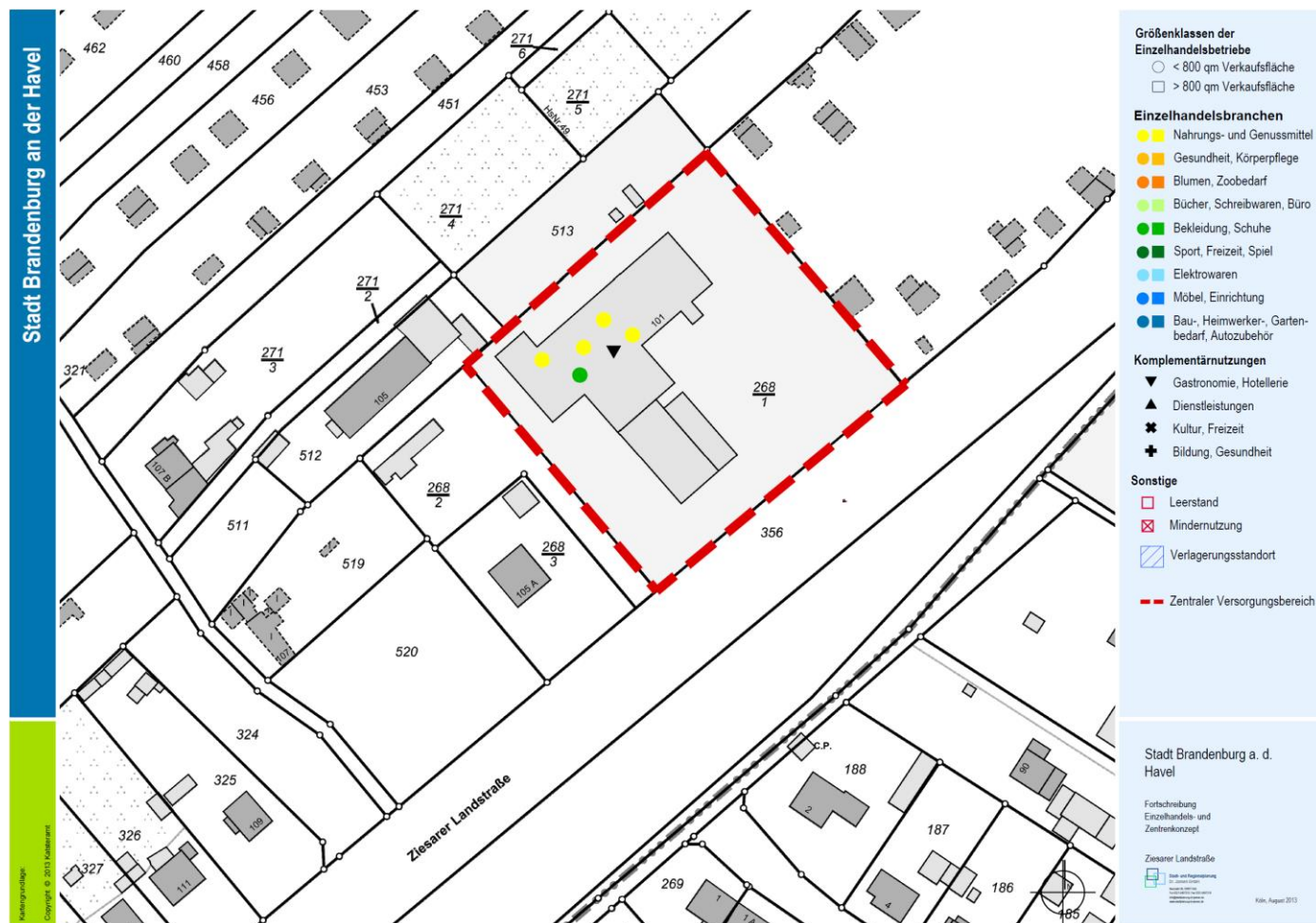


Anlage 7

Nahversorgungszentrum Ziesarer Landstraße

Räumliche Festlegung des NVZ Ziesarer Landstraße



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Brandenburg an der Havel,
Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 20113, Erhebungsstand August 2013

Räumliche Festlegung - Abgrenzungskriterien

Die Ziesarer Landstraße ist die in südwestlicher Richtung verlaufende Verlängerung der Wilhelmsdorfer Landstraße und befindet sich im Stadtteil Neustadt.

Etwa gegenüber dem Birkenweg gelegen, befindet sich auf der nördlichen Straßenseite der Standort eines Lebensmitteldiscounters sowie weiterer handelswirtschaftlicher und gewerblicher Nutzungen, die von der Kundenfrequenz des Magnetbetriebs profitieren. Sowohl die Zufahrt als auch die Fläche für den ruhenden Verkehr werden von allen Betrieben gemeinsam genutzt. Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums beschränkt sich auf diesen Standort.

Standortmerkmale Angebotssituation

verkehrstechnische Erreichbarkeit

Von der Innenstadt verkehrt die Linie B der Verkehrsbetriebe Brandenburg an der Havel GmbH entlang der oben genannten Verbindung Wilhelmsdorfer Landstraße und Ziesarer Landstraße. Die Haltestelle Birkenstraße befindet sich unmittelbar gegenüber dem im Folgenden beschriebenen Einzelhandelsstandort.

Einzelhandelsangebot

Innerhalb dieses Versorgungsbereichs befinden sich 5 Einzelhandelsbetriebe (ca. 1 % der gesamtstädtischen Ausstattung) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 695 qm (ca. 0,5 %) und einer Umsatzleistung von rund 2,8 Mio. EUR (ca. 0,7 %). Damit weist der zentrale Versorgungsbereich Ziesarer Landstraße zum jetzigen Zeitpunkt die schwächste handelswirtschaftliche Ausstattung auf.

Die durchschnittliche Betriebsgröße von rund 140 qm lässt (mit Ausnahme des Lebensmitteldiscounters) einen vornehmlich kleinstrukturierten Einzelhandelsbestand erkennen. Sie liegt deutlich unter der durchschnittlichen Betriebsgröße der Stadt Brandenburg an der Havel. Vier der Betriebe bieten überwiegend Sortimente an, die als

nahversorgungsrelevant zu bezeichnen sind, ein Betrieb ein zentrenrelevantes Kernsortiment. Der Verkaufsflächenanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente liegt bei rund 94,2 % und spiegelt den Versorgungsauftrag des Standorts wieder.

Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Ziesarer Landstraße

Sortimentsgruppe	Betriebe	Betriebe	Verkaufs- fläche	Verkaufs- fläche
	abs.	(in %)	(in qm)	(in %)
Nahversorgungsrelevant	4	80,0	655	94,2
Zentrenrelevant	1	20,0	40	5,8
Nicht zentrenrelevant	-	-	-	-
Summe	5	100	695	100

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

Ebenso wie der Einzelhandelsbestand ist auch die Ausstattung mit arrondierenden Komplementärnutzungen als unterdurchschnittlich zu bewerten, beispielsweise existiert nur eine gastronomische Nutzung innerhalb der vorgeschlagenen Abgrenzung.

Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Ziesarer Landstraße

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen*	Angebotsschwerpunkt
Gastronomie, Hotellerie	1	Restaurant
Dienstleistungen	-	-
Kultur, Freizeit	-	-
Bildung, Gesundheit	-	-
Summe	1	

*Anm.: Erdgeschoss

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

Zum Zeitpunkt der Erhebungen konnten für den Versorgungsbereich Ziesarer Landstraße weder Leerstände noch Mindernutzungen festgestellt werden.

Nutzungsstruktur im Nahversorgungszentrum Ziesarer Landstraße

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen*
Einzelhandel	5
Komplementärnutzungen	1
Leerstände	-
Mindernutzungen	-
Summe	6

*Anm.: Erdgeschoss

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

Räumliche Verteilung der Nutzungen

Der Einzugsbereich des Versorgungszentrums Ziesarer Landstraße dürfte sich vornehmlich auf die umgebenden Wohngebiete der statistischen Bezirke Bahnhofsvorstadt und Wredow-Komplex konzentrieren. Hier leben derzeit ca. 6.265 Einwohner. Das hier gelegene Nahversorgungszentrum steht aufgrund seiner Lage nur zum Nahversorgungszentrum Wilhelmsdorfer Straße sowie zum wohnungsnahen Versorgungsstandort in der Göttiner Straße im Wettbewerb um Kaufkraft.

Die Einsehbarkeit des Standorts und seine Zuwegung sind als durchschnittlich zu bewerten. Sie entsprechen der Versorgungsfunktion des Standorts für die Wohnungsbebauung im Standortumfeld.

Hintergründe der Zentrenausweisung

Die Auseinandersetzung mit den derzeit am Standort Ziesarer Landstraße ansässigen Einzelhandelsnutzungen zeigt, dass von ihnen bislang keine adäquate Versorgungsfunktion übernommen werden kann. Sowohl die Angebotsquantität (Verkaufsfläche) als auch die -qualität sowie die ergänzenden Komplementärnutzungen stehen gegenüber denen anderer zentraler Versorgungsbereiche zurück.

Die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs wird jedoch insbesondere vor dem Hintergrund städtebaulicher Entwicklungsziele der Stadt Brandenburg an der Havel empfohlen (Masterplan Stadt Brandenburg an der Havel, Fortschreibung 2011).

Der Einzelhandelsstandort befindet sich im Vergleich zu den anderen Versorgungslagen (mit Ausnahme der Standorte in Plaue und Kirchmöser) außerhalb der Kernstadt und weist eine Solitärage auf. Für die Versorgungssituation in den Bezirken Eigene Scholle und Wilhelmsdorf übernimmt er schon heute wesentliche Nahversorgungsfunktionen. Zielsetzung der Stadt Brandenburg an der Havel ist, diese Versorgungsfunktion perspektivisch auszubauen.

Die Fokussierung auf den Standort berücksichtigt die schon heute im Standortumfeld vorhandenen Versorgungseinrichtungen, Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen. Um der geplanten verstärkten Siedlungsentwicklung auch durch eine entsprechende Versorgungsfunktion auf Einzelhandelsebene gerecht zu werden, ist beabsichtigt, die Einzelhandelslage Ziesarer Landstraße als zentralen Versorgungsbereich abzugrenzen, um sie somit vor negativen Auswirkungen durch Einzelhandelsvorhaben an anderer Stelle zu schützen und durch entsprechende Ansiedlungen zu stärken.

Stärken - Schwächenprofil

In der Gesamtbetrachtung der Angebots- und Standortqualitäten des Nahversorgungszentrums Ziesarer Landstraße ergibt sich somit Folgendes:

Stärken des NVZ Ziesarer Landstraße:

- + Einziger integrierter Versorgungsstandort im Bereich Eigene Scholle/Wilhelmsdorf
- + Geringe direkte Konkurrenzbezüge
- + Gute verkehrliche Anbindung sowie Anschluss an den ÖPNV direkt am Standort
- + städtebauliche Zielsetzungen sehen vor, das Standortumfeld verstärkt in den Fokus der Siedlungsentwicklung zu nehmen

Schwächen des NVZ Ziesarer Landstraße:

- Periphere Lage bedingt geringeres Kundenpotenzial
- Unterdurchschnittliche Ausstattung mit handelswirtschaftlichen und weiteren gewerblichen Einrichtungen
- Magnetbetrieb besitzt nur unterdurchschnittliche Verkaufsflächengröße, wird modernen Marktansprüchen nicht gerecht
- Vergleichsweise geringe Bevölkerungszahl im fußläufigen Einzugsbereich des Lebensmittelmagnetbetriebs

Handlungsempfehlungen

Die Ausweisung des zentralen Versorgungsbereichs Ziesarer Landstraße ist mit Handlungsempfehlungen vergleichbar denen zur Lage Wusterwitzer Straße verbunden. Die handelswirtschaftliche Versorgungsbedeutung sollte durch Betriebsansiedlungen (insbesondere mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten) ausgebaut werden. Auch dem Magnetbetrieb sollte ein Erweiterungsspielraum eingeräumt werden, der es ihm erlaubte, perspektivisch eine stabile Marktposition zu übernehmen. Ergänzend wird empfohlen, auch publikumswirksame Dienstleistungen am Standort zu konzentrieren, um die Besucherfrequenz zu erhöhen.

Zur Unterstützung der gewerblichen Entwicklung sollten städtebauliche Maßnahmen durchgeführt werden. Dazu zählt auch die Prüfung, ob durch eine Umstrukturierung der Grundstücksnutzungen und -zuschnitte im Standortumfeld neue Flächen für die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen hinzugewonnen und zukünftig in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs einbezogen werden können. Noch dringlicher als für den Standort in der Wusterwitzer Straße wird empfohlen, die handelswirtschaftliche Bedeutung des Standorts auszubauen. In erster Linie dient dazu die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters um dessen Magnetfunktionen langfristig zu stabilisieren. Daneben sollten weitere nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungen am Standort konzentriert werden.