



Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam

Auszug
Elemente mit Steuerungswirkung

Oktober 2008



Landeshauptstadt
Potsdam

Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam

Auszug – Elemente mit Steuerungswirkung

Der vorliegende Auszug enthält Teile des am 10. September 2008 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Potsdam.

Dargestellt sind hier die Elemente mit besonderer Steuerungswirkung:

- Zentrale Versorgungsbereiche
- Potsdamer Sortimentsliste
- Leitlinien

Nummerierung und Seitenzahlen sind die des Gesamtkonzeptes und wurden für den Auszug nicht angepasst.

Projektbearbeitung: Dipl.-Geogr. Monika Kollmar
Dipl.-Geogr. Monika Ohle
Projektverantwortung: Dr. Manfred Bauer

Ludwigsburg / Erfurt, Oktober 2008

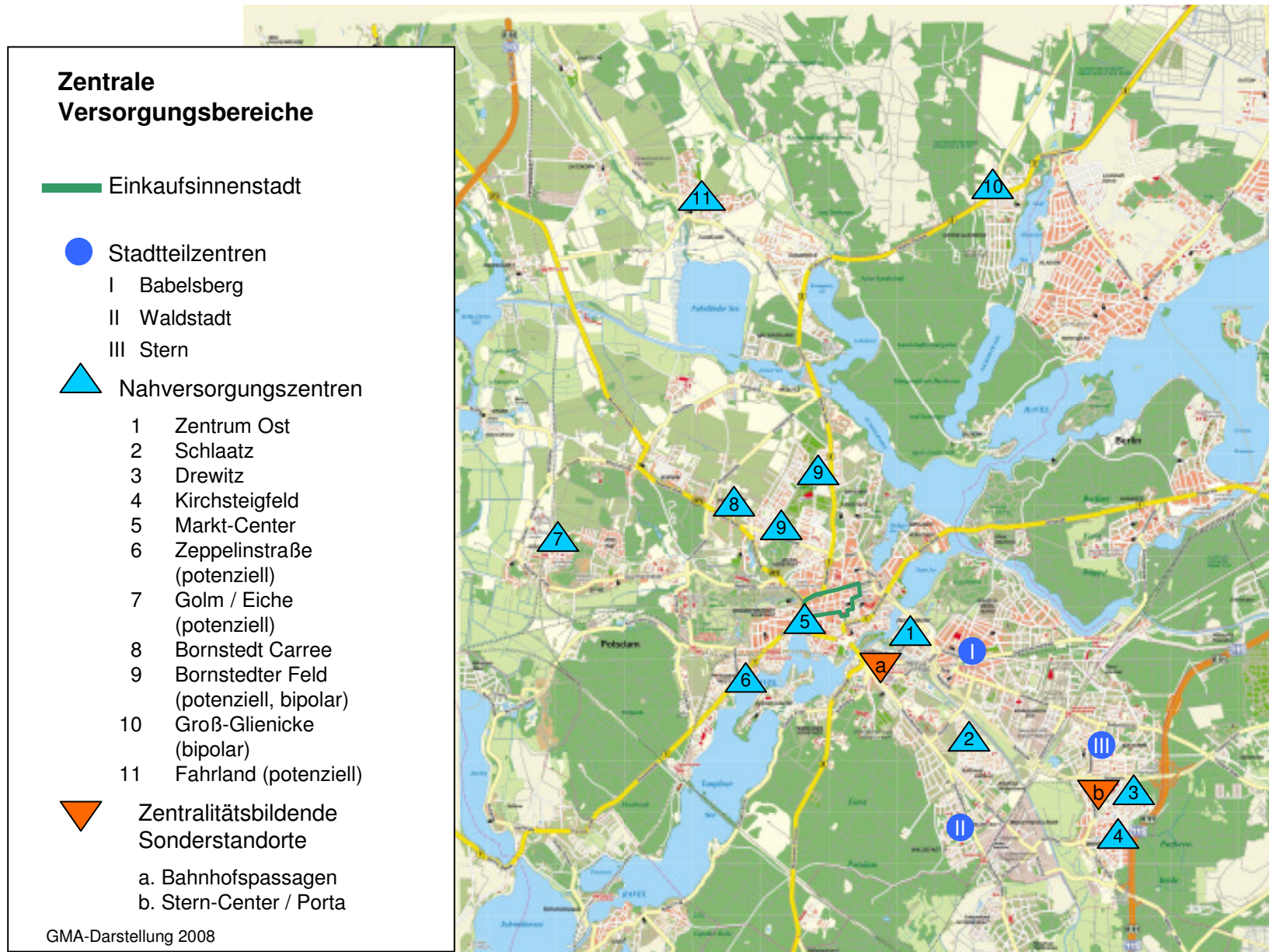


Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Erfurt, Köln, München
Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl

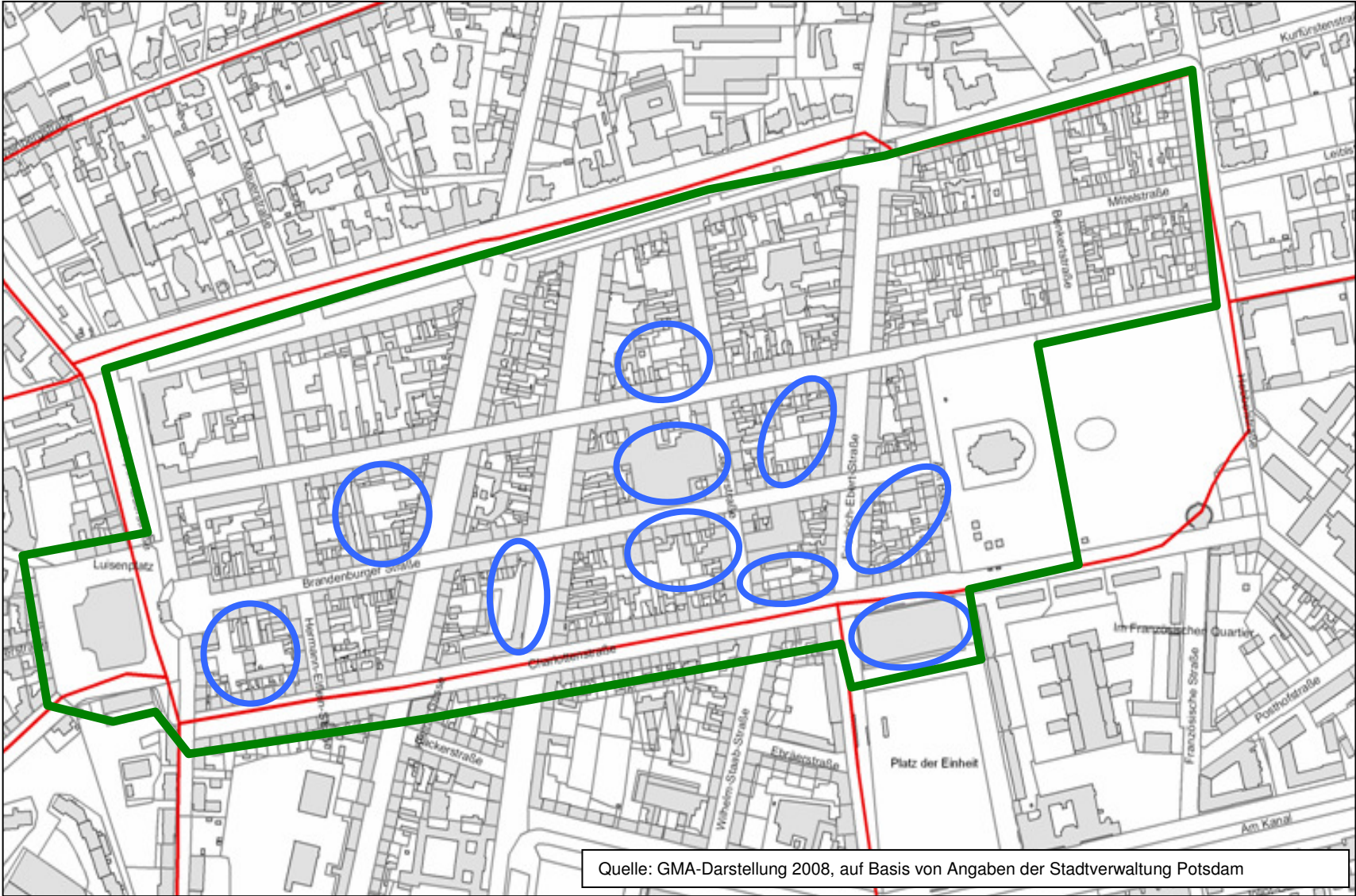
Ansprechpartner:
Bereich Stadtentwicklung-Verkehrsentwicklung:
Bernd Kahle
Tel. 0331 289-2541
Erik Wolfram
Tel. 0331 289-2512
Stadthaus, Hegelallee 6 – 10
E-Mail: stadtentwicklung@Rathaus.Potsdam.de

Bereich Wirtschaftsförderung:
Jutta Moll
Tel. 0331 289-2825
Friedrich-Ebert-Straße 79 – 81
E-Mail: Jutta.Moll@Rathaus.Potsdam.de

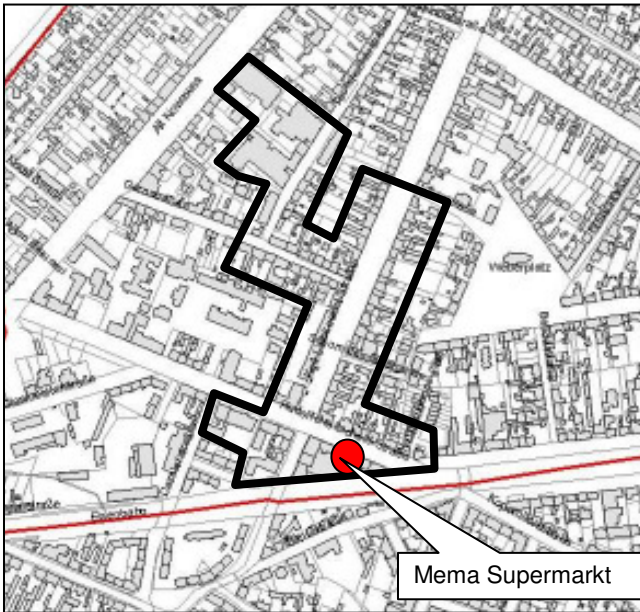
Karte 7: Zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Potsdam



Karte 9: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ / potenzielle Entwicklungsareale



Zentrenpass 1: Zentraler Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Babelsberg“



VK-Ausstattung nach Hauptwarengruppen in m ²	
Nahrungs- und Genussmittel	2.610
Gesundheit, Körperpflege	955
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	180
Bücher, PBS, Spielwaren	285
Bekleidung, Schuhe, Sport	1.855
Elektrowaren	245
Hausrat, Einrichtung, Möbel	375
Sonst. Einzelhandel	230
Einzelhandel insgesamt	6.735

Komplementärnutzungen

Dienstleistungen: 6 Bankfilialen, 5 Versicherungsagenturen, 2 Zahnärzte, 2 Psychologen, 5 Rechtsanwälte, 9 Steuerberater, 4 Reisebüros, 6 Friseure, 3 Kosmetikstudios, Hundesalon, Schlüsselservices, 2 Personalservices, 4 Haus- und Grundstücksverwaltungen, 3 Kopierservices, Fahrschule, Werbeagenturen, Wohnungsunternehmen, Sicherheitsdienst, Post, 2 Allgemeinärzte, 2 Waschsaloons, Gynäkologe, Hebamme, Ernährungsberater, Physiotherapie

Gastronomie: 6 Restaurants, 3 Cafés, 2 Systemgastronomien, 5 Imbissanbieter, Hotel, Eiscafé

Sonstiges: Kirche, Stadtmuseum, Kosmetikschule, Bestattungshaus, Journalistenverband, Ingenieurbüros, Managementberatung, Kundenzentrum, EDV-Dienstleister, Verlag

Das Stadtteilzentrum Babelsberg befindet sich im Osten des Potsdamer Stadtgebietes. Es liegt im gleichnamigen Stadtteil, der sich in Babelsberg-Nord und Babelsberg-Süd untergliedert. Babelsberg hat bis 1939 eine relativ eigenständige Entwicklung genommen, was u. a. zur Ausprägung des Zentrums im Bereich des ehemaligen Rathauses und S-Bahnhofes führte. Die Funktionsstärkung des Stadtteilzentrums ist eines der Kernziele des 1993 durch die SVV beschlossenen Sanierungsverfahrens.

Die Siedlungsstruktur dieses städtischen Teilraumes wird durch unterschiedliche Baugebiete geprägt. Im Nordwesten wird der Stadtteil durch den Park Babelsberg begrenzt, an

den östlich das historische Weberviertel sowie das Stadtteilzentrum Babelsberg entlang der Karl-Liebknecht-Straße, Rudolf-Breitscheid-Straße und Garnstraße anschließen. Der Süden von Babelsberg (zwischen Großbeerenstraße und Nuthestraße) wird durch ein weiträumiges Gewerbegebiet geprägt. Nördlich der Großbeerenstraße befindet sich die Medienstadt Babelsberg mit dem Babelsberger Filmpark sowie einigen Fachbereichen der Universität Potsdam. Daran schließt sich nördlich der Rudolf-Breitscheid-Straße bis zum Griebnitzsee das Villenviertel „Neubabelsberg“ an.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums für den Pkw-Verkehr ist als gut zu bezeichnen. Aus Richtung Osten erfolgt die Zufahrt über die Nuthestraße, Wetzlarer Straße, Großbeerenstraße bzw. Rudolf-Breitscheid-Straße. Von der Stadtmitte ist eine gute Anbindung über die Friedrich-List- und Rudolf-Breitscheid-Straße bzw. Friedrich-Engels-Straße und Karl-Liebknecht-Straße gegeben. Parkmöglichkeiten sind in eingeschränkter Zahl straßenbegleitend zur Karl-Liebknecht-Straße vorhanden. Des Weiteren bestehen kostenpflichtige Parkmöglichkeiten in den Weberpark-Passagen.

Die Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums mit Verkehrsmitteln des ÖPNV ist durch den S-Bahnhof Babelsberg südlich der Karl-Liebknecht-Straße sowie die Bushaltestelle Babelsberg-Schulstraße (Linien 690, 693, 694, 698, 699) sowie mehrere Regionalbuslinien gewährleistet. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren ist ebenfalls als unproblematisch einzustufen.

Das Nahumfeld des Stadtteilzentrums stellt sich relativ homogen dar. Während entlang der Karl-Liebknecht-Straße, Rudolf-Breitscheid-Straße und Garnstraße eine annähernd geschlossene Ladenfront vorhanden ist, dominiert in den Seitenstraßen zumeist die Wohnnutzung. Im östlichen Verlauf der Rudolf-Breitscheid-Straße schließt sich mit mehreren gastronomischen Einrichtungen die „Kneipenmeile“ von Babelsberg an. Hier ist unter anderem auch ein Programmkinos angesiedelt.

Beim Stadtteilzentrum Babelsberg handelt es sich um eine überwiegend gewachsene Einkaufslage, die v. a. durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte verschiedener Branchen geprägt ist. Als „Einkaufsmagnet“ fungiert in begrenztem Umfang ein Supermarkt. Die Weberpark-Passagen am nordwestlichen Rand des Stadtteilzentrums erfüllen eine solche Magnetfunktion derzeit nicht, u.a. weil sie über eine Reihe von Leerständen bestehen und die Anbindung an die Karl-Liebknecht-Straße derzeit nur ungenügende ist. Sie verfügen mit einem Edeka-Supermarkt, einem Penny-Lebensmitteldiscounter, einem Drogeriemarkt (Rossmann) und einem Textildiscounter (KiK) zwar über eine Reihe mittel- bis großflächiger Betriebe, nehmen jedoch innerhalb des Stadtteilzentrums eine relativ solitäre Rolle ein. Die Märkte sind in mehreren Immobilien verteilt, die über einen Innenhof miteinander verbunden sind, insgesamt ist der Weberpark sehr stark nach innen gewandt. Austauschbeziehungen zwischen dem Weberpark und der Haupteinkaufslage im Bereich Karl-Liebknecht-Straße / Rudolf-Breitscheid-Straße finden derzeit nur in relativ geringem Maße statt. Die beengte Zufahrt zur Tiefgarage und die engen Verhältnisse in der Tuchmacherstraße durch parkende Autos führen zu einer geringen Akzeptanz der Stellplätze in der Tiefgarage, sie trägt kaum zu einer Entlastung des oberirdischen Parksuchverkehrs im Stadtteilzentrum Babelsberg bei.

Insgesamt deckt der Einzelhandel im Stadtteilzentrum neben dem kurzfristigen, teilweise auch den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ab.

Als Defizit des Stadtteilzentrums ist im Einzelhandelsbereich das Fehlen eines starken Kundenmagneten anzuführen. Mit dem Areal der ehemaligen Berufsschule / Post stünde ggf. ein geeignetes Gelände für eine Neuansiedlung zur Verfügung; allerdings existieren hier bereits Planungen für eine Bildungseinrichtung. Der Weberpark könnte eine solche Magnetfunktion erfüllen, hierfür müssten jedoch erhebliche bauliche Maßnahmen erfolgen und die Leerstände wieder belegt werden.

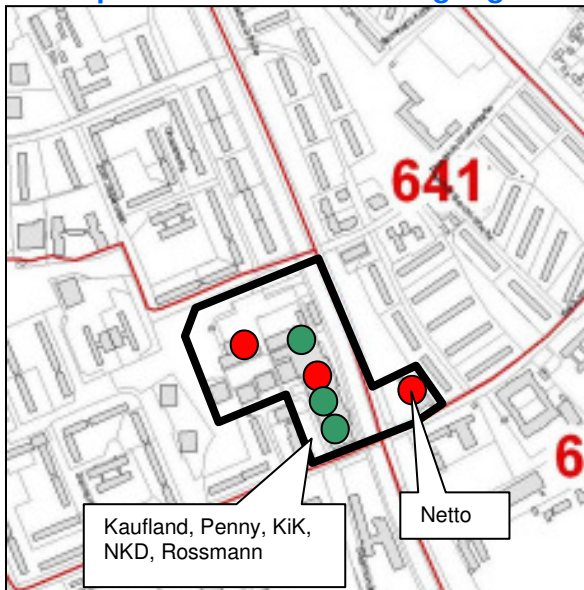
Insgesamt handelt es sich beim Stadtteilzentrum Babelsberg um eine Einkaufslage, die aufgrund ihres breit gefächerten Angebotes, aber auch der ansässigen Dienstleister und Gastronomiebetriebe nicht nur Versorgungsfunktionen erfüllt, sondern auch eine identitäts- und gemeinschaftsstiftende Funktion übernimmt.

Im Kerneinzugsgebiet des Stadtteilzentrums leben ca. 20.200 Menschen.

Empfehlungen zur Aufwertung des Stadtteilzentrums

- Ausbau des Komplementärangebotes im Dienstleistungsbereich
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch gestalterische Maßnahmen (z. B. stärkere Pflege des Grünstreifens, Ruhezonen, Erweiterung der Außengastronomie)
- Ausbau des Einzelhandelsangebotes durch Ansiedlung eines Frequenzbringers auf dem Areal ehem. Berufsschule / Post (z. B. Lebensmittel, Textilien, Drogeriewaren)
- konsequente Bewirtschaftung der Parkierungsflächen in der Karl-Liebknecht-Straße
- Revitalisierung der Leerstände in den Weberpark-Passagen
- für eine höhere Akzeptanz der Weberpark-Passagen wären erhebliche bauliche Maßnahmen notwendig, so u. a. eine bessere Zufahrt zur Tiefgarage und eine Öffnung des Bauwerks zur Tuchmacherstraße hin.

Zentrenpass 2: Zentraler Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Waldstadt“



VK-Ausstattung nach Hauptwarengruppen in m ²	
Nahrungs- und Genussmittel	4.580
Gesundheit, Körperpflege	800
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	175
Bücher, PBS, Spielwaren	270
Bekleidung, Schuhe, Sport	1.380
Elektrowaren	170
Hausrat, Einrichtung, Möbel	490
Sonst. Einzelhandel	85
Einzelhandel insgesamt	7.950

<u>Komplementärnutzungen</u>
Dienstleistungen: Bankfiliale, Poststation, 2 Friseure, Kosmetikstudio, Sonnenstudio, 2 Steuerberater, Rechtsanwalt, Textilreinigung, Videothek, Reisebüro, Fahrschule, Zahnarzt
Gastronomie: 3 Imbissanbieter, Eiscafé
Sonstiges: Stadtteil-Bibliothek, Tanzschule, Oberschule, Sonnenstudio

Das Stadtteilzentrum „Waldstadt“ befindet sich im Süden des Potsdamer Stadtgebietes. Es liegt im gleichnamigen Stadtteil, der sich in Waldstadt I und Waldstadt II untergliedert. Die durch die Stadt im Rahmen der Städtebauförderung durchgeführten Maßnahmen der Gebietsaufwertung in der Waldstadt II beinhalten u. a. Projekte, mit denen die Anbindung des zentralen Versorgungsbereiches an die Wohnquartiere und den ÖPNV verbessert wird.

Im Westen wird der Verflechtungsbereich des Stadtteilzentrums durch den Forst Potsdam begrenzt, nordöstlich bildet die Straße Am Nuthetal die Grenze zu Schlaatz. Im Norden reicht er bis zur Kreuzung Heinrich-Mann-Allee / Horstweg und umfasst dementsprechend auch den statistischen Bezirk „Siedlung Eigenheim“, der bereits zum Stadtteil Teltower Vorstadt gehört. Im Südosten bilden die Gemarkungsgrenze der Stadt Potsdam sowie die dazu parallel verlaufende Bahnlinie die Grenze. Die Siedlungsstruktur dieses

städtischen Teilraumes wird durch unterschiedliche Wohnquartiere geprägt. Während im Stadtteil Waldstadt insbesondere eine verdichtete Wohnbebauung vorherrscht, wird der Bereich „Siedlung Eigenheim“ durch aufgelockerte Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) geprägt.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums für den Pkw-Verkehr ist als gut zu bezeichnen. Über die Heinrich-Mann-Allee, welche als Ausfallstraße in Richtung Nuthetal fungiert, ist das Stadtteilzentrum zügig zu erreichen. Parkmöglichkeiten sind im Bereich des Stadtteilzentrums vorhanden.

Die Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums mit Verkehrsmitteln des ÖPNV ist durch die Straßenbahnhaltestellen Im Moosfenn und Friedrich-Wolf-Straße (Linien 90, 93, X91) sowie die Bushaltestelle Im Moosfenn (Linie 693) und die Haltestelle der Regionalbuslinie 611 gewährleistet. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten ist ebenfalls als gut einzustufen.

Beim Stadtteilzentrum „Waldstadt“ handelt es sich schwerpunktmäßig um eine funktionale Einzelhandelsimmobilie mit einem SB-Warenhaus als „Einkaufsmagnet“, der durch Konzessionäre sowie Komplementärnutzungen aus dem Dienstleistungsbereich ergänzt wird. Auf der gegenüberliegenden Seite der Heinrich-Mann-Allee ist ein weiterer Lebensmittelmarkt in den Bereich des Stadtteilzentrums einzuschließen. Im Nichtlebensmittelbereich übernehmen zwei Textildiscounter sowie ein Drogeriefachmarkt wichtige Versorgungsfunktionen. Des Weiteren ist auf zahlreiche Kleinanbieter aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel (insbesondere Lebensmittelhandwerk), Apothekerwaren / Parfüm / Kosmetik / Gesundheit, Blumen, Schreibwaren / Zeitschriften, Bekleidung / Schuhe, Haushaltswaren / Geschenkartikel, Handyanbieter, Optiker / Schmuckanbieter, einen Matratzenfachmarkt etc., hinzuweisen. Dementsprechend deckt der Einzelhandel im Stadtteilzentrum „Waldstadt“ neben dem kurzfristigen, teilweise auch den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ab.

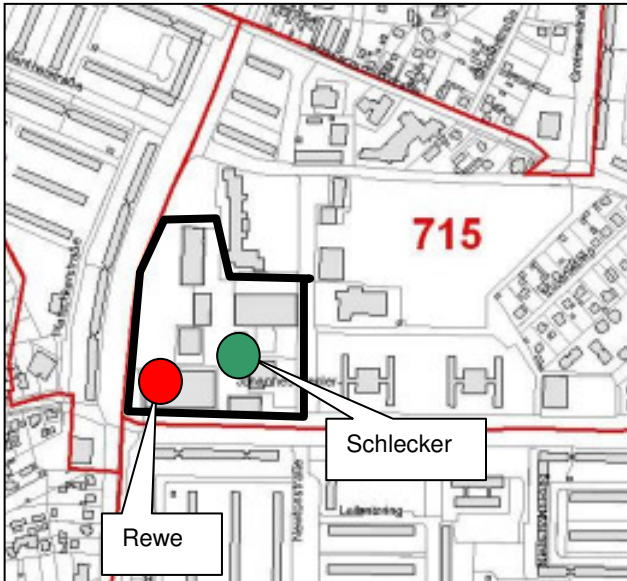
Insgesamt handelt es sich beim Stadtteilzentrum „Waldstadt“ um eine geplante Einrichtung, die überwiegend Versorgungsfunktionen für den Bereich zwischen Forst Potsdam und Nuthestraße übernimmt.

Im Kerneinzugsgebiet des Stadtteilzentrums leben ca. 27.800 Menschen (inkl. Schlaatz, Teltower Vorstadt).

Empfehlungen zur Aufwertung des Stadtteilzentrums

- Ausbau des Komplementärangebotes im Dienstleistungsbereich / Gastronomie
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch gestalterische Maßnahmen (z. B. Schaffung von Ruhezeiten, Aufstellung von Kinderspielgeräten).

Zentrenpass 3: Zentraler Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Stern“



VK-Ausstattung nach Hauptwarengruppen in m ²	
Nahrungs- und Genussmittel	2.085
Gesundheit, Körperpflege	275
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	30
Bücher, PBS, Spielwaren	70
Bekleidung, Schuhe, Sport	70
Elektrowaren	---
Hausrat, Einrichtung, Möbel	40
Sonst. Einzelhandel	50
Einzelhandel insgesamt	2.620

Komplementärnutzungen
Dienstleistungen: Sparkassenfiliale, Fahrschule, Druckerservice, 2 Friseure, Kosmetikstudio, Textilreinigung, Sonnenbank, Schuhreparaturservice, Reisebüro, Telefonzelle, Versicherungsmakler, Rechtsanwalt, Bestattungsinstitut
Gastronomie: 4 Imbissanbieter, Café
Sonstiges: Jugendzentrum, Kindertreff, Bibliothek

Das Stadtteilzentrum „Stern“ befindet sich im gleichnamigen Potsdamer Stadtteil, im Osten des Stadtgebietes. Die Siedlungsstruktur dieses städtischen Teilraumes wird durch verdichtete Wohnbebauung geprägt. Der Verflechtungsbereich des Stadtteilzentrums erstreckt sich im Norden bis zur Parforceheide und im Süden bis zur Nuthestraße. Im Osten verläuft die Stadtgrenze, im Westen bildet die Bahnlinie eine topografische Trennlinie gegenüber dem Stadtteil Babelsberg.

Die Stadt hat in den zurückliegenden Jahren Förder- und Eigenmittel in diesem Gebiet konzentriert eingesetzt. Sie hat damit u. a. Projekte zur Aufwertung der Freiräume und kommunalen Gebäuden im und um den zentralen Versorgungsbereich mit dem Ziel finanziert, u. a. den privatwirtschaftlichen Aktivitäten im Einzelhandel günstige Umfeldbedingungen anzubieten.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums ist über die Neuendorfer Straße als gut zu bewerten. Die unmittelbare Anfahrt erfolgt entweder über die Neuendorfer Straße oder die Galileistraße, wo jeweils zahlreiche Park-

plätze in räumlicher Zuordnung zum Stadtteilzentrum vorhanden sind. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch eine Bushaltestelle (Linien 118, 601, 690, 693, 694) sowie die Straßenbahnhaltestelle (Linie 92, 96, 99) am Johannes-Kepler-Platz gegeben. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren ist ebenfalls als gut einzustufen; für die weiter entfernten Wohnareale nördlich der Großbeerenstraße ist sie allerdings aufgrund der Distanz nur noch eingeschränkt vorhanden.

Das Umfeld des Stadtteilzentrums wird durch Plattenbauten geprägt. Im Osten schließen sich ein Gymnasium und eine Grundschule an. Des Weiteren befindet sich in nördlicher Richtung im Kreuzungsbereich Newtonstraße / Ziolkowskistraße ein Ärztehaus.

Das Stadtteilzentrum besteht aus mehreren eingeschossigen Immobilien, die um den Johannes-Kepler-Platz angeordnet sind. Auf der Fläche sind auch einige mobile Verkaufsstände vorhanden. Gleichzeitig befinden sich mehrere Einzelhandelsnutzungen in Erdgeschosslage verschiedener Wohnimmobilien. Der Angebotsschwerpunkt liegt mit einem Supermarkt, einem Drogeriefachmarkt, zwei Apotheken, einem Blumen-, einem Zeitschriften-/Schreibwarenladen, einem Optiker sowie zwei Anbietern aus dem Textilbereich v. a. im kurzfristigen Bedarfssektor.

Insgesamt deckt der Einzelhandel im Stadtteilzentrum das Spektrum des kurzfristigen Bedarfs ab. Als „Einkaufsmagnet“ fungiert der Lebensmittelmarkt, dem zusätzlich ein Getränkemarkt angegliedert ist.

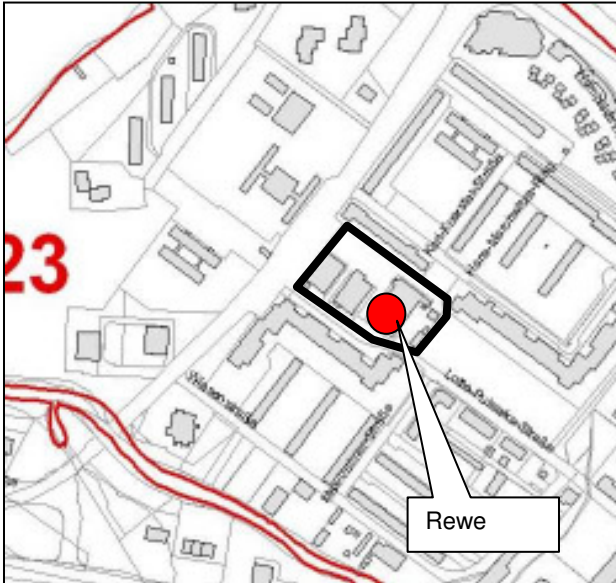
Im Kerneinzugsgebiet des Nahversorgungszentrums ist ein Einwohnerpotenzial von ca. 16.100 Menschen vorhanden, davon ca. 11.900 im näheren Umfeld (südlich der Großbeerenstraße).

Im Vergleich zu den benachbarten Nahversorgungszentren Drewitz und Kirchsteigfeld hat das Stadtteilzentrum „Stern“ eine herausgehobene Stellung im Zentrengefüge des Potsdamer Südostens. Dies ist v. a. durch die den Einzelhandel ergänzenden Nutzungen im Dienstleistungsbereich, der Kultur und der Bildung begründet (z. B. Stadtteilbibliothek, Campus Am Stern).

Empfehlungen zur Aufwertung des Stadtteilzentrums

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität auf dem Johannes-Kepler-Platz
- städtebauliche Qualifizierung des Gesamttraums bis Neuendorferstraße
- Installation von Kinderspielgeräten / Erneuerung der Möblierung im öffentlichen Raum.

Zentrenpass 4: Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Zentrum Ost“



VK-Ausstattung nach Hauptwarengruppen in m ²	
Nahrungs- und Genussmittel	1.320
Gesundheit, Körperpflege	45
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	---
Bücher, PBS, Spielwaren	20
Bekleidung, Schuhe, Sport	---
Elektrowaren	---
Hausrat, Einrichtung, Möbel	---
Sonst. Einzelhandel	---
Einzelhandel insgesamt	1.385

Komplementärnutzungen

Dienstleistungen: Reisebüro, Videothek
Gastronomie: Café / Bistro, Kneipe, Lebensmittelverkaufsstände im Außenbereich

Das Nahversorgungszentrum „Zentrum Ost“ befindet sich im Stadtteil Südliche Innenstadt, im statistischen Bezirk Zentrum Ost. Die Siedlungsstruktur dieses städtischen Teilraumes, der im Norden und Osten durch die Nuthestraße, im Süden durch die Friedrich-List-Straße und den Verlauf der Bahnlinie sowie im Westen durch die Havel begrenzt wird, ist vornehmlich durch verdichtete Wohnbebauung geprägt.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums für den Pkw-Verkehr ist als eingeschränkt zu bezeichnen. Die Zufahrt erfolgt derzeit aus Richtung Norden und Süden über den Humboldtring, der die Nuthestraße mit der Friedrich-List-Straße verbindet. Mit dem Umbau der Humboldtbrücke / Nuthestraße wird die Anbindung von Norden her aber entfallen, was die Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums für den motorisierten Individualverkehr noch stärker einschränkt. Des Weiteren kann der Standort aus Osten und Westen über die Lotte-Pulewka-Straße angefahren

werden. Parkmöglichkeiten sind in eingeschränkter Zahl in Nähe eines Supermarktes vorhanden.

Die Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums mit Verkehrsmitteln des ÖPNV ist durch eine Bushaltestelle im Bereich Humboldtring / Lotte-Pulewka-Straße (Linie 693) gewährleistet. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren ist ebenfalls als unproblematisch einzustufen.

Das Umfeld des Nahversorgungszentrums präsentiert sich relativ homogen. Nördlich, südlich und östlich grenzen Plattenbauten an; östlich liegt ein größerer Anwohnerparkplatz. Westlich des Humboldtrings ist eine Gesamtschule sowie eine Kindertagesstätte etabliert. Im weiteren Verlauf der Lotte-Pulewka-Straße in Richtung Osten befinden sich weitere Einzelhandelsanbieter (u. a. Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmarkt). Hinzuweisen ist auch auf das EKZ Bahnhofspassagen im erweiterten Umfeld mit einem großen SB-Warenhaus.

Beim Nahversorgungszentrum „Zentrum Ost“ handelt es sich um mehrere eingeschossige Immobilien. Als „Einkaufsmagnet“ fungiert ein modernisierungsbedürftiger Lebensmittelmarkt, dessen Angebot durch einzelne Dienstleistungs- bzw. Gastronomieeinrichtungen ergänzt wird. Der Einzelhandel im Nahversorgungszentrum deckt lediglich den kurzfristigen Bedarfsbereich im Lebensmittelsegment ab. Des Weiteren gibt es mobile temporäre Verkaufsstände (Lebensmittel, Textilien).

Im Hinblick auf die idealtypische Ausstattung eines Nahversorgungszentrums ist ein Ausbau des Einzelhandels im kurzfristigen Bedarfsbereich (z. B. Drogeriewaren, Schreibwaren) sowie des Dienstleistungssektors (z. B. Ärzte, EC-Automat, Friseur) anzustreben.

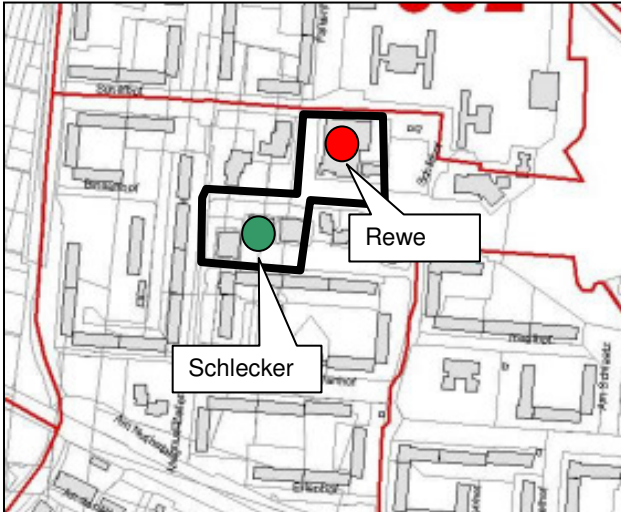
Insgesamt handelt es sich bei dem Nahversorgungszentrum um veraltete Immobilien, die aufgrund ihrer Dimensionierung und baulichen Substanz nur eingeschränkte Versorgungsfunktionen für die Wohnbevölkerung der Umgebung übernehmen.

Im Kerneinzugsgebiet des Nahversorgungszentrums leben ca. 5.300 Menschen.

Empfehlungen zur Aufwertung des Nahversorgungszentrums

- Ausbau des Einzelhandelsangebotes im kurzfristigen Bedarfsbereich (z.B. Drogeriewaren, Schreibwaren)
- Ausbau des Komplementärangebotes im Dienstleistungsbereich (z. B. Ärzte, EC-Automat, Frisör)
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch gestalterische Maßnahmen (z. B. Modernisierung der Bausubstanz, Entfernung von Graffiti, Sitzmöglichkeiten)
- ggf. Abriss und Neuordnung der Liegenschaft
- Installation von Kinderspielgeräten an geeigneter Stelle.

Zentrenpass 5: Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Schlaatz“



VK-Ausstattung nach Hauptwarengruppen in m ²	
Nahrungs- und Genussmittel	1.335
Gesundheit, Körperpflege	225
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	30
Bücher, PBS, Spielwaren	140
Bekleidung, Schuhe, Sport	200
Elektrowaren	---
Hausrat, Einrichtung, Möbel	---
Sonst. Einzelhandel	---
Einzelhandel insgesamt	1.930

<u>Komplementärnutzungen</u>
Dienstleistungen: Friseur, Sparkassenfiliale, Packstation, Postannahmestelle
Gastronomie: Imbissanbieter
Sonstiges: Bürgerhaus

Das Nahversorgungszentrum „Schlaatz“ befindet sich im gleichnamigen Stadtteil, im südöstlichen Potsdamer Stadtgebiet. Die Siedlungsstruktur dieses städtischen Teilraumes wird durch verdichtete Wohnbebauung geprägt. Der Verflechtungsbereich des Nahversorgungszentrums wird im Norden durch die Nuthewiesen, im Westen durch den Horstweg und im Südwesten durch die Heinrich-Mann-Allee bzw. im weiteren Verlauf durch die Drewitzer Straße definiert. Im Südosten bilden der Verlauf der Straße „Am Nuthetal“ und die sich daran anschließende „Stadtrandsiedlung“ eine räumliche Begrenzung.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums ist über den Horstweg und die Straße An der Alten Zauche gewährleistet. Die unmittelbare Anfahrt erfolgt über die Straße Schilffhof. Parkmöglichkeiten bestehen im Hinterhof eines Supermarktes sowie im Bereich der Straße Schilffhof. Insgesamt ist die Parkplatzsituation sowohl bezüglich der Stellplatzanzahl als auch der räumlichen Anordnung als suboptimal zu klassifizieren.

Eine Erreichbarkeit mit Verkehrsmitteln des ÖPNV ist durch die Bushaltestelle Schilffhof (Linie 693) gegeben; auch mit der Straßenbahn (Linien 92, 96, 99) ist Schlaatz gut erreichbar. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren ist ebenfalls als gut einzustufen.

Das Umfeld des Nahversorgungszentrums wird durch Plattenbauten geprägt. Im Norden schließen sich eine Grund- und eine Gesamtschule an, während sich westlich eine Kleingartenanlage befindet.

Das Nahversorgungszentrum besteht aus mehreren eingeschossigen Immobilien, die um einen Platzbereich herum angeordnet sind. Hier sind temporär mobile Verkaufstände aufgestellt. Der Angebotsschwerpunkt des Nahversorgungszentrums liegt mit einem Supermarkt, einem Drogeriefachmarkt und einer Apotheke sowie einem Schreibwarenladen und einem Blumenladen im kurzfristigen Bedarfsbereich. Ergänzend sind noch zwei Anbieter aus dem Textilssektor vorhanden.

Der prinzipiell als „Einkaufsmagnet“ fungierende Supermarkt ist aufgrund seiner stark modernisierungsbedürftigen Bausubstanz als nicht mehr marktfähig einzustufen. Daher wird die Ansiedlung eines modernen Supermarktes mit ca. 1.600 m² VK (Rewe) am Horstweg vorbereitet; in einem städtebaulichen Vertrag wurde eine Verpflichtung zum Weiterbetrieb des bestehenden Marktes als Nahversorger festgelegt. Das Angebot wird in Erdgeschosslagen der umliegenden Wohnblöcke z. T. durch Komplementärnutzungen (z. B. Ärzte, Gastronomie) ergänzt.

Die Stadt hat mit Unterstützung verschiedener Förderprogramme in den letzten Jahren eine Vielzahl von Projekten realisiert, mit denen die städtebaulichen, funktionalen und sozialen Defizite des Stadtteils behoben werden sollen. Dabei stellt die Aufwertung des zentralen Bereiches unter Einbeziehung der Funktionsstabilisierung im Einzelhandel ein Kernziel dar, wenngleich die Planung für großflächigen Einzelhandel mit unmittelbarer Anbindung an den Horstweg eine bipolare Entwicklung ergibt, die die Positionierung des bisherigen Wohngebietszentrums tendenziell erschwert.

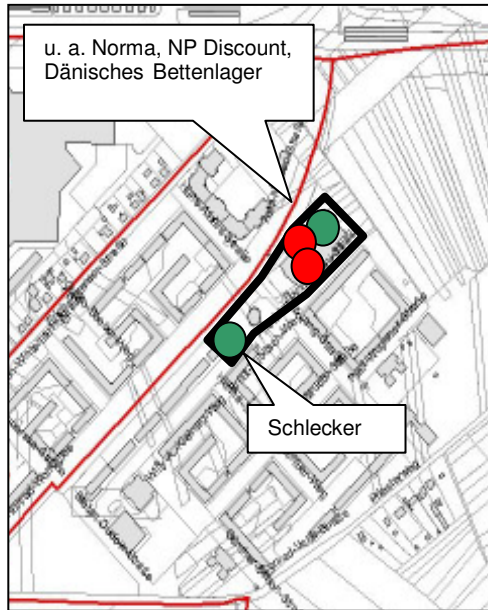
Durch eine Grünanlage, die sich westlich an das Nahversorgungszentrum anschließt, und die dort vorhandenen Spielgeräte ist prinzipiell eine Ruhe- und Spielzone mit begrenzter Aufenthaltsqualität vorhanden.

Im Kerneinzugsgebiet des Nahversorgungszentrums leben ca. 9.000 Menschen.

Empfehlungen zur Aufwertung des Nahversorgungszentrums

- Modernisierung der Bausubstanz
- ggf. Abriss und Neuordnung der Liegenschaft.

Zentrenpass 6: Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Drewitz“



VK-Ausstattung nach Hauptwarengruppen in m ²	
Nahrungs- und Genussmittel	1.385
Gesundheit, Körperpflege	230
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	240
Bücher, PBS, Spielwaren	40
Bekleidung, Schuhe, Sport	---
Elektrowaren	90
Hausrat, Einrichtung, Möbel	940
Sonst. Einzelhandel	---
Einzelhandel insgesamt	2.925

Komplementärnutzungen

Dienstleistungen: Friseur, Videothek, Reisebüro, Reinigung & Änderungsschneiderei, Fahrschule
Gastronomie: Eiscafé, Bistro

Das Nahversorgungszentrum „Drewitz“ liegt im gleichnamigen Stadtteil, im Südosten des Potsdamer Stadtgebietes. Die Siedlungsstruktur dieses Teilraumes ist durch verdichtete Wohnbebauung geprägt. Im Norden bildet die Nuthestraße eine Begrenzung des nahversorgungsrelevanten Verflechtungsbereiches, im Süden der Verlauf der Konrad-Wolf-Allee. Im Osten liegt die Stadtgrenze Potsdams und die BAB 115, im Westen die Straße zum Kirchsteigfeld mit der sich westlich daran anschließenden aufgelockerten Wohnbebauung.

Die mit Hilfe verschiedener Förderprogramme seit mehreren Jahren durchgeführten Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Wohngebietes zielen auch auf die Gestaltung der zentralen Freiräume. Damit ist das Ziel verbunden, eine stärkere Korrespondenz zwischen dem Havel-Nuthe-Center, über den Ernst-Busch-Platz zur sogenannten „Rolle“ herzustellen.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums für den Pkw-Verkehr ist durch die Konrad-Wolf-Allee gewährleistet. Die Zufahrt erfolgt über die Fritz-Lang-Straße bzw. Hans-Albers-Straße. Parkmöglichkeiten sind auf dem Gelände des Havel-Nuthe-Centers vorhanden, befinden sich jedoch z. T. in einer ungünstigen räumlichen Zuord-

nung. Die Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums mit Verkehrsmitteln des ÖPNV ist durch eine Straßenbahnhaltestelle (Linien 92, 96 und 99) an der Hans-Albers-Straße gewährleistet. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren ist ebenfalls als unproblematisch einzustufen.

Das „Havel-Nuthe-Center“ besteht aus einem viergeschossigen Gebäudekomplex, der jedoch lediglich im Erdgeschoss durch Einzelhandel genutzt wird. Darüber hinaus existieren im EG von Wohnblocks südöstlich der Fritz-Lang-Straße weitere Einzelhandelsnutzungen. Geschäfte, aber auch Dienstleistungsanbieter sind auch in mehrgeschossigen Gebäuden nordwestlich der Konrad-Wolf-Allee vorhanden. Als „Einkaufsmagnete“ fungieren zwei Lebensmittel-discounter. Der Einzelhandel im Nahversorgungszentrum deckt neben dem kurzfristigen Bedarfsbereich teilweise auch den mittel- und langfristigen Sektor (z. B. Schreibwarenladen, Dänisches Bettenlager, Haushaltswaren) ab.

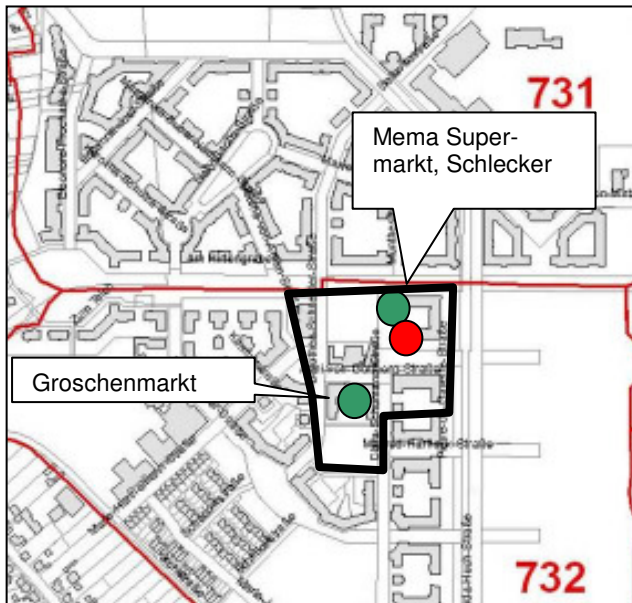
Insgesamt ist das Nahversorgungszentrum als funktionale Einzelhandels- und Büroimmobilie zu klassifizieren. Aufgrund des vorhandenen Einzelhandelsangebotes übernimmt die Einrichtung Versorgungsaufgaben für einen Großteil der Einwohner im Stadtteil Drewitz.

Im Kerneinzugsgebiet des Nahversorgungszentrums leben ca. 6.000 Menschen.

Empfehlungen zur Aufwertung des Nahversorgungszentrums

- bessere Gestaltung der Zufahrt und Parkplatzzuordnung
- weitere städtebauliche Aufwertung des Platzes südlich des Havel-Nuthe-Centers.

Zentrenpass 7: Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Kirchsteigfeld“



Das Nahversorgungszentrum Kirchsteigfeld besteht aus mehrgeschossigen Gebäuden, die zum überwiegenden Teil um den Stadtplatz herum angeordnet sind, bzw. sich entlang der Clara-Schumann-Straße und der Anni-von-Gottberg-Straße erstrecken. Als „Kundenmagnet“ fungiert ein Supermarkt, dessen Angebot durch einen Drogeriefachmarkt und einen Sonderpostenmarkt ergänzt wird. Der Einzelhandel im Nahversorgungszentrum deckt somit neben dem kurzfristigen Bedarfsbereich teilweise auch den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ab.

Ergänzend zum Einzelhandelsbesatz sind im Nahversorgungszentrum v. a. Dienstleister, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie ein Gastronomiebetrieb ansässig.

Insgesamt ist das Nahversorgungszentrum als funktionaler, aber auch gemeinschaftsprägender Mittelpunkt des Stadtteils Kirchsteigfeld zu bewerten. Aufgrund des vorhandenen Einzelhandelsangebotes übernimmt die Einrichtung zentrale Versorgungsfunktionen für die Einwohner des Stadtteils.

Im Kerneinzugsgebiet des Stadtteilzentrums leben ca. 4.800 Menschen.

VK-Ausstattung nach Hauptwarengruppen in m ²	
Nahrungs- und Genussmittel	910
Gesundheit, Körperpflege	220
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	30
Bücher, PBS, Spielwaren	45
Bekleidung, Schuhe, Sport	135
Elektrowaren	---
Hausrat, Einrichtung, Möbel	---
Sonst. Einzelhandel	640
Einzelhandel insgesamt	1.980

Empfehlungen zur Aufwertung des Nahversorgungszentrums

- Sicherung des vorhandenen Angebotes durch Vermeidung autokundenorientierter Neuansiedlungen des Einzelhandels.

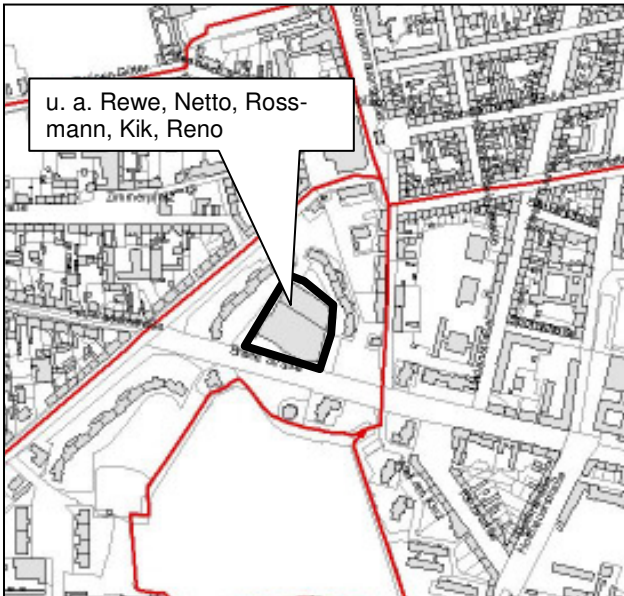
<u>Komplementärnutzungen</u>
Dienstleistungen: Friseur, Nagelstudio, Physiotherapie, Frauenarzt, Kinderarzt, Vermietungsbüro, Fahrschule
Gastronomie: Restaurant
Sonstiges: Musikschule, Tanz- und Ballettschule, Kirche, Spielhalle, Kirche

Das Nahversorgungszentrum „Kirchsteigfeld“ befindet sich im gleichnamigen Stadtteil, der am südöstlichen Stadtrand von Potsdam gelegen ist. Die Siedlungsstruktur des Stadtteils ist durch eine moderne, z. T. aufgelockerte Blockrandbebauung sowie Mehrfamilienhäuser geprägt. Im Norden wird das Kirchsteigfeld durch den Verlauf der Konrad-Wolf-Allee, im Westen durch die Stern-Straße und im Süden durch die Am Silbergraben begrenzt. Östlich verläuft die BAB 115.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums für den Pkw-Verkehr ist über die Ricarda-Huch-Straße gewährleistet. Die Zufahrt erfolgt über die Anni-von-Gottberg-Straße, an der straßenbegleitend Parkplätze vorhanden sind. Weitere Stellplätze befinden sich auf dem zentral gelegenen Stadtplatz sowie in der Clara-Schumann-Straße.

Die Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums mit Verkehrsmitteln des ÖPNV ist durch eine Straßenbahnhaltestelle (Linien 92, 96 und 99) Am Hirtengraben gegeben. Die fußläufige Erreichbarkeit aus dem umliegenden Wohnquartieren ist ebenfalls als gut einzustufen.

Zentrenpass 8: Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Markt-Center“



Markt-Center (Linie 695) gewährleistet. Die fußläufige Erreichbarkeit aus der unmittelbar angrenzenden Wohnquartieren ist ebenfalls als gut einzustufen. Für Einwohner im weiteren Umfeld stellen jedoch die Bundesstraßen B1 und B2 topografische Barrieren dar.

Das Nahumfeld des Nahversorgungszentrums wird durch eine verdichtete Bebauung (Plattenbauten) im Norden und die sich südlich der B1 anschließende Neustädter Havelbucht mit Jachthafen geprägt.

Beim Nahversorgungszentrum „Markt-Center“ handelt es sich um eine mehrgeschossige Einzelhandelsimmobilie mit einer Einkaufsmall. Als „Kundenmagneten“ fungieren zwei Lebensmittelmärkte sowie ein Drogerie- und Schuhfachmarkt. Das Angebot dieser Märkte wird durch weitere Geschäfte (z. B. Apotheke, Zoohaus, Optiker, Schreibwaren- / Zeitschriftenanbieter) ergänzt. Der Einzelhandel im Nahversorgungszentrum deckt somit den kurzfristigen Bedarf, teilweise aber auch den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ab. Der Einzelhandelsbesatz wird zudem arrondiert durch verschiedene Dienstleister und Gastronomiebetriebe.

VK-Ausstattung nach Hauptwarengruppen in m ²	
Nahrungs- und Genussmittel	1.530
Gesundheit, Körperpflege	550
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	380
Bücher, PBS, Spielwaren	185
Bekleidung, Schuhe, Sport	1.230
Elektrowaren	115
Hausrat, Einrichtung, Möbel	520
Sonst. Einzelhandel	65
Einzelhandel insgesamt	4.575

Insgesamt handelt es sich bei dem Nahversorgungszentrum „Markt-Center“ um ein Einkaufszentrum, das aufgrund seiner Angebotsstrukturen insbesondere Nahversorgungsfunktionen für die angrenzenden Stadtteile erfüllt. Dabei verfügt die Einrichtung durch eine attraktive architektonische Gestaltung und das Gastronomieangebot durchaus auch über eine gewisse Aufenthaltsqualität.

Das Einwohnerpotenzial im Kerneinzugsgebiet des Nahversorgungszentrums beträgt ca. 19.300 Menschen.

<u>Komplementärnutzungen</u>
Dienstleistungen: Friseur/Kosmetikstudio, Reisebüro, Schlüsseldienst, Textilreinigung, EC-Automat, Bankfiliale, Postautomat, Cateringservice, Sonnenstudio
Gastronomie: 3 (Steh-)Cafés, 4 Bistros / Imbissanbieter
Sonstiges: Theaterkasse

Empfehlungen zur Aufwertung des geplanten Nahversorgungszentrums

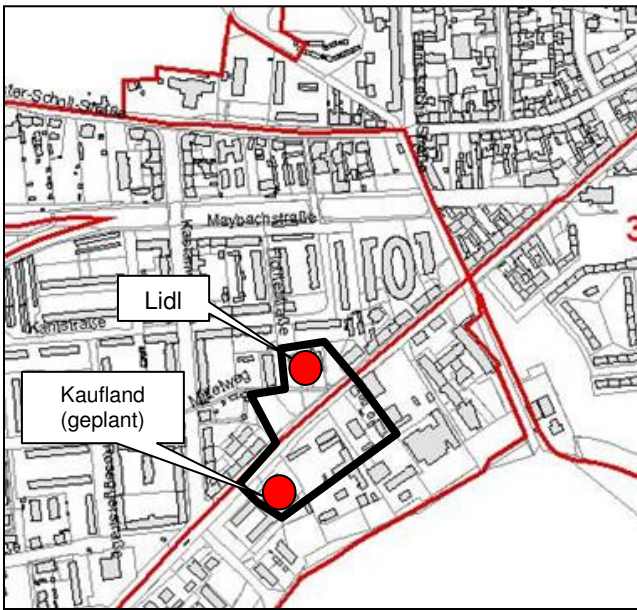
- Reaktivierung des Marktgebietes im 1. OG (Marktstände).

Das Nahversorgungszentrum „Markt-Center“ befindet sich im Stadtteil „Brandenburger Vorstadt“, südwestlich der Einkaufsinnenstadt. Aufgrund seiner zentralen Lage an der B1 kann das Nahversorgungszentrum ein über den Stadtteil hinausreichendes Kerneinzugsgebiet erschließen, das neben der Brandenburger Vorstadt auch die nördliche Innenstadt sowie Teile von Potsdam West umfasst. Die Siedlungsstruktur dieses Teilraumes wird durch Wohnbebauung verschiedener Art sowie durch das bauliche Ensemble der Einkaufsinnenstadt geprägt.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums für den Pkw-Verkehr ist als befriedigend zu bezeichnen. Die Zufahrt erfolgt über die Zeppelinstraße (B1) und die Breite Straße; die Direktzufahrt zum Parkhaus über die Schopenhauer Straße. Eine hohe Verkehrsbelastung des Kreuzungsbereichs Zeppelinstraße / Breite Straße wirkt sich einschränkend auf die Zufahrtsmöglichkeiten aus.

Gebührenpflichtige Parkmöglichkeiten sind in ausreichender Zahl im Parkhaus des Centers vorhanden. Die Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums mit Verkehrsmitteln des ÖPNV ist durch die Bushaltestelle Breite Straße /

Zentrenpass 9: Zentraler Versorgungsbereich „potenzielles Nahversorgungszentrum Zeppelinstraße“



Eine Anbindung an Verkehrsmittel des ÖPNV besteht in unmittelbarer Nähe durch die Straßenbahnhaltestelle Kastanienallee / Zeppelinstraße (Linien 94, 96, X98) sowie eine Regionalbushaltestelle (Linien 580, 631). Die fußläufige Erreichbarkeit ist aus den umgebenden Wohnquartieren aufgrund der Lage südöstlich der B1, welche eine deutliche topografische Barriere darstellt, nur als suboptimal einzustufen. Immerhin besteht eine gesicherte Fußgängerquerungsmöglichkeit der Straße.

Das Umfeld des Nahversorgungszentrums wird insbesondere durch Wohnbebauung auf der westlichen Seite der B1 geprägt. Als weitere Einzelhandelsanbieter sind in der Umgebung an der B1 ein Lebensmitteldiscounter sowie ein Möbelhaus vorhanden.

Das geplante SB-Warenhaus soll durch Konzessionäre aus den Bereichen Drogeriewaren, Textil etc. ergänzt werden. Eine genaue Verkaufsflächenaufteilung liegt hierzu jedoch noch nicht vor. Auch über die Komplementärnutzungen können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine konkreten Aussagen gemacht werden.

Das potenzielle Kerneinzugsgebiet des Nahversorgungszentrums wird insgesamt ca. 17.700 Einwohner umfassen.

VK-Ausstattung nach Hauptwarengruppen in m ² *	
Nahrungs- und Genussmittel	840
Gesundheit, Körperpflege	---
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	---
Bücher, PBS, Spielwaren	---
Bekleidung, Schuhe, Sport	---
Elektrowaren	---
Hausrat, Einrichtung, Möbel	---
Sonst. Einzelhandel	---
Einzelhandel insgesamt	840

*Stand August 2007, noch ohne Getränkemarkt / Fressnapf

Empfehlungen zur Aufwertung des geplanten Nahversorgungszentrums

- Ansiedlung von Komplementärnutzungen zur Abrundung des Nahversorgungsangebotes (Dienstleistungen, Gastronomie).

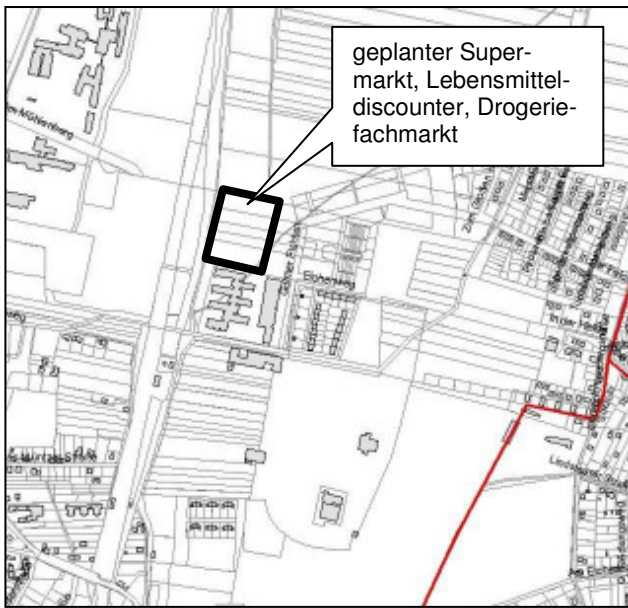
Komplementärnutzungen
noch keine Planungen vorliegend

Das geplante Nahversorgungszentrum „Zeppelinstraße“ befindet sich im Stadtteil Potsdam West, südwestlich der Einkaufsinnenstadt. Siedlungsstrukturell wird dieser städtische Teilraum im Westen durch den Wildpark und im Osten durch den Templiner See begrenzt. Nördlich schließt sich der Park Sanssouci an, im Süden bildet die Bahnlinie (Berliner Außenring) die Grenze.

Aufgrund der Lage an der B1 sowie der räumlichen Nähe ist der Stadtteil Brandenburger Vorstadt zum Kerneinzugsgebiet des geplanten Nahversorgungszentrums hinzuzurechnen. Dieser ist jedoch gleichermaßen auf das weiter nördlich gelegene Markt-Center orientiert. Die Stadtteile Potsdam West sowie Brandenburger Vorstadt sind überwiegend durch Blockrandbebauung geprägt.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des geplanten Nahversorgungszentrums für den PKW-Verkehr ist aufgrund der Lage an der B1 (Kreuzung Kastanienallee), die als Ausfallstraße in Richtung Südwesten fungiert, als gut zu bewerten. Der Standort für das projektierte SB-Warenhaus ist derzeit noch eine Grünfläche mit verfallenen Baracken. Auch die gegenüberliegenden Flächen westlich der Zeppelinstraße mit einem Lebensmitteldiscounter, einem Getränkemarkt und Tierfachmarkt sind verkehrlich gut angebunden.

Zentrenpass 10: Zentraler Versorgungsbereich „potenzielles Nahversorgungszentrum Golm / Eiche“



VK-Ausstattung nach Hauptwarengruppen in m ²	
Nahrungs- und Genussmittel	2.050
Gesundheit, Körperpflege	330
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	80
Bücher, PBS, Spielwaren	40
Bekleidung, Schuhe, Sport	---
Elektrowaren	---
Hausrat, Einrichtung, Möbel	---
Sonst. Einzelhandel	---
Einzelhandel insgesamt	2.500

Komplementärnutzungen
noch keine Planungen vorliegend

Das geplante Nahversorgungszentrum „Golm / Eiche“ befindet sich im Stadtteil Golm, im Westen des Potsdamer Stadtgebiets. Die Siedlungsstruktur der beiden erst 2003 eingemeindeten Stadtteile Golm und Eiche wird durch eine aufgelockerte Wohnbebauung geprägt. In Golm sind darüber hinaus das Institut für angewandte Polymerforschung der Universität Potsdam sowie Forschungseinrichtungen des Max-Planck- und Fraunhofer-Instituts ansässig. Der dem geplanten Nahversorgungszentrum zuzuordnende städtische Teilraum wird im Norden und Süden vom Forst Potsdam, im Osten durch den Verlauf der Amundsenstraße und im Westen durch landwirtschaftliche Flächen definiert.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des geplanten Nahversorgungszentrums für den PKW-Verkehr ist bisher als eingeschränkt zu bewerten. Ein Ausbau der Hauptzufahrtstraßen (Karl-Liebnecht-Straße, An der Bahn) ist jedoch geplant. Der Standort verfügt über Flächenkapazitäten, die die Realisierung einer ausreichenden Stellplatzanzahl ermöglichen.

Eine Anbindung an Verkehrsmittel des ÖPNV besteht in unmittelbarer Nähe durch die Bushaltestellen Golmer Fichten und In der Feldmark. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist allerdings nur für einen Teil der Wohnbevölkerung des Umfeldes gegeben. Bei Ansiedlung des sich nördlich an den Standort anschließenden Gebietes ist in Zukunft jedoch

von einem größeren fußläufigen Verflechtungsbereich auszugehen.

Das Umfeld des Nahversorgungszentrums wird insbesondere durch universitäre Einrichtungen geprägt. Weitere Einzelhandelsanbieter sind im näheren Umfeld indes nicht vorhanden.

Bei dem geplanten Nahversorgungszentrum wird es sich voraussichtlich um eine funktionale Einzelhandelsimmobilie handeln. Als „Kundenmagnete“ sind ein Supermarkt sowie ein Lebensmitteldiscounter vorgesehen. Darüber hinaus ist die Ansiedlung weiterer Anbieter des kurzfristigen Bedarfsbereichs projektiert (z.B. Drogeriefachmarkt, Schreibwaren, Blumen). Planungen von Komplementärnutzungen des Dienstleistungssektors sind bislang nicht bekannt. Aufgrund der vorhandenen Flächenkapazitäten bestünde jedoch ausreichend Raum für die Ansiedlung solcher Nutzungsformen.

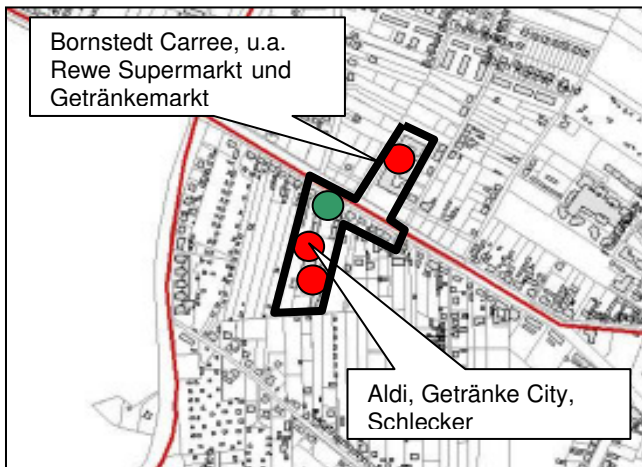
Aufgrund des vorgesehenen Angebotsspektrums wird das geplante Nahversorgungszentrum in Zukunft den Einwohnern der Stadtteile Golm und Eiche die Möglichkeit zu Kopplungskäufen bieten. Bei Etablierung dieses Nahversorgungszentrums wird zudem die Versorgung der Mitarbeiter der Universität und der Forschungsinstitute im Umfeld verbessert.

Das Kerneinzugsgebiet des Nahversorgungszentrums wird insgesamt ca. 6.800 Menschen umfassen. Ein Anstieg der Bevölkerungszahl ist auf Grund der geplanten Neubautätigkeit im Standortumfeld zukünftig zu erwarten.

Empfehlungen zur Aufwertung des geplanten Nahversorgungszentrums

- Ansiedlung von Komplementärnutzungen zur Abrundung des Nahversorgungsangebotes (Dienstleister und Gastronomie)
- angemessene städtebauliche Gestaltung des Nahversorgungszentrums.

Zentrenpass 11: Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Bornstedt Carree / Umgebung“



VK-Ausstattung nach Hauptwarengruppen in m ²	
Nahrungs- und Genussmittel	2.350
Gesundheit, Körperpflege	245
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	135
Bücher, PBS, Spielwaren	190
Bekleidung, Schuhe, Sport	90
Elektrowaren	25
Hausrat, Einrichtung, Möbel	430
Sonst. Einzelhandel	40
Einzelhandel insgesamt	3.505

Komplementärnutzungen

Dienstleistungen: Sparkassenfiliale, Poststelle, 2 Friseur, Kosmetikstudio, Reisebüro, Versicherungsagentur, Copyshop, Kieferorthopäde, Physiotherapie, 2 Textilservices und Änderungsschneidereien, Hundesalon, Videothek, Bestellservice, Umzugs-service, Ford Auto-service, Fahrschule

Gastronomie: Bistro, 2 Imbissanbieter

Sonstiges: Ferienwohnung, Theaterkasse

Das Nahversorgungszentrum „Bornstedt Carree und Umgebung“ liegt im Stadtteil Bornstedt, nordwestlich der Potsdamer Kernstadt und erstreckt sich nördlich und südlich der Potsdamer Straße. Die Siedlungsstruktur dieses Teilraumes, der auch den Stadtteil Bornim umfasst, ist durch eine aufgelockerte Wohnbebauung geprägt. Im Norden grenzen ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen an, im Süden liegt der Forst Potsdam und der Park Sanssouci. Im Westen wird die Grenze durch die Wublitzstraße und im Osten durch das Bornstedter Feld definiert.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums für den Pkw-Verkehr über die Potsdamer Straße ist als gut einzustufen. Parkmöglichkeiten sind auf dem Gelände des Bornstedt Carrees sowie im Bereich der Einzelhandelsagglomeration auf der südlichen Seite der Potsdamer Straße vorhanden. Die jeweilige Zu- und Abfahrt ist jedoch aufgrund der hohen Verkehrsbelastung dieser Straße nicht ganz unproblematisch.

Die Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums mit Verkehrsmitteln des ÖPNV ist durch eine Bushaltestelle (Linien 614, 650, 692) an der Thaerstraße gewährleistet. Fußgän-

ger können die Einrichtungen aus dem umliegenden Wohngebieten problemlos erreichen.

Das Nahversorgungszentrum „Bornstedt Carree und Umgebung“ besteht aus einem mehrgeschossigen Gebäudekomplex, in dem als „Einkaufsmagnet“ ein Lebensmittelmarkt fungiert. Weitere Einzelhandelsanbieter sind neben den zwei Lebensmittelmärkten, ein Drogeriefachmarkt, drei Bäcker, ein Fleischer, zwei Getränkemarkte, ein Fischgeschäft, eine Apotheke, ein Blumenladen, zwei Schreibwaren- / Zeitschriftenanbieter, eine Buchhandlung, ein Anbieter für Tierbedarf, zwei Textilgeschäfte, ein Geschenkartikelladen, ein Optiker, ein Fotoladen, ein Matratzenfachmarkt und ein Küchenstudio.

Ergänzende Dienstleister sowie Gastronomiebetriebe sind im Bornstedt Carree sowie entlang der Potsdamer Straße angesiedelt. Der Einzelhandel im Nahversorgungszentrum deckt neben dem kurzfristigen Bedarfsbereich teilweise auch den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ab.

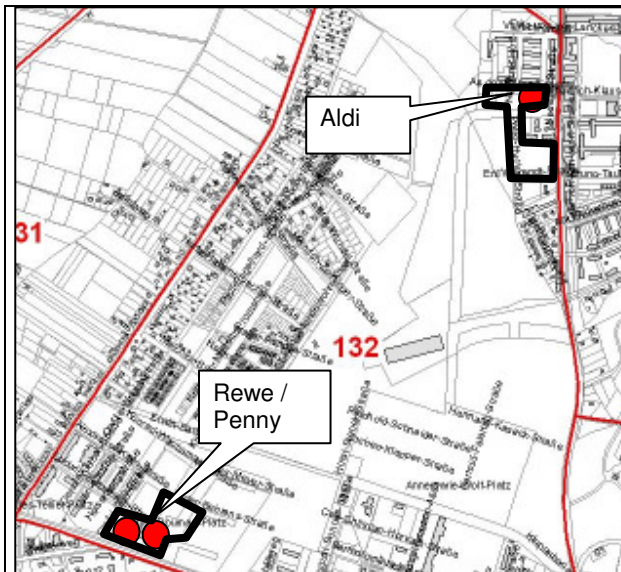
Insgesamt ist das Nahversorgungszentrum als funktionale Einheit zu klassifizieren. Aufgrund des vorhandenen Angebotes übernimmt es Versorgungsaufgaben für einen großen Teil der Bewohner von Bornstedt und Bornim.

Im Kerneinzugsgebiet des Nahversorgungszentrums leben ca. 5.700 Menschen.

Empfehlungen zur Aufwertung des Nahversorgungszentrums

- Optimierung der PKW-Zufahrten / Verbesserung der Fußgängerüberquerung der Potsdamer Straße.

Zentrenpass 12: Zentraler Versorgungsbereich „potenzielles Nahversorgungszentrum Bornstedter Feld“



VK-Ausstattung nach Hauptwarengruppen in m²

Nahrungs- und Genussmittel	3.165
Gesundheit, Körperpflege	---
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	---
Bücher, PBS, Spielwaren	---
Bekleidung, Schuhe, Sport	---
Elektrowaren	---
Hausrat, Einrichtung, Möbel	---
Sonst. Einzelhandel	---
Einzelhandel insgesamt	3.165

Komplementärnutzungen

Sonstiges: EC-Automat

Bei dem potenziellen Nahversorgungszentrum „Bornstedter Feld“ handelt es sich um einen Doppelstandort, der sich nördlich und südlich des in Entwicklung befindlichen Neubaugebietes Bornstedter Feld befindet. Das Bornstedter Feld ist ein städtebaulicher Entwicklungsbereich auf einer Konversionsfläche, die zentrale Grünanlage wurde im Rahmen der Bundesgartenschau 2001 hergestellt. Strukturell wird der Teilraum von der Pappelallee im Süden, der Nedlitzer Straße im Osten sowie der Amundsens Straße im Westen und Norden begrenzt.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Doppelstandortes wird im Süden durch die Pappelallee und die davon abzweigende David-Gilly-Straße und im Norden durch die Nedlitzer Straße bzw. die Georg-Hermann-Allee sicher gestellt. Beide Standorte verfügen über ausreichende Parkmöglichkeiten, die den bereits ansässigen Lebensmittelmärkten zugeordnet sind.

Die ÖPNV Anbindung erfolgt im Wesentlichen über die Straßenbahnlinien 92 und 95. Darüber hinaus wird das Gebiet über die Buslinien 96, 90, 691 und 697 sowie mehrere Regionalbuslinien erschlossen“.

Die fußläufige Erreichbarkeit ist im Süden für die angrenzenden Wohngebiete gegeben. Dies gilt im Norden in gleicher Weise.

Das Nahumfeld des geplanten Nahversorgungszentrums wird insbesondere durch Wohnnutzungen geprägt. Beide Standorte verfügen nördlich bzw. westlich über weitere Entwicklungsflächen, so dass im Zuge einer wachsenden Bevölkerungszahl möglicherweise eine Ausweitung der Nachfrage nach Einzelhandelsnutzungen zu erwarten ist.

Das geplante Nahversorgungszentrum besteht bislang lediglich aus drei Lebensmittelmärkten, von denen zwei im südlichen und einer im nördlichen Standortbereich etabliert sind. Bei allen Anbietern handelt es sich um moderne Einrichtungen. Der Einzelhandel im Nahversorgungszentrum deckt bislang lediglich das Lebensmittelangebot ab. Weitere Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs werden aktuell noch nicht offeriert. Auch ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie sonstige Komplementärnutzungen sind bisher noch nicht vorhanden.

Insgesamt handelt es sich bei dem geplanten bipolaren Nahversorgungszentrum um Geschäftslagen, die aufgrund ihrer verkehrlichen Lage (B2) auch Versorgungsfunktionen für die Stadtteile Nedlitz und Neu-Fahrland übernehmen können.

Im städtebaulichen Konzept für das Bornstedter Feld ist ein Nahversorgungszentrum Am Schragen als Mittelpunkt des Entwicklungsbereiches geplant. Die Entwicklungsmöglichkeiten dieses Standortes werden gutachterlicherseits im Vergleich zu den beiden anderen Standorten Pappelallee und Nedlitzer Straße als vergleichsweise ungünstig eingeschätzt – gleichwohl ist die Entwicklung eines funktionierenden Zentrums am Schragen aus städtischer Sicht wünschenswert.

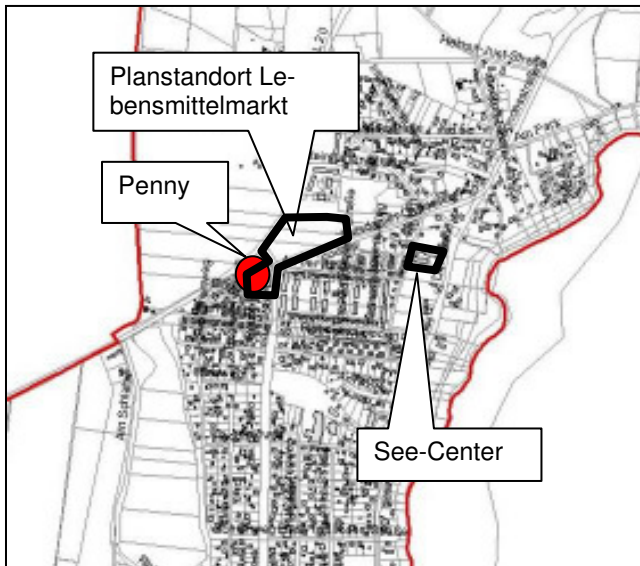
Bisher umfasst das Kerneinzugsgebiet des bipolaren Nahversorgungszentrums ca. 6.300 Einwohner. Ein Anstieg der Bevölkerungszahl ist aufgrund der geplanten Neubautätigkeit jedoch zu erwarten. Perspektivisch ist von ca. 14.000 – 15.000 Einwohnern auszugehen.

Empfehlungen zur Aufwertung des Nahversorgungszentrums

- Erweiterung des Nahversorgungsangebotes im kurzfristigen Bedarfsbereich (z. B. Drogeriefachmarkt, Blumen, Schreibwaren-/Zeitschriften, Apotheke) am südlichen Standort
- Ansiedlung eines Supermarktes und kleinteiliger Anbieter des täglichen Bedarfs am nördlichen Standort
- Ansiedlung von Komplementärnutzungen aus dem Dienstleistungs- und Gastronomiesektor zur Abrundung des Nahversorgungsangebotes.

Falls eine Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel Am Schragen zur Gestaltung eines attraktiven Zentrums kurzfristig gelingt, wäre angesichts der zu erwartenden Einwohnerzuwächse auch dieser Standort möglich.

Zentrenpass 13: Zentraler Versorgungsbereich „Bipolares Nahversorgungszentrum Groß Glienicke“



Einzelhandelsanbieter sind hier allerdings nicht vorhanden. Weiter südöstlich an der Dorfstraße ist auf das See-Center hinzuweisen, in dem als wesentliche Anbieter ein Supermarkt und Drogeriefachmarkt etabliert sind.

Bei dem Nahversorgungszentrum „Groß Glienicke“ handelt es sich perspektivisch um eine Einzelhandelsagglomeration, die durch den südlich der B2 bereits bestehenden Lebensmitteldiscounter und Getränkemarkt sowie den nördlich der B2 in Planung befindlichen Lebensmittelmarkt geprägt sein wird. Entlang der Sacrower Allee schließen sich weitere Einzelhandelsgeschäfte an, die das Angebot im kurz- bis mittelfristigen Bedarf (z. B. Blumen- und Schreibwaren) ergänzen.

Insgesamt handelt es sich bei dem Nahversorgungszentrum „Groß Glienicke“ um eine funktionale Liegenschaft, die sich teilweise noch in Planung befindet. Aufgrund der bereits bestehenden sowie der zusätzlich geplanten Anbieter übernimmt dieser Standort in Zukunft für die Einwohner des Stadtteils Groß Glienicke zentrale Nahversorgungsfunktionen.

Als Ergänzung des Nahversorgungszentrums dient das See-Center zwischen Triftweg und Dorfstraße. Der Standort liegt etwa 200 m südöstlich, hier sind als wesentliche Anbieter ein Supermarkt und ein Drogeriefachmarkt etabliert. Damit ist auch das Nahversorgungszentrum Groß Glienicke ein Doppelstandort. Die Entwicklungspotenziale des Zentrums befinden sich aber ausschließlich im nördlichen Teil an der B 2.

Das Kerneinzugsgebiet des Nahversorgungszentrums umfasst insgesamt ca. 3.800 Einwohner.

VK-Ausstattung nach Hauptwarengruppen in m ²	
Nahrungs- und Genussmittel	1.400
Gesundheit, Körperpflege	210
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	105
Bücher, PBS, Spielwaren	120
Bekleidung, Schuhe, Sport	---
Elektrowaren	---
Hausrat, Einrichtung, Möbel	---
Sonst. Einzelhandel	---
Einzelhandel insgesamt	1.835

Komplementärnutzungen
Dienstleistungen: Sparkassenfiliale, Reisebüro, Sonnenstudio
Gastronomie / Beherbergung: Hotel, Bistro
Sonstiges: Polizeistation

Empfehlungen zur Aufwertung des geplanten Nahversorgungszentrums

- Ansiedlung von Komplementärnutzungen zur Abrundung des Nahversorgungsangebotes (Dienstleister und Gastronomie)
- Schaffung von gesicherten Fußwegeverbindungen
- Ansiedlung eines Supermarktes auf dem Standort nördlich der B2, in Ergänzung des bestehenden Lebensmitteldiscounters.

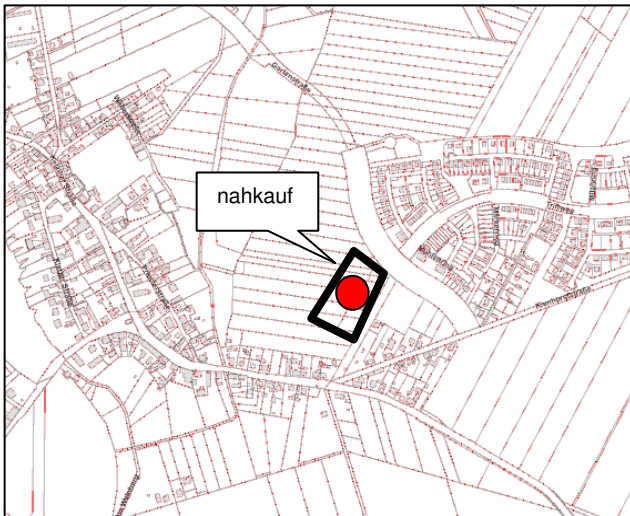
Das Nahversorgungszentrum „Groß Glienicke“ befindet sich im gleichnamigen Potsdamer Stadtteil, im Nordosten des Stadtgebietes. Die Siedlungsstruktur ist durch Einfamilienhausbebauung im Süden des Stadtteils sowie z. T. verdichtete Wohnbebauung im Norden geprägt. Der dem Nahversorgungszentrum zuzuordnende städtische Teilraum besteht vorwiegend aus dem Stadtteil Groß Glienicke.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums für den PKW-Verkehr ist aufgrund der Lage an der Potsdamer Straße (B2) als gut zu bewerten. Die Erschließung erfolgt über einen Kreisverkehr im Kreuzungsbereich Potsdamer Straße / Sacrower Allee. Das Nahversorgungszentrum verfügt in dem bestehenden Teil über eine angemessene Anzahl an Stellplätzen. In dem für einen weiteren Ausbau vorgesehenen Teil nördlich der B2 bestehen ausreichende Flächenkapazitäten zur Realisierung weiterer Parkierungsflächen.

Eine ÖPNV-Anbindung besteht an der Sacrower Allee durch die Haltestellen der Regionalbuslinien 604 und 638. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist v. a. für die nördlichen Wohngebiete in Groß Glienicke gegeben.

Das Umfeld des Nahversorgungszentrums wird insbesondere durch verdichtete Wohnbebauung geprägt. Weitere

Zentrenpass 14: Zentraler Versorgungsbereich „potenzielles Nahversorgungszentrum Fahrland“



Das Kerneinzugsgebiet des geplanten Nahversorgungszentrums erstreckt sich durch die überwiegend ländliche Siedlungsstruktur im Umfeld, auch auf weiter entfernt gelegene Stadtteile wie Satzkorn und Krampnitz, wobei die Bewohner des letztgenannten Stadtteils auch Einkaufsorientierungen auf Groß Glienicke bzw. den nördlichen Teil des Bornstedter Feldes aufweisen.

Insgesamt leben im Kerneinzugsgebiet des geplanten Nahversorgungszentrums ca. 3.700 Menschen.

Empfehlungen zur Aufwertung des Nahversorgungszentrums

- ggf. Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes
- Ergänzung der nahversorgungsrelevanten Warenbereiche (z. B. Drogeriewaren, Schreibwaren)
- Aufbau des Dienstleistungssektors.

VK-Ausstattung nach Hauptwarengruppen in m²	
Nahrungs- und Genussmittel	625
Gesundheit, Körperpflege	---
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	---
Bücher, PBS, Spielwaren	---
Bekleidung, Schuhe, Sport	---
Elektrowaren	---
Hausrat, Einrichtung, Möbel	---
Sonst. Einzelhandel	---
Einzelhandel insgesamt	625

<u>Komplementärnutzungen</u>

Das potenzielle Nahversorgungszentrum „Fahrland“ liegt im Nordwesten des Potsdamer Stadtgebietes. Die Siedlungsstruktur in diesem städtischen Teilraum wird überwiegend durch dörfliche Bebauung geprägt. Nordwestlich und nordöstlich des Standortes sind in den vergangenen Jahren verdichtete Wohngebiete entstanden. Diese Entwicklung wird sich in den kommenden Jahren voraussichtlich fortsetzen.

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Nahversorgungszentrums erfolgt über die Ketziner Straße bzw. den Triftweg. Pkw-Stellplätze sind am bestehenden Lebensmittelmarkt in begrenzter Zahl vorhanden. Eine Anbindung an den ÖPNV besteht über die Buslinie 609 und die Haltestelle im Eckbereich Ketziner Straße / Triftweg.

Das Umfeld des geplanten Nahversorgungszentrums wird im Süden durch dörfliche Siedlungen, im Westen und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Norden durch neue Wohngebiete geprägt.

Als einziger Anbieter im potenziellen Nahversorgungszentrum ist derzeit ein kleiner Lebensmittelmarkt mit Bäckerei vorhanden. Die Ausweisung eines potenziellen Nahversorgungszentrums erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund der steigenden Einwohnerzahlen durch Wohngebietsentwicklungen in Fahrland und Krampnitz.

„Potsdamer Liste der zentrenrelevanten Sortimente“

<ul style="list-style-type: none">▪ Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak▪ Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren▪ Schnittblumen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere▪ Papier- und Schreibwaren▪ Bücher, Zeitschriften, Zeitungen▪ Spielwaren, Bastelartikel▪ Bekleidung, Textilien▪ Schuhe, Lederwaren, Orthopädiwaren▪ Unterhaltungselektronik, elektrische Haushaltsgeräte (kleinteilig), Geräte der Telekommunikation▪ Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik▪ Musikinstrumente, Ton- und Bildträger▪ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör▪ Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten▪ Holz, Kork, Flecht- und Korbwaren▪ Beleuchtungsartikel▪ Fotogeräte, Fotowaren▪ Optische Waren, Hörgeräte▪ Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren
Quelle: GMA-Vorschlag

Im Zusammenhang mit dem Potsdamer Sortimentskonzept ist die Problematik von **Randsortimenten** in „Mehrbranchenunternehmen“ anzusprechen. Um einen geordneten Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten in solchen Betrieben zu gewährleisten, sollten diese so begrenzt werden, dass sie einen Verkaufsflächenanteil von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Gleichzeitig sollte die Verkaufsfläche einzelner zentrenrelevanter Randsortiment nicht mehr als 300 m² betragen, um zu vermeiden, dass die nach der 10 %-Regelung genehmigungsfähige Verkaufsfläche für Randsortimente durch eine einzige Warengruppe belegt wird und dadurch eine solche Abteilung den Charakter eines Fachmarktes erhält.

3. Umsetzung des Potsdamer Einzelhandelskonzeptes / Empfehlungen zur Weiterentwicklung „zentraler Versorgungsbereiche“ und „zentralitätsbildender Sonderstandorte“

Um das Ziel einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des Einzelhandels in Potsdam zu erreichen, d. h. die „Einkaufsinnenstadt“ in ihrer Zentralitätsfunktion zu stärken und ausgewogene Nahversorgungsstrukturen zu gewährleisten, werden die definierten zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Stadtteil- und Nahversorgungszentren) per Beschluss der Stadtverordnetenversammlung in Potsdam als städtebaulich schutzwürdig ausgewiesen.¹ Die räumliche Verteilung des im Kapitel VI, 2 prognostizierten Verkaufsflächenzusatzbedarfs bis zum Jahr 2015 soll hierbei nach folgenden **Leitlinien** vorgenommen werden:

1. Die Stärkung der Einkaufsinnenstadt und des Stadtteilzentrums Babelsberg genießen Priorität vor der Stärkung oder Entwicklung anderer Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet. Ziel ist die dauerhafte Stärkung der Innenstadt und Babelsberg durch Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe bzw. Erweiterung bestehender Betriebe bis zum Jahr 2013.

Die Verwaltung wird dazu im Jahr 2008 Entwicklungsflächen für den Einzelhandel in der Einkaufsinnenstadt und im Stadtteilzentrum Babelsberg identifizieren und bei Eignung eine Entwicklung unterstützen. Ebenso werden weitere Möglichkeiten einer Einzelhandelsentwicklung im Bestand (z.B. Zusammenlegung von Ladenflächen) geprüft und konkretisiert.

Im Fokus der Untersuchungen stehen dabei Flächen ab 300 qm Verkaufsfläche. Die Verwaltung wird für eine Entwicklung aktiv Eigentümer und Investoren ansprechen und evtl. erforderliche Bebauungsplanverfahren einleiten bzw. sanierungsrechtliche Instrumente anwenden.

¹ Die nachfolgend präsentierten Handlungsansätze wurden im projektbegleitenden Arbeitskreis ausführlich diskutiert. Dabei konnte – in Abhängigkeit von der Interessenslage einzelner Teilnehmer – keine vollständige Übereinstimmung erreicht werden. Allerdings fanden die vorgeschlagenen Handlungsansätze bei der großen Mehrheit der Teilnehmer Anerkennung.

2. Ende 2008 sind die Erfolgsaussichten beider Entwicklungsansätze hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit zu evaluieren, Konfliktpotenziale für eine Entscheidung aufzubereiten und die Ergebnisse öffentlich zu machen. Sollten Ende 2008 keine oder nur geringe Chancen zur Realisierung der Entwicklungsansätze erkennbar sein, wird umgehend gemäß Leitlinie 3 verfahren.
3. Der prognostizierte Verkaufsflächenzusatzbedarf, der nicht in der Einkaufsinnenstadt und / oder im Stadtteilzentrum Babelsberg realisiert werden kann, wird so platziert, dass er eine Zentralitätsstärkung für Potsdam bewirkt. Die Ergänzung bestehender Einkaufslagen oder -zentren (insbesondere Bahnhofspassagen / Stern-Center) hat dabei Vorrang vor der Schaffung neuer Standorte.
4. Bei einer möglichen Veränderung der Sortimentsbeschränkungen der Bahnhofspassagen bzw. der Erweiterung des Stern-Centers sind Änderungen der Bebauungspläne notwendig. Dabei ist die städtebauliche Verträglichkeit der konkreten Planung - auch im näheren Umfeld - zu prüfen und das genaue Maß bzw. Struktur der Ausweitungen im Rahmen der Abwägung festzulegen.
5. Vor dem Hintergrund einer zeitnahen Entwicklung des Bereiches Alter Markt / südliche Friedrich-Ebert-Straße / Platz der Einheit und dem damit verbundenen Ziel der Realisierung städtebaulich hochwertiger Strukturen ist beabsichtigt, auch zentrenrelevanten Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 2.000 m² zuzulassen. Eine Konzentration in den Erdgeschosszonen ist wünschenswert.
6. Neben der Identifizierung und Entwicklung weiterer Flächenpotenziale ist auch die weitere Qualifizierung der Einkaufslagen von großer Bedeutung. Diese Qualifizierung muss sich auf die Einzelhandelseinrichtungen selber, aber auch auf den öffentlichen Raum, die Verbesserung des Parkplatzangebotes und andere Maßnahmen beziehen.
7. Die „Potsdamer Liste zentrenrelevanter Sortimente“ ist Grundlage der künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Der Neubau oder die Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne dieser Liste sind nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Von dieser Leitlinie ausgenommen sind kleine Betriebe (siehe 7.) und nach 3. die Entwicklung der beiden Sonderstandorte Bahnhofspassagen und Stern-Center. Diese Regelung gilt auch für den Lebensmitteleinzelhandel. Neue SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Supermärkte oder Lebensmitteldiscounter sind damit nur in den definierten zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

8. Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dürfen zentrenrelevante Sortimente in Einzelhandelsbetrieben bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m² angesiedelt oder erweitert werden. Für Geschäftsagglomerationen in Funktionseinheit gilt eine Obergrenze von 600 m² Gesamtverkaufsfläche.
9. Bei der Ansiedlung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche darf die Verkaufsfläche einzelner zentrenrelevanter Randsortimente jeweils 300 m², die Summe der zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. (Erläuterung Haupt- und Randsortimente s. Glossar Anlage 1 des Einzelhandelskonzeptes)
10. Einzelhandelseinrichtungen mit ihrem gegenwärtigen Bestand bzw. entsprechende Baurechte auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche werden von den Festlegungen nicht tangiert.

Zur Leitlinie 5 „Alter Markt / südliche Friedrich-Ebert-Straße“:

Nach den o. g. Leitlinien ist eine zeitnahe Realisierung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten am Alten Markt aus Gutachtersicht nicht empfehlenswert. In diesem Kontext sei nochmals auf die Berechnungen zu den potenziellen Auswirkungen von Einzelhandelsansiedlungen am Alten Markt verwiesen (vgl. Kap. VIII, 1.1). Eine Entwicklung dieses Standortbereiches erscheint bei Anlegung rein gutachterlicher Kriterien erst in der mittelfristigen Perspektive sinnvoll.

Die Stadtverordnetenversammlung hält aus städtebaulichen Gründen an der Umsetzung der Leitlinie 5 fest. Mit der nach dieser Leitlinie möglichen Verkaufsfläche von 2.000 m² ist eine Einzelhandelsentwicklung in den tieferen Erdgeschosszonen (nach dem Ergebnis der Planungswerkstatt Potsdamer Mitte, vgl. Karte 11) am Platz der Einheit, der südlichen Friedrich-Ebert-Straße und nördlich des Landtages möglich, ohne wesentliche schädliche Auswirkungen für die Brandenburger Straße zu erzeugen.