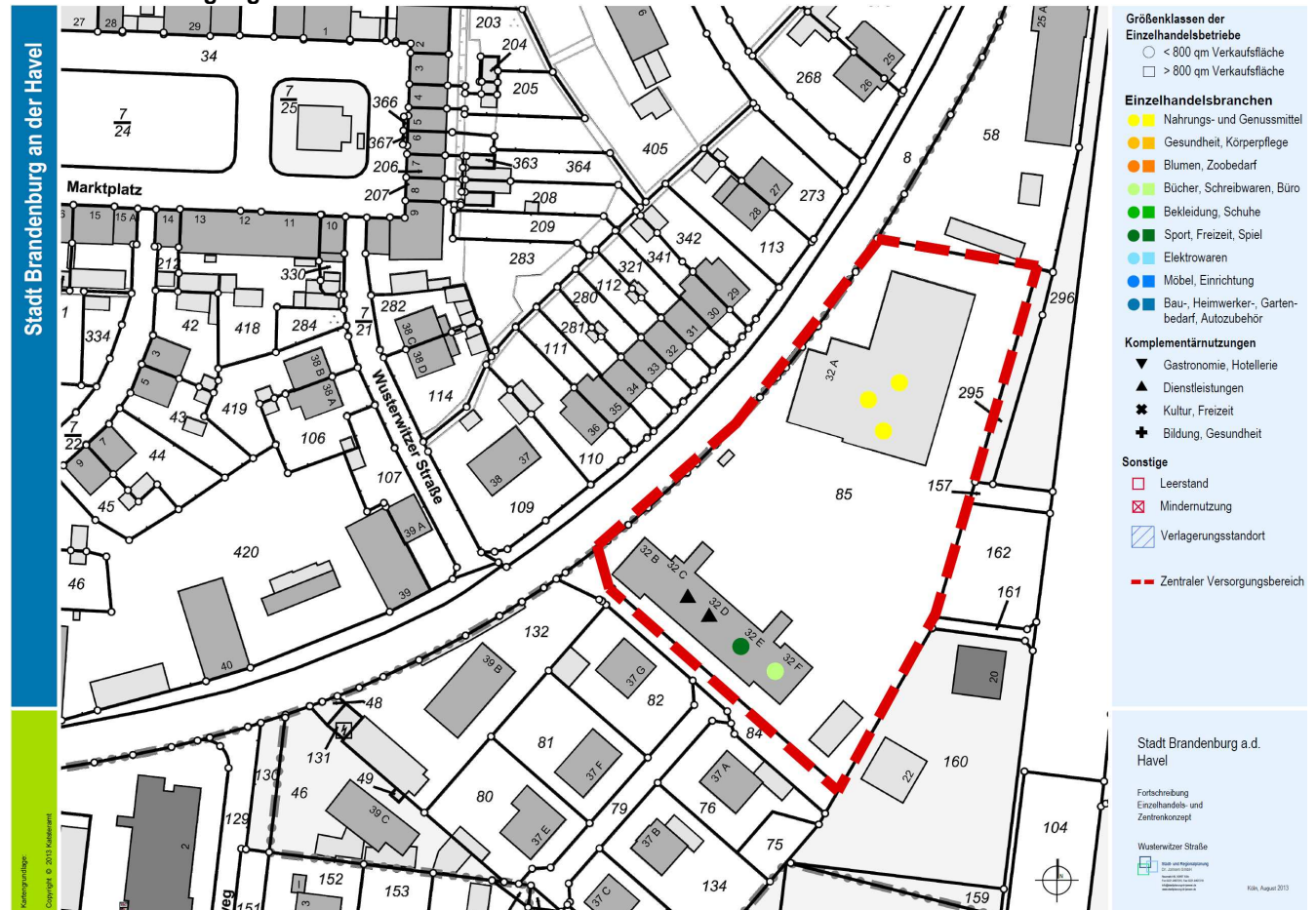


Anlage 12

Nahversorgungszentrum Wusterwitzer Straße

Räumliche Festlegung des NVZ des Wusterwitzer Straße



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

Räumliche Festlegung- Abgrenzungskriterien

Die Wusterwitzer Straße befindet sich im Stadtteil Kirchmöser. Sie verläuft südlich des alten Marktplatzes und mündet in die Straße am Seegarten, die in nördlicher Richtung in den Stadtteil Plaue führt. Der nördlich angrenzende Stadtteil Plaue bildet über die B 1 eine Scharnierfunktion für den Stadtteil Kirchmöser. Er ist aufgrund der Lage an den durch die Havel gespeisten Seen Plauer See, Breitlingsee sowie Mörserscher See in Bezug auf das restliche Stadtgebiet als abgekoppelt zu werten.

Zwischen den auf der nördlichen Seite gelegenen Abzweigungen zum Marktplatz und in die Gartenstraße befindet sich der Standort eines Lebensmitteldiscounters. Eine gemeinsame Zufahrt und Stellplatzsituation nutzend, wird er durch weitere gewerbliche Nutzungen im selben Gebäude sowie im gegenüberliegenden Baukörper ergänzt.

Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums beschränkt sich auf diesen Standort.

Standortmerkmale Angebotssituation

verkehrstechnische Erreichbarkeit

Die Einsehbarkeit des Standorts ist ebenso der Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums angemessen wie seine Zugänglichkeit/ Zufahrt und Parkplatzsituation. Eine Zufahrt kann sowohl von der Wusterwitzer Straße aus erfolgen als auch von der östlich verlaufenden Verbindung Unter den Platanen/Am Seegraben. Die Wusterwitzer Straße ist über die Buslinie E an den ÖPNV angeschlossen.

Einzelhandelsangebot

Innerhalb dieses Versorgungsbereichs befinden sich fünf Einzelhandelsbetriebe (ca. 1 % der gesamtstädtischen Ausstattung) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 700 qm (ca. 0,5 %) und einer Umsatzleistung von rund 2,8 Mio. EUR (ca. 0,6 %).

Die durchschnittliche Betriebsgröße von 140 qm weist auf einen mit Ausnahme des Lebensmitteldiscounters vornehmlich kleinstrukturierten Einzelhandelbestand hin. Drei Betriebe bieten überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente an, zwei Betriebe führen ein zentrenrelevantes Kernsortiment. Der Verkaufsflächenanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente liegt bei rund 85,7 % und spiegelt den Versorgungsauftrag des Standortes wieder.

Magnetbetriebe im Nahversorgungszentrum Wusterwitzer Straße

Es ist zu konstatieren, dass das Nahversorgungszentrum Wusterwitzer Straße derzeit nur eingeschränkt die Versorgungsfunktionen eines zentralen Versorgungsbereichs übernehmen kann. Am Standort befindet sich ein Lebensmittel-Magnetbetrieb, doch fehlen ergänzende Versorgungsangebote. Die erstmalige Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs in Kirchmöser ist jedoch auf Grundlage städtebaulicher und regionalplanerischer Entwicklungsziele zu empfehlen.

Sondersituation der westlichen Stadtteile

Für die beiden Stadtteile Plaue und Kirchmöser ist eine siedlungs- und versorgungsstrukturelle Sondersituation erkennbar. Beide sind von der Kernstadt Brandenburgs an der Havel durch die zwischenliegenden Seen abgekoppelt. Aufgrund der Entfernungen und Fahrtzeiten verliert deshalb die Versorgungsbedeutung der Innenstadt und auch der Nahversorgungszentren im weiteren Stadtgebiet für Plaue und Kirchmöser an Bedeutung. Daher sollte das Ziel verfolgt werden, geeignete und stabile Versorgungsstrukturen in beiden Stadtteilen aufzubauen, auch wenn derzeit im Vergleich zu anderen zentralen Versorgungsbereichen nur unterdurchschnittliche handelswirtschaftliche Versorgungsstrukturen gegeben sind. Im Hinblick auf die angeführten Kriterien zur Definition zentraler Versorgungsbereiche ist auch diese Einstufung an die Zielsetzung gekoppelt, den zentralen Versorgungsbereich Wusterwitzer Straße in seiner Versorgungsbedeutung weiterzuentwickeln. Dies beinhaltet sowohl eine Ansiedlung/ Erweiterung von Verkaufsflächen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als auch von arrondierenden Dienstleistungseinrichtungen.

regionalplanerische Perspektive

Aus regionalplanerischer Perspektive beinhaltet die Fortschreibung des Regionalplans Havelland-Fläming 2020¹ die Empfehlung, das Standortumfeld der Wusterwitzer Straße als Vorzugsraum ‚Siedlung‘ auszuweisen. Diese Ausweisung berücksichtigt die öffentliche Infrastruktur im Standortumfeld (Nahversorgungseinrichtung, Schule, Kindergarten und medizinische Versorgung). In den Vorzugsräumen Siedlung, somit auch im Umfeld der Wusterwitzer Straße, wird das Ziel verfolgt, verstärkt Siedlungsentwicklung zu betreiben.

Die Stabilisierung der Versorgungsfunktion soll durch die Ausweisung und weitere städtebauliche und handelswirtschaftliche Entwicklung des Nahversorgungszentrums Wusterwitzer Straße erfolgen.

Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Wusterwitzer Straße

Sortimentsgruppe	Betriebe	Betriebe	Verkaufs-	Verkaufs-
	abs.	(in %)	fläche (in qm)	fläche (in %)
Nahversorgungsrelevant	3	60,0	600	85,7
Zentrenrelevant	2	40,0	100	14,3
Nicht zentrenrelevant	-	-	-	-
Summe	5	100	700	100

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

Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Wusterwitzer Straße

Ebenso wie der Einzelhandelsbestand ist auch die Ausstattung mit arrondierenden Komplementärnutzungen als unterdurchschnittlich zu bewerten. Es existieren nur zwei Dienstleistungsbetriebe innerhalb der vorgeschlagenen Abgrenzung.

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen*	
	Summe	Angebotschwerpunkt
Gastronomie, Hotellerie	-	-
Dienstleistungen	2	Bank, Versicherung
Kultur, Freizeit	-	-
Bildung, Gesundheit	-	-
Summe	2	

*Anm.: Erdgeschoss

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

¹ Liegt derzeit in der 2. Entwurfsfassung vom 24. Oktober 2013 vor.

Leerstände

Zum Zeitpunkt der Erhebungen konnten für den Versorgungsbereich Wusterwitzer Straße weder Leerstände noch Mindernutzungen festgestellt werden.

Nutzungsstruktur im Nahversorgungszentrum Wusterwitzer Straße

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen*
	Summe
Einzelhandel	5
Komplementärnutzungen	2
Leerstände	-
Mindernutzungen	-
Summe	7

*Anm.: Erdgeschoss

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

Räumliche Verteilung der Nutzung

Der Einzugsbereich des Versorgungszentrums Wusterwitzer Straße umfasst den ganzen Stadtteil Kirchmöser und somit eine Bevölkerungszahl von rund 3.965 Einwohnern. Wettbewerbsbeziehungen bestehen insbesondere zu dem Standort Am Gleisdreieck (Lebensmitteldiscounter) und zum Standort Genthiner Straße.

Stärken-Schwächen-Profil

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

- + Einziger integrierter Versorgungsstandort im Stadtteil Kirchmöser
- + Regionalplanerische und städtebauliche Zielsetzungen sehen vor, das Standortumfeld verstärkt in den Fokus der Siedlungsentwicklung zu nehmen.
- + Einsehbarkeit und Zugänglichkeit sind positiv zu bewerten und unterstützen die angestrebte handelswirtschaftliche Entwicklung am Standort

Demgegenüber sind folgende *Schwächen* festzuhalten:

- Periphere Lage in den westlichen Stadtteilen
- Unterdurchschnittliche Ausstattung mit handelswirtschaftlichen und weiteren gewerblichen Einrichtungen
- Magnetbetrieb besitzt nur unterdurchschnittliche Verkaufsflächengröße
- Vergleichsweise geringe Bevölkerungszahl im Verflechtungsbereich und im fußläufigen Einzugsbereich

Handlungsempfehlungen

Die Ausweisung des zentralen Versorgungsbereichs Wusterwitzer Straße ist mit Handlungsempfehlungen verbunden, die mit denen zum Standort in der Ziesarer Landstraße zu vergleichen sind. Die handelswirtschaftliche Versorgungsbedeutung sollte durch Betriebsansiedlungen (insbesondere mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten) ausgebaut werden. Auch dem Magnetbetrieb sollte ein Erweiterungsspielraum eingeräumt werden, der es ihm erlaubt, eine perspektivisch stabile Marktposition zu übernehmen. Dabei ist zu betonen, dass die nahversorgungsrelevante Kaufkraft in Kirchmöser grundsätzlich nicht für die Tragfähigkeit von zwei Lebensmittel-SB-Betrieben ausreicht, sodass sich die Wettbewerbssituation für den Lebensmitteldiscounter am Standort Am Gleisdreieck durch die Attraktivierung der Wusterwitzer Straße mittelfristig verschärfen wird. Ergänzend wird empfohlen, auch publikumswirksame Dienstleistungen am Standort zu konzentrieren, um die Besucherfrequenz zu erhöhen.

Um die gewerbliche Entwicklung zu unterstützen, sollten städtebauliche Maßnahmen umgesetzt werden. Für den Makrostandort Kirchmöser bedeutet dies, dass jegliche Planungen im Kontext der Zentrenausweisung überprüft werden sollten. Sowohl die Siedlungsentwicklung als auch Standorte der öffentlichen Infrastruktur dienen der Kundenfrequenz am Standort und sollten gesteuert werden. Für den Mikrostandort, die Einkaufslage Wusterwitzer Straße, ist zudem eine stetige Prüfung geboten, ob die gewünschte gewerbliche Konzentration durch städtebauliche Umstrukturierungen und Grundstücksarrondierungen unterstützt werden kann.