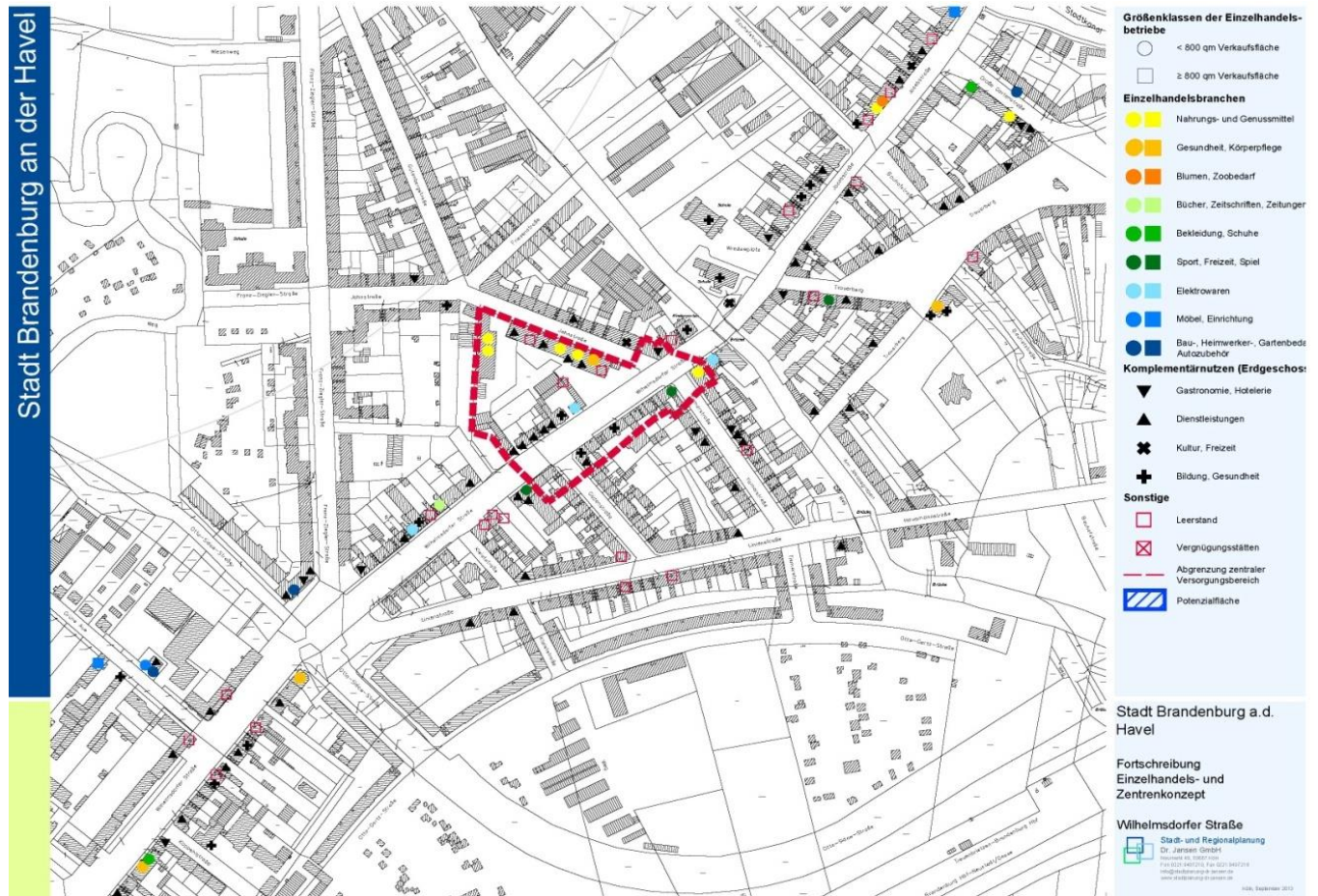


Anlage 6

Nahversorgungszentrum Wilhelmsdorfer Straße

Räumliche Festlegung des NVZ Wilhelmsdorfer Straße



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

Räumliche Festlegung- Abgrenzungskriterien

Die Wilhelmsdorfer Straße, im Stadtteil Neustadt gelegen, bildet die Verlängerung der Achse Stein-/Jakobstraße und erstreckt sich in West-Ost-Ausrichtung beidseitig der Otto-Sidow-Straße. Die Wilhelmsdorfer Straße erstreckt sich über eine größere Entfernung. Zwischen der Eisenbahnunterführung im Süd-Westen (hier mündet die Wilhelmsdorfer Straße in die Wilhelmsdorfer Landstraße) und dem Beginn der Jakobstraße besteht eine Distanz von ca. 850 m. Die Wilhelmsdorfer Straße wird, anders als die Neuendorfer Straße, durchgängig von einer Reihe gewerblicher Nutzungen im Erdgeschoss gesäumt. Die Abgrenzung des Nahversorgungsbereichs Wilhelmsdorfer Straße beschränkt sich dennoch auf die Nutzungskonzentration bei den Hausnummern 4 - 6 (Hinterhoflage) sowie die angrenzenden Grundstücke auf der gegenüberliegenden Südseite der Wilhelmsdorfer Straße.

Standortmerkmale Angebotssituation

Verkehrstechnische Erreichbarkeit

Durch die Bushaltestelle Wilhelmsdorfer Straße ist der gleichnamige Standort an die Buslinien B, D, K und P angeschlossen.

Einzelhandelsangebot

Innerhalb dieses Versorgungsbereichs sind acht Einzelhandelbetriebe angesiedelt (ca. 1,5 % des gesamtstädtischen Bestandes). Diese Betriebe generieren auf einer Verkaufsfläche von lediglich 955 qm (ca. 0,6 %) einen Umsatzanteil von rund 1 %. Die Bedeutung des Einzelhandels innerhalb der integrierten Einkaufslage ist somit als gering zu bewerten. Die Versorgungsfunktion dieser Einzelhandelslage hat damit seit dem Jahr 2011 geringfügig abgenommen. Zu diesem Zeitpunkt waren noch 13 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.700 qm am Standort ansässig. Auch im Vergleich zu der Untersuchung aus dem Jahr 2007 ist nur eine geringe Veränderung feststellbar.

Angebotsschwerpunkte

Die durchschnittliche Betriebsgröße von 120 qm im Bereich der Wilhelmsdorfer Straße ist Indiz für einen vornehmlich kleinstrukturierten Einzelhandelbestand, da sie deutlich unter der der Gesamtstadt Brandenburg an der Havel liegt. Sechs Betriebe bieten überwiegend nahversorgungsrelevante, zwei zentrenrelevante Sortimente an. Die Hinterhoflage des Nahversorgungszentrums Wilhelmsdorfer Straße profitiert von der Präsenz und Anziehungskraft des Lebensmitteldiscounters.

Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Wilhelmsdorfer Straße

Sortimentsgruppe	Betriebe	Betriebe	Verkaufsfläche	Verkaufsfläche
	abs.	(in %)	(in qm)	(in %)
Nahversorgungsrelevant	6	75	885	92,7
Zentrenrelevant	2	25	70	7,3
Nicht zentrenrelevant	-	-	-	-
Summe	8	100	955	100

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

Daneben wird die Nahversorgungsfunktion des Standorts durch ergänzende kleine Betriebseinheiten des Einzelhandels komplettiert.

Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Wilhelmsdorfer Straße

Arrondiert wird der Einzelhandelsbestand in der Wilhelmsdorfer Straße durch einige Komplementärnutzungen speziell der privaten Dienstleistungen (Autovermietung, Friseur, Reisebüro, Versicherung u. a.). Auch für diesen Versorgungsbereich ist jedoch das Fehlen von Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur zu bemängeln.

Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Wilhelmsdorfer Straße

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen*	
	Summe	Angebotsschwerpunkt
Gastronomie, Hotellerie	1	Bistro
Dienstleistungen	9	Autovermietungen, Friseure, Versicherung
Kultur, Freizeit	-	-
Bildung, Gesundheit	4	Arztpraxis, Physiotherapie
Summe	14	

*Anm.: Erdgeschoss

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

Leerstand

Zum Zeitpunkt der Erhebung konnten im Versorgungsbereich Wilhelmsdorfer Straße vier Leerstände gezählt werden. Dies entspricht bei Betrachtung aller Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss einer Leerstandsquote von ca. 15 % und übertrifft somit den Wert der „normalen“ Geschäftsfrequenz von bis zu 8 % deutlich.

Nutzungsstruktur im Nahversorgungszentrum Wilhelmsdorfer Straße

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen*	
	Summe	
Einzelhandel	8	
Komplementärnutzungen	14	
Leerstände	4	
Mindernutzungen	-	
Summe	26	

*Anm.: Erdgeschoss

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

Einzugsgebiet und Konkurrenzstandorte

Der Einzugsbereich des Versorgungszentrums Wilhelmsdorfer Straße dürfte sich vornehmlich auf die umgebenden Wohngebiete der statistischen Bezirke Bahnhofsvorstadt und Wredow-Komplex konzentrieren. Hier leben derzeit ca. 6.800 Einwohner. Das Nahversorgungszentrum steht insbesondere im Wettbewerb um die Kaufkraft der Bewohnerschaft mit dem Hauptzentrum Innenstadt, dem Nahversorgungszentrum Neuendorfer Straße und den Solitärstandorten des Lebensmitteleinzelhandels.

Städtebauliche Bewertung

Aufgrund der beschriebenen Hinterhoflage des Lebensmittel-Discounters und der ergänzenden Einzelhandels-Betriebe ist die Einsehbarkeit der Einkaufslage unzureichend. Da auch die Stellplätze für den ruhenden Verkehr dort verortet sind, dürften nennenswerte Streuumsätze an diesem Standort nicht realisiert werden. Neben der eingeschränkten Außenwirkung sind auch die städtebauliche Gestaltung und die Aufenthaltsqualität in dieser Lage verbesserungswürdig. Im Verhältnis zum teilweise hochwertig sanierten Altbaubestand entlang der Wilhelmsdorfer Straße entsteht hierdurch ein optischer Bruch, der sich auch nachteilig auf die Kundenanbindung auswirken dürfte.

Stärken - Schwächen - Profil

In der Gesamtbetrachtung der Angebots- und Standortqualitäten des Nahversorgungszentrums Wilhelmsdorfer Straße ergeben somit sich folgende prägende Merkmale:

Stärken des Nahversorgungszentrums Wilhelmsdorfer Straße

- + Zentrale Lage zwischen Innenstadtring und Hauptgeschäftsbereich
- + Bevölkerungsreiches Standortumfeld
- + Wilhelmsdorfer Straße als attraktives Standortumfeld mit teilweise hochwertiger (historischer) Bausubstanz
- + Vielfältiges Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen

Schwächen des Nahversorgungszentrums Wilhelmsdorfer Straße

- Magnetbetrieb ohne zeitgemäße Standortqualität
- Unzureichende Einsehbarkeit der Einkaufslage
- Eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten
- Hohe Leerstandsquote
- Gestalterische Qualität der Einkaufslage bildet einen Kontrast zur umgebenden Bebauung

Handlungsempfehlungen

Der Magnetbetrieb des Nahversorgungszentrums Wilhelmsdorfer Straße sollte in seiner Funktionsfähigkeit gestärkt werden. Aufgrund der fehlenden Einsehbarkeit und einer Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit ist er grundsätzlich als gefährdet zu bezeichnen. Eine Ausweitung der Verkaufsfläche dieses zentralen Versorgungsbereichs sollte innerhalb des Standorts realisiert und auf nahversorgungsrelevante Sortimente konzentriert werden.