

Anlage 8

Nahversorgungszentrum Einkaufszentrum Görden

Räumliche Festlegung des NVZ Einkaufszentrum Görden



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

Räumliche Festlegung- Abgrenzungskriterien

Das Einkaufszentrum (EKZ) Görden liegt im gleichnamigen Stadtteil am nordwestlichen Rand des zusammenhängenden Siedlungskörpers der Kernstadt von Brandenburg an der Havel, dort im Kreuzungsbereich Gördenallee - Veilchenweg.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs beschränkt sich auf das EKZ Görden. Die angrenzenden Nutzungsstrukturen begründen keine Einbeziehung der Grundstücke bzw. Grundstücksteile.

Ausdehnung

Vom Stadtzentrum ist das EKZ Görden über die August-Bebel-Straße und die in Richtung Westen führende Gördenallee zu erreichen. Eine günstige ÖPNV-Anbindung ist durch die naheliegenden Haltestellen von Bus und Bahn gewährleistet.

Standortmerkmale Angebotssituation

Im EKZ Görden sind zurzeit 11 Einzelhandelsbetriebe ansässig. Bezogen auf die Gesamtstadt entspricht diese Ausstattung einem Anteil von rund 2 %. Der Anteil der Verkaufsfläche (ca. 2.970 qm) und der generierte Umsatz (ca. 10,6 Mio. EUR) liegen ebenfalls bei rund 2 %. Damit nimmt auch das EKZ Görden eine untergeordnete Bedeutung für den Einzelhandelsstandort Brandenburg an der Havel ein.

Seit der Vorläuferuntersuchung im Jahr 2011 konnte ein minimaler Rückgang der Verkaufsfläche festgestellt werden (2011: ca. 3.110 qm), jedoch steigerte sich der Umsatz (2011: ca. 9,5 Mio. EUR), was einem Zuwachs von ca. 12 % entspricht. Demzufolge hat sich die Leistungsfähigkeit dieses zentralen Versorgungsbereichs erhöht. Bei der Untersuchung aus dem Jahr 2007 betrug die Verkaufsfläche dieses Versorgungsbereichs noch 2.370 qm. Somit ist eine stetige Entwicklung in der Bedeutung feststellbar.

Verkehrstechnische Erreichbarkeit

In unmittelbarer Nachbarschaft des Einkaufszentrums befinden sich Haltestellen der Straßenbahnlinie 1 und der Buslinie E der Verkehrsbetriebe Brandenburg an der Havel. Zudem wird der Bahnhof Görden durch die Märkische Regiobahn MR 51 zwischen dem Hauptbahnhof Brandenburg an der Havel und der Nachbarstadt Rathenow angefahren.

Einzelhandelsangebot

Im EKZ Görden sind zurzeit 11 Einzelhandelsbetriebe ansässig. Bezogen auf die Gesamtstadt entspricht diese Ausstattung einem Anteil von rund 2 %. Der Anteil der Verkaufsfläche (ca. 2.970 qm) und der generierte Umsatz (ca. 10,6 Mio. EUR) liegen ebenfalls bei rund 2 %. Damit nimmt auch das EKZ Görden eine untergeordnete Bedeutung für den Einzelhandelsstandort Brandenburg an der Havel ein.

Seit der Vorläuferuntersuchung im Jahr 2011 konnte ein minimaler Rückgang der Verkaufsfläche festgestellt werden (2011: ca. 3.110 qm), jedoch steigerte sich der Umsatz (2011: ca. 9,5 Mio. EUR), was einem Zuwachs von ca. 12 % entspricht. Demzufolge hat sich die Leistungsfähigkeit dieses zentralen Versorgungsbereichs erhöht. Bei der Untersuchung aus dem Jahr 2007 betrug die Verkaufsfläche dieses Versorgungsbereichs noch 2.370 qm. Somit ist eine stetige Entwicklung in der Bedeutung feststellbar.

Angebotsschwerpunkt

Die durchschnittliche Verkaufsfläche/Betrieb von ca. 270 qm liegt leicht unter dem städtischen Durchschnitt von rund 300 qm. Bezogen auf die Verkaufsfläche bilden nahversorgungsrelevante Sortimente (ca. 65 % der Verkaufsfläche) den Angebotsschwerpunkt der Einzelhandelsbetriebe im EKZ Görden. Die übrige Verkaufsfläche belegen Betriebe mit zentrenrelevantem Angebotsschwerpunkt.

Magnetbetriebe im EKZ Görden

Für den Lebensmitteleinzelhandel nehmen zwei Ankerbetriebe strukturprägende Positionen ein: Ein Rewe-Lebensmittelvollsortimenter oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (mit zugehörigem Getränkemarkt) und ein Penny-Lebensmitteldiscounter belegen zusammen rund 61 % der Gesamtverkaufsfläche des EKZs Görden. Sie werden durch einen Kleinbetrieb des Lebensmittelhandwerks ergänzt.

Von den Nonfood-Angeboten strahlt eine Kik-Filiale zusätzliche Magnetwirkung aus. Das Angebot wird komplettiert durch weitere Betriebe des Textileinzelhandels sowie durch einen Anbieter von Hausrat/Geschenken.

Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Einkaufszentrum Görden

Sortimentsgruppe	Betriebe	Betriebe	Verkaufs-	Verkaufs-
	abs.	(in %)	fläche (in qm)	fläche (in %)
Nahversorgungsrelevant	6	54,5	1.915	64,5
Zentrenrelevant	5	45,5	1.055	35,5
Nicht zentrenrelevant	-	-	-	-
Summe	11	100	2.970	100

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

Zwei Betriebseinheiten im Erdgeschoss des EKZs Görden sind durch private Dienstleistungsangebote belegt (Friseur, Reinigung). Weitere Angebote über den Einkauf von Waren hinaus fehlen derzeit.

Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Einkaufszentrum Görden

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

*Anm.: Erdgeschoss

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

Zum Zeitpunkt der Erhebung standen drei Ladenlokale des EKZs Görden leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote der Gewerbenutzungen im Erdgeschoss von ca. 19 %. Somit wird der Wert der „normalen“ Geschäftsfrequenz von bis zu 8 % deutlich übertroffen.

Nutzungsstruktur im Nahversorgungszentrum „Einkaufszentrum Görden“

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen*
	Summe
Einzelhandel	11
Komplementärnutzungen	2
Leerstände	3
Mindernutzungen	-
Summe	16

*Anm.: Erdgeschoss

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

Einzugsgebiet und Konkurrenzstandorte

Die Versorgungsfunktion des Einkaufszentrums Görden ist auf die umliegenden Wohngebiete ausgerichtet und umfasst etwa 4.980 Einwohner im Verflechtungsbereich dieser Einzelhandelslage. Durch die Lage an einer stark befahrenen Straße, ausreichende Flächenkapazitäten für den ruhenden Verkehr und eine gute Einsehbarkeit ist auch die Generierung von Streuumsätzen möglich.

Durch seine Lage befindet sich das Einkaufszentrum Görden im Wettbewerb zu den Nahversorgungszentren Wiener Straße und Tschirchdamm sowie zu den solitären Standorten des Lebensmitteleinzelhandels in der nördlichen Kernstadt.

Städtebauliche Bewertung

Die Gestaltung des Baukörpers ist für ein Einkaufszentrum zeitgemäß, er verbreitet eine ansprechende Außenwirkung. Auch die großzügige Parkplatzsituation ist positiv zu bewerten.

Die Passage im Innenbereich dagegen wird dem Anspruch an den zeitgemäßen Marktauftritt eines kleineren Centers nicht gerecht. Dabei sind die beiden Ankermärkte nach dem „Knochenprinzip“ situiert, sodass eine ausreichende Frequenz in der Verbindungsachse entstehen dürfte.

Stärken-Schwächen-Profil

In der Zusammenfassung der Angebots- und Standortqualitäten des Nahversorgungszentrums Einkaufszentrum Görden ergeben sich folgende prägende Stärken/Schwächen:

Stärken des Nahversorgungszentrums EKZ Görden:

- + Zwei Lebensmittelmarktbetriebe
- + Ausreichendes Parkplatzangebot, gute Erreichbarkeit
- + Gute Einsehbarkeit
- + Funktionsstärkung in den letzten Jahren

Schwächen des Nahversorgungszentrums EKZ Görden:

- Ergänzende private Dienstleistungen (Ausnahme: Autovermietung) nicht vorhanden
- Keine öffentliche Infrastruktur
- Passage unzureichend genutzt und wenig ansprechend gestaltet

Handlungsempfehlungen

Wie von der GMA 2007 empfohlen, wurden Erweiterungsvorhaben der beiden Lebensmittelmarktbetriebe durchgeführt, um ihre handelswirtschaftliche Funktionsfähigkeit zu stabilisieren. Der im Vergleich der Versorgungszentren geringe Leerstand kann als Folge der durch die Ankermieter hervorgerufenen Kundenfrequenz positiv bewertet werden. Angebotsergänzungen wären in der Warengruppe Drogerie/Kosmetik denkbar. Von dem Betreiber des Lebensmittelvollsortimenters sind Erweiterungsabsichten auf rund 1.390 qm Verkaufsfläche bekannt. Unter dem Aspekt einer maßstäblichen Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs und der Dimensionierungen der weiteren Planungen im Stadtgebiet wird empfohlen, diese Planungsabsicht positiv zu beurteilen.