines Textilfachmarkts (ca. 460 qm) und eines Schuhfachmarkts (ca. 370 qm) zu verweisen, die sich noch im Genehmigungsverfahren befinden. Es ist somit eine deutliche Aufwertung der Versorgungsbedeutung des Nahversorgungszentrums Neuendorfer Straße festzustellen und auch weiterhin zu erwarten. Zudem ist darauf zu verweisen, dass der Angebotsschwerpunkt auch weiterhin bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen wird.

Prognostische Einzelhandelsausstattung im Nahversorgungszentrum Neuendorfer Straße

	Anzahl Betriebe			Verkaufsfläche in qm		
	2011	2013	Entw. in %	2011	2013	Entw. in %
im Bestand	4	7	+ 75,0	1.415	3.010	+112,7
bereits genehmigt	-	1	-	-	625	-
im Genehm.-verfahren	-	3	-	-	925	-
Summe	4	11	+ 175,0	1.415	4.560	+222,6

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

Magnetbetriebe

Der großflächige REWE-Supermarkt sowie der Thomas-Philips-Sonderposten-Markt sind aktuell die Magnetbetriebe der Neuendorfer Straße. Am ehemaligen REWE-Standort befindet sich in Hinterhoflage zudem ein Anbieter der Warengruppe Sport/ Freizeit.

Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Neuendorfer Straße

Sortimentsgruppe	Betriebe	Betriebe	Verkaufsfläche	Verkaufsfläche
	abs.	(in %)	(in qm)	(in %)
nahversorgungsrelevant	5	71,4	2.590	86
zentrenrelevant	2	28,6	420	14
nicht zentrenrelevant	-	-	-	-
Summe	7	100	3.010	100

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

Arrondiert wird der Einzelhandelsbestand von zehn Komplementärnutzungen, zwei aus Hotellerie und Gastronomie, sieben private Dienstleistungen und eine aus dem Bereich Gesundheit. Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur sind innerhalb des Versorgungsbereichs nicht angesiedelt.

Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Neuendorfer Straße

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen*		Angebotschwerpunkt
	Summe		
Gastronomie, Hotellerie	2		Imbiss, Bar/Bistro
Dienstleistungen	7		Friseur, Versicherung
Kultur, Freizeit	-		-
Bildung, Gesundheit	1		Physiotherapie
Summe	10		<i>./.</i>

*Anm.: Erdgeschoss

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

Leerstände

Zudem befanden sich in den Erdgeschossen des Standortbereichs zum Zeitpunkt der Erhebung zwei Leerstände sowie eine Vergnügungsstätte. Die sich aus dem Verhältnis der Leerstände und der insgesamt in den Erdgeschossen befindlichen Gewerbeflächen ergebende Leerstandsquote von rund 10 % übertrifft den Wert der „normalen“ Geschäftsfluktuation von bis zu 8 %.

Nutzungsstruktur im Nahversorgungszentrum Neuendorfer Straße

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen*	
	Summe	
Einzelhandel	7	
Komplementärnutzungen	10	
Leerstände	2	
Vergnügungsstätten	1	
Summe	20	

*Anm.: Erdgeschoss

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

Einzugsgebiet und Konkurrenzstandorte

Das Kundenpotenzial des Einzelhandels- und Dienstleistungsbestands in der Neuendorfer Straße wird vornehmlich aus dem direkt angrenzenden Wohngebiet rund um die Neuendorfer Straße generiert; hier, im statistischen Bezirk Neuendorfer Vorstadt, leben ca. 2.780 Einwohner. Durch die Einfallsituation vom Innenstadtring ist zusätzlich die Generierung von Streuumsätzen möglich, sodass trotz der geringen Zahl an Einwohnern eine angemessene Leistungsfähigkeit erreicht werden kann. Das Hauptzentrum Innenstadt sowie das südlich gelegene Nahversorgungszentrum Wilhelmsdorfer Straße sind als direkte Konkurrenzstandorte des Nahversorgungszentrums Neuendorfer Straße zu bezeichnen; ihre Einzugsbereiche überlagern sich teilweise.

Die Verlagerung des REWE-Supermarktes führte zu einer Stärkung des Lebensmittel-Vollsortimenters und, aufgrund seiner Bedeutung für den Standort, zu einer Stärkung des Nahversorgungszentrums. Durch die Verlagerung rückte der Betrieb näher an die Neuendorfer Straße. Seine Außenwirkung wird nicht durch vorgelagerte Immobilien beeinträchtigt wie am Altstandort bzw. für den jetzigen Thomas-Phillips-Sonderposten-Standort. Zudem konnten am neuen Standort eine größere Anzahl von Stellplätzen eingerichtet werden.

In Richtung des neuen Standortes ist generell ein besserer Zustand der Gebäudesubstanz zu konstatieren. In Richtung Otto-Sidow-Straße dagegen dünn sich der Bestand gewerblicher Nutzungen aus, es folgen sanierungsbedürftige Gebäude, Leerstände und Mindernutzungen.

Stärken-Schwächen-Profil

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

- + Gute verkehrliche Erreichbarkeit
- + Zentrale Lage zwischen Innenstadtring und Hauptgeschäftsbereich
- + Ausreichendes Einwohnerpotenzial im Nahbereich
- + Frequenzerzeugender Lebensmittelmagnet-betrieb
- + Ergänzungsstandort auf dem Gelände der ehemaligen Stärkefabrik

Hingegen lassen sich folgende **Schwächen** feststellen:

- Geringe Durchsetzung mit Facheinzelhandel und Dienstleistungsbetrieben
- Städtebaulicher/stadtgestalterischer Handlungsbedarf

Handlungsempfehlungen

Moderater Ausbau des Nahversorgungszentrums

Der derzeitige Einzelhandelsbestand sowie die bereits geplanten und genehmigten Einzelhandelsnutzungen eignen sich dazu, die dem zentralen Versorgungsbereich Neuendorfer Straße zugeteilten Versorgungsfunktionen

zu erfüllen. Im Sinne einer maßstäblichen Entwicklung und der räumlichen Nähe zu Alt- und Innenstadt und der dadurch begründeten Konkurrenzsituation wird eine Ausweitung der Verkaufsflächen im Nahversorgungszentrum Neuendorfer Straße nur eingeschränkt empfohlen (unter Berücksichtigung der bereits genehmigten und noch im Genehmigungsverfahren befindlichen Einzelhandelsbetriebe). Für weitere Einzelhandelsnutzungen auf dem ISARKIES-Gelände wurde die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters als verträglich beurteilt. Ebenso werden Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment für den Bereich der Einzelhandelsentwicklungsfläche diskutiert, der sich außerhalb der hier empfohlenen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs befindet.