

Anlage 11

Nahversorgungszentrum Werner-Seelenbinder-Straße

Räumliche Festlegung des NVZ Werner-Seelenbinder-Straße



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

Räumliche Festlegung- Abgrenzungskriterien

In der dicht besiedelten nördlichen Kernstadt, hier insbesondere im Stadtteil Nord, hat sich die Versorgungsstruktur seit der Vorläuferuntersuchung im Jahr 2007 deutlich gewandelt.

Nach der Aufgabe des Magnetbetriebs im Einkaufszentrum Marienberg (ehemaliges C-Zentrum), das in der Vergangenheit weitreichende Versorgungsaufgaben für den östlichen Teil der nördlichen Kernstadt übernommen hatte, zogen sich auch weitere kleinteilige Anbieter zurück, sodass dieses Geschäftsgebäude aktuell nahezu leer steht. Auch die Geschäftslage Willi-Sänger-Straße, fast ausschließlich durch die dichte Folge dreier verkehrsgünstig zu erreichender Lebensmittel-SB-Betriebe geprägt, übernimmt keine zentralen Versorgungsfunktionen.¹ Für den Standort Werner-Seelenbinder-Straße jedoch kann unter Berücksichtigung der derzeit ansässigen Versorgungseinrichtungen, betrieblicher Standortplanungen, städtebaulicher Entwicklungsziele und einer großen Zahl zu versorgender Einwohner ein zentraler Versorgungsbereich der Kategorie Nahversorgungszentrum abgegrenzt werden.

Ausdehnung

Das Nahversorgungszentrum Werner-Seelenbinder-Straße wird innerhalb des durch die Barnimstraße im Westen, die Emsterstraße im Norden, die Prignitzstraße im Osten und die Werner-Seelenbinder-Straße im Süden umfassten Baublocks abgegrenzt. Hier befindet sich der Betrieb des standortprägenden Lebensmittelsupermarkts

¹ Einer der beiden Netto-Lebensmitteldiscounter, die weniger Meter voneinander entfernt liegen, wird seinen Betrieb kurzfristig einstellen.

und ergänzender Versorgungseinrichtungen. Der Standort ist über den Abschnitt Willi-Sänger-Straße des Innenstadtrings sowie über die Brielower Straße erreichbar.

Standortmerkmale Angebotssituation

Verkehrstechnische Erreichbarkeit

Die Nähe zu Innen- und Altstadt ermöglicht fußläufige Verbindungen in das Zentrum der Stadt Brandenburg an der Havel. Auch an den ÖPNV besteht eine gute Anbindung. Die Haltestellen RuppinstraÙe, Freiherr-von-Thüringen-StraÙe und Werner-Seelenbinder-StraÙe sind an mehrere Bus- und Straßenbahnlinien der Verkehrsbetriebe Brandenburg an der Havel GmbH angeschlossen.

Einzelhandelsangebot

Im Nahversorgungszentrum Werner-Seelenbinder-StraÙe befanden sich zum Erhebungszeitpunkt insgesamt acht Betriebe des Einzelhandels und des Ladenhandwerks mit insgesamt rund 830 qm Verkaufsfläche. Diese repräsentieren einen Anteil an allen Betrieben und der Verkaufsfläche der Stadt Brandenburg an der Havel von jeweils ca. 1,5 % und einen Verkaufsflächenanteil von rund 1 %. Der von den Einzelhandelsbetrieben generierte Umsatz beträgt ca. 2,7 Mio. EUR. Die durchschnittliche BetriebsgröÙe von ca. 104 qm liegt unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt und kennzeichnet eine vornehmlich kleinteilige Betriebsstruktur.

Angebotsschwerpunkt

Der Angebotsschwerpunkt liegt bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Fünf Betriebe generieren auf ca. 62,5 % der Verkaufsfläche einen Umsatzanteil von ca. 89 %. Zentrenrelevante Sortimente werden von drei Betrieben angeboten (ca. 11 % des Umsatzes, ca. 37,5 % der Verkaufsfläche).

Magnetbetriebe im Nahversorgungszentrum Werner-Seelenbinder-StraÙe

Die Versorgungsstruktur des Einzelhandelsstandorts Werner-Seelenbinder-StraÙe wird von einem Lebensmittel-Supermarkt geprägt, der derzeit eine VerkaufsflächengröÙe deutlich unterhalb der GröÙflächigkeit belegt. Dennoch übernimmt er heute bereits eine bedeutende Versorgungsfunktion. Im Zuge der auf die Gesamtstadt bezogenen Umstrukturierungsplanungen der Fa. Edeka wird eine VergröÙerung und Modernisierung des Betriebs angestrebt.

Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Werner-Seelenbinder-StraÙe

Sortimentsgruppe	Betriebe	Betriebe	Verkaufsfläche	Verkaufsfläche
	abs.	(in %)	(in qm)	(in %)
Nahversorgungsrelevant	5	62,5	625	75,3
Zentrenrelevant	3	37,5	205	24,7
Nicht zentrenrelevant	-	-	-	-
Summe	8	100	830	100

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

Ergänzt werden die acht Einzelhandelsnutzungen im Nahversorgungszentrum Werner-Seelenbinder-StraÙe durch fünf Komplementärnutzungen aus den Bereichen Dienstleistung und Bildung/ Gesundheit in den Erdgeschossen.

Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Werner-Seelenbinder-StraÙe

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen*	Angebotsschwerpunkt
Gastronomie, Hotellerie	-	
Dienstleistungen	3	Waschsalon, Computer-Service, Friseur
Kultur, Freizeit	-	-
Bildung, Gesundheit	2	Bibliothek, Physiotherapie
Summe	5	

*Anm.: Erdgeschoss

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

Darüber hinaus ist in den Erdgeschosslagen des Nahversorgungszentrums ein Leerstand aufgenommen worden. Vergnügungsstätten oder Mindernutzungen wurden nicht festgestellt.

Nutzungsstruktur im Nahversorgungszentrum Werner-Seelenbinder-Straße

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen*
Einzelhandel	8
Komplementärnutzungen	5
Leerstände	1
Vergnügungsstätten	-
Summe	14

*Anm.: Erdgeschoss

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

Räumliche Verteilung der Nutzung

Im Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums Werner-Seelenbinder-Straße, der dicht besiedelten nördlichen Kernstadt, leben rund 8.755 Einwohner. Die Wettbewerbssituation für das Nahversorgungszentrum Werner-Seelenbinder-Straße wird vornehmlich durch Solitärstandorte des Lebensmitteleinzelhandels geprägt. Hier sind insbesondere die Standorte der Lebensmitteldiscounter in der Ruppinstraße, der Willi-Sänger-Straße und der Karl-Marx-Straße anzuführen. Konkurrenzbezüge zu zentralen Versorgungsbereichen sind am ehesten für die Standorte Wiener Straße und Altstadt anzuführen.

Städtebauliche Bewertung

Die städtebauliche Situation des abgegrenzten Nahversorgungszentrums Werner-Seelenbinder-Straße wird durch die mehrgeschossige Block-Wohnbebauung im Standortumfeld geprägt. Im Zentrum des Wohngebiets sind die Versorgungseinrichtungen in einem Funktionsbau untergebracht, der neben dem Lebensmittelvollsortimenter auch eine Einkaufspassage mit kleinteiliger Nutzungsstruktur enthält. Damit wird sowohl in Bezug auf die Verkaufsflächengröße als auch im Hinblick auf architektonische Aspekte nicht den modernen Kundenwünschen und Standortanforderungen der Betreiber entsprochen.

Stärken-Schwächen-Profil

In der Gesamtbetrachtung der Angebots- und Standortqualitäten des Nahversorgungszentrums Werner-Seelenbinder-Straße ergeben sich folgende prägenden *Stärken*:

- + Zufriedenstellende Erreichbarkeit
- + Gute Anbindung an den ÖPNV
- + Hohes Kunden-/Kaufkraftpotenzial im Standortumfeld
- + Geringe Konkurrenzbezüge zu anderen zentralen Versorgungsbereichen
- + Investitionsplanungen des Lebensmittelsupermarkts

Demgegenüber stehen folgende *Schwächen*:

- Gestalterische Defizite (keine Aufenthaltsqualität)
- Eingeschränkt leistungsfähiger Lebensmittelmarktbetrieb
- Vergleichsweise geringe Ausstattung an Einzelhandelsnutzungen und ergänzenden Versorgungseinrichtungen

Handlungsempfehlungen

Bisher ist es in der Stadt Brandenburg an der Havel nicht gelungen, einen zentralen Versorgungsbereich in der nördlichen Kernstadt zu etablieren, der die Versorgungseinrichtungen für das hohe Bevölkerungspotenzial im Standortumfeld bündelt, einen leistungsfähigen, modernen Lebensmittelmarktbetrieb beheimatet und gleichzeitig auch Aufenthalts- und Kommunikationsqualitäten bietet. Die Standortplanungen der Fa. Edeka sollen nun das Startsignal für die Entwicklung der genannten Versorgungsqualitäten bilden. Positiv für diese Entwicklung ist auch, dass nahegelegene Konkurrenzstandorte (z. B. ein Netto-Lebensmitteldiscounter in der Willi-Sänger-Straße) mittelfristig aufgegeben werden. Ein besonderes Augenmerk gilt es auf die städtebauliche Aufwertung des Standorts zu richten. Die angesprochene Einkaufspassage ist unter heutigen Betreiber- und Kundenansprüchen nicht mehr marktkonform. Hier sollten durch Umbaumaßnahmen Ladenlokale errichtet werden, die von außen gut einsehbar und hell sind, über eine funktionsfähige Verbindung untereinander verfügen und mit dem Lebensmittelmarktbetrieb verknüpft sind. Insbesondere aufgrund der Bedeutung der nördlichen Kernstadt als Wohnstandort wird empfohlen, die privaten Investitionen durch städtebauliche Maßnahmen zu begleiten. Hierfür bietet sich eine Umstrukturierung der Gebäude an, in denen sich die Versorgungseinrichtungen befinden. Durch eine attraktive und gleichzeitig funktionale Gestaltung wird die Chance für Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben und somit für die Entwicklung und Attraktivierung des Nahversorgungszentrums gesehen.