Antrag Nr.: 325 vom: 17.11.14

Stadtverordnetenversammlung
Brandenburg an der Havel

Fraktionen: CDU, LINKE, [redacted]

Fraktion/Stadtverordnete

Stadt Brandenburg an der Havel
Die Oberbürgermeisterin
Stabsbereich Oberbürgermeisterin
Fachgruppe
Büro der Stadtverordnetenversammlung
(Eingangsstempel)
Eingang 17. NOV. 2014
Nr.. .....

Beschlussantrag

an die Stadtverordnetenversammlung

zur Behandlung in [x] öffentlicher Sitzung [ ] nichtöffentlicher Sitzung

Beschlussgegenstand: Änderungsantrag zur Beschlussvorlage 264/2014

Beratungsfolge:

[ ]	.....	Ausschuss für Bildung, Kultur und Sport	[ ]	.....	Rechnungsprüfungsausschuss
[ ]	.....	Ausschuss für Gesundheit, Soziales und Seniorenfragen	[ ]	.....	Jugendhilfeausschuss
[ ]	.....	Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus, kommunale Beteiligungen und Vergaben	[ ]	.....	Werksausschuss
[ ]	.....	Ausschuss für Umwelt, Recht, Ordnung und Petitionen			
[ ]	.....	Ausschuss für Stadtentwicklung			
[ ]	.....	Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften			
[ ]	.....	**Hauptausschuss**			
[x]	26.11.2014	**Stadtverordnetenversammlung**			

Beschlussvorschlag:

1. Innerhalb des Nahversorgungszentrums Altstadt wird auf die Ausweisung des sog. Wiesicke-Grundstücks als Potenzialfläche für die Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Marktes verzichtet. Der Textteil zum Nahversorgungszentrum Altstadt wird entsprechend der Anlage 5 (neu) geändert.

2. Im Hauptzentrum Innenstadt wird auf die Ausweisung der Potenzialflächen im Bereich Stadtmauer/Lindenstraße/Petersilienstraße verzichtet. Der Textteil zum Hauptzentrum Innenstadt wird entsprechend der Anlage 2 (neu) angepasst.

13.2.0 01/2004

3. Sollte das B-Planverfahren „Neuendorfer Straße" zu einem rechtmäßigen Satzungsbeschluss führen, wird das Einzelhandelskonzept unverzüglich fortgeschrieben.

.....
Unterschrift/en

Begründung - siehe Rückseite -

[redacted]

Begründung:

1.
Sowohl der Charakter der Altstadt als auch die Vorgaben des Sanierungs- und Erhaltungsrechtes stehen nicht im Einklang mit der potenziellen Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Betriebes in der Plauer Straße auf dem sog. Wiesicke-Grundstück. Als Potenzialfläche soll dieser Bereich daher nicht ausgewiesen werden.

Die kartografische Darstellung auf Anlage 5 ist dementsprechend zu ändern. Zusätzlich sind im Textteil der Anlage 5 die darauf Bezug nehmenden Passagen zu ändern.

Die Verbesserung des Nahversorgungsangebotes innerhalb der Altstadt ist perspektivisch insbesondere durch eine Nachnutzung der vorhandenen Leerstandflächen (der Leerstand ist innerhalb des ZVB Altstadt überdurchschnittlich) sowie durch eine Optimierung der vorhandenen Gebäudestrukturen zu erreichen.

Gleichfalls war bereits mit dem Einzelhandelskonzept aus 2007 die städtebauliche Zielsetzung verfolgt worden, perspektivisch eine Anbindung des Zentralen Versorgungsbereiches Altstadt an den Hauptgeschäftsbereich zu verfolgen und planmäßig zu entwickeln. Mit den aktuellen Entwicklungsprojekten im Bereich der Jahrtausendbrücke wurden wichtige Grundlagen dafür gelegt, dass sich diese bereits früher gewollte Entwicklung hin zu einem einheitlichen Hauptgeschäftsbereich weiter vollziehen wird.

2.
Der Bereich Stadtmauer/Lindenstraße/Petersilienstraße ist insbesondere aufgrund seiner Lage (Entfernung zur Hauptstraße) und den am Standort fehlenden Parkplätzen nicht für die Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet. Daher sind aus der kartografischen Darstellung auf Anlage 2 diese ausgewiesenen Potenzialflächen heraus zu nehmen. Die Verbesserung des Einzelhandelsangebotes in der Innenstadt ist perspektivisch ebenfalls vorrangig durch eine Nachnutzung der vorhandenen Leerstandflächen zu erreichen.

3.
Mit dem Beschlussantrag zu Ziffer 2 soll verhindert werden, dass die unterschiedlichen Auffassungen zur Entwicklung der Einzelhandelsansiedlung „Neuendorfer Straße" die gesamtstädtische Entwicklung unmöglich machen.

Partielle Fortschreibungen des Einzelhandelskonzeptes sind nicht geeignet, zu einem wirksamen und rechtmäßigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Brandenburg an der Havel zu gelangen.

Für den Fall, dass die Vorlage der SPD-Fraktion Nr. 293 vom 17.10.2014, Bebauungsplan „SB-Markt Neuendorfer Straße" rechtmäßig sein sollte, d.h. nicht zu einer Beanstandung führt bzw. eine Beanstandung durch die Kommunalaufsichtsbehörde zurückgewiesen werden sollte, ist das Einzelhandelskonzept unverzüglich entsprechend fortzuschreiben.

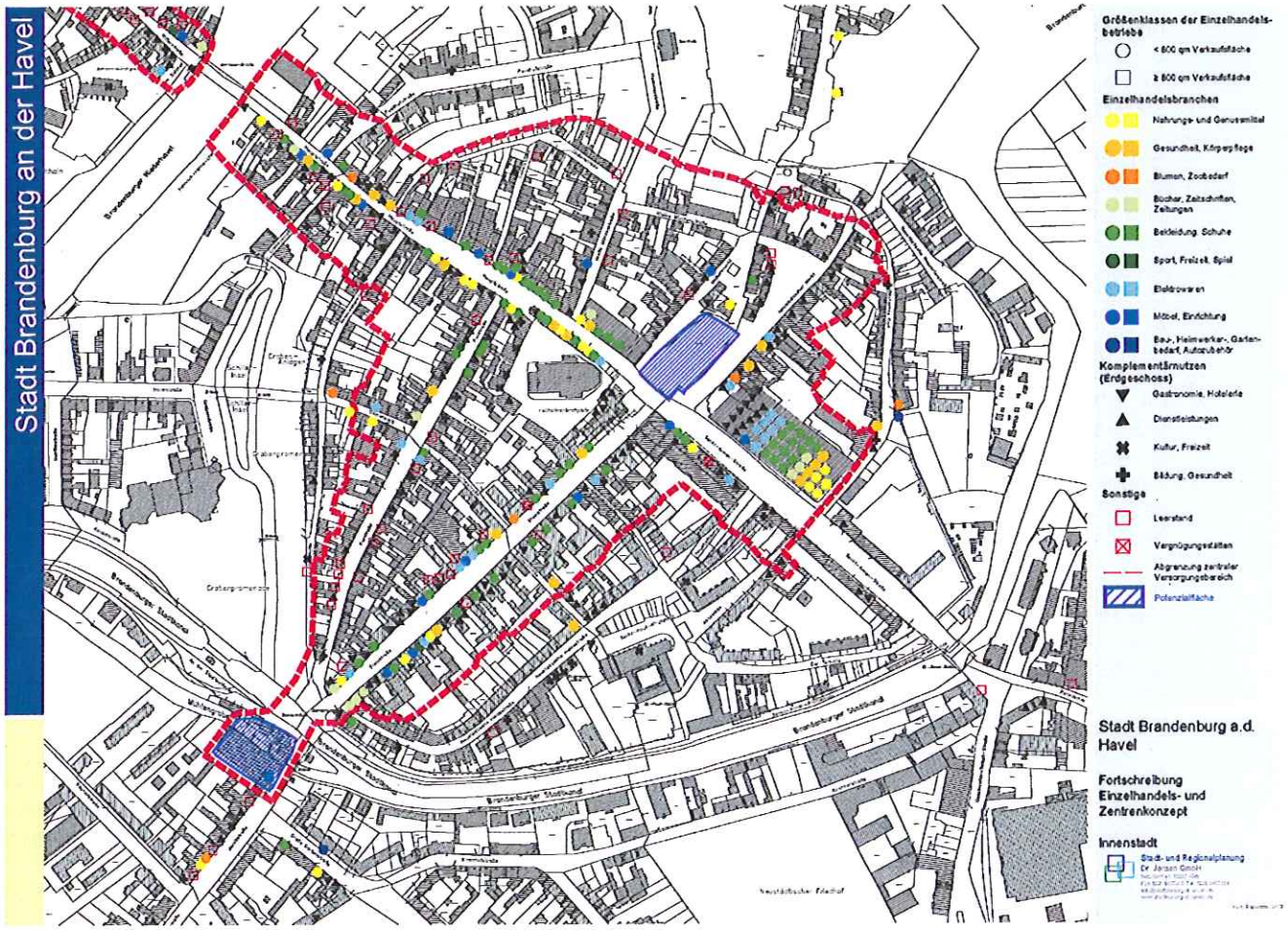
Bis dahin bietet die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Brandenburg an der Havel gemäß der Beschlussvorlage vom 06.10.2014, unter Maßgabe des vorgenannten, eine belastbare Grundlage für die Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt.

Anlagen
Anlage 2 (neu)
Anlage 5 (neu)

Anlage 2 neu

Hauptzentrum Innenstadt

Räumliche Festlegung des Hauptzentrums Innenstadt



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

Die vorgeschlagene räumliche Abgrenzung des Hauptzentrums Innenstadt in Brandenburg an der Havel ergibt sich primär aus den o. g. tatsächlichen örtlichen Verhältnissen (z. B. Bestand, Leerstände, städtebauliche Anbindung) sowie aus planerischen Überlegungen zur Entwicklung weiterer Standorte (z. B. Einbezug von Entwicklungsflächen). Räumlich begrenzt wird das Hauptzentrum Innenstadt im Wesentlichen durch folgende Gegebenheiten:

- Topografische und verkehrsinfrastrukturelle Kriterien, die fußläufige Verbindungen beeinflussen
- Bereiche ohne Nutzungsdichte und Nutzungsvielfalt
- Bereiche ohne funktionale Verknüpfung und fußläufige Anbindung an die Einzelhandelshauptlage

Ausdehnung
Die Brandenburger Innenstadt, im Stadtteil Neustadt gelegen, wird ringsum durch den Verlauf des Stadtkanals und der Niederen Havel begrenzt. So wird auch die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt in besonderem Maße von diesen Wasserwegen beeinflusst. Das nordwestliche Ende (Hauptstraße) wird durch die Jahrtausendbrücke gebildet, das südwestliche Ende (Jacobstraße) bildet der ausgewiesene Potentialbereich südwestlich der Steintorbrücke. Zwar setzt sich der Einzelhandelsbestand auch jenseits der Brücken fort, die zusammenhängende Lauflage wird jedoch unterbrochen, sodass eine Grenzziehung des Versorgungsbereichs an diesen genannten Stellen empfohlen wird. Die Kurstraße, westlich der Steinstraße in nordwestliche Richtung bis zur Hauptstraße führend, wird ebenso in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen wie der östliche Teil der Straße Gorrenberg. Im Norden erfolgt die Grenzziehung parallel der Kleinen Münzenstraße sowie oberhalb des Neustädtischen Marktes. Die östliche Begrenzungslinie Steinstraße – Neustädtischer Markt wird durch die Einbeziehung der Sankt-Annen-Straße (inklusive der Sankt-Annen-Galerie) bis zur Abzweigung der Abtstraße unterbrochen.

Standortmerkmale Angebotssituation
Dem Hauptgeschäftsbereich der Brandenburger Innenstadt kommt im Vergleich der integrierten Versorgungslagen innerhalb des Stadtgebiets die höchste Bedeutung zu. Er befindet sich im statistischen Stadtteil Neustadt und bildet den Versorgungsschwerpunkt für die Brandenburger Bevölkerung.

Verkehrstechnische Erreichbarkeit
Die verkehrliche Anbindung der Innenstadt er-folgt sternförmig vom Stadtring aus. Auch eine Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist gewährleistet: Sowohl die Omnibuslinien A, B, D, F, L, W als auch die Straßenbahnlinien 1, 2 und 6 kreuzen den Neustädtischen Markt, der damit als wesentliche innerstädtische ÖPNV-Schnittstelle fungiert. Diese Linien verkehren von dort aus in nordwestlicher (Altstadt), südöstlicher (Hauptbahnhof) und südwestlicher (Jacobstraße, Wilhelmsdorfer Straße) Richtung.

Einzelhandelsangebot
Insgesamt sind im Hauptzentrum Innenstadt der Stadt Brandenburg an der Havel 159 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks ansässig (ca. 29 % aller Betriebe der Stadt Brandenburg an der Havel), die einen Umsatz von ca. 87,4 Mio. EUR pro Jahr (ca. 20 % des Gesamtumsatzes in der Stadt) generieren und mit ca. 24.130 qm Verkaufsfläche einen Anteil von ca. 15 % an der im Stadtgebiet durch Einzelhandel genutzten Fläche darstellen. Die durchschnittliche Betriebsgröße ist mit ca. 155 qm Verkaufsfläche je Betrieb jedoch als unterdurchschnittlich zu bewerten.
Im Vergleich mit der Vorläuferuntersuchung aus dem Jahr 2011 ergibt sich für das Hauptzentrum Innenstadt ein leichter Bedeutungszuwachs. Trotz eines minimalen Rückgangs der Verkaufs-fläche (von ca. 24.410 auf ca. 24.130 qm, das entspricht einem Rückgang von ca. 1 %) entwickelte sich der Umsatz positiv (von ca. 83,3 Mio. EUR auf ca. 87,4 Mio. EUR, das entspricht einem Zuwachs von ca. 5 %). In der zu-vor durchgeführten Untersuchung aus dem Jahr 2007 konnte noch ein weitaus größerer Bedeutungszuwachs für das Hauptzentrum Innenstadt festgestellt werden, der sich insbesondere in einem Wachstum von Verkaufsfläche (von ca. 16.600 auf ca. 24.410 qm, das entspricht einem Zuwachs von ca. 47 %) und Umsatz (von ca. 48,8 Mio. EUR auf ca. 83,3 Mio. EUR, das entspricht einem Zuwachs von ca. 71 %) dokumentierte.

Angebotsschwerpunkt
Der Hauptgeschäftsbereich wird in starkem Maße durch die Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Sport geprägt. Etwas mehr als ein Drittel der Betriebe (ca. 36 %) belegt etwa die Hälfte der gesamten Verkaufsfläche (ca. 49 %) des Einzel-handels im Hauptzentrum Innenstadt, generiert jedoch nur ca. 31 % des dortigen Umsatzes. Weiterhin ist im Hinblick auf die Verkaufsflächen- und Umsatzbedeutung innerhalb des Hauptgeschäftsbereichs die Warengruppe Elektrowaren von Bedeutung.
Insgesamt weist die Innenstadt in Brandenburg an der Havel bezüglich der Anzahl der Betriebe (ca. 69 %) und der Verkaufsfläche (ca. 77 %) einen Angebotsschwerpunkt im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente auf. Rund 30 % der Betriebe bieten auf ca. 18 % der Verkaufsfläche überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente an. Daneben sind auch zwei Betriebe im Hauptzentrum Innenstadt angesiedelt, deren vorwiegend angebotene Sortimente entsprechend der Brandenburger Liste nicht zentrenrelevant sind.
Das Lebensmittelangebot in der Innenstadt wird von einem Lebensmittelsupermarkt in der Sankt-Annen-Galerie geprägt. Dieser wird ergänzt durch spezialisierte Fachgeschäfte aus dem Nahrungs- und Genussmittelbereich sowie Betrieben des Lebensmittelhandwerks.
Vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Stadt Brandenburg an der Havel um ein Oberzentrum mit einer Versorgungsfunktion für das Umland handelt, erklärt sich eine starke Ausstattung des innerstädtischen Angebots im mittel- und langfristigen Sortimentsbereich. Der Einzugsbereich des Hauptzentrums umfasst den gesamten Verflechtungsbereich des Brandenburger Einzelhandels.

Magnetbetriebe im Hauptzentrum
Als Magnetbetriebe fungieren im Hauptzentrum Innenstadt neben dem o. g. Vollsortimenter ein Elektrofachmarkt (Media Markt), mehrere frequenzerzeugende Anbieter im Bereich Be-kleidung, Schuhe (H&M, C&A, Deichmann, KiK, u. a.) sowie ein größerer Anbieter für den Bereich Möbel und Einrichtung (Depot). Diese konzentrieren sich in der Sankt-Annen-Galerie und im östlichen, an den Neustädtischen Markt anschließenden Teil der Hauptstraße. Darüber hinaus ist auf eine Reihe weiterer Fachgeschäfte/-märkte und filialisierte Anbieter aus dem Drogerie-, Bekleidungs- und Schuhsegment zu verweisen.

Einzelhandelssituation im Hauptzentrum Innenstadt

Sortimentsgruppe	Betriebe abs.	Betriebe (in %)	Verkaufs-fläche (in qm)	Verkaufs-fläche (in %)
nahversorgungsrelevant	47	29,6	4.380	18,2
zentrenrelevant	110	69,2	18.595	77,0
nicht zentrenrelevant	2	1,2	1.155	4,8
Summe	**159**	**100**	**24.130**	**100**

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

Ergänzt werden die Einzelhandelsangebote in der Innenstadt durch insgesamt 146 Komplementärnutzungen, die - allerdings nachgeordnet - auch frequenzerzeugende Wirkungen für das Hauptzentrum entfalten.
Eine vergleichsweise hohe Bedeutung erreichen dabei die Gastronomiebetriebe, die wichtige Kopplungseffekte im Rahmen eines erlebnisorientierten Einkaufs übernehmen. Im Hinblick auf die räumliche Verteilung fällt auf, dass sich die Dienstleistungsnutzungen in den Randlagen mehren. Hierin zeigt sich eine stabile Einzelhandelssituation in den Kernlagen, in denen der Einzelhandel offensichtlich eine ausreichende Nachfrage entfaltet und vermutlich auch höhere Mieten entrichten kann.

Komplementärnutzungen im Hauptzentrum Innenstadt

	Anzahl der Nutzungen*	
Art der Nutzung	**Summe**	**Angebotsschwerpunkt**
Gastronomie, Hotellerie	39	Cafés, Gaststätten, Bars, Fast Food, Hotels
Dienstleistungen	86	Friseure, Banken, Versicherungen
Kultur, Freizeit	3	Kirche
Bildung, Gesundheit	18	(Fach-)Ärzte, Physiotherapie Schule
Summe	**146**	

*Anm.: im Erdgeschoss
Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2013, Erhebungsstand August 2013

Die erfassten Nutzungen (sowohl Einzelhandel als auch Komplementärnutzungen) befinden sich im Erdgeschoss. Hierdurch erklärt sich auch der vermeintlich geringe Besatz mit Ärzten und sonstigen gesundheitsbezogenen Dienstleistungsanbietern. Darüber hinaus ist auf zwei sog. Vergnügungsstätten und insgesamt 38 Leerstände hinzuweisen. Aus dem Verhältnis der 38 Leerstände und der insgesamt 345 in den Erdgeschossen vorliegenden Gewerbeflächen des Hauptzentrums ergibt sich eine Leerstandsquote von ca. 11 %, die leicht über dem Durchschnittswert vergleichbarer Einkaufsstädte liegt.[1]

Nutzungsstruktur im Hauptzentrum Innenstadt

	Anzahl der Nutzungen*
Art der Nutzung	**Summe**
Einzelhandel	159
Komplementärnutzungen	146
Leerstände	38
Vergnügungsstätten	2
Summe	**345**

*Anm.: im Erdgeschoss
Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2013, Erhebungsstand August 2013

Räumliche Verteilung der Nutzungen

Entlang der Achse Hauptstraße – Neustädtischer Markt – Molkenmarkt – Steinstraße lässt sich der Handelsschwerpunkt der Stadt Brandenburg an der Havel identifizieren. Besonders die an den Neustädtischen Markt anschließenden Bereiche der beiden Haupteinkaufsstraßen Stein- und Hauptstraße werden durch einen dichten und teilweise hochwertigen Besatz mit Einzelhandelbetrieben geprägt.

Vom Neustädtischen Markt kommend, verläuft die autofreie **Hauptstraße** zunächst ansteigend, um dann mit einem teilweise sehr schmalen Querschnitt abfallend bis zur Jahrtausendbrücke zu führen. Durch die Schienenführung der Straßenbahn über die Hauptstraße bleibt in den schmalen Bereichen der Straße bei Durchfahrt einer Straßenbahn allerdings nur wenig Raum für die Fußgänger. In diesen Bereichen ist auch eine abnehmende Qualität der Nutzungen und der Gebäudezustände erkennbar. Offenbar hat die Verbindungsfunktion der Jahrtausendbrücke, die früher gleichermaßen prosperierende Alt- und Neustadtbereiche verband, in den letzten Jahren weiter nachgelassen und die Frequenz weiter reduziert. Aufgrund der Gebäudestruktur, des genannten Straßenverlaufs und -querschnitts und der Pflasterung vermittelt die Hauptstraße ein „altstädtisches Flair".

[1] Nach Erfahrungswerten der Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH ist bei einer Leerstandsquote von bis zu ca. 8 % von einer „normalen" Geschäftsfluktuation auszugehen.

Die **Steinstraße**, ebenfalls teilweise durch die Gleisführung der Straßenbahn belegt, vermittelt dagegen durch den breiteren Straßenquerschnitt und die ebene Straßenführung einen eher modernen Eindruck. Sie ist durch den motorisierten Verkehr in beide Richtungen befahrbar und erhielt durch Baumaßnahmen im Frühjahr/Sommer 2011 zudem einen separaten Radweg. Sowohl die Bausubstanz als auch die gepflasterten Verkehrsflächen zeugen ebenso wie in der Hauptstraße von der historischen Entwicklung. Ergänzt wird dieser Eindruck durch den Steintorturm, dem man vom Neustädtischen Markt aus entgegensieht. Auch in der Steinstraße ist in Richtung des Steintorturms und der Steintorbrücke tendenziell eine abnehmende Qualität der gewerblichen Nutzungen erkennbar. Die nach der Verlegung des C&A-Hauses erfolgte Ansiedlung des Polstermarkts hat nicht dazu beigetragen, diesen Trend umzukehren[2].

Der **Neustädtische Markt** und der angrenzende **Molkenmarkt** bilden das geografische Zentrum des Hauptzentrums Innenstadt, dessen Bedeutung durch die Ansiedlung der Sankt-Annen-Galerie verstärkt wurde. Um die freie Platzfläche herum befinden sich einige gastronomische Betriebe. Die optische Qualität des sanierten Altbaubestands wird zurzeit noch durch unsanierte und teilweise leerstehende Gebäude unterbrochen.

Abnehmende Nutzungsdichte in den Randlagen

Abseits der beschriebenen Lagen nimmt die Nutzungsdichte von Einzelhandels- und arrondierenden Dienstleistungsbetrieben deutlich ab. Nur im nördlichen – an die Hauptstraße angrenzenden – Teil der Kurstraße ist noch ein zusammenhängender Besatz an gewerblichen Nutzungen erkennbar. Auch die Qualität der Gebäudesubstanz nimmt außerhalb der Haupteinkaufslagen ab.

An drei Standortbereichen in der Innenstadt konzentrieren sich öffentliche Flächen für den ruhenden Verkehr. Im Zentrum der Geschäftslage befinden sich vier ausgeschilderte Parkflächen zwischen der Sankt-Annen-Galerie, dem Molkenmarkt und der nördlich angrenzenden Neustädtischen Fischerstraße. Weitere Parkplätze befinden sich am St. Pauli-Kirchplatz im Süden der Innenstadt sowie am westlichen Ende zwischen Kanal-, Schiller- und Goethestraße.

Prüfstandorte in der Brandenburger Innenstadt

Bei der Bewertung der Eignung von Potenzialstandorten in der Brandenburger Innenstadt sowie auch für die im Weiteren beschriebenen Nahversorgungszentren sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Für die Stadt Brandenburg an der Havel konnte ein Verkaufsflächenüberhang zwischen ca. 17.075 qm (Worst Case) und ca. 10.560 qm (Best Case) bis zum Jahr 2030 errechnet werden. Um die Innenstadt in ihrer oberzentralen Versorgungsfunktion zu schützen und zu stärken, sollte sich der Abbau des Verkaufsflächenüberhanges jedoch auf die übrigen, insbesondere die nicht integrierten Einkaufslagen im Stadtgebiet verteilen.
- Zudem sollte vor einer Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich hinterfragt werden, ob im Rahmen einer Bestandssicherung aus marktwirtschaftlichen Gründen eine Erweiterung bereits ansässiger Einzelhandelsbetriebe nicht sinnvoller wäre.
- Auch sollte der Wiederbelegung vorhandener Leerstände mit Einzelhandel zumindest die gleiche Priorität eingeräumt werden wie der Erschließung neuer Einzelhandelsstandorte.

Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt sollten für die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur der Stadt Brandenburg an der Havel neben dem tatsächlichen Einzelhandelsbestand auch städtebaulich-funktional integrierte Potenzialflächen für Erweiterungszwecke berücksichtigt werden. Schon bei der erstmaligen Erstellung des Einzelhandelskonzepts wurde eine Einzelhandelsentwicklung auf dem Gelände des ehemaligen Packhofes an der Jahrtausendbrücke angeregt. Hierdurch sollte im besten Fall durch die Ansiedlung eines Magnetbetriebes nicht nur die Innenstadt in ihrer Einzelhandelsfunktion bereichert werden. Gleichzeitig sollten damit die funktionalen Beziehungen zu der auf der gegenüberliegenden Seite der Jahrtausendbrücke liegenden Altstadt gestärkt werden.

Durch die in der jüngeren Vergangenheit erfolgten Planungen, das Gelände für den Neubau des Verwaltungsgebäudes der Stadtwerke Brandenburg an der Havel GmbH zu nutzen und die Freiflächen in die Ausstellungsflächen der Bundesgartenschau 2015 einzubinden, scheidet das Packhofgelände nun jedoch als Potenzialstandort aus.

Zwei Potenzialflächen für (großflächigen) Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Zurzeit lassen sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, u. a. durch eine Ausdehnung der Abgrenzung aus dem Jahr 2007, zwei größere Potenzialflächen für die Entwicklung (großflächiger) Einzelhandelsbetriebe identifizieren.

- Für den Neustädtischen Markt liegt ein Baugebot vor. Die dortige Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen wird gutachterlich jedoch nur eingeschränkt empfohlen. Sie müsste ein architektonisch hochwertiges Konzept berücksichtigen, welches die bisherige Aufenthaltsqualität am Standort nicht wesentlich beeinträchtigt.
- Zudem wird der ehemalige C&A-Standort in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs einbezogen. Zum Zeitpunkt der Einzelhandelserfassung im August 2013 befand sich noch der Betrieb

[2]Der Betrieb Multipolster hat seinen Betrieb mittlerweile eingestellt.

Multipolster in dem betreffenden Gebäude. Dieser hat seinen Betrieb aber mittlerweile eingestellt. Hier wird die Möglichkeit gesehen, einen oder mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem oder zentrenrelevantem Kernsortiment anzusiedeln. Dadurch würde auch erneut die Zielsetzung gestärkt, einen Magnetbetrieb südlich der Steinstraße anzusiedeln, um eine hohe Kundenfrequenz bis zur Sankt-Annen-Galerie zu erzeugen.

Angebotsergänzungen und kurzfristige Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben sollen daneben primär auf die sonstigen leerstehenden gewerblichen Immobilien gelenkt werden.

Stärken-Schwächen-Profil

In der Gesamtbetrachtung der Angebots- und Standortqualitäten des Hauptzentrums Innenstadt ergeben sich die folgenden prägenden **Stärken**:

+ Verkehrsberuhigte, fußgängerfreundliche Lage
+ Integration der Sankt-Annen-Galerie als frequenz-erzeugender „Magnet" im Schnittpunkt von Haupt- und Steinstraße
+ Hohe Einzelhandelsdichte
+ Gestalterische Aufwertung in den letzten Jahren
+ Starke Durchsetzung mit privaten Dienstleistungsangeboten
+ Bedeutungszuwachs in den letzten Jahren
+ Potenzialflächen für großflächigen Einzelhandel vorhanden

Hingegen lassen sich folgende **Schwächen** feststellen, die jedoch in Anbetracht der Entwicklung der letzten Jahre in ihrer Bedeutung hinter den Stärken zurückbleiben:

- Hauptstraße: Abnehmende Qualität der Nutzungen in Richtung Jahrtausendbrücke
- Steinstraße: abnehmende Qualität der Nutzungen in Richtung Jacobstraße
- Schwache Ausprägung der öffentlichen Infrastruktur
- Leerstände und Mindernutzungen verstärkt in Randlagen

Handlungsempfehlungen

Stärkung von Schlüsselsegmenten

Das Hauptzentrum Innenstadt sollte in seiner oberzentralen Versorgungsfunktion geschützt und entwickelt werden. Dafür ist eine weitere Stärkung der Schlüsselsegmente Bekleidung, Schuhe, Sport durch die Ansiedlung weiterer attraktiver Einzelhandelsbetriebe zu empfehlen.

Aktivierung von Entwicklungsflächen und Wiedernutzung leerstehender Ladenlokale

Entwicklungspotenziale ergeben sich sowohl aus der Möglichkeit, die genannten Entwicklungsflächen zu aktivieren (insbesondere durch frequenzsteigernde Magnetbetriebe) als auch aus der kurzfristigen Wiedernutzung leerstehender Ladenlokale innerhalb des Versorgungsbereichs. Vor allem die Randlagen der Stein- und Hauptstraße könnten auf diesem Wege attraktiviert werden.

Integration der Kurstraße in die Lauflage

Neben der weiteren Unterstützung der gestalterischen und handelswirtschaftlichen Aufwertung der Stein- und der Hauptstraße sollte auch die stärkere Integration der Kurstraße in die Lauflage initiiert werden. Durch eine „optische" Öffnung der Kurstraße zur Hauptstraße könnte der nördliche Part der Straße mit den dort ansässigen Betrieben vermehrt von der Kundenfrequenz auf der Hauptstraße profitieren. Aufgrund der Gebäudestruktur ist eine platzartige Aufwertung nicht möglich, hier bieten sich gestalterische Lösungen (z. B. Schriftzug „Kur-/Hauptstraße" über der Straße, Lichttor) an. Perspektivisch wäre eine Entwicklung der Einkaufslage Kurstraße bis zum Steintorturm wünschenswert.

Fortsetzung der gestalterischen Aufwertung

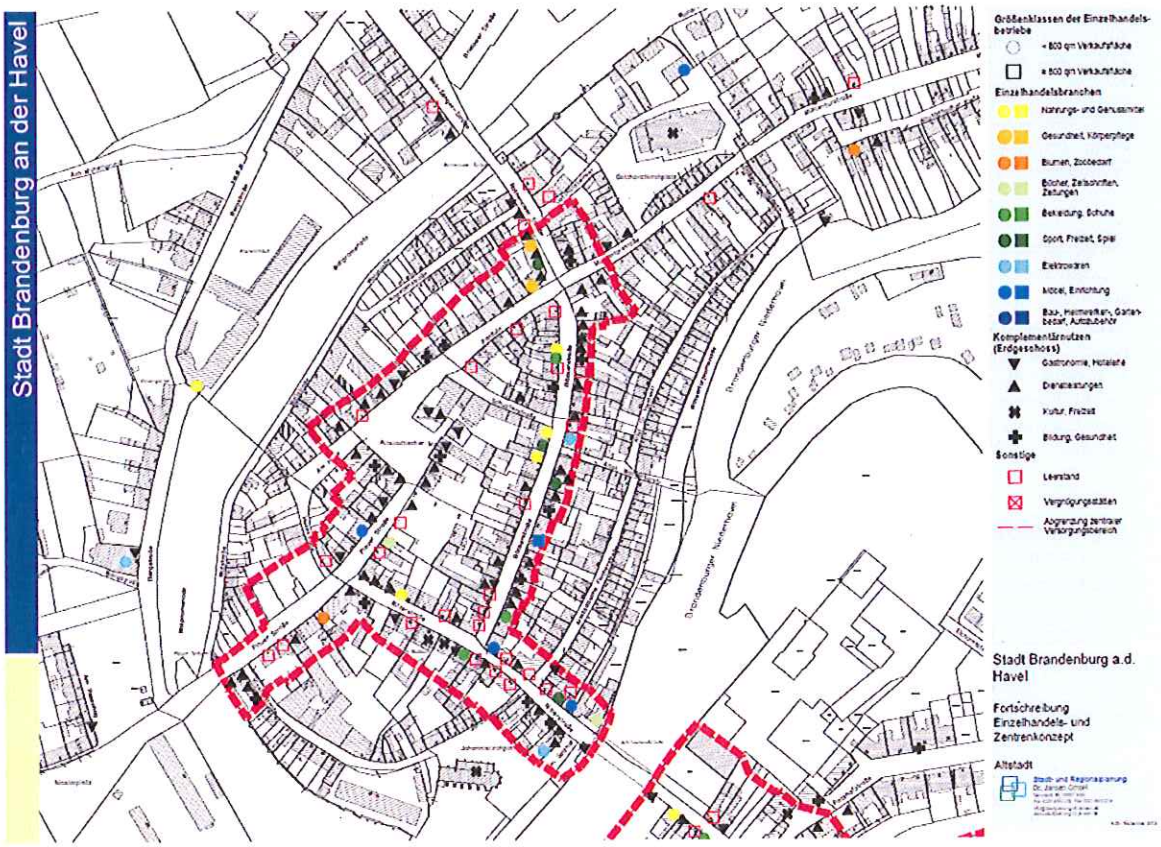
Die in den letzten Jahren forcierte gestalterische Aufwertung des Hauptgeschäftsbereichs sollte weitergeführt werden. Insbesondere die Unterbrechung sanierter Fassaden-Ensembles (beispielsweise im Bereich Neustädtischer Markt/Molkenmarkt) sollte möglichst behoben werden.

Die Entwicklung der Haupteinkaufslage in den letzten Jahren ist aus gutachterlicher Sicht positiv zu bewerten. Aufgrund der vorhandenen Potenziale (historische Bausubstanz, Lage am Wasser, verkehrsberuhigte Lage) wird ein weiterer Bedeutungszuwachs als möglich und empfehlenswert erachtet.

Anlage 5 neu

Nahversorgungszentrum Altstadt

Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Altstadt



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

Räumliche Festlegung - Abgrenzungskriterien
Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs sollte sich an der derzeitigen gewerblichen Nutzungsstruktur orientieren. Diese konzentriert sich entlang von Ritterstraße, Plauer Straße, Parduin und Bäckerstraße. Außerhalb dieser als Rundweg miteinander verbundenen Einkaufslagen ist ein Abfall der Nutzungsintensität zu konstatieren, sodass jeweils nur Kreuzungsgrundstücke angrenzender Straßen einbezogen werden sollten.

Standortmerkmale
Die Altstadt war im GMA-Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2007 als zentraler Versorgungsbereich mit B-Status (entspricht dem eines Neben- oder Stadtteilzentrums) vorgeschlagen worden. Allerdings fehlte bereits damals der für zentrale Versorgungsbereiche notwendige Lebensmittelmagnetbetrieb, der die Grundfrequentierung sicherstellen soll.

Dem Standortbereich Altstadt wurde seinerzeit aus folgenden Gründen eine über die Nahversorgungsfunktion hinaus reichende Bedeutung eingeräumt:

- Die Zahl der Betriebe und die Verkaufsfläche lagen über den Werten untergeordneter und Nahversorgungsfunktionen übernehmender C-Zentren.
- Der Einzelhandelsbesatz richtete sich nicht nur an Bürger aus Stadt und Umland, sondern auch, allerdings nachgeordnet, an touristische Zielgruppen.
- Die Altstadt weist im Unterschied zu allen anderen Einzelhandelslagen im Brandenburger Stadtgebiet eine historische Anbindung an das Hauptzentrum auf.

Typische Strukturprobleme in Altstädten
Wie in vielen anderen historischen Stadtkernen bestehen auch in der Altstadt der Stadt Brandenburg an der Havel weiterhin Strukturprobleme, die die Handelsentwicklung vor besondere Anforderungen stellen. Wesentliche

Gründe für diese Strukturprobleme im Altstadtkern sind – neben einer eingeschränkten verkehrlichen Erreichbarkeit und begrenzten Parkmöglichkeiten – das Fehlen größerer Freiflächen und die kleinteilige Flächenstruktur. Insbesondere die Kleinteiligkeit bedeutet für ansässige, aber auch für ansiedlungswillige Handelsbetriebe häufig eine Beschränkung der Entwicklungschancen. Allerdings sind neben den genannten Standort- und Strukturproblemen auch Vorteile aufzuführen, die für den Standort Altstadt sprechen. So grenzt sich die Altstadt durch ihr unverwechselbares historisches Ensemble 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.
Auf Grundlage der nachfolgend dargestellten Einzelhandelsbestandssituation wird in Verbindung mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Brandenburg an der Havel vorerst weiterhin die Abgrenzung eines Nahversorgungszentrums Altstadt empfohlen.
Perspektivisch ist eine Zusammenführung des Zentralen Versorgungsbereiches mit dem Hauptgeschäftsbereich zu prüfen, da sich insbesondere im Bereich Jahrtausendbrücke und Packhofgelände kurz- und mittelfristig ein Schwerpunkt der künftigen Stadtentwicklung befindet.

Angebotssituation
Aktuell weist die Altstadt in dem zur Abgrenzung vorgeschlagenen Bereich einen Einzelhandelsbesatz von 22 Betrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.000 qm auf. Diese Betriebe erwirtschaften rund 4,5 Mio. EUR Umsatz. Im Vergleich zur Untersuchung im Jahr 2011 erfolgte somit eine weitere Reduzierung der Betriebe (2011: 28 Betriebe). Damit einhergehend fand ein Rückgang der Verkaufsfläche statt (2011: 2330 qm). Die durchschnittliche Betriebsgröße beträgt somit rund 91 qm und ist unterdurchschnittlich. Damit wird deutlich, dass die bisherige Entwicklungsstrategie für die Altstadt als Handelsstandort nur eingeschränkt funktioniert hat. Durch die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs sollen die Entwicklungsbemühungen nun intensiviert werden.

Angebotsschwerpunkt
Zu betonen ist, dass die derzeitige Angebotsstruktur ihren Schwerpunkt im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich aufweist. Der größte Einzelhandelsbetrieb der Altstadt wird durch einen Fachanbieter der Warengruppe Möbel/Einrichtung gebildet, der mehr als die Hälfte der altstädtischen Verkaufsfläche belegt. Die Grundfrequenzen dieses Betriebs reichen nicht aus, um für benachbarte kleinstrukturierte Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ausreichende Passantenströme zu erzeugen.
Hierzu wäre ein Magnetbetrieb des Lebensmittel-SB-Einzelhandels wünschenswert, der auch die Nahversorgungsfunktion des Zentrums stärken kann.

Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Altstadt

Sortimentsgruppe	Betriebe abs.	Betriebe (in %)	Verkaufsfläche (in qm)	Verkaufsfläche (in %)
Nahversorgungsrelevant	9	40,9	265	13,25
Zentrenrelevant	10	45,5	370	18,5
nicht zentrenrelevant	3	13,6	1.365	68,25
Summe	**22**	**100**	**2.000**	**100**

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

Komplementärnutzung
Neben den Betrieben des Einzelhandels findet sich in der Altstadt auch eine große Zahl von Komplementärnutzungen. Bei der Vor-Ort-Begehung im August 2013 wurden in den Erdgeschossen der abgegrenzten Versorgungslage insgesamt 75 Komplementärnutzungen erfasst. Während der Schwerpunkt auf Dienstleistungseinrichtungen liegt, ist ebenfalls ein bedeutender Anteil von medizinischen und teilweise hochwertigen gastronomischen Einrichtungen hervorzuheben. Auch das angrenzende, jedoch räumlich von der Versorgungslage abgesetzte Rathaus verstärkt die Versorgungsfunktion dieses zentralen Versorgungsbereichs.

In negativer Hinsicht auffällig ist eine überdurchschnittlich hohe Anzahl von gewerblichen Leerständen. 26 Leerstände insgesamt bedeuten eine Leerstandsquote von rund 21 %. Dieser Wert steht jedoch nicht in Verbindung mit einer hohen Fluktuation der Nutzungen; er bestätigt vielmehr die eingangs dargestellten strukturellen Probleme und den anhaltenden Trading-down-Prozess.[1]

[1] Der Begriff "Trading Down" beschreibt einen typischen Entwicklungstrend eines Stadtteilzentrums vom vollständigen Angebot mit pulsierendem Leben hin zu zunehmenden Leerständen und ausbleibender Kundschaft.

Nutzungsstruktur im Nahversorgungszentrum Altstadt

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen* Summe
Einzelhandel	22
Komplementärnutzungen	75
Leerstände	26
Mindernutzungen	-
Summe	**123**

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

Einzugsgebiet und Konkurrenzstandorte

Aufgrund der fehlenden Nahversorgungsangebote und der Ausrichtung des Angebots auf den mittel- und langfristigen Bedarf stellt sich die Versorgungslage Altstadt derzeit nur untergeordnet im Wettbewerb gegenüber weiteren Versorgungsstandorten in der Stadt Brandenburg an der Havel dar. Bei einer Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Betriebs wären die zentralen Versorgungsbereiche Neuendorfer Straße, Hauptzentrum Innenstadt und die solitären Standorte des Lebensmitteleinzelhandels in der nördlichen Kernstadt als Konkurrenzstandorte zu berücksichtigen.

Nur für den Fall der Ansiedlung kann dem zentralen Versorgungsbereich Altstadt auch ein nahversorgungsspezifischer Verflechtungsbereich zugeordnet werden. Zu diesem sind die rund 5.260 Einwohner der Bezirke Zentrum, Altstadt und Domstadt zu zählen.

Trotz der dargestellten Versorgungsdefizite wird empfohlen, einen zentralen Versorgungsbereich – wie vorgenannt abgegrenzt – in der Altstadt der Stadt Brandenburg an der Havel auszuweisen.

Unter Berücksichtigung des zu verzeichnenden Leerstandes, von vorhandenen Baulücken und von Veränderungsmöglichkeiten bei vorhandenen Gebäudestrukturen stehen entsprechende Potenziale zur Verfügung.

Stärken-Schwächen-Profi

In der Gesamtbetrachtung der Angebots- und Standortqualitäten des Nahversorgungszentrums Altstadt ergeben sich folgende prägende **Stärken**:

+ Identitätsstiftende Bebauung
+ Historisches Rathaus als frequenzerzeugende öffentliche Einrichtung
+ Zentrale Lage
+ Touristisches Potenzial
+ Hohe Anzahl und Vielfalt von Komplementärnutzungen
+ Anbindung an das Hauptzentrum über die Jahrtausendbrücke

Dem entgegenstehen folgende **Schwächen**, die die Etablierung als zentraler Versorgungsbereich beeinträchtigen:

- Bislang kein Lebensmittelmagnetbetrieb
- Hohe Leerstandsquote (insbesondere Ritterstraße)
- Teilweise noch sanierungsbedürftige Bausubstanz
- Topografische Situation und Straßenquerschnitt sind nicht handelsfreundlich

Handlungsempfehlungen

Eingangs wurde bereits auf die besonderen, altstadttypischen Strukturen hingewiesen. Diese sind aufgrund der kleinteiligen Bebauung gleichermaßen Hemmnis für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe modernen Zuschnitts als auch Potenzial für eine unverwechselbare Entwicklung des spezialisierten Facheinzelhandels.

Die Hauptachsen Jahrtausendbrücke/Ritterstraße sowie Plauerstr./Altst. Markt/Parduin sind genau wie die Bäckerstr. durch Abbau des Leerstandes zu stärken. Durch die weitere städtebauliche Entwicklung im Bereich Jahrtausendbrücke und Packhofgelände können sich kurz- und mittelfristig weitere positive Impulse ergeben. Ausgehend davon ist auch ein Zusammenführen des ZVB Altstadt mit dem Hauptgeschäftsbereich zukünftig zu prüfen.