



Anpassung der Zentrenstruktur zur Grund- und Nahversorgung

Stand: 26.04.2021

EHK
2014

Auszug Altstadt

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:

- Göttiner 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)

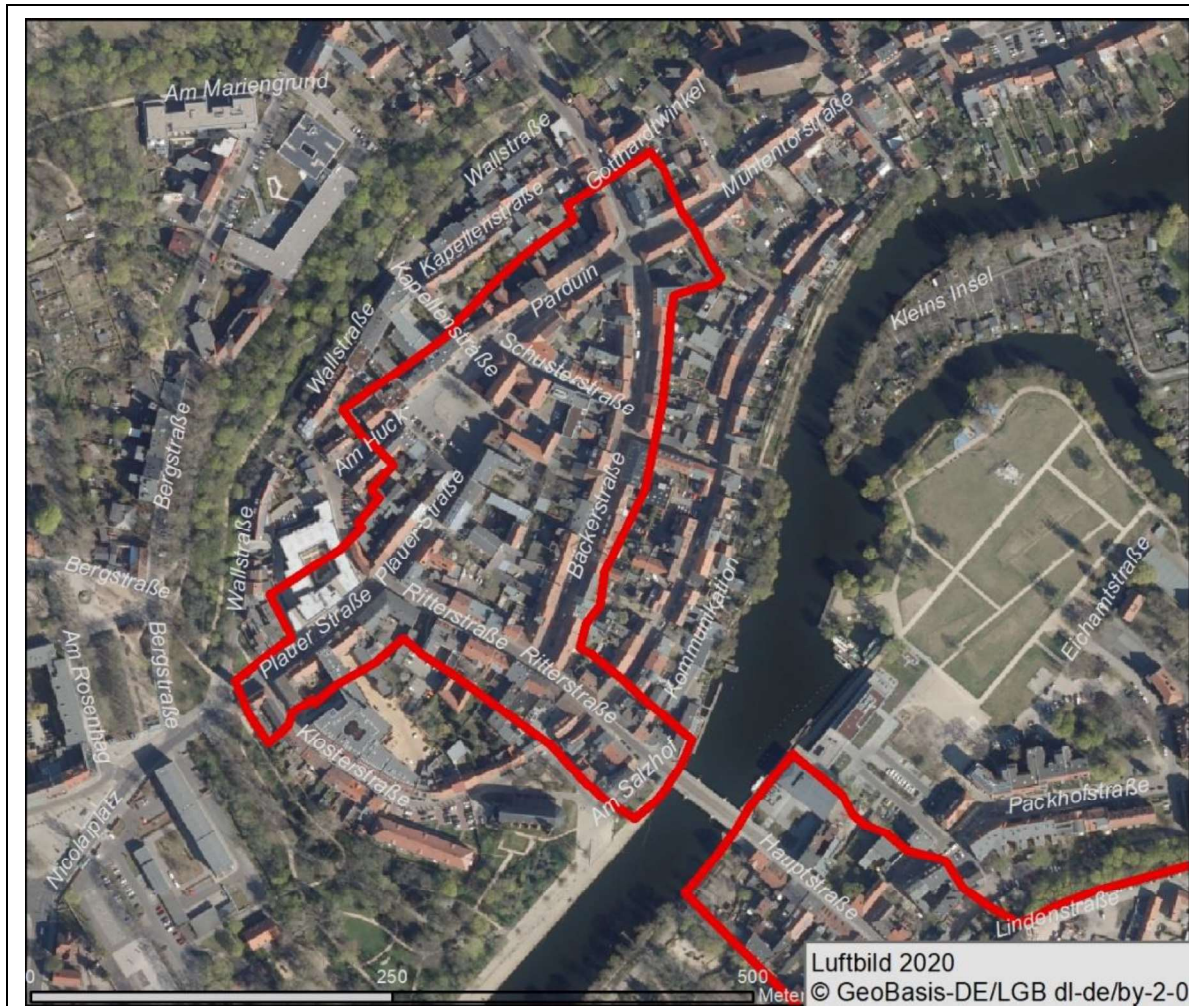
f.) Agglomerationsstandorte des großflächigen Einzelhandels sind⁴:

- 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.

6.2 NVZ Altstadt → künftig: Nebenzentrum Altstadt

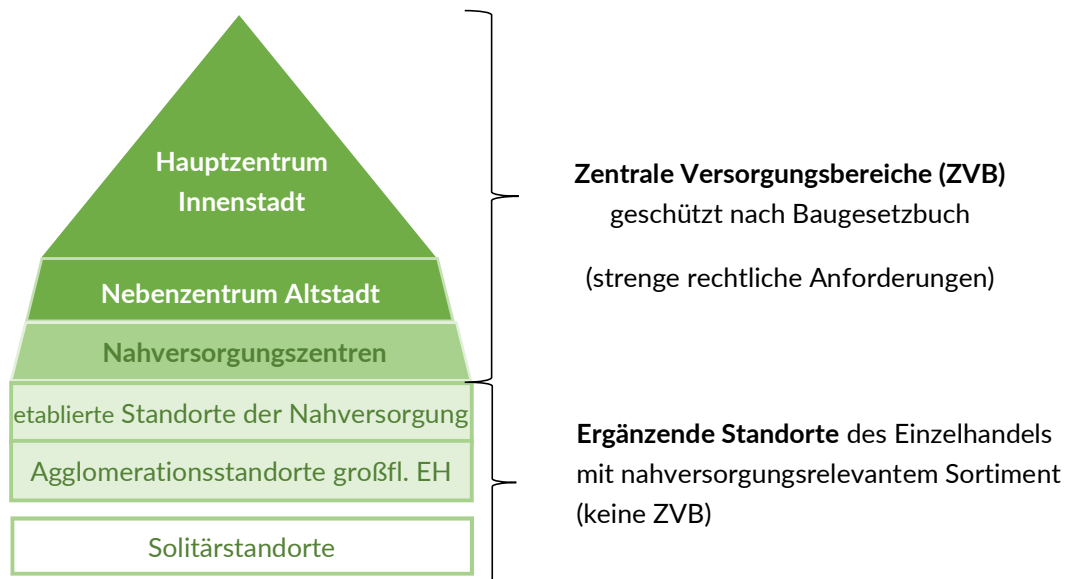


Der Altstadt fehlte bereits vor der letzten Fortschreibung des EHK 2014 der für zentrale Versorgungsbereiche notwendige Lebensmittelmagnetbetrieb, der die Grundfrequentierung sicherstellen und dadurch auch die übrigen EHK-Betriebe und Dienstleister stärken sollte. Dennoch wurde hier damals ein ZVB ausgewiesen. 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.

Abb. 2: Abgrenzung Nebenzentrum Altstadt

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).		

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