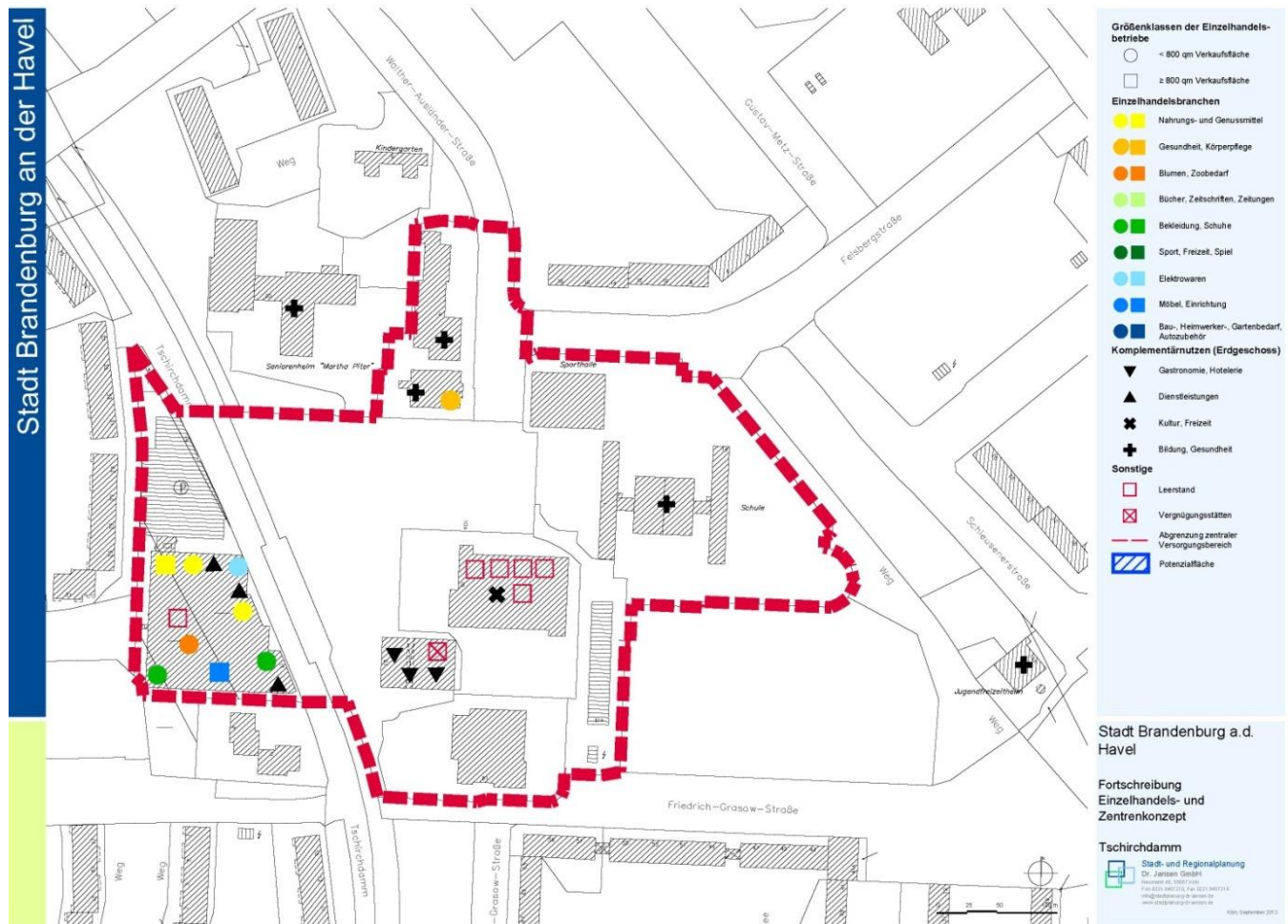


Anlage 10

Nahversorgungszentrum Tschirchdamm

Räumliche Festlegung des NVZ Tschirchdamm



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

Räumliche Festlegung- Abgrenzungskriterien

Das Nahversorgungszentrum Tschirchdamm umfasst den Altstandort des Rewe-Lebensmittelvollsortimenters¹ mit benachbarten Einzelhandelsbetrieben sowie den neuen Standort auf der östlichen Seite des Tschirchdamms mit angrenzenden Grundstücken zwischen Friedrich-Grasow-, Felsberg- und Walther-Ausländer-Straße.

Standortmerkmale Angebotssituation

Einzelhandelsangebot

Im Nahversorgungszentrum Tschirchdamm befanden sich zum Erhebungszeitpunkt insgesamt neun Betriebe des Einzelhandels und des Ladenhandwerks. Diese repräsentieren einen Anteil an allen Betrieben und der Verkaufsfläche der Stadt Brandenburg an der Havel von jeweils ca. 1,6 %. Die Verkaufsfläche umfasst etwa 3.330 qm. Der von den Einzelhandelsbetrieben generierte Umsatz beträgt ca. 10,2 Mio. EUR (ca. 2,3 % des Gesamtumsatzes). Die durchschnittliche Betriebsgröße von ca. 370 qm und liegt über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Damit konnte die Verkaufsfläche seit dem Jahr 2011 zwar trotz einer Reduzierung der Betriebe (2011: 11 Betriebe) ausgebaut werden (2011: ca. 3.050 qm), der Umsatz ging jedoch minimal zurück (2011: ca. 10,3 Mio. EUR). Im Vergleich zu der Untersuchung aus dem Jahr 2007 ist jedoch eine positive Gesamttendenz feststellbar (2007: ca. 2.800 qm Verkaufsfläche, ca. 9,4 Mio. EUR Umsatz).

¹ Nach Abschluss der Erhebungen fand eine Verlagerung des Rewe-Lebens-Mittelvollsortimenters auf die andere Straßenseite des Tschirchdamms statt. Diese Verlagerung ging mit einer Verkaufsflächenerweiterung von 1.500 qm auf 1.800 qm einher.

Angebotsschwerpunkt

Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente. Fünf Betriebe generieren auf ca. 57 % der Verkaufsfläche einen Umsatzanteil von ca. 85 %. Angebote des überwiegend zentrenrelevanten Sortimentsbereichs werden von drei Betrieben vorgehalten (ca. 6 % des Umsatzes, ca. 33 % der Verkaufsfläche). Nicht zentrenrelevante Sortimente werden von nur einem Betrieb angeboten (ca. 9 % des Umsatzes, ca. 35 % der Verkaufsfläche).

Magnetbetriebe im Nahversorgungszentrums Tschirchdamm

Die Versorgungsstruktur des Einzelhandelsstandorts Tschirchdamm prägt ein großflächiger Magnetbetrieb (Rewe-Lebensmittel-Vollsortimenter). Der übrige Einzelhandelsbesatz ist mit Ausnahme des Sozialkaufhauses kleinteilig strukturiert.

Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Tschirchdamm

Sortimentsgruppe	Betriebe	Betriebe	Verkaufsfläche	Verkaufsfläche
	abs.	(in %)	(in qm)	(in %)
Nahversorgungsrelevant	5	55,6	1.890	56,8
Zentrenrelevant	3	33,3	270	8,1
Nicht zentrenrelevant	1	11,1	1.170	35,1
Summe	9	100	3.330	100

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

Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Tschirchdamm

Ergänzt werden die neun Einzelhandelsnutzungen des Nahversorgungszentrums Tschirchdamm durch 11 Komplementärnutzungen in den Erdgeschossen, welche sich auf die drei Kategorien Gastronomie/Hotellerie, Dienstleistungen und Bildung/ Gesundheit verteilen. Durch diese Verteilung wird innerhalb des Versorgungszentrums eine Reihe von Angeboten vorgehalten, die über die Versorgung mit Konsumgütern hinausgehen.

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen*	
	Summe	Angebotsschwerpunkt
Gastronomie, Hotellerie	3	Bars, Imbiss, Hostel
Dienstleistungen	4	Friseur, Versicherung, Banken
Kultur, Freizeit	-	-
Bildung, Gesundheit	3	(Fach-)Ärzte, Schule
Summe	10	

*Anm.: Erdgeschoss

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

Leerstände

In den Erdgeschosslagen sind 6 Leerstände zu verzeichnen. Im Verhältnis zu den insgesamt 26 in den Erdgeschossen vorliegenden Gewerbeflächen ergibt sich eine überdurchschnittlich hohe Leerstandsquote von ca. 23 %. Bei der Vorläuferuntersuchung im Jahr 2011 konnten vier Leerstände ausgemacht werden (Leerstandsquote: 13 %). Somit ist in dieser Hinsicht eine Verstärkung festzustellen.

Nutzungsstruktur im Nahversorgungszentrum Tschirchdamm

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen*	
	Summe	
Einzelhandel	9	
Komplementärnutzungen	10	
Leerstände	6	
Vergnügungsstätten	1	
Summe	26	

*Anm.: Erdgeschoss

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

Einzugsgebiet und Konkurrenzstandorte

Das Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums Tschirchdamm dürfte sich auf die umliegenden Wohngebiete richten und somit auch Teile des Stadtteils Görden umfassen. Insgesamt sind dort ca. 6.835 Einwohner wohnhaft. In räumlicher Nähe und damit auch in Konkurrenz zum Nahversorgungszentrum Tschirchdamm befinden sich die beiden dezentralen Einzelhandelsstandorte Upstallstraße und Beetzsee-Center sowie die Nahversorgungszentren Wiener Straße und das Einkaufszentrum Görden.

Städtebauliche Bewertung

Die städtebauliche Situation des abgegrenzten Nahversorgungszentrums Tschirchdamm ist differenziert zu bewerten. Westlich des Tschirchdamms befinden sich der ehemalige Standort des Magnetbetriebs Rewe sowie bestehende ergänzende Nutzungen in einer Passage. Ein angeschlossenes Parkhaus stellt ausreichende Parkplätze zur Verfügung, sie werden jedoch nicht so stark angenommen wie ebenerdig gelegene. Die Aufenthaltsqualität der Passage ist unzureichend und die Wiederbelegung der leerstehenden Ladenlokale (hier insbesondere der großflächigen vormaligen Rewe-Einheit) sollte prioritär behandelt werden, um einer Fortsetzung der Trading-down-Effekte entgegenzuwirken.

Das gegenüberliegende Grundstück/Gebäude war lange Zeit durch einen stark sanierungsbedürftigen Zustand geprägt. Durch den Neubau für den Rewe-Supermarkt wird hier eine Standortaufwertung initiiert.

Stärken-Schwächen-Profil

In der Gesamtbetrachtung der Angebots- und Standortqualitäten des Nahversorgungszentrums Tschirchdamm ergeben sich folgende prägenden Stärken:

Stärken des Nahversorgungszentrums

Tschirchdamm:

- + Zufriedenstellende Erreichbarkeit
- + Leistungsfähiger Lebensmittelmagnetbetrieb
- + Nachnutzungspotenziale am Altstandort Rewe
- + Ausreichendes Angebot an Parkplätzen, teilweise im Parkhaus
- + Hohes Bevölkerungspotenzial im Nahbereich

Schwächen des Nahversorgungszentrums

Tschirchdamm:

- Gestalterische Defizite (keine Aufenthaltsqualität)
- Hohe Leerstandsquote
- Geringe Außenwirkung zur stark frequentierten Straße hin

Handlungsempfehlungen

Der zentrale Versorgungsbereich Tschirchdamm übernimmt überwiegend Nahversorgungsfunktionen. Der Lebensmittelvollsortimenter als Magnetbetrieb hat seine Fläche im Zuge einer Verlagerung vergrößert und modifiziert. Hierdurch ist zukünftig eine weitere Standortaufwertung zu erwarten, weil eine erhöhte Kundefrequenz durch die Attraktivierung des Magnetbetriebs anzunehmen ist, die die Ansiedlung weiterer Versorgungseinrichtungen unterstützen wird.

Der Fokus ist demnach zukünftig vermehrt auf eine städtebauliche Aufwertung des Standorts zu richten, die auch zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität beitragen soll.

Wichtig erscheint insbesondere eine funktionale Verknüpfung der beiden Straßenseiten. Dies beinhaltet eine qualifizierte fußläufige Verbindung wie auch die Unterstützung von Sichtbeziehungen und eine gemeinsame Vermarktung (Öffnungszeiten, Werbung, Parkplätze etc.). Zu vermeiden ist eine Isolierung des modernisierten Lebensmittel-SB-Betriebs von den weiteren Versorgungseinrichtungen, da so keine Kopplungseffekte entstehen können.