

Anlage 14

Ansiedlungsleitlinien

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden folgende Ziele der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Brandenburg an der Havel formuliert:

- Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion
- Stärkung und Weiterentwicklung des Hauptzentrums Innenstadt
- Konzentration der zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsentwicklung auf das Hauptzentrum
- Erhaltung und Strukturverbesserung der Nahversorgungszentren
- städtebauliche und handelswirtschaftliche Aufwertung der Nahversorgungszentren Altstadt, Wilhelmsdorfer Straße, Wiener Straße, Werner-Seelenbinder-Straße, Wusterwitzer Straße und Ziesarer Landstraße
- Sicherung einer fußläufigen Nahversorgung – möglichst im gesamten Stadtgebiet
- keine zentrenschädigenden Einzelhandelsentwicklungen an den dezentralen Agglomerationsstandorten

Neben den Festlegungen zur Zentrenhierarchie, der Definition und Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche und der „Brandenburger Sortimentsliste“ sollen nachfolgende Ansiedlungsleitlinien die Grundlage für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Brandenburg an der Havel bilden.

Speziell mit der Definition von Ansiedlungsleitlinien soll die Zentrenentwicklung der Stadt durch eine strategische Standortplanung des Einzelhandels unterstützt werden. Ziel ist es, mit Hilfe der Ansiedlungsleitlinien die Eignung eines Standorts für ein Vorhaben unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Entwicklungsziele abzuleiten. Für Erweiterungsvorhaben gelten die Leitlinien analog, bei bestehenden Betrieben ist grundsätzlich auf einen Bestandsschutz hinzuweisen.

Die Ansiedlungsleitlinien beziehen sich auf die Sortimentsgruppen nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant und nicht-zentrenrelevant und lauten:

1. Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment

Insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig auf Standorte innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden. Ausnahmsweise sind Neuansiedlungen und Erweiterungen vorhandener Betriebe auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen an integrierten Standorten möglich, wenn dadurch Nahversorgungslücken geschlossen werden und diese Betriebe standortgerecht dimensioniert sind. Im Einzugsgebiet des Betriebes muss sich ein maßgeblicher Anteil an Wohnbebauung befinden, der zur Tragfähigkeit des Betriebs beiträgt. Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sind dabei zu vermeiden.

2. zentrenrelevantes Kernsortiment

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen grundsätzlich auf das Hauptzentrum Innenstadt konzentriert werden, für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 (3) BauNVO sollte dahingehend auf Ausnahmen verzichtet werden. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment und einer Verkaufsfläche von weniger als 800 qm können dagegen auch ausnahmsweise, z. B. zur Ergänzung des dortigen Bestandes, in den Nahversorgungszentren angesiedelt werden. Auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit ist jedoch eine für den jeweiligen Versorgungsbereich maßstäbliche Verkaufsflächengröße zu berücksichtigen.

An allen anderen Standorten sollte auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment verzichtet werden.

3. nicht zentrenrelevantes Kernsortiment

Auch für Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment wird unter der prioritären Zielsetzung der Zentrenentwicklung empfohlen, Standorte in zentralen Versorgungsbereichen zu favorisieren.

Da jedoch insbesondere für großflächige Betriebe (z. B. Bau- und Gartenmärkte) in den zentralen Versorgungsbereichen in der Regel keine geeigneten Standorte auszuweisen sind, sind hier selbstverständlich auch in anderen (ggf. städtebaulich nicht integrierten) Lagen Ansiedlungsoptionen offen zu halten. Als geeignet sind hier insbesondere die vier bestehenden dezentralen Einzelhandelsagglomerationen in der Stadt Brandenburg an der Havel zu beurteilen (Brandenburger Einkaufszentrum Wust, Potsdamer Straße/ Alte Potsdamer Straße, Upstallstraße, Beetzsee-Center), an denen zum Beispiel auch als Ersatz bisher ansässiger Betriebe mit einem zentrenrelevantem Kernsortiment eine Ansiedlung erfolgen könnte.

Für Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche wird eine Beschränkung der Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Randsortimenten auf 10 % empfohlen.