



Anpassung der Zentrenstruktur zur Grund- und Nahversorgung

Stand: 26.04.2021

EHK
2014

Inhaltsverzeichnis

I. Anpassung der Zentrenstruktur zur Grund- und Nahversorgung des EHK 2014	3
1. Ausgangslage in der Stadt Brandenburg an der Havel	3
2. Bedeutung der Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche	4
3. Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB	4
4. Überprüfung der Nahversorgungszentren gem. EHK 2014	6
5. Ergänzende Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten	8
6. Prüfbögen bisherige ZVB	9
6.1 Hauptzentrum Innenstadt	9
6.2 NVZ Altstadt → künftig: Nebenzentrum Altstadt	11
6.3 NVZ Am Neuendorfer Sand	13
6.4 NVZ Neuendorfer Straße	15
6.5 NVZ Wilhelmsdorfer Straße	17
6.6 NVZ Einkaufszentrum Gördien	19
6.7 NVZ Wiener Straße	21
6.8 NVZ Tschirchdamm	23
6.9 NVZ Werner-Seelenbinder-Straße	25
6.10 Bisheriges NVZ Ziesarer Landstraße → künftig: Etablierter Standort	27
6.11 Bisheriges NVZ Wusterwitzer Straße → künftig: Etablierter Standort	29
7. Prüfbögen zukünftige etablierte Standorte	31
7.1 Lebensmittelmärkte in der Willi-Sänger-Straße	31
7.2 Lebensmittelmarkt in der Ruppinstraße 2	32
7.3 Lebensmittelmarkt in der Rosa-Luxemburg-Allee 4 A	33
7.4 Lebensmittelmarkt in der Krakauer Landstraße 31	34
7.5 Lebensmittelmarkt in der Koenigsmarckstraße 18	35
7.6 Lebensmittelmarkt in der Karl-Marx-Straße 10	36
8. Standortkonzept Nahversorgung 2021	37
II. Anpassung der „Brandenburger Liste“ an den LEP HR	39
III. Schlussfolgerungen für die Ziele und Ansiedlungsleitlinien sowie die weitere Verwaltungspraxis	40
9. Ziele des EHK	40
10. Zentrenhierarchie nach Anpassung des Nahversorgungsgerüsts	41
11. Brandenburger Sortimentsliste 2021	41
12. Ansiedlungsleitlinien	41
IV. Anhang	43

I. Anpassung der Zentrenstruktur zur Grund- und Nahversorgung des EHK 2014

1. Ausgangslage in der Stadt Brandenburg an der Havel

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2014 der Stadt Brandenburg a. d. H. weist in seiner Zentrenhierarchie neben dem Hauptzentrum „Innenstadt“ zehn Nahversorgungszentren aus. Dem Konzept lag die Absicht zugrunde, dass sich der zentrenrelevante Einzelhandel und die zentrenrelevanten Dienstleistungen grundsätzlich und möglichst ohne Ausnahmen in stadtplanerisch festgelegten zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln sollten.

In der praktischen Anwendung dieses Konzeptes hat sich gezeigt, dass das Prinzip der (nahezu) ausnahmslosen Zuordnung des zentrenrelevanten Einzelhandels zu ausgewiesenen Zentren Probleme erzeugen kann. Zum einen gibt es Anträge von Unternehmen auf Eröffnung von Betrieben des Einzelhandels insbesondere zur Nahversorgung auch außerhalb der (bislang) ausgewiesenen Zentren, denen städtebauliche Gründe nicht ohne Weiteres entgegengehalten werden können. Zum anderen fehlt es manch einem der zahlreichen Zentren an der gebotenen städtebaulichen Qualität. Standorte des Einzelhandels verdienen den Schutz als „zentraler Versorgungsbereich“ nur dann, wenn sie eine Multifunktionalität (Nutzungsmischung insbesondere von Einzelhandel, öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie Gastronomie) aufweisen und eine städtebauliche Aufenthaltsqualität zum Besuchen und Einkaufen einlädt. Ein Lebensmitteleinzelhändler allein oder zusammen mit einem Getränkemarkt begründet keinen städtebaulich zu schützenden zentralen Versorgungsbereich, auch nicht bei erheblichem Verkaufsflächenangebot.

Aus der jüngeren Rechtsprechung (insbesondere: Entscheidung des EuGHs v. 30.1.2018 - C-360/15 und C-31/16 – sog. „Visser-Appingedam-Urteil“ zur europ. Dienstleistungsrichtlinie) und der maßgeblichen Literatur ergibt sich besonders deutlich, dass nicht wirtschaftliche Interessen, sondern nur zwingende Gründe des Allgemeininteresses eine städtebauliche Steuerung durch die Kommune rechtfertigen können. Beim Schutz zentraler Versorgungsbereiche im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB kommt es maßgeblich auf die vorhandene Qualität des betreffenden Bereichs an. Die Rechtsprechung hat ausdrücklich klargestellt, dass einem beschlossenen Einzelhandelskonzept als informelle Planung bei der Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB keine bindende Rechtswirkung zukommt (so das OVG NRW in einem seiner Urteile vom 06.11.2008). Lediglich im Anwendungsbereich des § 2 Abs. 2 und des § 9 Abs. 2a BauGB sind neben tatsächlich bereits vorhandenen zentralen Versorgungsbereichen auch solche Bereiche schutzfähig, die von der Kommune konzeptionell als zu entwickelnde Bereiche ausgewiesen sind.

Die Stadt Brandenburg an der Havel verfügt über keinen B-Plan mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB, qualifizierte B-Pläne mit Festsetzungen zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sind ebenfalls nur begrenzt vorhanden. Bei erst noch zu entwickelnden und zu fördernden Nahversorgungszentren ist besonders aufmerksam zu betrachten, unter welchen Voraussetzungen der betreffende Bereich überhaupt in der Lage sein kann, die ihm konzeptionell zugewiesene Versorgungsfunktion im Stadtgebiet zu erfüllen. Dabei bedarf es insbesondere der Prüfung, ob die konkrete Umsetzung der vorausgesetzten Maßnahmen in absehbarer Zeit realistisch zu erwarten ist. Liegenschaftsverhältnisse, Einzelhandelsbesatz im Umfeld und auch die in der Regel begrenzte Nachfrage sind zu hinterfragen.

Mit Inkrafttreten des neuen Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im Jahr 2019 wurden zudem u.a. auch die landesplanerischen Zulässigkeitskriterien für großflächigen Einzelhandel überarbeitet. Die im LEP HR aufgeführten Regelungen sind von den

Kommunen bei Ansiedlungswünschen und städtebaulichen Planungen (Bebauungsplänen, etc.) zu beachten. Auch städtebauliche Entwicklungskonzepte - so wie hier das EHK 2014 - müssen mit den Zielstellungen der übergeordneten Landesplanung in Einklang gebracht werden.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverwaltung eine Überprüfung der im EHK 2014 ausgewiesenen und durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gebilligten zentralen Versorgungsbereiche der Stufe „Nahversorgungszentrum“ vorgenommen. Der Überprüfung liegen folgende Maßgaben zugrunde:

- a) Nahversorgungszentren dienen in erster Linie der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung in einem fußläufigen Einzugsbereich mit Waren und Dienstleistungen des periodischen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln, aber auch mit Drogeriewaren, Getränken, Zeitungen u. ä.
- b) Um als schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereich u. a. i.S.v. §§ 2 Abs. 2 und 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO zu gelten, muss ein Nahversorgungszentrum neben dem Nahversorgungsangebot bestimmte qualitative Eigenschaften (Kriterien) erfüllen.

2. Bedeutung der Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche

Für den Einsatz planungsrechtlicher Instrumente zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung hat der Begriff des „zentralen Versorgungsbereichs“ im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung eine herausgehobene Bedeutung:

- a) Großflächige Einzelhandelsbetriebe, „die sich auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, ..., nicht nur unwesentlich auswirken können“ sind nach § 11 BauNVO nur in Kern- und speziellen Sondergebieten zulässig.
- b) Die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich ist durch § 34 Abs. 3 BauGB an die Bedingung geknüpft, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche“ zu erwarten sind.
- c) Bei Planungen und Projekten in benachbarten Gemeinden kann sich die Stadt abwehrend auf etwa zu erwartende nachteilige „Auswirkungen auf seine zentralen Versorgungsbereiche“ berufen.
- d) „Zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ kann durch einen einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Nutzungsarten (insbesondere von Einzelhandel) beschränkt werden (§ 9 Abs. 2a BauGB).

Die Festlegung der gesamstädtisch relevanten Zentren durch das EHK 2014 hat somit weitreichende Auswirkungen auf die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben im Stadtgebiet.

3. Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB

Die Rechtsprechung und die kommentierende Literatur haben eine Reihe von Kriterien aufgestellt, die ein „schutzwürdiger“ zentraler Versorgungsbereich erfüllen muss. Der Gesetzesbegriff des „Zentralen Versorgungsbereichs“ umfasst alle Stufen von Zentren, also sowohl das bedeutende Innenstadtzentrum als auch Nebenzentrum und die Nahversorgungszentren in den Quartieren (aber

nicht die „etablierten Standorte des Einzelhandels“). Nahversorgungszentren zeichnen sich dabei durch folgende Merkmale aus:

- a) „das Vorhandensein (mindestens) eines größeren Lebensmittelanbieters als „Magnetbetrieb“, weiterer anderer Einzelhandelsanbieter und (regelmäßig) auch diverser Dienstleister,
- b) die räumliche Zusammenfassung des Bereichs der Versorgungsbetriebe zu einem als Einheit erscheinenden „Zentrum“ und
- c) die hinreichende Abgrenzbarkeit des – in seiner räumlichen Ausdehnung nicht generell an bestimmte Meter-Vorgaben gebundenen, regelmäßig aber einige Tausend Einwohner aufweisenden – Bereichs, der von dem Zentrum versorgt wird.“ ...
- d) „...Besonderer Betrachtung bedarf noch die Frage, ob diese qualitativen Anforderungen stets tatsächlich bereits vorhanden sein müssen oder ob ggf. auch die – realistischer Weise zu erwartende – planerische Zielsetzung ausreicht, dass das Zentrum diese Qualitäten in absehbarer Zeit erlangt.“¹

Aus diesen Ausführungen ist abzuleiten, dass folgende Kriterien im Besonderen bei der Definition der Nahversorgungszentren heranzuziehen sind:

- **Ausstattung (Einzelhandel und ergänzende Nutzungen)**

Dabei handelt es sich um die quantitative Ausstattung des Einzelhandelsbesatzes, sowie dessen Sortiments- und Betriebstypenstruktur. Im Besonderen geht es vor dem Hintergrund der Nahversorgungsfunktion um das Vorhandensein von strukturprägenden Lebensmittelmärkten (z.B. Supermarkt oder Lebensmitteldiscounters), die als Frequenzerzeuger fungieren. Darüber hinaus sind ergänzende Nutzungen (Dienstleistungen, wie beispielsweise Ärzte, Banken, Versicherungen und gastronomische Einrichtungen, aber auch Bildungseinrichtungen und soziale Angebote) erforderlich.

- **Einzugsgebiet**

Unter Berücksichtigung der Nahversorgungsfunktion stellt die fußläufige Erreichbarkeit ein wichtiges Kriterium bei der Definition von Nahversorgungszentren dar und bildet damit einen wichtigen Maßstab für die Ausdehnung eines Einzugsbereiches. Daneben ist aber auch aus absatzwirtschaftlicher Sicht ein bestimmtes Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzial für das Vorhandensein eines funktionsfähigen Zentrums notwendig.

- **Ausstrahlung (Zentralität)**

Die Zentralität eines bestehenden Nahversorgungszentrums ergibt sich durch den Besatz in der prägenden Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Sich ergänzende und auch konkurrierende Angebote sind erforderlich. Ein zentraler Versorgungsbereich sollte möglichst eine über die reine Nahversorgungsfunktion hinausreichende Zentralität entwickeln.

¹ Ulrich Kuschnerus: Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche, in: ZfBR 1/2009, S. 24-29.
Urteil des OVG NRW vom 01.07.2009; AZ 10 A 2350/07

- **räumliche/ städtebauliche Abgrenzung**

Ein zentraler Versorgungsbereich sollte aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung und städtebaulichen Gestaltung als „städtebauliche Einheit“ ablesbar sein, die sich hinsichtlich der Nutzungen und Gestaltung von der Umgebung unterscheidet.

Der Begriff des Zentralen Versorgungsbereichs setzt eine Mehrzahl von einander ergänzenden oder konkurrierenden Nutzungen voraus², das Zentrum muss eine eigene städtebauliche Qualität besitzen. Ein einzelner Betrieb stellt kein Zentrum dar. Es darf nicht durch einen Bebauungsplan vor Konkurrenz geschützt werden, auch wenn es eine wichtige Nahversorgungsfunktion hat und der Verbleib für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wünschenswert wäre. Schutz vor Konkurrenz darf kein Ziel der Stadtplanung sein, daher ist auch eine „Übersorgung“ in der Angebotsstruktur kein städtebaulich verwendbares Argument.

4. Überprüfung der Nahversorgungszentren gem. EHK 2014

Bei der Überprüfung der im EKH 2014 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche der Stufe „Nahversorgungszentrum“ wurde auf die städtebaulich eindeutig wahrnehmbaren Kriterien und den Nutzungsbesatz abgestellt. Die aktuellen einzelhandelsrelevanten Kennziffern zur Kaufkraft und zum Umsatz wurden nicht untersucht, da diese für stadtpolitische Zielstellungen nachrangig sind (vgl. auch „Visser-Urteil“ des EUGH 2018). Eine Bewertung der Standortkriterien ist auch ohne diese Kennziffern möglich.

Bei der nachfolgenden Dokumentation der Überprüfungsergebnisse (Kap. 6, Prüfbögen) wird neben dem Hauptzentrum Innenstadt – ausgehend von der Bestandsaufnahme der vorhandenen Zentren-Ausstattung – ein Nahversorgungszentrum als zentraler Versorgungsbereich im Sinne des Baugesetzbuches bestätigt, wenn er folgende Kriterien erfüllt:

Zentrentyp / Anforderungen	Hauptzentrum Innenstadt (HZ)	Nahversorgungszentrum (NVZ)
Versorgungsgebiet/ Einzugsbereich:	Gesamtstädtischer, überörtlicher Einzugsbereich	Einzelne Stadtteile, je nach Lage Teilbereiche mehrerer Stadtteile, fußläufige Erreichbarkeit, keine <u>wesentliche</u> Überschneidung (800 Meter Radius) der Einzugsbereiche mit anderen NVZ
Branchenmix/ Sortimente:	Sowohl breites als auch differenziertes und spezialisiertes Einzelhandelsangebot mit hoher Sortimentstiefe;	Deutlicher Verkaufsflächenschwerpunkt bei Angeboten des kurzfristigen Bedarfs; breites Sortiment bei Lebensmitteln; i.d.R. sonstige Angebote des kurzfristigen Bedarfs (z.B. Apotheken); z.T. beschränktes, klein- bis mittelflächiges Angebot von

² OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 11.12.2006 - 7 A 964/05-. juris.

Zentrentyp / Anforderungen	Hauptzentrum Innenstadt (HZ)	Nahversorgungszentrum (NVZ)
	Verkaufsflächenschwerpunkt entfällt auf Angebote des mittel-/langfristigen Bedarfs; Angebote des kurzfristigen Bedarfs für Innenstadtbewohner und Innenstadtbesucher sowie Arbeitnehmer	einzelnen Waren des mittelfristigen Bedarfs (z.B. Bekleidung)
Struktur prägende Betriebe:	Shoppingcenter, Kauf- und Warenhäuser, spezialisierte Fachgeschäfte; großflächige Läden nationaler oder internationaler Filialisten	mindestens ein strukturprägender Lebensmittelmarkt (Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter) sowie weitere Einzelhandelsbetriebe zur Angebotsergänzung
Komplementärnutzungen:	Angebote der Grundversorgung zzgl. spezialisierte Angebote und Einrichtungen mit gesamtstädtischer und zum Teil überörtlicher Bedeutung; Typische Betriebe sind: Behörden, regionale Banken und Kreditinstitutionen, Konsum-nahe spezialisierte unternehmensorientierte Dienstleister, differenziertes gastronomisches Angebot/Restaurants, Hotels, Systemgastronomie, Bars, Cafés, Kneipen	Angebote der Grundversorgung, typische Betriebe sind: private und öffentliche Dienstleistungen, Gastronomie, Bildungs- und soziale Einrichtungen
Verkehr:	ÖPNV-Knotenpunkte, Regional-, Fernverkehr, Fußgängerzone, differenziertes Parkraumkonzept/ Parkraumbewirtschaftung, Parkleitsystem	ÖPNV-Haltepunkte, straßenbegleitende Parkierungsflächen
Städtebauliche Eigenschaften:	ablesbare städtebauliche Einheit sowie städtebauliche Qualität (u.a. Außendarstellung, Gestaltung, Aufenthaltsqualität)	
Entwicklungspotenzial:	hinreichende Entwicklungsoptionen, um fehlende Qualitäten kurz- bis mittelfristig zu entwickeln	

Erfüllt ein Bereich die vorgenannten städtebaulichen Kriterien mehrheitlich nicht, so kann er nicht mehr als schützenswerter zentraler Versorgungsbereich im Sinne des Baugesetzbuches ausgewiesen werden. Dieser Standortbereich ist künftig als **ergänzender Standort** des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment einzustufen.

5. Ergänzende Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Bei den ergänzenden Standorten des Einzelhandels handelt es sich um nahversorgungsrelevante Anbieter, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Brandenburg an der Havel integriert sind und eine Versorgungsbedeutung für die umliegenden Wohngebiete übernehmen, jedoch keinen städtebaulich-funktionalen zentralen Versorgungsbereich ausbilden.

Es lassen sich sogenannte **etablierte Standorte der Nahversorgung**, die sich unter Umständen noch für weitere hinzukommende Einzelhändler mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment eignen und **sonstige Standorte** (Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten) unterscheiden. Beide ergänzen die zentralen Versorgungsbereiche bei der Bereitstellung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung.

Als relevante Kriterien für eine entsprechende Einstufung als „**etablierte Standorte der Nahversorgung**“ sind herauszustellen:

- a) städtebauliche Integration des Standortes in Wohnsiedlungsbereiche mit ausreichender Mantelbevölkerung und fußläufige Erreichbarkeit sowie
- b) Vorhandensein eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes (ab ca. 700 m² Verkaufsfläche).

Bereits etablierte Standorte weisen in der Regel ebenfalls zusätzlich ergänzende Angebote des Einzelhandels, Dienstleistungen oder Gastronomie auf. Somit dienen die ergänzenden Standorte heute und perspektivisch der wohnortnahen Grundversorgung, die nicht allein durch die Zentren geleistet werden kann. **Etablierte Standorte**, die sich immer in städtebaulich integrierter Lage befinden müssen, vermitteln bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters den **Vorteil eines bereits geprüften Standortes**, dies ist bei einer Verträglichkeitsprüfung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO³ und bei der Prüfung der Voraussetzungen des § 34 Abs. 3 BauGB (keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche) zu berücksichtigen.

³ Gemäß § 11 (3) BauNVO ist, in Bezug auf mögliche Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen.

6. Prüfbögen bisherige ZVB

6.1 Hauptzentrum Innenstadt



Das HZ Innenstadt stellt den Hauptgeschäftsbereich der Stadt Brandenburg an der Havel dar. Es befindet sich im statistischen Stadtteil Neustadt und bildet den Versorgungsschwerpunkt für die Brandenburger Bevölkerung. Die Haupteinkaufslage hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt. Wesentlich dafür waren die Eröffnung der Sankt-Annen-Galerie im Jahre 2009 sowie die Sanierung bzw. Instandsetzung zahlreicher Gebäude. Auch die Wiederbelebung des Standortes Jacobstraße (ehemals C&A, im EHK 2014 noch als Potenzialfläche gekennzeichnet) durch die zwischenzeitliche Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im EG sowie eines Fitnessstudios im OG hat dazu beigetragen. Dadurch konnte ein Magnetbetrieb südlich der Steinstraße angesiedelt werden, der eine verstärkte Kundenfrequenz bis zur Sankt-Annen-Galerie hin erzeugt.

Abb. 1: Abgrenzung Hauptzentrum Innenstadt

Stadt Brandenburg.

Wirtschaft an der Havel

Hauptzentrum Innenstadt			
Merkmal	Vorgabe	Vorgabe erfüllt JA/NEIN	Erläuterung
Einzugsgebiet	Überörtlicher Einzugsbereich	JA	Gesamtstädtische und überregionale Bedeutung
Ausstattung Einzelhandel und ergänzende Nutzungen	Shoppingcenter, Kauf- u. Warenhäuser, spezialisierte Fachgeschäfte; großflächige Läden nationaler oder intern. Filialisten; Angebote der Grundversorgung zzgl. spezialisierte Angebote und Einrichtungen mit gesamtstädtische u. z.T. überörtlicher Bedeutung	JA	Sankt-Annen-Galerie u.a.m. Rewe-Markt und Media-Markt, Penny-Markt in Jacobstraße (Steintorturm), rund 140 Einzelhandelsbetriebe und Ladenhandwerk; Kneipen, Bars, Systemgastronomie, Restaurants, Cafés, Imbiss, Lieferdienste, Friseure u. ä. Dienstleistungen, auch Kino, Sitz von KHS und IHK, Touristinfo, Arztpraxen, Hauptsitz/Filialen v. Banken/ Kreditinstitutionen, Hotels, Pflege- und Betreuungseinrichtung, Kirche, Aufenthaltsplätze, Wochenmarkt
Städtebauliche Eigenschaften	ablesbare städtebauliche Einheit sowie städtebauliche Qualität (u.a. Außendarstellung, Gestaltung, Aufenthaltsqualität)	JA	Historische Bausubstanz (mittelalterlicher Stadtkern), Lage tlw. am Wasser, Neustädtischer Markt als zentraler Punkt, verkehrsberuhigte Zone in Hauptstraße; von Parks und Grünflächen umgeben, bereits abgeschlossene und aktuelle Bau- und Sanierungsmaßnahmen tragen optisch und funktionell zur Attraktivitätssteigerung bei
	Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, u.a.	JA	ÖPNV-Knotenpunkt am Neustädtischen Markt, Haltestellen Omnibuslinien B, D, F, G, L, W, N1, N4 sowie Straßenbahnlinien 1, 6; Fußgängerzone (Hauptstraße), differenzierte Parkraumbewirtschaftung: Parkhaus SAG, weitere ausgewiesene Parkplätze, -flächen vorhanden
Entwicklungspotenzial	Qualifizierungs-/ Entwicklungspotenzial des ZVB oder hinreichende Entwicklungsoptionen, um fehlende Qualitäten kurz- bis mittelfristig zu entwickeln	JA	Vorhandenden Leerstand nutzen, zudem Bebauung des Molkenmarktes (Parkplatz) möglich
Fazit zur Einstufung in das Standortkonzept	Vorgaben zur Einstufung als Hauptzentrum erfüllt, Änderung der bisherigen Abgrenzung des HZ nicht erforderlich; Dem aktuellen Trend der Verödung von Innenstädten sowie den Corona-bedingten Geschäftsschließungen ist mit geeigneten Maßnahmen zu begegnen; weitere attraktive Einzelhandelsbetriebe müssen angesiedelt und der Leerstand so beseitigt/künftig vermieden werden.		

6.2 NVZ Altstadt → künftig: Nebenzentrum Altstadt

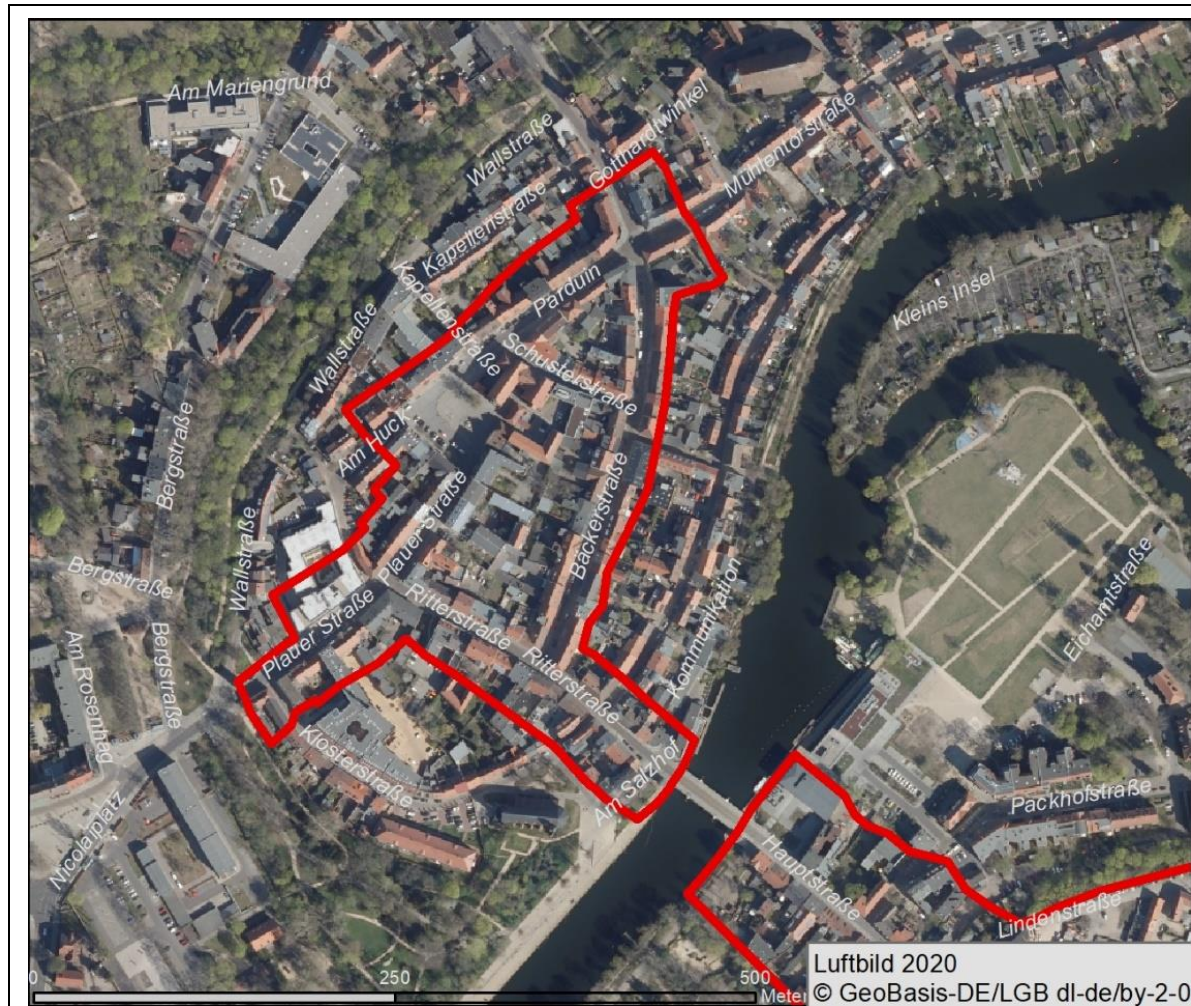


Abb. 2: Abgrenzung Nebenzentrum Altstadt

Der Altstadt fehlte bereits vor der letzten Fortschreibung des EHK 2014 der für zentrale Versorgungsbereiche notwendige Lebensmittel-magnetbetrieb, der die Grundfrequentierung sicherstellen und dadurch auch die übrigen EH-Betriebe und Dienstleister stärken sollte. Dennoch wurde hier damals ein ZVB ausgewiesen. Trotz dieser Ausweisung konnte keine Verbesserung erzielt werden. Es wäre zwingend ein solcher Magnetbetrieb des Lebensmittel-SB-Einzelhandels erforderlich. Für dessen Ansiedlung fehlt es allerdings in der Altstadt an der notwendigen Fläche. Auf dem ehemaligen „Wiesecke-Grundstück“, welches als Potenzialfläche dafür in Frage gekommen wäre, ist zwischenzeitlich eine Einrichtung für Seniorenwohnen entstanden. Insgesamt auffällig in der Altstadt ist weiterhin eine hohe Anzahl von gewerblichen Leerständen. Neben einer eingeschränkten verkehrlichen Erreichbarkeit stellen auch die begrenzten Parkmöglichkeiten nach wie vor ein wesentliches Hindernis für Entwicklungen im Einzelhandel an diesem Standort dar. Durch ihr unverwechselbares historisches Ensemble grenzt sich die Altstadt aber auch von den anderen, häufig anonymen und austauschbaren Einkaufsorten ab. Insbesondere dem kleinteiligen spezialisierten Facheinzelhandel kann es in diesem Ambiente gelingen, sein individuelles Angebot adäquat zu präsentieren. Durch private Initiativen bzw. Engagement sollte es künftig erreicht werden, diese Besonderheit zu nutzen. Dafür bedarf es jedoch nicht zwingend einer Ausweisung als ZVB im Sinne des BauGB.

NVZ Altstadt → künftig: Nebenzentrum Altstadt			
Merkmal	Vorgabe	Vorgabe erfüllt JA/NEIN	Erläuterung
Einzugsgebiet	Ausreichend Wohnbevölkerung im Umfeld	JA	Ca. 5.500 EW
	keine <u>wesentliche</u> Überschneidung der Einzugsbereiche (800 m-Radius) mit anderen Zentren	NEIN	HZ Innenstadt nur ca. 100 m entfernt
Ausstattung Einzelhandel und ergänzende Nutzungen	Angebote der Grundversorgung, mindestens ein strukturprägender Lebensmittelmarkt (Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter) sowie weitere Einzelhandelsbetriebe zur Angebotsergänzung, priv. und öff. DL, Gastro, Bildungs-/ soz. Einrichtungen	NEIN	Kein Lebensmittelmarkt als Frequenzbringer vorhanden, lediglich kleinere Einzelhändler, auch Restaurants und Cafés, Lieferdienste, Tattoo Studio, Friseure, Hotel/Pension, Schmuck-Werkstatt, Juwelier, Möbelhaus, EJV-Beratungsstelle, Steuerberatung, Fahrschule, Motorradgeschäft, Abschleppdienst, Pflege- und Betreuungseinrichtungen, Rathaus (Stadtverwaltung), Museum (Freyhaus), Parteibüros, Kirchen, Arztpraxen
Städtebauliche Eigenschaften	ablesbare städtebauliche Einheit sowie städtebauliche Qualität (u.a. Außendarstellung, Gestaltung, Aufenthaltsqualität)	JA	Historische Bausubstanz (mittelalterlicher Stadtkern, Altstädtischer Markt), besondere altstadttypische Strukturen aufgrund der kleinteiligen Bebauung, Nähe zum Wasser und zu Parkanlagen
	Erreichbarkeit mit dem ÖPNV	JA	Omnibuslinien H, W, N1, Tram-Haltestelle Ritterstraße-Museum; Durchgangsverkehr Plauer Str.-Parduin,
Entwicklungspotenzial	Qualif.-/ Entwicklungspotenz. des ZVB/NVZ o. hinreichende Entwicklungsoptionen, um fehlende Qualitäten kurz- bis mittelfristig zu entwickeln	NEIN	hohes Potenzial für eine unverwechselbare Entwicklung des spezialisierten Facheinzelhandels, aber keine Flächenpotenziale für modernen Lebensmittelmarkt oder sonstige Magnetbetriebe
Fazit zur Einstufung in das Standortkonzept	Für die Altstadt ist eine Einstufung als ZVB der Stufe Nahversorgungszentrum aufgrund des fehlenden LM-Marktes nicht möglich. Künftig wird die Altstadt daher als Nebenzentrum zum HZ Innenstadt eingestuft (aufgrund der räumlichen Nähe und städtebaulichen Gestaltung sowie Ergänzung des HZ Innenstadt).		

6.3 NVZ Am Neuendorfer Sand



Abb. 3: Abgrenzung NVZ Am Neuendorfer Sand

Das Nahversorgungszentrum Am Neuendorfer Sand befindet sich im äußersten Westen der Kernstadt im Stadtteil Altstadt. Die bisherige Abgrenzung berücksichtigt und integriert die Standortbereiche Am Neuendorfer Sand 2a und Magdeburger Straße 190. Insbesondere der vorhandene LM-Markt „Netto Marken-Discount“, über die Magdeburger Landstraße zu erreichen, übernimmt dabei eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Das Gebäude wurde bereits modernisiert und erweitert. Filialen des Textilien- und Non-Food-Einzelhändlers „KiK“ und sowie eines Bäckers ergänzen das Angebot. Die weiteren Geschäfte, unter anderem ein Blumenfachhandel, ein Lottoladen und ein Tierfachgeschäft, sind über die Straße Am Neuendorfer Sand zu erreichen und befinden sich damit im rückwärtigen Bereich der Magdeburger Landstraße. Im näheren Umfeld befinden sich ein Sportplatz, ein Hotel, eine Sparkasse und auch eine Schule.

Der zweigeteilte Versorgungsbereich ist durch die Ansiedlungen am Standort Magdeburger Landstraße 190 teilweise von dort aus einsehbar. So können auch Streuumsätze generiert werden. Oberstes Ziel bleibt jedoch die Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung in diesem Stadtteil und konkret für die Walzwerksiedlung.

NVZ Am Neuendorfer Sand			
Merkmal	Vorgabe	Vorgabe erfüllt JA/NEIN	Erläuterung
Einzugsgebiet	Ausreichend Wohnbevölkerung im Umfeld	JA	ca. 5.100 (Walzwerksiedlung)
	keine <u>wesentliche</u> Überschneid. der Einzugsbereiche (800 m-Radius) mit anderen Zentren	JA	Keine Überschneidung mit anderen Zentren
Ausstattung Einzelhandel und ergänzende Nutzungen	Angebote der Grundversorgung, mind. ein strukturprägend. Lebensmittelmarkt (Supermarkt/Lebensmitteldiscounter) sowie weitere Einzelhandelsbetriebe zur Angebotsergänzung, private u. öffentl. DL, Gastro, Bildungs- u soziale Einrichtungen	JA	Gesamt-VKF am Standort (inkl. Leerstand) rund 4.500 m ² , davon Netto-LM-Markt mit 750 m ² VKF als Magnetbetrieb, außerdem Bäcker, Bekleidung-/Textilhandel, Blumen- und Heimtierhandel, Tabak und Lotto-Shop (derzeit 7 EHB), zudem DL Friseur, im näheren Umfeld Sportplatz, Hotel, Sparkasse und auch Schule vorhanden
Städtebauliche Eigenschaften	ablesbare städtebauliche Einheit sowie städtebauliche Qualität (u.a. Außendarstellung, Gestaltung, Aufenthaltsqualität)	JA	Einkaufszentrum-Charakter, L-förmig kompakter Baukörper am Neuendorfer Sand in integrierter Lage (mitten in Wohnsiedlung). Parkplätze vorhanden, Aufenthaltsqualität ist ausbaufähig; tlw. Leerstand und wenig moderne/ attraktive Geschäfte und Dienstleistungen
	Erreichbarkeit mit dem ÖPNV	JA	Haltestelle „Am Stadion/Industriemuseum“: Straßenbahnlinie 2 und Omnibuslinien E und N2; Haltestelle Hessenweg (Linien 2, N2), etwa 400 m entfernt; Bundesstraße 1
Entwicklungspotenzial	Qualifizierungs-/ Entwicklungspotenzial des ZVB oder hinreichende Entwicklungsoptionen, um fehlende Qualitäten kurz- bis mittelfristig zu entwickeln, geeignete planerische Festsetzungen (B-Plan)	JA	Die städtebauliche Aufwertung der Einkaufslage könnte durch eine Stärkung der Verbindung zwischen den beiden Teilen, aber auch mit einer verbesserten Aufenthaltsqualität und Außenwirkung erreicht werden. Ein Marktteilnehmer zeigt aktuell großes Interesse an einer Entwicklung des NVZ Neuendorfer Sand und steht mit Eigentümerin bereits im engen Austausch.
Fazit zur Einstufung in das Standortkonzept	Auch künftig Einstufung als NVZ; Ziel der Stabilisierung/Aufwertung ggf. durch zweiten (großflächigen) Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) oder sonstigen Ankermieter erreichbar; Verbesserung der Sichtbeziehung zwischen den beiden Standorten Magdeburger Landstraße und Am Neuendorfer Sand kann ebenfalls dazu beitragen. Bei der Neuaufstellung des hinteren Bereiches am Neuendorfer Sand sollten die noch vorhandenen Komplementärnutzungen wieder eine entsprechende Berücksichtigung finden, die Aufenthaltsqualität muss gesteigert werden.		

6.4 NVZ Neuendorfer Straße



Ebenfalls dem Stadtteil Altstadt zuzuordnen ist das Nahversorgungszentrum Neuendorfer Straße. Die Neuendorfer Straße befindet sich im Stadtzentrum der Stadt Brandenburg an der Havel und führt vom Nicolaipark aus in westlicher Richtung bis zum Innenstadtring (Otto-Sidow-Straße). Zwischen der Luckenberger Straße und der Ferdinand-Lasalle-Straße liegen vier Bushaltestellen der Verkehrsbetriebe Brandenburg an der Havel (Luckenberger Straße, Neuendorfer Straße, Clara-Zetkin-Straße, Ferdinand-Lasalle-Straße). Durch die integrierte Lage und die gute Verkehrsanbindung ist das Nahversorgungszentrum besonders gut erreichbar, so dass der Einzugs- und Versorgungsbereich über die unmittelbar anliegende Einwohnerschaft hinausreicht.

Die Entwicklung des westlichen Teilbereichs des Nahversorgungszentrums wurde durch einen qualifizierten Bebauungsplan begleitet. Dieser trifft Regelungen zu den zulässigen großflächigen Nahversorgungsangeboten sowie zu den zulässigen Einzelhandelsnutzungen innerhalb der neu entstandenen Wohnbebauung.

Abb. 4: Abgrenzung NVZ Am Neuendorfer Straße

NVZ Neuendorfer Straße			
Merkmal	Vorgabe	Vorgabe erfüllt JA/NEIN	Erläuterung
Einzugsgebiet	Ausreichend Wohnbevölkerung im Umfeld	JA	Ca. 3.500 EW (Neuendorfer Vorstadt)
	keine <u>wesentliche</u> Überschneidung der Einzugsbereiche (800 Meter Radius) mit anderen Zentren	Nein	Überschneidung mit HZ Innenstadt (ca. 600 m entfernt) und NVZ Wilhelmsdorfer Str. (nur ca. 450 m entfernt); diese sind aufgrund jeweils vorhandener Wohnbevölkerung jedoch vertretbar.
Ausstattung Einzelhandel und ergänzende Nutzungen	Angebote der Grundversorgung, mindestens ein strukturprägend. Lebensmittelmarkt (Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter) sowie weitere Einzelhandelsbetriebe zur Angebotsergänzung, private und öffentliche DL, Gastro, Bildungs-/ soz. Einrichtungen	JA	aktuell 11 EHB vorhanden/ insgesamt mehr als 8.000 m² VKF inkl. Leerstand, davon ein Rewe-Center (3.300 m²), ein Rewe-Markt inkl. Getränke (ca. 1500 m²), daneben u.a. Mac-Geiz, Thomas Philipps-Sonderposten, Drogeriemarkt, Apotheke, Textil- sowie ein Schuhfachmarkt, dazu ergänzende Nutzungen wie Ferienloft-Vermietung, Versicherungs- und Vermögensberatung, Restaurant/Imbiss, Tierarzt, Lotto-Shop, Friseur, Reederei, Fahrschule, Schlüsseldienst, Pflege- und Betreuungseinrichtungen
Städtebauliche Eigenschaften	ablesbare städtebauliche Einheit sowie städtebauliche Qualität (u.a. Außendarstellung, Gestaltung, Aufenthaltsqualität)	JA	Auf Länge von ca. einem Kilometer entlang der Neuendorfer Straße; am Anfang und Ende jeweils geprägt durch EKZ-Charakter, zudem unmittelbare Nähe zum Wasser vorhanden
	Erreichbarkeit mit dem ÖPNV	JA	Haltestellen für Omnibus u. Tram, auch per Pkw sehr gut erreichbar
Entwicklungspotenzial	Qualifizierungs-/ Entwicklungspotenzial des ZVB oder hinreichende Entwicklungsoptionen, um fehlende Qualitäten kurz- bis mittelfristig zu entwickeln	JA	Im Bereich der Neuendorfer Straße/Zentrumsring ist neuer Wohnkomplex mit ca. 124 Wohnungen entstanden, zudem ist Zuwachs an Einwohnern im östlichen Bereich zu erwarten (Neubau Wohnhaus an Ecke Damaschkestr. sowie zwischen Luckenberger Str. und Parkplatz Rewe, Projekt: Betreutes Wohnen)
Fazit zur Einstufung in das Standortkonzept	Derzeitiger Einzelhandelsbestand im ZVB Neuendorfer Straße erfüllt die Funktion, wohnortnahe Versorgung ist gesichert.		

6.5 NVZ Wilhelmsdorfer Straße

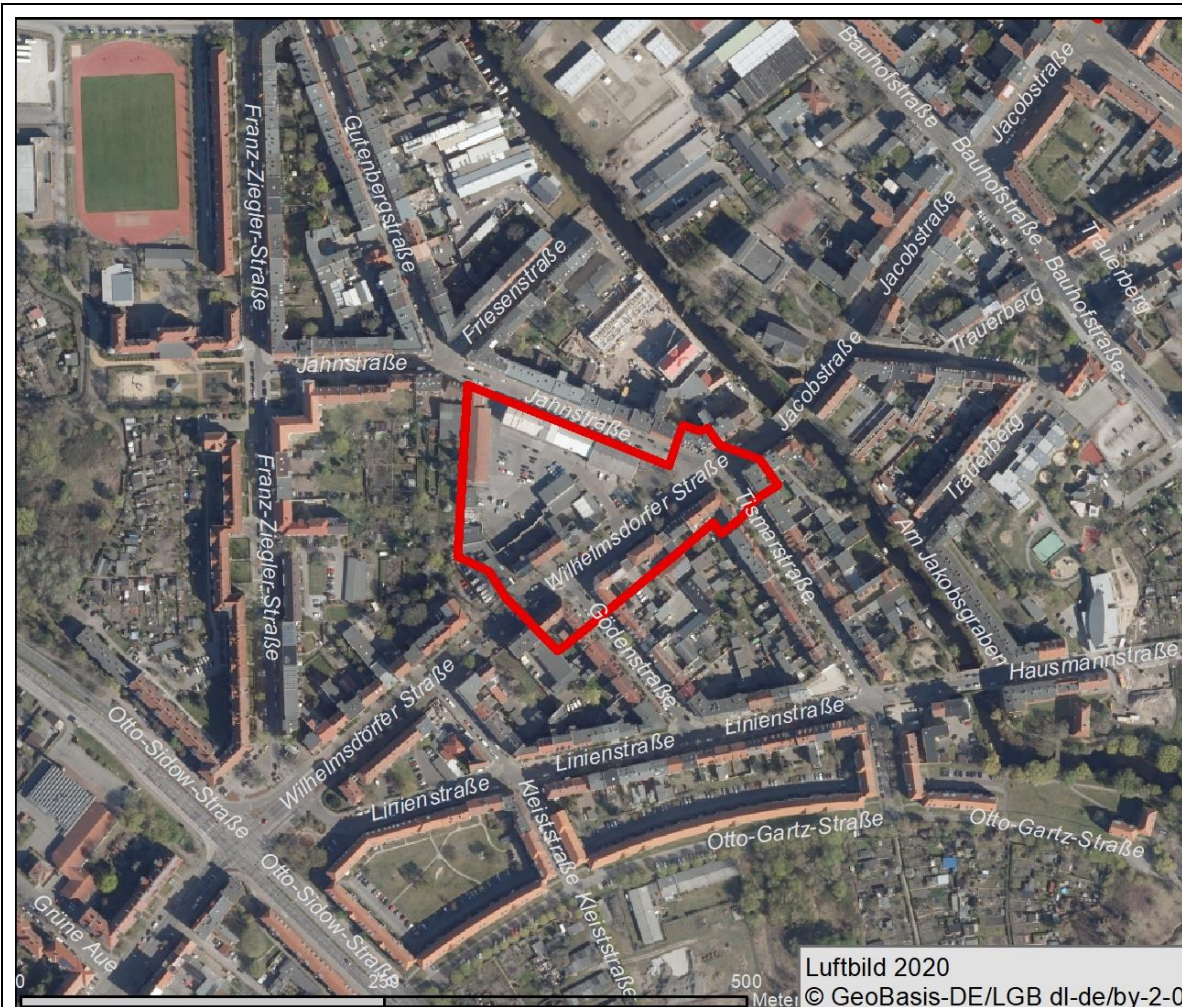


Abb. 5: Abgrenzung NVZ Wilhelmsdorfer Straße

Die Wilhelmsdorfer Straße wird nahezu durchgängig von einer Reihe gewerblicher Nutzungen im Erdgeschoss gesäumt. Die Abgrenzung des Nahversorgungsbereichs Wilhelmsdorfer Straße beschränkt sich jedoch auf die Nutzungskonzentration der Hausnummern 4-10 sowie die angrenzenden Grundstücke auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Wilhelmsdorfer Straße.

Als Magnetbetrieb des Nahversorgungszentrums Wilhelmsdorfer Straße fungiert bislang ein NORMA-Markt mit einer VKF von 650 qm. In Ergänzung des Lebensmittelmarktes sind Fachgeschäfte, ein Getränkemarkt und verschiedene Dienstleistungsbetriebe sowie Gastronomie ansässig. Nicht genutzte Ladenlokale bieten Raum für weitere kleinteilige Nutzungen.

Größere Entwicklungs- und Qualifizierungsmaßnahmen sind am Standort aufgrund der baulichen Rahmenbedingungen ebenfalls grundsätzlich möglich und bereits im Gespräch.

NVZ Wilhelmsdorfer Straße			
Merkmal	Vorgabe	Vorgabe erfüllt JA/NEIN	Erläuterung
Einzugsgebiet	Ausreichend Wohnbevölkerung im Umfeld	JA	Ca. 8.300 EW allein im 700-Meter-Radius (wesentlich für Bahnhofsvorstadt und Wredow-Komplex)
	keine <u>wesentliche</u> Überschneid. der Einzugsbereiche (800 m-Radius) mit anderen Zentren	NEIN	Überschneidung mit HZ Innenstadt (ca. 450 m entfernt) und NVZ Neuendorfer Straße (nur ca. 600 m entfernt); diese ist aufgrund jeweils vorhandener Wohnbevölkerung jedoch vertretbar
Ausstattung Einzelhandel und ergänzende Nutzungen	Angebote der Grundversorgung, mindestens ein strukturprägend. Lebensmittelmarkt (Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter) sowie weitere Einzelhandelsbetriebe zur Angebotsergänz., private und öffentliche DL., Gastro, Bildungs-/soz. Einrichtungen	JA	NORMA Filiale mit einer Größe von 650 m ² VKF, ergänzend Elektrofachgeschäft, Fachhandel für Bürobedarf und Getränkeabholmarkt, zudem Dienstleistungen wie Autovermietung, Hauskrankenpflege, Versicherungsberatung, Textilpflege, Restaurant/Imbiss vorhanden; allerdings auch zahlreicher Leerstand (Gesamt-VKF derzeit inkl. Leerstand rund 1200 m ²)
Städtebauliche Eigenschaften	ablesbare städtebauliche Einheit sowie städtebauliche Qualität (u.a. Außendarstellung, Gestaltung, Aufenthaltsqualität)	JA (bedingt)	Derzeit nur bedingt zufriedenstellend , zentrale integrierte Lage, räumlich gut abgrenzbares Areal; aufgrund Hinterhoflage ist Einsehbarkeit unzureichend; neben eingeschränkter Außenwirkung sind auch die städtebauliche Gestaltung und die Aufenthaltsqualität verbesserungswürdig. Im Verhältnis zum teilweise hochwertig sanierten Altbaubestand entlang der Wilhelmsdorfer Straße entsteht ein optischer Bruch
	Erreichbarkeit mit dem ÖPNV	JA	Omnibuslinien B, D, H, K, P, N4, Tram noch fußläufig erreichbar, Parkplätze vor Ort
Entwicklungspotenzial	Qualif.-/ Entwicklungspotenzial des ZVB oder hinreichende Entwicklungsoptionen, um fehlende Qualitäten kurz- bis mittelfr. zu entwickeln	JA	durch Neuordnung auf vorhandenem Gelände deutlich mehr VKF möglich (erste Planung dazu liegt vor), Wohnbauentwicklung im Umfeld positiv, ebenso zusätzliche Verbindung Richtung Innenstadt über Fußgängerbrücke zw. Friesenstr.-Bauhofstr.
Fazit zur Einstufung in das Standortkonzept	Einstufung als NVZ wegen wachsender Bevölkerung im Umfeld gerechtfertigt, aber städtebauliche Aufwertung dringend erforderlich. Areal wurde kürzlich veräußert. Neuer Eigentümer steht mit Stadt in engem Austausch, plant Neuordnung und Entwicklung des NVZ.		

6.6 NVZ Einkaufszentrum Görden



Abb. 6: Abgrenzung ZVB EKZ Görden

Das Einkaufszentrum Görden liegt im gleichnamigen Stadtteil am nordwestlichen Rand des zusammenhängenden Siedlungskörpers der Kernstadt von Brandenburg an der Havel, dort im Kreuzungsbereich Gördenallee - Veilchenweg. Vom Stadtzentrum ist das EKZ Görden über die August-Bebel-Straße und die in Richtung Westen führende Gördenallee zu erreichen. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs beschränkt sich auf das EKZ Görden. Bezogen auf die Verkaufsfläche bilden nahversorgungsrelevante Sortimente den Angebotsschwerpunkt der Einzelhandelsbetriebe im EKZ Görden. Die übrige Verkaufsfläche belegen Betriebe mit zentrenrelevantem Angebotsschwerpunkt. Für den Lebensmitteleinzelhandel haben zwei Ankerbetriebe strukturprägenden Charakter: Ein Rewe-Vollsortimenter und ein Penny-Lebensmitteldiscounter belegen zusammen allein rund 2.200 qm VKF des EKZ Görden. Von den Non-Food-Angeboten strahlt eine KiK-Filiale zusätzliche Magnetwirkung aus.

NVZ Einkaufszentrum Görden			
Merkmal	Vorgabe	Vorgabe erfüllt JA/NEIN	Erläuterung
Einzugsgebiet	Ausreichend Wohnbevölkerung im Umfeld	JA	4.200 EW allein im 700-Meter-Radius
	keine <u>wesentliche</u> Überschneidung der Einzugsbereiche (800 m-Radius) mit anderen Zentren	JA	Entfernung zu NVZ Tschirchdamm und NVZ Wiener Str. mindestens jeweils 1,4 km
Ausstattung Einzelhandel und ergänzende Nutzungen	Angebote der Grundversorgung, mindestens ein strukturprägend. Lebensmittelmarkt (Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter) sowie weitere Einzelhandelsbetriebe zur Angebotsergänzung, private und öffentliche Dienstleistungen, Gastronomie, Bildungs- und soziale Einrichtungen	JA	Gesamte VKF inkl. Leerstand mehr als 3.700 m ² , davon REWE-Markt mit 1500 m ² und Penny-Markt mit 775 m ² , daneben KiK, Tedi, Bäcker, Presseshop, Blumenladen, Apotheke, Sanitätshaus; gegenüber vom EKZ auf Gördenallee Restaurant, im weiteren Umfeld (auf Gördenallee und im „Blumenviertel“) zahlreiche Ärzte ansässig;
Städtebauliche Eigenschaften	ablesbare städtebauliche Einheit sowie städtebauliche Qualität (u.a. Außendarstellung, Gestaltung, Aufenthaltsqualität)	JA	Integrierte Lage, klar abgegrenztes Areal, alle Einzelhändler und Dienstleistungen sind in einem Gebäude untergebracht, EKZ auch äußerlich ansprechend.
	Erreichbarkeit mit dem ÖPNV	JA	Tramlinie 1, Omnibuslinien E, N2, RB 51 am Bahnhof Görden; ausreichend Parkplätze direkt vor dem EKZ
Entwicklungspotenzial	Qualifizierungs-/Entwicklungspotenz. des ZVB oder hinreichende Entwicklungsoptionen, um fehlende Qualitäten kurz- bis mittelfristig zu entwickeln	JA	durch Leerstands-beseitigung und ggf. Neustrukturierung innerhalb des EKZ; Ein- und Mehrfamilienhäuser: Entwicklungen am Myrtenweg
Fazit zur Einstufung in das Standortkonzept	Das EKZ Görden hat sich etabliert. Modernisierungen und Erweiterungen in den zurückliegenden Jahren festigten den Standort. Der Standort sichert die wohnortnahe Versorgung im Stadtteil Görden.		

6.7 NVZ Wiener Straße



Auf der Gördenallee in Richtung Westen folgend zweigt auf der nördlichen Straßenseite die Wiener Straße ab; dort betreibt NETTO seit vielen Jahren einen Lebensmitteldiscounter. Dieser Betrieb bildete 2013/2014 den Kern der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs. Mittlerweile hat sich am Standort mit Edeka auch ein Vollsortimenter angesiedelt. Er bietet seit Oktober 2018 auf rund 1.600 qm VKF mehr als 20.000 Artikel an. In dem so definierten Bereich sind somit derzeit fünf Einzelhandelsbetriebe ansässig. Ergänzend dazu bestehen im NVZ Wiener Straße Dienstleistungsnutzungen, die den Standort ergänzen. Diese befinden sich in der seitlich versetzt geführten Passage in Richtung Wiener Straße. Daneben sind im direkten Umfeld ein Restaurant sowie ein größerer Verwaltungsstandort zu finden. Die Versorgungsfunktion des Einkaufszentrums Wiener Straße ist auf die umliegenden Wohngebiete ausgerichtet. Dem 700 Meter-Radius des Nahversorgungszentrums Wiener Straße können rund 5.100 Einwohner zugeordnet werden.

Abb. 7: Abgrenzung NVZ Wiener Straße

NVZ Wiener Straße			
Merkmal	Vorgabe	Vorgabe erfüllt JA/ NEIN	Erläuterung
Einzugsgebiet	Wohnbevölkerung im Umfeld	JA	Ca. 5.100 EW
	keine <u>wesentliche</u> Überschneidung der Einzugsbereiche (800 m-Radius) mit anderen Zentren	JA	ZVB Tschirchdamm und ZVB EKZ Görden mindestens 1,4 km entfernt
Ausstattung Einzelhandel und ergänzende Nutzungen	Angebote der Grundversorgung, mindestens ein strukturprägender Lebensmittelmarkt (Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter) sowie weitere Einzelhandelsbetriebe zur Angebotsergänzung, private und öffentliche Dienstleistungen, Gastronomie, Bildungs- und soziale Einrichtungen	JA	Gesamt-VKF inkl. Leerstand rund 2.500 m ² , davon Netto als Discounter mit 730 m ² und Edeka-Markt als Vollsortimenter mit 1587 m ² , daneben Bäcker, ergänzende Dienstleistungen (Friseur und Reisebüro), Imbiss/Restaurant, Verwaltungsstandort und Busch-Grundschule in unmittelbarer Nähe
Städtebauliche Eigenschaften	ablesbare städtebauliche Einheit sowie städtebauliche Qualität (u.a. Außendarstellung, Gestaltung, Aufenthaltsqualität)	JA	parzellenscharfe Abgrenzung; durch Passage und Magnetbetriebe äußerlich als NVZ deutlich erkennbar; integrierte Lage direkt zwischen zwei Wohngebieten/Stadtteilen (Görden und Hohenstücken), daher günstig gelegen und als zentraler Anlaufpunkt genutzt; lädt grundsätzlich durch Angebote zum längeren Verweilen ein, wenngleich Aufenthaltsqualität noch gesteigert werden kann
	Erreichbarkeit mit dem ÖPNV	JA	Omnibus- und Trambahnbindung in fußläufiger Entfernung, zudem direkt an Hauptverkehrsstraße angebunden
Entwicklungspotenzial	Qualifizierungs-/ Entwicklungspotenzial des ZVB oder hinreichende Entwicklungsoptionen, um fehlende Qualitäten kurz- bis mittelfristig zu entwickeln	JA	sowohl Freifläche an Wiener Straße als auch Passage bietet Platz für zusätzliche EH- und DL-Betriebe; durch Modernisierungen des Gebäudes und der Steigerung der Attraktivität des Umfelds könnte Aufenthaltsqualität noch gesteigert werden
Fazit zur Einstufung in das Standortkonzept	Die derzeitige Versorgungsstruktur am Standort Wiener Straße erfüllt die Anforderungen eines Nahversorgungszentrums. Die beiden Magnetbetriebe (Discounter und Vollsortimenter) ergänzen sich sinnvoll.		

6.8 NVZ Tschirchdamm

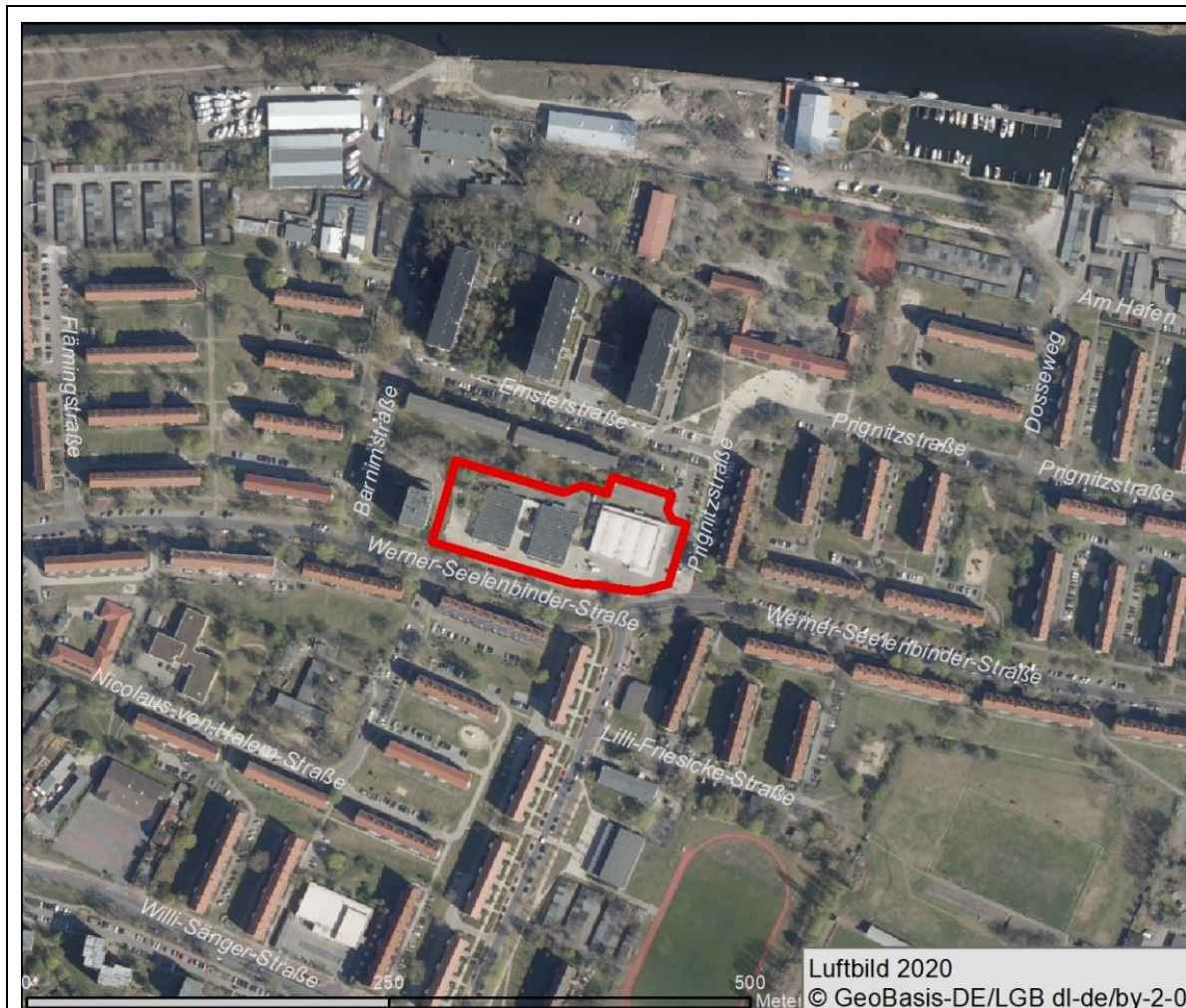


Abb. 8: Abgrenzung NVZ Tschirchdamm

Das Nahversorgungszentrum Tschirchdamm befindet sich im Stadtteil Hohenstücken im Nordwesten der Stadt Brandenburg an der Havel. Das Einzugsgebiet dieses NVZ richtet sich auf die umliegenden Wohngebiete und fasst somit auch Teile des Gördens. Allein ca. 6.700 Einwohner leben im Radius der fußläufigen Erreichbarkeit. Das NVZ Tschirchdamm umfasst Einzelhandelsflächen auf beiden Straßenseiten, aktuell sind dort 8 Betriebe angesiedelt. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente. Die Versorgungsstruktur des Standortes ist wesentlich geprägt durch einen großflächigen Magnetbetrieb (Rewe-Lebensmittel-Vollsortimenter). Der übrige Einzelhandelsbesatz ist eher kleinteilig. Ergänzt werden die Einzelhandelsnutzungen des NVZ durch Komplementärnutzungen aus den Bereichen Gastronomie, Dienstleistung, Bildung und Gesundheit. Die städtebauliche Situation des abgegrenzten Nahversorgungszentrums ist differenziert zu bewerten. Westlich vom Tschirchdamm befinden sich der ehemalige Standort des Magnetbetriebs Rewe sowie noch bestehende ergänzende Nutzungen in einer Passage. Ein angeschlossenes Parkhaus stellt ausreichend Parkplätze zur Verfügung, sie werden jedoch nicht so stark angenommen wie ebenerdig gelegene. Trotz eines erfolgten Eigentümerwechsels hat sich die Aufenthaltsqualität der Passage noch nicht wesentlich verbessert. Es gibt zwar wahrnehmbare Bemühungen zur Wiederbelegung der leerstehenden Ladenlokale (hier insbesondere der großflächigen vormaligen Rewe-Einheit), diese gestalten sich jedoch langwierig. Das gegenüberliegende Grundstück wurde mit dem Neubau des Rewe-Supermarktes deutlich aufgewertet.

NVZ Tschirchdamm			
Merkmal	Vorgabe	Vorgabe erfüllt JA/ NEIN	Erläuterung
Einzugsgebiet	ausreichend Wohnbevölkerung im Umfeld	JA	ca. 6.700 EW direkt im fußläufigen Radius, Versorgungs-funktion für Stadtteile Hohenstücken und Görden
	keine <u>wesentliche</u> Überschneidung der Einzugsbereiche (800 m-Radius) mit anderen Zentren	JA	NVZ Wiener Straße und NVZ EKZ Görden sind jeweils mindestens 1,4 km entfernt
Ausstattung Einzelhandel und ergänzende Nutzungen	Angebote der Grundversorgung, mindestens ein strukturprägender Lebensmittelmarkt (Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter) sowie weitere Einzelhandelsbetriebe zur Angebots-ergänzung, private und öffentliche Dienstleistungen, Gastronomie, Bildungs- und soziale Einrichtungen	JA	Gesamt-VKF inkl. Leerstand rund 5.700 m ² , davon REWE-Markt mit 1.300 m ² und Rossmann mit rund 800 m ² VKF, daneben Bäcker, Frisör, Apotheke, Versicherungsbüro, Bankfiliale, Fotoshop, Spielhalle, Arztpraxen, Imbiss, Hostel, Bürgerhaus, Förderschule
Städtebauliche Eigenschaften	ablesbare städtebauliche Einheit sowie städtebauliche Qualität (u.a. Außendarstellung, Gestaltung, Aufenthaltsqualität)	JA	Zusammenhängendes Areal inmitten der den Stadtteil prägenden Umgebungsbebauung (Neubaublöcke), Marktplatzatmosphäre, zentraler Ort im Stadtteil mit guter Aufenthaltsqualität (alter Passage steht durch neue Verwaltungsgesellschaft vor Wiederbelebung/Aufwertung), moderner Rewe-Markt sticht hervor
	Erreichbarkeit mit dem ÖPNV	JA	Straßenbahn- und Busanbindung (6/E, N2), auch mit Pkw gut erreichbar, Parkplätze und Parkhaus vorhanden
Entwicklungspotenzial	Qualifizierungs-/ Entwicklungspotenzial des NVZ oder hinreichende Entwicklungsoptionen, um fehlende Qualität kurz- bis mittelfristig zu entw.	JA	Entwicklungsmöglichkeiten in alter Passage vorhanden; hier können weitere Einzelhändler oder Dienstleister untergebracht werden
Fazit zur Einstufung in das Standortkonzept	Das NVZ Tschirchdamm erfüllt alle Vorgaben und hat sich als Nahversorgungszentrum bewährt.		

6.9 NVZ Werner-Seelenbinder-Straße

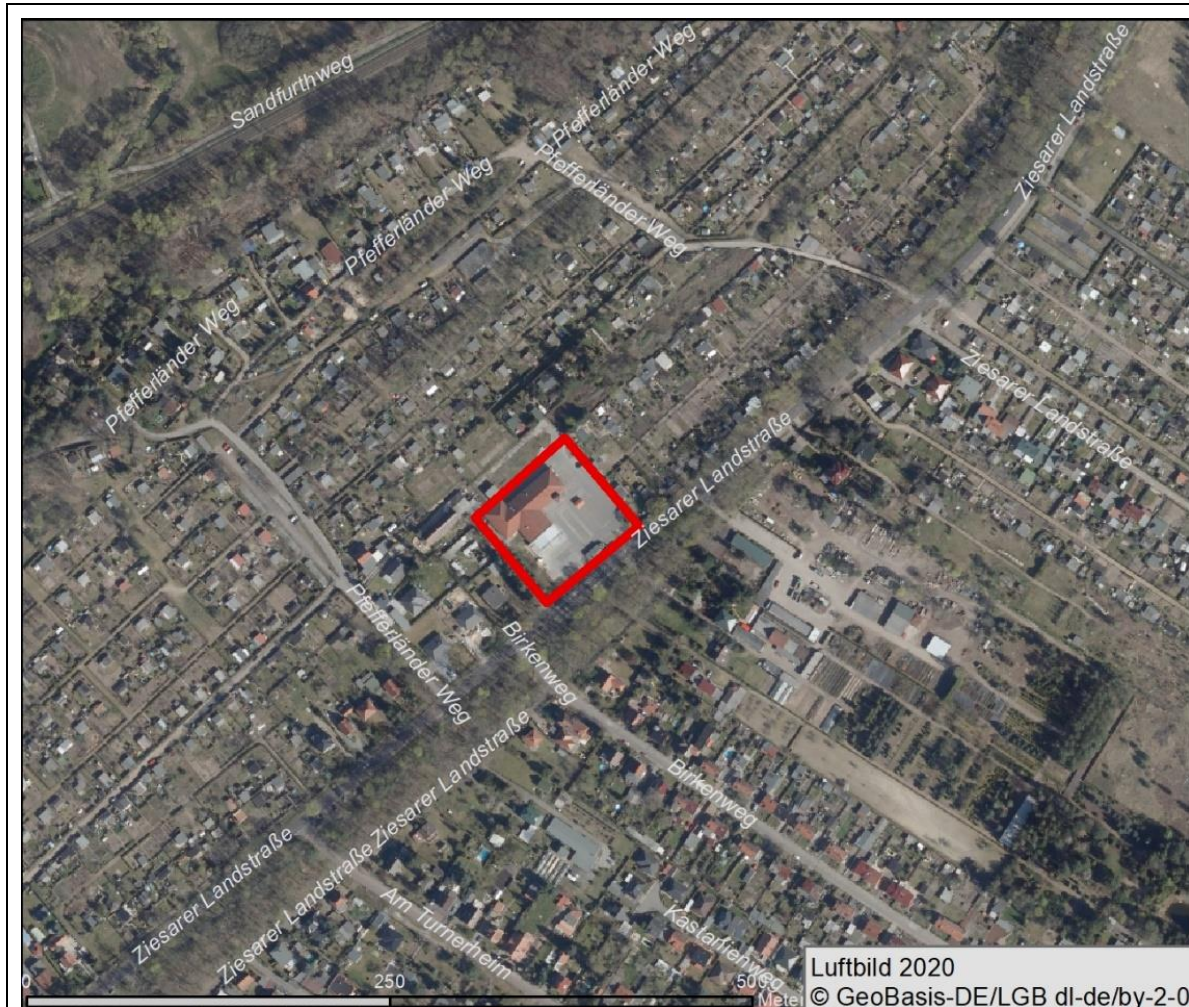


Am Standort Werner-Seelenbinder-Straße wurde 2014 unter Berücksichtigung der bereits damals ansässigen Versorgungseinrichtungen, betrieblicher Standort-planungen, städtebaulicher Entwicklungsziele und einer großen Anzahl zu versorgender Einwohner ein zentraler Versorgungsbereich der Kategorie Nahversorgungszentrum abgegrenzt. Aktuell befinden sich dort derzeit 6 Betriebe des Einzelhandels. Geprägt wird die Versorgungsstruktur des Standortes im Wesentlichen durch einen Lebensmittelsupermarkt, dessen Verkaufsflächengröße noch immer deutlich unterhalb der Großflächigkeit liegt. Dennoch übernimmt er eine zentrale Versorgungsfunktion. Ergänzt werden die Einzelhandelsnutzungen im NVZ Werner-Seelenbinder-Straße durch drei Komplementärnutzungen aus den Bereichen Dienstleistung und Bildung/Gesundheit, diese sind in der angeschlossenen Passage untergebracht. Während sich der Supermarkt im privaten Eigentum befindet, gehört die Passage zum städtischen Eigentum. Das Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums Werner-Seelenbinder-Straße ist dicht besiedelt. Im Wesentlichen fasst es die statistischen Bezirke Östlicher Teil, Westlicher Teil und Industriegelände). Hier leben ca. 9.100 Einwohner. Die fußläufige Erreichbarkeit (Radius 700 Meter) fasst dabei aktuell ca. 6.200 Einwohner. Die Nähe zu Innen- und Altstadt ermöglicht fußläufige Verbindungen ins Zentrum der Stadt Brandenburg an der Havel.

Abb. 9: Abgrenzung NVZ Werner-Seelenbinder-Straße

NVZ Werner-Seelenbinder-Straße			
Merkmal	Vorgabe	Vorgabe erfüllt JA/ NEIN	Erläuterung
Einzugsgebiet	Wohnbevölkerung im Umfeld	JA	Ca. 6.200 EW im fußläufigen Radius, Versorgungsfunktion für die statistischen Bezirke Östlicher Teil, Westlicher Teil und Industriegelände sowie tlw. für Altstadt
	keine wesentliche Überschneidung der Einzugsbereiche (800 m-Radius) mit anderen NVZ	JA	NVZ Wiener Str. ca. 2 km entfernt
Ausstattung Einzelhandel und ergänzende Nutzungen	Angebote der Grundversorgung, mindestens ein strukturprägender Lebensmittelmarkt (Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter) sowie weitere Einzelhandelsbetriebe zur Angebotsergänzung, private und öffentliche Dienstleistungen, Gastronomie, Bildungs- und soziale Einrichtungen	JA	Gesamt-VKF rund 1.100 m ² , davon Edeka allerdings lediglich 633 m ² und somit unterhalb der Grenze eines etablierten Standortes; am Standort jedoch zahlreiche kommerzielle sowie nicht kommerzielle Nutzungen vorhanden, z.B.: Frisör, Imbisse, Bäcker, Apotheke, Sparkasse, Wochenmarkt, Blumenladen, Stadtteilbibliothek ansässig, zudem in mittelbarer Umgebung Gymnasium, Oberschule, Kita und Fußballverein vorhanden; Standort ist etabliert und angenommen
Städtebauliche Eigenschaften	ablesbare städtebauliche Einheit sowie städtebauliche Qualität (u.a. Außendarstellung, Gestaltung, Aufenthaltsqualität)	JA	Parzellenscharf abgegrenztes Areal, Marktplatzcharakter, Zentraler Ort im Stadtteil Nord, gute Aufenthaltsqualität durch erfolgte Aufwertung
	Erreichbarkeit mit dem ÖPNV	JA	Omnibuslinien B, C, H, K, P, W, N1, per Pkw, Rad und fußläufig gut erreichbar, Parkplätze vorhanden
Entwicklungspotenzial	Qualifizierungs-/ Entwicklungspotenzial des ZVB oder hinreichende Entwicklungsoptionen, um fehlende Qualitäten kurz- bis mittelfristig zu entwickeln	JA	Passage bietet Möglichkeit der Entwicklung (Ansiedlung weiterer kleinteiliger Händler und Dienstleister), Supermarkt selbst könnte aus- und umgebaut werden, ggf. komplette Neuordnung denkbar, wodurch sich die VKF insgesamt vergrößern kann
Fazit zur Einstufung in das Standortkonzept	Das NVZ erfüllt die Anforderungen, auch wenn der bislang ansässige Lebensmittelmarkt nur eine begrenzte Verkaufsfläche aufweist. Es übernimmt eine Versorgungsfunktion und fungiert zudem als zentraler Treffpunkt insbesondere für die ältere Bevölkerung im Stadtteil (prägender Standort).		

6.10 Bisheriges NVZ Ziesarer Landstraße → künftig: Etablierter Standort



Die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs am Standort Ziesarer Landstraße wurde im Rahmen der Fortschreibung des EHK 2013/2014 sowohl vor dem Hintergrund städtebaulicher Entwicklungsziele der Stadt Brandenburg an der Havel als auch regionalplanerischer Darstellungen empfohlen. Der bereits damals ansässige Netto-Markt sowie die ebenfalls vorhandenen kleinteiligen ergänzenden Nutzungen übernahmen zu diesem Zeitpunkt in den Bezirken Eigene Scholle und Wilhelmsdorf Nahversorgungsfunktion. Definitive Zielsetzung der Stadt Brandenburg an der Havel war es, diese zukünftig auszubauen, um der verstärkten Siedlungsentwicklung auch durch eine entsprechende Versorgungsfunktion auf Einzelhandelsebene gerecht zu werden. Der zentrale Versorgungsbereich wurde abgegrenzt, um ihn somit vor negativen Auswirkungen durch Einzelhandelsvorhaben an anderer Stelle zu schützen und durch entsprechende Ansiedlungen zu stärken. Leider ist dieses Ziel in den zurückliegenden sechs Jahren nicht erreicht worden. Sowohl die Angebotsquantität (Verkaufsfläche) als auch die -qualität sowie die ergänzenden Komplementärnutzungen stehen gegenüber denen anderer zentraler Versorgungsbereiche zurück. Derzeit befinden sich am Standort vier Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 801 qm, wobei der Ankermieter Netto davon allein 717 qm einnimmt. Eine Verbesserung der handelswirtschaftlichen Ausstattung hat es seit 2014 dahingehend nicht gegeben. Arrondierende Komplementärnutzungen sind nahezu nicht vorhanden.

Abb. 10: Bisherige Abgrenzung ZVB Ziesarer Landstraße (EHK 2013/2014)

Bisheriges NVZ Ziesarer Landstraße → künftig: Etablierter Standort			
Merkmal	Vorgabe	Vorgabe erfüllt JA/NEIN	Erläuterung
Einzugsgebiet	Ausreichend Wohnbevölkerung im Umfeld	JA	Ca. 7.500 EW im Einzugsbereich (vornehmlich die umgebenden Wohngebiete der statistischen Bezirke Bahnhofsvorstadt und Wredow-Komplex)
	keine wesentliche Überschneidung der Einzugsbereiche (800 m-Radius) mit anderen Zentren	JA	Nächstes NVZ Wilhelmsdorfer Straße in rund 3 km Entfernung
Ausstattung Einzelhandel und ergänzende Nutzungen	Angebote der Grundversorgung, mindestens ein strukturprägender Lebensmittelmarkt (Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter) sowie weitere Einzelhandelsbetriebe zur Angebotsergänzung, private und öffentliche Dienstleistungen, Gastronomie, Bildungs- und soziale Einrichtungen	NEIN	Gesamte VKF nur 800 m ² , davon Netto-Lebensmittelmarkt allein mit 717 m ² , daneben lediglich Bäcker, Fleischer und Lotto-Post-Shop, Imbiss als einzige Komplementärnutzung (Nur Geringer EH-Besatz, keine öffentlichen Dienstleistungen, keine Gastronomie, keine Bildungs- und soziale Einrichtungen im direkten Umfeld)
Städtebauliche Eigenschaften	ablesbare städtebauliche Einheit sowie städtebauliche Qualität (u.a. Außendarstellung, Gestaltung, Aufenthaltsqualität)	NEIN	Einzelhandelsstandort befindet sich im Vergleich zu anderen Versorgungslagen außerhalb der Kernstadt (Solitärlage); bisherige Abgrenzung beschränkt auf den Standort mit Anschrift Ziesarer Landstraße 101, kein zentraler Ort mit besonderer Aufenthaltsqualität für den Stadtteil
	Erreichbarkeit mit dem ÖPNV	JA	Omnibuslinien B, N4, per Pkw, Stellplätze vorhanden
Entwicklungspotenzial	Qualifizierungs-/ Entwicklungspotenzial des ZVB oder hinreichende Entwicklungsoptionen, um fehlende Qualitäten kurz- bis mittelfristig zu entwickeln	NEIN	Erweiterung des Netto-Marktes bzw. des NVZ insgesamt nicht mehr möglich, aber dringend geboten, um wohnortnahe Versorgung künftig sicherstellen zu können;
Fazit zur Einstufung in das Standortkonzept	Wegen fehlender EH/DL-Ausstattung und mangelnder Entwicklungspotenziale wird der bisherige ZVB Ziesarer Landstraße (NVZ) aufgehoben und künftig als etablierter Standort weitergeführt.		

6.11 Bisheriges NVZ Wusterwitzer Straße → künftig: Etablierter Standort



Das bisherige Nahversorgungszentrum Wusterwitzer Straße nimmt aufgrund der Lage des Stadtteils Kirchmöser eine siedlungs- und versorgungsstrukturelle Sonderstellung ein. Bereits 2013/2014 kam diesem Standort nur eine eingeschränkte Versorgungsfunktion zu, hier fehlten sowohl weitere EH-Betriebe als auch die ergänzenden Versorgungsangebote. Es gab jedoch städtebauliche und regionalplanerische Entwicklungsziele, die eine Ausweisung als NVZ zu diesem Zeitpunkt begründeten. Aufgrund der Entfernungen und Fahrtzeiten verliert die Versorgungsbedeutung der Innenstadt und auch der Nahversorgungszentren im weiteren Stadtgebiet für Plaue und Kirchmöser an Bedeutung. Daher wurde in den letzten Jahren das Ziel verfolgt, geeignete und stabile Versorgungsstrukturen in beiden Stadtteilen aufzubauen. Dies ist gelungen, gleichwohl wird an keinem der EH-Standorte in Plaue oder Kirchmöser die Voraussetzung für einen definierten ZVB erfüllt. Für Plaue ließ sich im Rahmen eines geführten B-Planverfahrens zwischenzeitlich der Bau und die Eröffnung eines REWE-Marktes realisieren. Dieser ist ein Vollsortimenter und versorgt auch den Stadtteil Kirchmöser mit, während sich der Einzugsbereich des bisherigen NVZ Wusterwitzer Straße auf den Stadtteil Kirchmöser beschränkt. Fußläufig ist der Standort in der Wusterwitzer Straße für rund 1.800 Einwohner erreichbar. Die Nahversorgung wird in Kirchmöser zudem durch einen weiteren Discounter Am Gleisdreieck ergänzt.

Abb. 10: Bisherige Abgrenzung NVZ Wusterwitzer Straße /EHK 2013/2014)

Bisheriges NVZ Wusterwitzer Straße → künftig: Etablierter Standort			
Merkmal	Vorgabe	Vorgabe erfüllt JA/NEIN	Erläuterung
Einzugsgebiet	Ausreichend Wohnbevölkerung im Umfeld	NEIN	lediglich rund 1.800 Einwohner im Radius der fußläufigen Erreichbarkeit
	keine wesentliche Überschneidung der Einzugsbereiche (800 m-Radius) mit anderen Zentren	Ja	Nur Nähe zu sonstigen Standorten der Nahversorgung
Ausstattung Einzelhandel und ergänzende Nutzungen	Angebote der Grundversorgung, mindestens ein strukturprägender Lebensmittelmarkt (Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter) sowie weitere Einzelhandelsbetriebe zur Angebotsergänzung, private und öffentliche Dienstleistungen, Gastronomie, Bildungs- und soziale Einrichtungen	NEIN	Nur bedingt; Gesamt-VKF rund 665 m², davon Netto-Markt allein mit VKF 565 m², zudem Bäcker, Tabak und Bekleidungsgeschäft, Brandenburger Bank, Versicherung und Reisebüro als ergänzende Angebote (keine öffentlichen Dienstleistungen, keine Gastronomie, keine Bildungs- und soziale Einrichtungen im direkten Umfeld)
Städtebauliche Eigenschaften	ablesbare städtebauliche Einheit sowie städtebauliche Qualität (u.a. Außendarstellung, Gestaltung, Aufenthaltsqualität)	NEIN	Standort bietet <u>keine</u> besondere Aufenthaltsqualität
	Erreichbarkeit mit dem ÖPNV	JA	Omnibuslinie E (allerdings geringe Frequentierung der Strecke), Parkplätze vorhanden
Entwicklungspotenzial	Qualifizierungs-/ Entwicklungspotenzial des ZVB oder hinreichende Entwicklungsoptionen, um fehlende Qualitäten kurz- bis mittelfristig zu entwickeln	NEIN	Lage des Grundstückes ermöglicht keine Erweiterung der Abgrenzung; VKF kann daher nicht ausgebaut werden; zudem macht die vorhandene Bevölkerung eine Erweiterung auch nicht notwendig; Versorgung bleibt dennoch gesichert
Fazit zur Einstufung in das Standortkonzept	Wegen fehlender EH/DL-Ausstattung und mangelnder Entwicklungspotenziale wird das bisherige ZVB Wusterwitzer Straße (NVZ) aufgehoben und künftig als etablierter Standort weitergeführt.		

7. Prüfbögen zukünftige etablierte Standorte

7.1 Lebensmittelmärkte in der Willi-Sänger-Straße

Merkmal	Vorgabe	Vorgabe erfüllt JA/ NEIN	Erläuterung
Ausstattung zur Grundversorgung	strukturprägender Lebensmittelmarkt (Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter)	JA	Willi-Sänger-Str. 18-20: Netto-Markendiscount (1.051 m²)
			Willi-Sänger-Straße 46 A: Penny-Markt (799 m²)
			Willi-Sänger-Straße 66: Aldi Nord (700 m²); Ersatzneubau geplant, positiver Vorbescheid liegt vor (neue VKF 1.050 m²)
Städtebauliche Eigenschaften	Integration in Wohnsiedlungsbereich	JA	Alle drei Standorte sind mitten im Wohngebiet gelegen, es ist jeweils ausreichend Wohnbevölkerung vorhanden; neben dem Stadtteil Nord wird durch diese Märkte auch die Altstadt versorgt
	Erreichbarkeit mit dem ÖPNV	JA	Alle drei verfügen über eine Busanbindung, auch mit Pkw und dem Rad sowie fußläufig sind alle gut erreichbar, Parkplätze sind jeweils vorhanden
Ergänzende Nutzungen	i.d.R. zusätzliches Angebot (Einzelhandel, Dienstleistung oder Gastronomie)	JA	Willi-Sänger-Straße 18-20: Bäcker; zudem auf gegenüberliegender Straßenseite im ehemaligen EKZ Marienberg Fitnessstudio, Gastronomie, Wellnessangebot, Fotograf, Reisebüro, Textilmarkt; Oberschule Nord in unmittelbarer Umgebung
			Willi-Sänger-Straße 46 A: Bäcker
			Willi-Sänger-Straße 66: direkt nebenan Zaunbau-Unternehmen; im näheren Umfeld Sprengelschule, AWO-Kita und Integrationskindergarten
Fazit zur Einstufung in das Standortkonzept	Alle drei Märkte erfüllen die Anforderungen an einen etablierten Standort und werden daher als solche eingestuft. Sie sind bereits über Jahre vor Ort gut frequentiert und durch die Kundschaft angenommen. Sie sichern neben dem ZVB Werner-Seelenbinder-Straße die Grundversorgung im Stadtteil.		

7.2 Lebensmittelmarkt in der Ruppinstrasse 2

Merkmal	Vorgabe	Vorgabe erfüllt JA/ NEIN	Erläuterung
Ausstattung zur Grundversorgung	strukturprägender Lebensmittelmarkt (Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter)	JA	Norma (650 m ²); VKF derzeit noch unterhalb der Grenze eines etablierten Standortes, Ersatzneubau nach Angaben des Marktteilnehmers aber bereits geplant
Städtebauliche Eigenschaften	Integration in Wohnsiedlungsbereich	JA	mitten im Wohngebiet gelegen, ausreichend Wohnbevölkerung vorhanden
	Erreichbarkeit mit dem ÖPNV	JA	Busanbindung, auch mit Pkw und dem Rad sowie fußläufig gut erreichbar, Parkplätze sind vorhanden
Ergänzende Nutzungen	i.d.R. zusätzliches Angebot (Einzelhandel, Dienstleistung oder Gastronomie)	JA	Bäcker, Fleischer, Lotto-Shop, Blumen, Leerstand Getränke
Fazit zur Einstufung in das Standortkonzept	Standort erfüllt die Anforderungen an einen etablierten Standort . Der LM-Markt sowie die ergänzenden Angebote sind bereits über Jahre vor Ort gut frequentiert und durch die Kundschaft angenommen. Auch dieser Standort sichert neben dem ZVB Werner-Seelenbinder-Straße die Grundversorgung im Stadtteil.		

7.3 Lebensmittelmarkt in der Rosa-Luxemburg-Allee 4 A

Merkmal	Vorgabe	Vorgabe erfüllt JA/ NEIN	Erläuterung
Ausstattung zur Grundversorgung	strukturprägender Lebensmittelmarkt (Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter)	JA	Netto mit rund 700 m ² VKF
Städtebauliche Eigenschaften	Integration in Wohnsiedlungsbereich	JA	im Stadtteil Hohenstücken/Wohngebiet gelegen, ausreichend Wohnbevölkerung vorhanden
	Erreichbarkeit mit dem ÖPNV	JA	Straßenbahnanbindung direkt vor dem Markt, Busanbindung ebenfalls vorhanden, auch mit Pkw und dem Rad sowie fußläufig gut erreichbar, Parkplätze sind ausreichend vorhanden
Ergänzende Nutzungen	i.d.R. zusätzliches Angebot (Einzelhandel, Dienstleistung oder Gastronomie)	JA	Bäcker vor Ort, Getränke-Markt mit nochmals 730 m ² vis-à-vis vorhanden (Willibald-Alexis-Straße bietet gemeinsame Zufahrt); in danebenstehender Havelpassage (Anschrift Rosa-Luxemburg-Allee 2) Polizei, Salam Orientalischer Markt, Hermes-Paketdienst, Arztpraxis, Pflegedienst und Geschenkartikelladen ansässig, in mittelbarer Nähe Tankstelle
Fazit zur Einstufung in das Standortkonzept	Der LM-Markt sowie die ergänzenden Angebote sind bereits über Jahre vor Ort vorhanden. Standort erfüllt die Anforderungen an einen etablierten Standort .		

7.4 Lebensmittelmarkt in der Krakauer Landstraße 31

Merkmal	Vorgabe	Vorgabe erfüllt JA/ NEIN	Erläuterung
Ausstattung zur Grundversorgung	strukturprägender Lebensmittelmarkt (Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter)	JA	Norma mit rund 800 m ² VKF, ergänzend dazu Getränke-Markt mit rund 400 m ² VKF;
Städtebauliche Eigenschaften	Integration in Wohnsiedlungsbereich	Nur bedingt	im Stadtteil Dom gelegen (Einwohner rund 3.700); hier weniger die integrierte Lage ausschlaggebend, eher Sonderstellung durch Versorgungsfunktion für die Ortsteile Klein Kreutz und Saaringen sowie die Mötzower Landstraße (vgl. dazu gutachterliche Herleitung für das EHK 2014)
	Erreichbarkeit mit dem ÖPNV	JA	An lokale und regionale Buslinie angeschlossen, auch mit Pkw und dem Rad sowie fußläufig aus direktem Wohnumfeld gut erreichbar, Parkplätze sind ausreichend vorhanden
Ergänzende Nutzungen	i.d.R. zusätzliches Angebot (Einzelhandel, Dienstleistung oder Gastronomie)	JA	Bäcker vor Ort, Zeitungskiosk, in unmittelbarer Nähe Pluta-Gartencenter, Marina vis-à-vis
Fazit zur Einstufung in das Standortkonzept	Der Standort erfüllt größtenteils die Anforderungen, er wird aufgrund seiner besonderen Versorgungsfunktion für den OT Klein Kreutz sowie die Krakauer Vorstadt inkl. der Mötzower Landstraße als etablierter Standort eingestuft .		

7.5 Lebensmittelmarkt in der Koenigsmarckstraße 18

Merkmal	Vorgabe	Vorgabe erfüllt JA/ NEIN	Erläuterung
Ausstattung zur Grundversorgung	strukturprägender Lebensmittelmarkt (Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter)	JA	Vollsortimenter Rewe mit rund 1.450 m ² VKF
Städtebauliche Eigenschaften	Integration in Wohnsiedlungsbereich	Ja	im Stadtteil Plaue gelegen, Nahversorger für den gesamten OT Plaue (Einwohner rund 2.700)
	Erreichbarkeit mit dem ÖPNV	JA	Buslinie angeschlossen, auch mit Pkw und dem Rad sowie fußläufig aus direktem Wohnumfeld gut erreichbar, Parkplätze sind ausreichend vorhanden
Ergänzende Nutzungen	i.d.R. zusätzliches Angebot (Einzelhandel, Dienstleistung oder Gastronomie)	JA	Bäcker vor Ort
Fazit zur Einstufung in das Standortkonzept	Der Standort wird aufgrund seiner besonderen Versorgungsfunktion für den OT Plaue sowie den OT Kirchmöser als etablierter Standort eingestuft.		

7.6 Lebensmittelmarkt in der Karl-Marx-Straße 10

Merkmal	Vorgabe	Vorgabe erfüllt JA/ NEIN	Erläuterung
Ausstattung zur Grundversorgung	strukturprägender Lebensmittelmarkt (Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter)	JA	Netto-Supermarkt mit rund 730 m ² VKF
Städtebauliche Eigenschaften	Integration in Wohnsiedlungsbereich	JA	rund 5.500 Einwohner im Einzugsbereich
	Erreichbarkeit mit dem ÖPNV	JA	an Straßenbahnlinien angeschlossen, unweit entfernt Bushaltestelle, auch mit Pkw und dem Rad sowie fußläufig aus direktem Wohnumfeld gut erreichbar, Parkplätze sind ausreichend vorhanden
Ergänzende Nutzungen	i.d.R. zusätzliches Angebot (Einzelhandel, Dienstleistung oder Gastronomie)	JA	Bäcker und Fleischer vor Ort, darüber hinaus Tabakwarenladen, und Friseur, unweit entfernt zwei Kitas, ein Fotostudio, die THB und das Marienbad
Fazit zur Einstufung in das Standortkonzept	Der Standort erfüllt die Voraussetzungen und wird als etabliert eingestuft.		

8. Standortkonzept Nahversorgung 2021

Nach Überprüfung aller im EHK 2014 ausgewiesenen ZVB ergibt sich folgendes Ergebnis:

- a) Das HZ Innenstadt bleibt in seiner Abgrenzung erhalten.
- b) Die „Altstadt“ wird als Nebenzentrum dem Hauptzentrum Innenstadt zugeordnet.
- c) Als Nahversorgungszentren mit gebündelten Angeboten für die Grundversorgung der Bevölkerung zählen zukünftig auch weiterhin:
 - NVZ Am Neuendorfer Sand
 - NVZ Neuendorfer Straße
 - NVZ Wilhelmsdorfer Straße
 - NVZ EKZ Görden
 - NVZ Wiener Straße
 - NVZ Tschirchdamm
 - NVZ Werner-Seelenbinder-Straße.

Neben diesen zentralen Versorgungsbereichen gibt es **ergänzende Standorte** in Form von **etablierten Standorten der Nahversorgung** und **Solitärstandorten von Lebensmittelmärkten**.

d.) Als **etablierte Standorte der Nahversorgung** werden anerkannt:

- Ziesarer Landstraße 101 (Netto GmbH & Co. oHG)
- Wusterwitzer Straße 32A (Netto Markendiscount)
- Willi-Sänger-Straße 18-20 (Netto Marken-Discount)
- Willi-Sänger-Straße 46 A (Penny-Markt)
- Willi-Sänger-Straße 66(Aldi Nord)
- Ruppinstraße 2 (Norma LM-Filialbetriebs GmbH & CO. KG)
- Rosa-Luxemburg-Allee 4A (Netto-Markendiscount)
- Krakauer Landstraße 31 (Norma LM-Filialbetriebs GmbH & Co. KG)
- Koenigsmarckstraße 18 (REWE-Markt)
- Karl-Marx-Straße 10 (Netto Supermarkt mbH & Co OHG)

e.) Im Übrigen sind noch folgende Einzelstandorte von Lebensmittelmärkten (Solitärstandorte) vorhanden:

- Göttinger Straße Nr. 8 (Netto Markendiscount)
- Friedrich-Franz-Straße Nr. 4 (Lidl GmbH & Co KG)
- Geschwister-Scholl-Straße Nr. 30 (Aldi Nord)
- Am Gleisdreieck Nr. 14 (Netto Supermarkt mbH & Co OHG)
- Upstallstraße 22 (Lidl GmbH & Co KG)

f.) Agglomerationsstandorte des großflächigen Einzelhandels sind⁴:

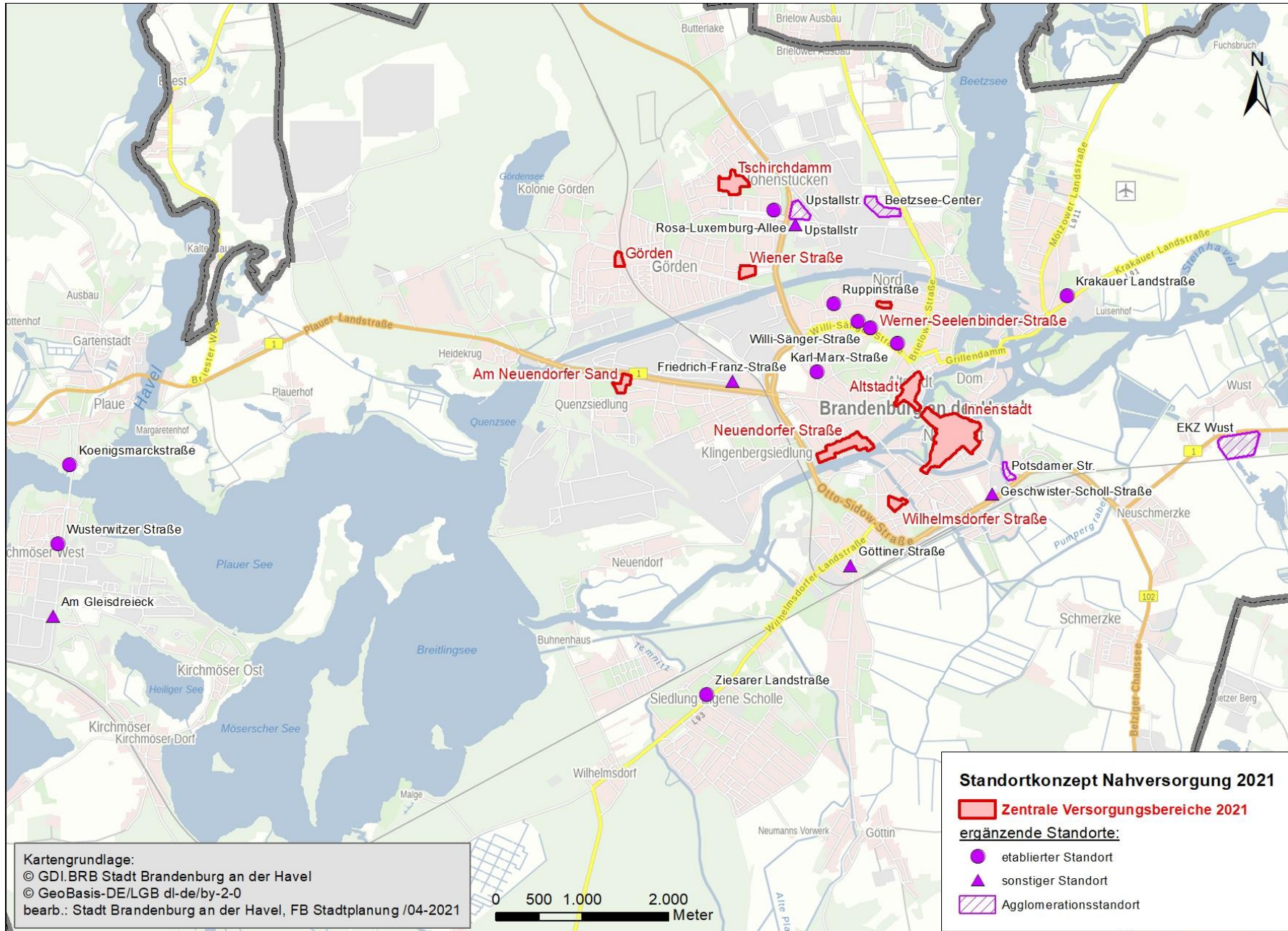
- Brandenburger Einkaufszentrum Wust
- Potsdamer Straße/Alte Potsdamer Straße
- EKZ Upstallstraße
- Beetzsee-Center

Hieraus ergibt sich folgende Abbildung:

⁴ Vgl. Kap. 3.6 Fortschreibung EHK 2014 ab Seite 130 ff. An den Standorten ... sind auch Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln ansässig. Diese zählen im Sinne des Nahversorgungskonzepts nicht als Nahversorgungsstandort.

Stadt Brandenburg.

Wirtschaft an der Havel



II. Anpassung der „Brandenburger Liste“ an den LEP HR

Die „Brandenburger Liste“ (Sortimentsliste) wurde im Rahmen des Konzeptfortschreibung 2014 vor dem Hintergrund der spezifischen Struktur des Einzelhandels in der Stadt Brandenburg an der Havel entwickelt.

Mit dem Inkrafttreten des LEP HR⁵ gibt die Landesplanung nunmehr eine Auflistung an zentrenrelevanten Sortimenten vor, die als „landesplanerischen Mindeststandard zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche“ zu behandeln ist. Nach der Begründung zum LEP HR ist dieser Kern „stets als zentrenrelevant anzusehen“ und „die Gemeinden (können) bei der Konkretisierung der Zielvorgabe nicht (dahinter) zurückfallen“.

Dementsprechend ist es erforderlich, die von der Stadtverordnetenversammlung gebilligte Brandenburger Sortimentsliste um die Sortimente zu ergänzen, die der LEP HR über die stadteigene Ausweisung hinaus als zentrenrelevant einstuft. Es handelt sich dabei um die folgenden Warensortimente:

- Heimtextilien
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör

Demnach stellt sich die „Brandenburger Liste 2021“ nunmehr wie folgt dar:

1.	Zentrenrelevante Sortimente
1.1	Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
52.11/52.2 ⁶	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.49.9	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
1.2	Sonstige zentrenrelevante Sortimente
52.41	Textilien
52.42	Bekleidung
52.43	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien
52.45	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

⁵ LEP HR in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019

⁶ Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, 2003. Für den Umsteigeschlüssel von der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 zur Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 siehe Statistisches Bundesamt (Hrsg., 2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Mit Erläuterungen. Wiesbaden.

52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
52.49.1	Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto-und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sport-und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport-und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Büro Zwecke, Wasch-/Putz-und Reinigungsmittel und Brennstoffe
52.5	Antiquitäten und Gebrauchtwaren
2.	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
50.10.3	Kraftwagen
50.30.3	Kraftwagenteile und Zubehör
51.15.4	Aus der Unterklasse Eisen-, Metall-und Kunststoffwaren: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
50.40.3	Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
52.44.1	Wohnmöbel
52.44.3	Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten sowie Garten-und Campingmöbel
52.46.1	Eisen-, Metall-und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik)
52.46.2	Anstrichmittel
52.46.3	Bau-und Heimwerkerbedarf
52.48.1	Tapeten-und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
52.49.1	Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.8	Aus der Unterklasse Sport-und Campingartikel: Sport-und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
51.51.3	Mineralölerzeugnisse

III. Schlussfolgerungen für die Ziele und Ansiedlungsleitlinien sowie die weitere Verwaltungspraxis

9. Ziele des EHK

Die **Ziele des EHK 2014** gelten grundsätzlich uneingeschränkt fort:

- a) Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion,
- b) Stärkung und Weiterentwicklung des Hauptzentrums Innenstadt,
- c) Konzentration der zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsentwicklung auf das Innenstadtzentrum, welches durch das Nebenzentrum Altstadt ergänzt wird,
- d) Erhaltung und Strukturverbesserung der Nahversorgungszentren,
- e) Sicherung einer fußläufigen Nahversorgung – möglichst im gesamten Stadtgebiet,

- f) keine zentrenschädigenden Einzelhandelsentwicklungen an den dezentralen Agglomerationsstandorten.

10. Zentrenhierarchie nach Anpassung des Nahversorgungsgerüsts

Die **Zentrenhierarchie** der Stadt Brandenburg an der Havel umfasst künftig zwei Stufen zentraler Versorgungsbereiche:

- a) **Hauptzentrum „Innenstadt“**, welches **durch die „Altstadt“ als Nebenzentrum ergänzt** wird und
- b) **Nahversorgungszentren** mit gebündelten Angeboten für die Grundversorgung der Bevölkerung

Als Nahversorgungszentren zählen die in diesem Dokument unter Punkt 8 Buchstabe c genannten (siehe Seite 37).

Neben den zentralen Versorgungsbereichen gibt es **ergänzende Standorte in Form von:**

- c) Etablierten Standorten der Nahversorgung (Seite 37, Punkt 8 Buchstabe d),
- d) Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten (Seite 37, Punkt 8 Buchstabe e),
- e) Agglomerationsstandorte des großflächigen Einzelhandels (Seite 37, Punkt 8 Buchstabe f; vgl. dazu auch Kap. 3.6 Fortschreibung EHK 2014 ab Seite 130 ff.).

11. Brandenburger Sortimentsliste 2021

Die an den LEP HR angepasste Sortimentsliste „**Brandenburger Liste 2021**“ ist künftig bei Vorhabengenehmigungen und aufzustellenden Bauleitplänen anzuwenden.

12. Ansiedlungsleitlinien

Die **Ansiedlungsleitlinien des EHK 2014** bilden grundsätzlich weiterhin die Grundlage für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Brandenburg an der Havel. Anpassungen resultieren aus der Ausweisung der etablierten Standorte sowie aus der Ergänzung des Hauptzentrums „Innenstadt“ um das Nebenzentrum „Altstadt“.

a) 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. Entwicklungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollen vorzugsweise innerhalb oder in Nachbarschaft etablierter Standorte erfolgen, um Synergieeffekte zu nutzen.

b) Zentrenrelevantes Kernsortiment

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen grundsätzlich auf das Hauptzentrum „Innenstadt“ und das ergänzende Nebenzentrum „Altstadt“ 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.

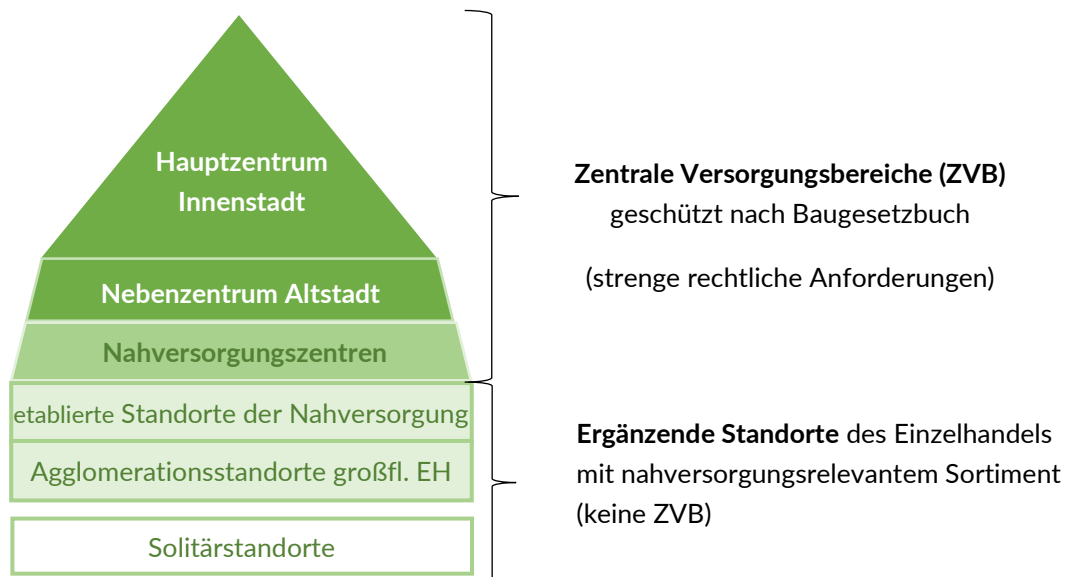
c) Nicht zentrenrelevantes Kernsortiment

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 mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment erfolgen könnte. Für Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche wird eine Beschränkung der Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Randsortimenten auf 10 % empfohlen.

Anhang:

- 1. Schematische Darstellung der Standortstruktur von zentralen Versorgungsbereichen und Einzelhandelsstandorten in Brandenburg a.d. H**
- 2. Tabellarische Gegenüberstellung ZVB Nahversorgung, etablierter Standort, sonstiger Standort, Agglomeration großflächiger Einzelhandel**

IV. Anhang



Gegenüberstellung ZVB Nahversorgung, etablierter Standort, sonstiger Standort, Agglomeration großflächiger Einzelhandel

ZVB Nahversorgung	etablierter Standort	Agglomeration großflächiger EH	Solitärstandort
Anforderungen/Merkmale			
mind. 1 strukturprägender Lebensmittelmarkt	strukturprägender Lebensmittelmarkt	großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	nur Lebensmittelmarkt
weitere Einzelhandelsbetriebe	Integration in Wohnsiedlungsbereich	Zentrenrelevante Angebote nur als Randsortiment	nicht in Wohnsiedlungsbereich integriert
Dienstleistungen	i.d.R. zusätzliches Angebot (Einzelhandel, Dienstleistung oder Gastronomie)		
Gastronomie			
Soziale Einrichtungen/Bildung/nicht kommerzielles Angebot			
Städtebauliche Qualität			
Entwicklungsoptionen			
Städtebauliche Bewertung/Schlussfolgerung			
– schützenswert im Sinne des BauGB – Erhaltung und Entwicklung	– Tragen zur Grundversorgung bei; sollen daher erhalten bleiben – genießen Vorteil eines geprüften Standortes, bei Vergrößerung der ansässigen Anbieter und bei Verlagerung oder Neuansiedlung	– Erhaltung und Stärkung im nicht zentrenrelevanten Segment – zur Erfüllung der Oberzentralen Funktion	– nicht zwingend zur Erhaltung notwendig