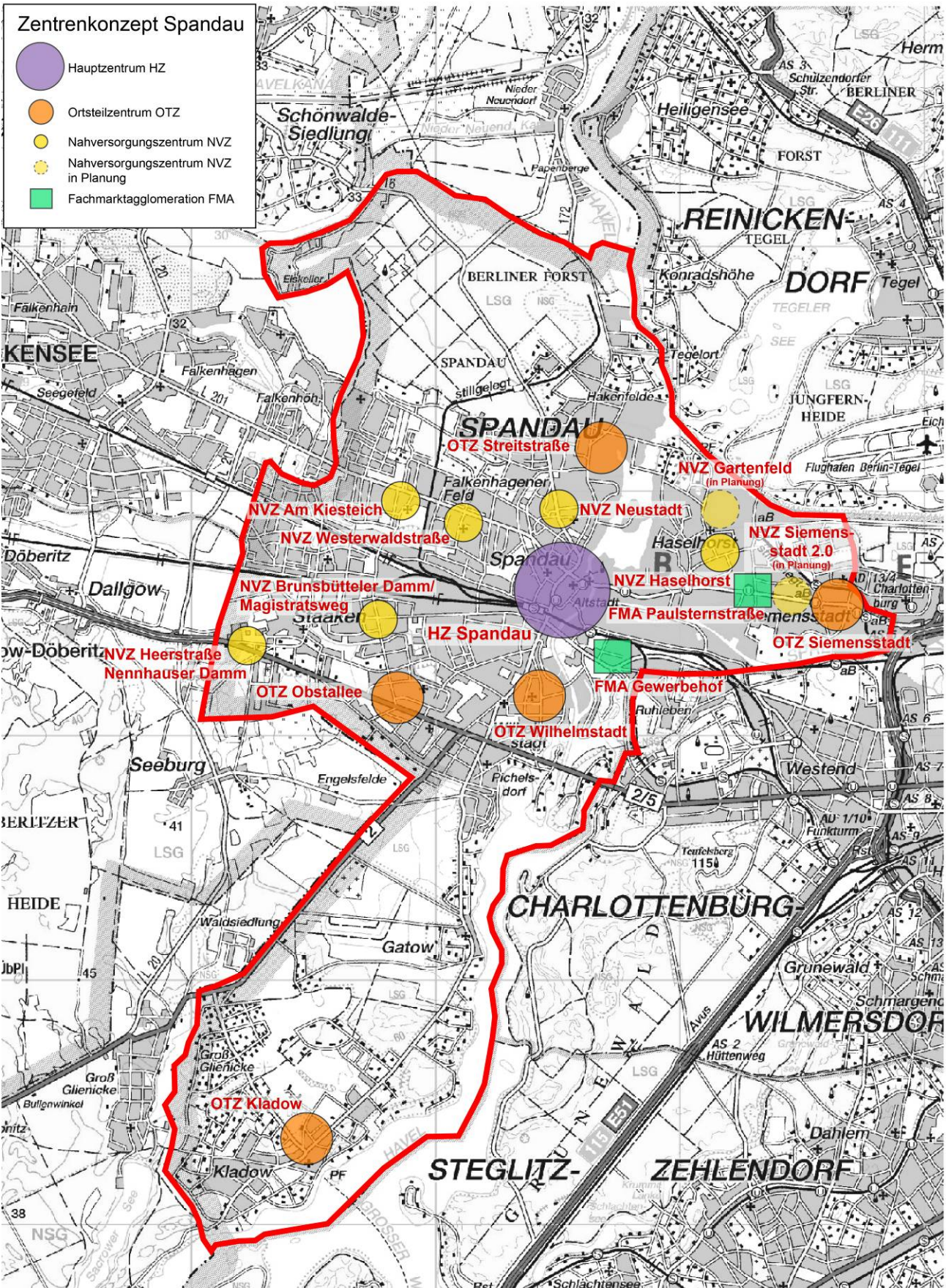


ANHANG – ZENTRENBESCHREIBUNGEN

1. Hauptzentrum Spandau
2. Ortsteilzentrum Siemensstadt
3. Ortsteilzentrum Wilhelmstadt
4. Ortsteilzentrum Obstallee
5. Ortsteilzentrum Kladow
6. Ortsteilzentrum Streitstraße
7. Nahversorgungszentrum Neustadt
8. Nahversorgungszentrum Brunsbütteler Damm/ Magistratsweg
9. Nahversorgungszentrum Am Kiesteich
10. Nahversorgungszentrum Westerwaldstraße
11. Nahversorgungszentrum Haselhorst
12. Nahversorgungszentrum Heerstraße / Nennhauser Damm
13. Nahversorgungszentrum Gartenfeld (in Planung)
14. Nahversorgungszentrum Siemensstadt 2.0 (in Planung)
15. Fachmarkttagglomeration Gewerbehof
16. Fachmarkttagglomeration Paulsternstraße

Einstufung der Zentren im Überblick



ZENTRENBESCHREIBUNGEN

Erläuterung

Die folgenden Zentrenbeschreibungen fassen wesentliche Informationen aus der Bestandsaufnahme und -analyse sowie konzeptionelle Aussagen zur Einstufung und Abgrenzung der Zentren, zu ihren Entwicklungspotenzialen und zu möglichen Handlungszielen jeweils tabellarisch und in einer Zentrenkarte zusammen. Damit soll eine Grundlage für die Erörterung der weiteren Entwicklung in diesen Zentren, aber auch für die planungsrechtliche Argumentation im Zusammenhang mit Instrumenten zur Abwehr nicht konzeptkonformer Entwicklungen bereitgestellt werden. Kleinere Einzelhandelsstandorte, auf die die planungsrechtlichen Instrumente nur sehr eingeschränkt anwendbar sind, werden in den Zentrenbeschreibungen nicht behandelt.

Argumentationshilfe bei zentrenrelevanten Planungen und Entscheidungen

Die Angaben zu den Verkaufsflächen und zur empfohlenen Verkaufsflächenentwicklung in den Zentren beziehen sich auf die in den Karten dargestellten Zentrenabgrenzungen. Sie sind nicht mit Bestandszahlen aus anderen Quellen vergleichbar, da die Zentren im vorliegenden Konzept verbindlich neu abgegrenzt werden und sich bisherige Datenerfassungen auf andere, tlw. nicht mehr sicher nachvollziehbare Bereiche bezogen.

Informationen zum Bestand an zentrenrelevanten Nutzungen

Die Zentrenkarten zeigen den Bestand an zentrentypischen Nutzungen auf der Grundlage der Bestandserfassung von Dr. Lademann & Partner im Januar 2013, berichtigt im Februar/März 2015 an; Im Jahr 2016 wurden strukturprägende Einzelhandelsbetriebe im Bezirk aktualisierend erfasst und mit in 2017 realisierten Planvorhaben abgeglichen. In den folgenden Karten wurden nur Einzelhandelsbetriebe ab ca. 800 qm VKF aktualisiert - im Lebensmittel-einzelhandel ab 400 qm VKF.

Erläuterung der Bestandsdarstellung

In der Darstellung wird unterschieden zwischen Lebensmittel- und sonstiger Nahversorgung, sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten, nicht zentrenrelevanten Sortimenten (im Sinne der Anlage zu den Berliner „Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelsvorhaben“), Gesundheitsdienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen, Gastronomiebetrieben und sonstigen zentrenrelevanten Dienstleistungen sowie Leerständen. Einzelhandelsbetriebe mit 400-800 qm Verkaufsfläche und über 800 qm Verkaufsfläche erhalten eine besondere Signatur. Noch nicht realisierte Vorhaben (genehmigte Vorhaben und positive Vorbescheide für Einzelhandel) sind durch Symbol dargestellt, ebenso bestehende Kerngebietsausweisungen mit Baurecht für Einzelhandel. Diese Standorte sind in den angegebenen Verkaufsflächenzahlen nicht enthalten.

Die dargestellte Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche orientiert sich eng am Bestand von zentrentypischen Nutzungen. Funktional dem Zentrum zuzuordnende Freiflächen und Stellplatzanlagen wurden i. d. R. in die Abgrenzung einbezogen, ebenso anders genutzte Lücken innerhalb eines Zentrums. Das bedeutet jedoch nicht „automatisch“, dass dort bauliche Zentrumsnutzungen vertretbar sind; maßgeblich sind in jedem Fall auch der Entwicklungsrahmen für die Einzelhandelsentwicklung in dem betreffenden Zentrum sowie die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens.

Abgrenzung der Zentren

Erweiterungsflächen wurden in die Zentrenabgrenzung nur dort einbezogen, wo bereits eine verfestigte Planungsabsicht besteht. Prüfflächen für mögliche Zentrumserweiterungen im unmittelbaren Umfeld werden in der tabellarischen Zentrenbeschreibung kurz bewertet. Ihre Inanspruchnahme ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Zentrenkonzeptes und des jeweiligen Entwicklungsrahmens im Einzelfall zu prüfen.





Prüfflächen im unmittelbaren Umfeld der Zentren

Der Entwicklungsrahmen für die Zentren gibt an, in welchem Umfang dort aus Sicht der Einzelhandelsentwicklung unter Würdigung der tatsächlichen Einwohnerentwicklung, unter Abwägung der Entscheidungsfolgen, marktseitig, d.h. ohne Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit vor Ort noch zusätzliche Verkaufsflächen für nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente eingeordnet werden können (Obergrenze). Dieser Entwicklungsrahmen wird teilweise bereits durch Genehmigungen und verfestigte Planungen in Anspruch genommen, deren Flächen im Falle ihrer Realisierung vom angegebenen Entwicklungsrahmen abzuziehen sind.

Entwicklungsrahmen





Legende

Einstufung und Abgrenzung der Zentren

-  Hauptzentrum (HZ)
-  Ortsteilzentrum (OTZ)
-  Nahversorgungszentrum (NVZ)
-  Fachmarkttagglomeration (FMA)


Einzelhandel, Bestand 1/2013 ergänzt 2/2015, 12/2017 und 7/2020

Sortiment





-  zentrenrelevante Sortimente Nahversorgung
-  sonstige zentrenrelevante Sortimente
-  nicht zentrenrelevante Sortimente
-  Leerstand

-  Einkaufszentrum

Verkaufsfläche (VKF)

-  bis unter 400 m²
-  400 bis 800 m²
-  über 800 m²

Dienstleistungen, Bestand 1/2013

-  Gastronomie
-  Gesundheitsdienstleistungen, Praxen
-  sonstige zentrenrelevante Dienstleistungen
-  zentrenrelevante öffentliche Einrichtungen

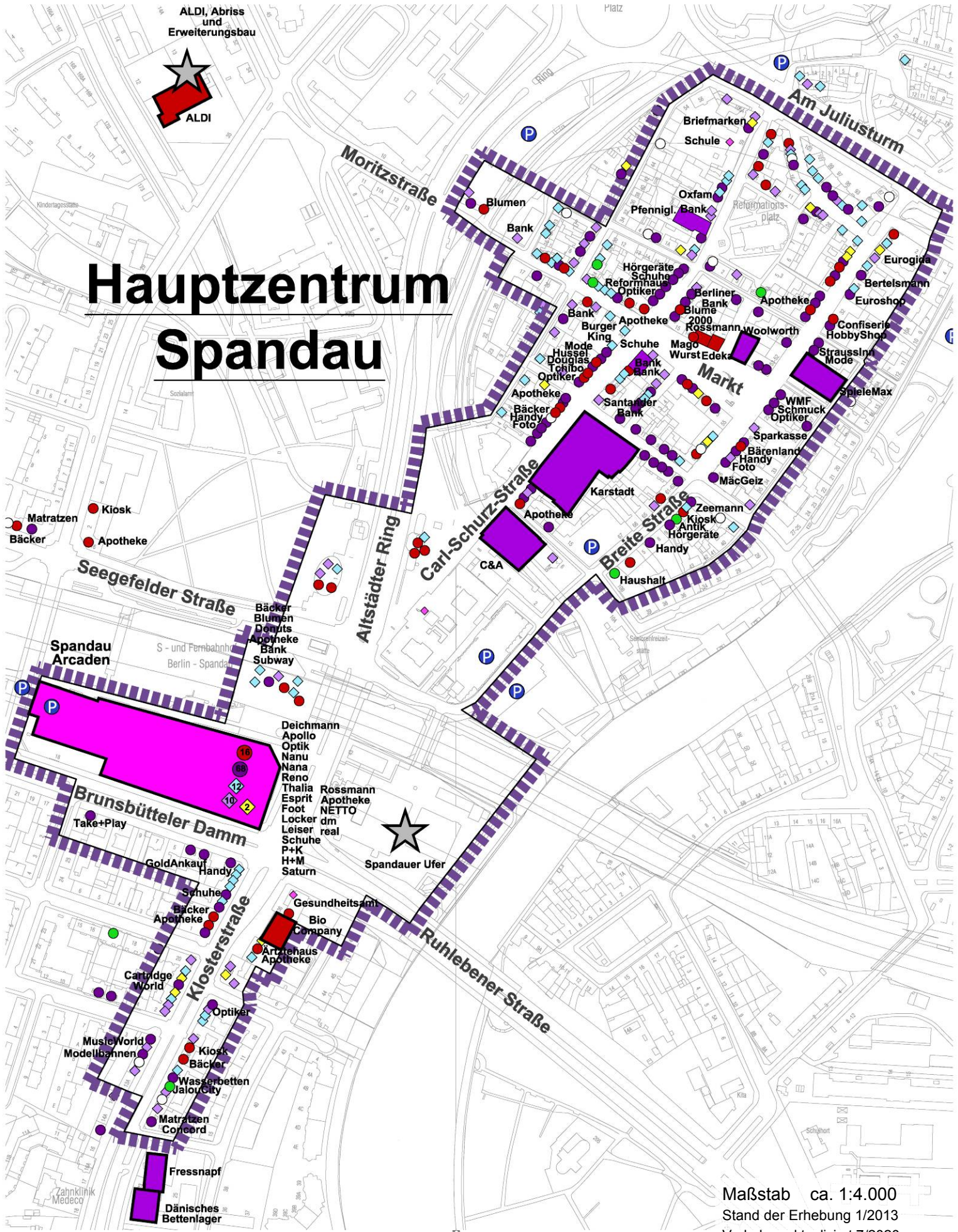
Einzelhandelsvorhaben (> 400 m² VKF) 7/2020

-  Genehmigung, Vorbescheid, im Bau

1. Hauptzentrum Spandau

Zentrenkategorie	Bezirkskonzept und STEP Zentren: Hauptzentrum. FNP: M1, M2, zwei EH-Konzentrationen.			
Lage und Einzugsbereich	Historischer, funktionaler und verkehrlicher Schwerpunkt des Bezirks Spandau mit der Altstadt sowie weiteren zentral gelegenen Bereichen südlich des Bahnhofs. Der Einzugsbereich als <u>Hauptzentrum</u> umfasst praktisch den gesamten Bezirk und greift über angrenzende Gemeinden (Schönwalde, Falkensee, Dallgow-Döberitz) hinaus auf das Umland über. Der Einzugsbereich in der Nahversorgungsfunktion ist dagegen begrenzt auf das engere Umfeld der Altstadt (einschl. Stresow).			
Kurzbeschreibung Zentrenstruktur	Kompakter Kernbereich um die Fußgängerstraßen der Altstadt mit Rathaus, Kaufhäusern und Fachgeschäften. Funktionale Ergänzung durch das etwa gleich große Einkaufszentrum der „Spandau Arcaden“, geprägt durch Filialen namhafter Ketten, sowie – etwas abgehängt – die Klosterstraße mit kleineren zentrenergänzenden Handels- und Dienstleistungsnutzungen.			
Abgrenzung des Zentrums	Altstadt ohne Randbereiche an der Spree und am Mühlengraben; Spandau Arcaden, ehemaliger Poststandort sowie in Ergänzungsfunktion die Randbereiche beiderseits der Klosterstraße. Größere Stellplatzanlagen außerhalb des engeren Zentrumsbereichs sind in der Karte dargestellt, jedoch nicht in die Abgrenzung einbezogen, da eine Einzelhandelsentwicklung dort nicht beabsichtigt ist.			
Erreichbarkeit Fuß/Rad, Aufenthaltsqualität	Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad beeinträchtigt durch Barrierewirkung von Hauptverkehrsstraßen (u. a. Altstadtring, 49.600 Kfz/Tag). Einbindung in das Radroutennetz (RR3), jedoch Führung über hoch belastete Straßen. Verbindung zwischen Zentrumsteilen durch Verkehrsstraßen (u. a. Seegefelder Str. 14.600, Ruhlebener Str. 38.700, nördl. Klosterstr. 49.600, südl. Klosterstr. 31.500 Kfz/Tag) und „Dunkelzone“ Bahnunterführung beeinträchtigt.			
Erreichbarkeit ÖPNV	Hervorragende Erreichbarkeit aus dem gesamten Einzugsbereich: 2 U-Bahnstationen, S-, Regional- und Fernbahnhof, Knotenpunkt von 16 Buslinien.			
Erreichbarkeit Pkw	Gute Kfz-Verkehrslage am Zusammentreffen der meisten Hauptverkehrsstraßen des Bezirks (Bündelung auf die Havelbrücken), jedoch teilweise stauanfällig.			
Stellplatzangebot	Rund 2.000 Stellplätze (Parkhäuser, Parkplätze, Straßenraum) im Bereich der Altstadt, weitere 1.800 hinter den Spandau Arcaden (schlechte Zuordnung zur Altstadt).			
Zentrenschwerpunkt	Bipolares Zentrum: Altstadt (Carl-Schurz-Straße/Markt/Breite Straße) und Spandau Arcaden			
Angebots-Spezialisierung	In den Spandau Arcaden und – weniger ausgeprägt – in den Lauflagen der Altstadt Filialen großer Ketten. Überwiegend standardisiertes Angebot. In der Altstadt auch spezialisierter und Nischeneinzelhandel. In der Klosterstraße überwiegend marginale Betriebe und Dienstleistungen. Eher schwach ausgeprägtes Nahversorgungsangebot (Ausnahme: Basement Arcaden).			
Magnetbetriebe EH	Altstadt: Karstadt, C&A, Woolworth, Edeka, Spiele Max u. a. Arcaden: Peek&Cloppenburg, Saturn, H&M, New Yorker, real, Netto u. a. Klosterstraße: BioCompany.			
Einzelhandelsbetriebe - Verkaufsfläche	nahversorgungsrelevant	sonst. zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	insgesamt
	15.600 qm VKF	45.800 qm VKF	600 qm VKF	62.000 qm VKF
Nahversorgungsangebot	Altstadt: Edeka, Rossmann, diverse Fachgeschäfte, Märkte. Arcaden: real, Netto, dm, Biomarkt, weitere Fachgeschäfte. Klosterstraße: Bio Company, Apotheken, sonst wenig.			
Sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel	Breites Angebot an Fachgeschäften aller Art, überwiegend durchschnittliches Angebotsniveau, in den Arcaden auch „gehobene Mitte“, in Randlagen auch niedriges Preissegment.			
Ergänzende Nutzungen - Gesundheit	Gesundheitszentrum; 6 Apotheken; diverse Gesundheits-Dienstleistungen, Allgemein- und Fachärzte, Wellness.			
Ergänzende Nutzungen - Dienstleistungen	9 Geldinstitute; umfangreiches Angebot an ladenähnlichen und sonstigen Dienstleistungen.			
Sonstige ergänzende Nutzungen	Rathaus, Stadtbibliothek, Volkshochschule, Musikschule, Kirche, Kulturhaus, Theater, Kino.			
Konkurrenz mit anderen Standorten	Konkurrenz mit den Hauptzentren anderer Bezirke sowie in einzelnen Segmenten mit Fachmarktstandorten im Bezirk und mit dem Havelpark. Relativ geringe Konkurrenz mit den eher schwach ausgeprägten sonstigen Zentren oder Streulagen im Bezirk.			
Bewertung: Stärken	Traditioneller Schwerpunkt des Bezirks. Historisches „Ambiente“ und Multifunktionalität der Altstadt; Fußgängerzone Spandau Arcaden als moderner Magnetstandort mit ergänzendem Angebot. Sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit, hohe Zentralität und Kundenfrequenz. Angemessenes Dienstleistungsangebot; Ergänzungsfunktionen (Rathaus, Bibliothek, VHS...). Vorhandene Innenstadt-Netzwerke.			
Bewertung: Schwächen	Branchenmix in der Altstadt (hochwertige Angebote, gefühlte Zunahme von Billigläden). Zu wenige Kultur-/Freizeitangebote, Überwiegend einfaches Niveau der Gastronomie. Verkehr in der Fußgängerzone, Verkehrsbarrieren zwischen Zentrumsteilen. Gestaltung der öffentlichen Räume.			
Entwicklungsrahmen	11.600 m ² zusätzliche VKF für nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente			
Potenzialflächen innerhalb des Zentrums	Ehem. Poststandort. Zu prüfen: Hertefeldstraße/ Am Juliierturm; Kant-Gymnasium. Einige kleinteilige Leerstände und untergenutzte Ladenflächen, vor allem in Randlagen.			
Prüfflächen im engeren Umfeld	Areal westlich der Arcaden; ehem. Polizeikaserne am Altstadtring (Überdehnung des Zentrums, Schwächung der Altstadt, Straßenbarrieren – für zentrenrelevanten Handel nicht empfohlen).			
Handlungsziele	Unterstützung der Aktivitäten der Altstadt-Agentur in den Bereichen Standortmanagement, Standortmarketing, Standortprofilierung, Aufwertung der öffentlichen Räume. Unterstützung des Geschäftsstraßenmanagements in der Klosterstraße. Ausdifferenzierung des Einzelhandelsangebots (Altstadt, Potenzialfläche Postareal), Bewahrung kleinteiliger Strukturen in der Altstadt. Schaffung/Förderung von zusätzlichen Kultur- und Freizeitangeboten. Reduzierung der Barrierewirkung von trennenden Hauptverkehrsstraßen und Bahnunterführung.			

1. Hauptzentrum Spandau

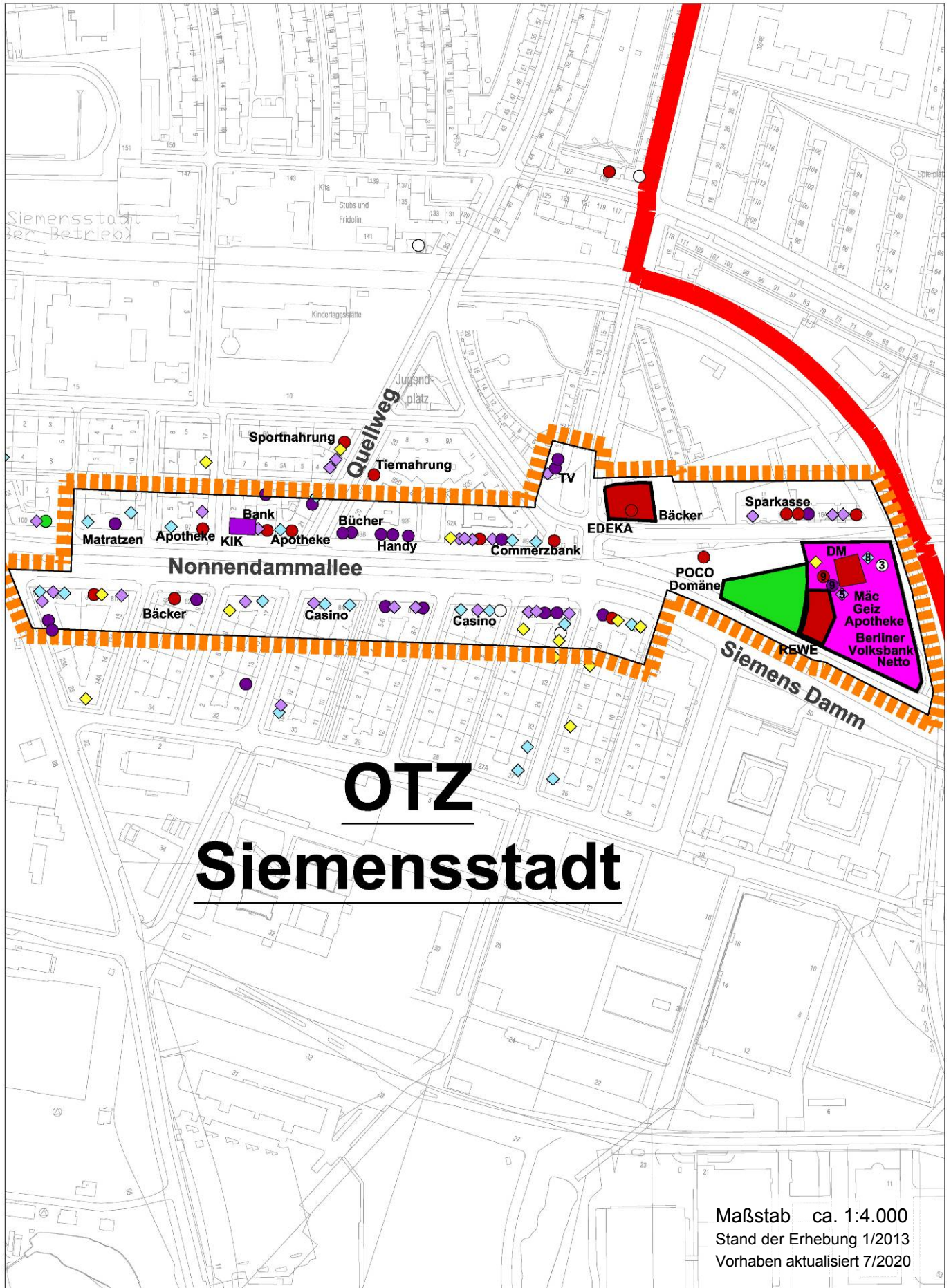


Maßstab ca. 1:4.000
Stand der Erhebung 1/2013
Vorhaben aktualisiert 7/2020

2. Ortsteilzentrum Siemensstadt

Zentrenkategorie	Bezirkskonzept Ortsteilzentrum. STEP Zentren: Ortsteilzentrum. FNP: M2, W1, EH-Konzentration (=Stadtteilzentrum);			
Lage und Einzugsbereich	Kern der ursprünglichen Siemensstadt. Der Einzugsbereich in der Nahversorgungsfunktion umfasst auch die nördlich und östlich (in Charlottenburg) angrenzenden Wohnsiedlungen, ist jedoch im Süden, Westen und Norden begrenzt durch Gewerbe- und Grüngürtel. Auch der Einzugsbereich in der Funktion als <u>Ortsteilzentrum</u> greift nur wenig über diese Barrieren hinaus (Haselhorst).			
Kurzbeschreibung Zentrenstruktur	Traditionelles eng straßenbegleitendes Zentrum entlang der Nonnendammallee in den Erdgeschosses der Altbebauung. In den 70er Jahren stark erweitert durch Kaufhausstandort und Einkaufspassagen („Kaufmitte Siemensstadt“) am Ostrand des Zentrums. Längenausdehnung insgesamt ca. 700 m.			
Abgrenzung des Zentrums	Randzonen beiderseits der Nonnendammallee und nördlich des Popitzwegs zwischen Rohrdamm und Bezirksgrenze sowie „Kaufmitte“ mit zugehörigen Parkplatzarealen.			
Erreichbarkeit Fuß/Rad, Aufenthaltsqualität	Gute Erreichbarkeit (zu Fuß und mit dem Fahrrad) aus dem Nahversorgungs-Einzugsgebiet. Barrierewirkung der Hauptverkehrsstraße (47.300 Kfz/Tag) und der Parkplatzzone, geringe Aufenthaltsqualität, wenige Querungsmöglichkeiten. Verbindung aus den Wohngebieten westlich der Paulsternstraße (Haselhorst) unattraktiv.			
Erreichbarkeit ÖPNV	Sehr gut (2 U-Bahn-Stationen, ergänzende Buslinien)			
Erreichbarkeit Pkw	Gute Kfz-Verkehrslage an der Ausfallstraße in Richtung Spandau, Nähe zum Autobahn-Stadtring, gute Werbe-Sichtbarkeit.			
Stellplatzangebot	Ca. 150 ebenerdige Stellplätze um die „Kaufmitte“ (Konflikt mit Lieferzone); weitere straßenbegleitend entlang Siemensdamm und Nonnendammallee, dort auch Konkurrenz mit Stellplatzbedarf der Anwohner, jedoch keine erkennbaren Engpässe.			
Zentrenschwerpunkt	Durch Parkplatzzone zweigeteilter Zentrenschwerpunkt um den U-Bahnhof Siemensdamm: „Kaufmitte“/ Popitzweg und östliche Nonnendammallee (Nordseite).			
Angebots-Spezialisierung	Lebensmittel und einfacher aperiodischer Bedarf (überwiegend unteres Preissegment); Möbel und Hausrat.			
Magnetbetriebe EH	Edeka, Rewe, DM, Poco Domäne, Kik.			
Einzelhandelsbetriebe - Verkaufsfläche	nahversorgungsrelevant	sonst. zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	insgesamt
	4.100 qm VKF	3.900 qm VKF	3.500 qm VKF	11.500 qm VKF
Nahversorgungsangebot	2 Vollversorger, Drogeriemarkt, wenige Fachgeschäfte.			
Sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel	Einige Fachgeschäfte für den aperiodischen Bedarf, vor allem in der Kaufmitte, zentrenrelevante Sortimente (insbes. Hausrat) im Möbelkaufhaus Poco Domäne.			
Ergänzende Nutzungen - Gesundheit	3 Apotheken, Fitness/Wellness, Physiotherapie, Kosmetik, Therapiezentrum, Ärzte.			
Ergänzende Nutzungen - Dienstleistungen	4 Geldinstitute, überwiegend einfache Ladendienstleistungen.			
Sonstige ergänzende Nutzungen	Kaum vorhanden.			
Konkurrenz mit anderen Standorten	Auf Nahversorgungsebene ergibt sich zukünftig ein gewisser Wettbewerb mit NVZ Gartenfeld und Siemensstadt 2.0 (geplant). Im aperiodischen Bereich Konkurrenz durch FMA Paulsternstraße (1.600 m) und Einkaufszentrum Am Juliesturm. Hauptzentren Charlottenburg und Spandau mit ihrem sehr viel breiteren Angebot 3,5 bzw. 5 km entfernt.			
Bewertung: Stärken	Traditioneller Schwerpunkt für die Siemensstadt und Charlottenburg Nord. Gute Erreichbarkeit. Einkaufszentrum und Möbelkaufhaus als potenzielle Anziehungspunkte.			
Bewertung: Schwächen	Geringe Differenzierung des Einzelhandelsangebots, niedriger Angebotsstandard, kaum ergänzende Attraktionen. Immobilienseitige Restriktionen, erodierender Mieterbesatz in der Kaufmitte. Geringe Aufenthalts- und Umfeldqualität, Dominanz von Verkehrsstraßen und Parkplätzen, „Auseinanderfallen“ der Straßenseiten. Geringe Entwicklungsdynamik			
Entwicklungsrahmen	4.000 m ² zusätzliche VKF für nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente.			
Potenzialflächen innerhalb des Zentrums	Im Rahmen einer Neukonzeption der Kaufmitte könnten insbesondere dort zusätzliche Flächenpotenziale erschlossen werden.			
Prüfflächen im engeren Umfeld	Keine; Potenziale durch Umnutzung von Gewerbeflächen/-parkplätzen nicht absehbar.			
Handlungsziele	<p>Modernisierung der Kaufmitte unter Schaffung nachfragegerechter VKF-Größen und verbesserter Zuwegungen sowie professionelle Steuerung des Mieterbesatzes als Voraussetzung für eine Wiedergewinnung der Funktion als Stadtteilzentrum. Bessere Bewerbung und Vermarktung des Zentrums, Bildung einer Interessen-/Werbegemeinschaft.</p> <p>Abwehr von zentrenrelevanten Einzelhandelsansiedlungen (auch Fachmärkten) oder Doppelungen von Angeboten in direkter Nachbarschaft.</p> <p>Aufwertung der öffentlichen Räume, insbesondere der Parkplatzzonen, Zuwege und Vorbereiche im Umfeld der „Kaufmitte“.</p>			

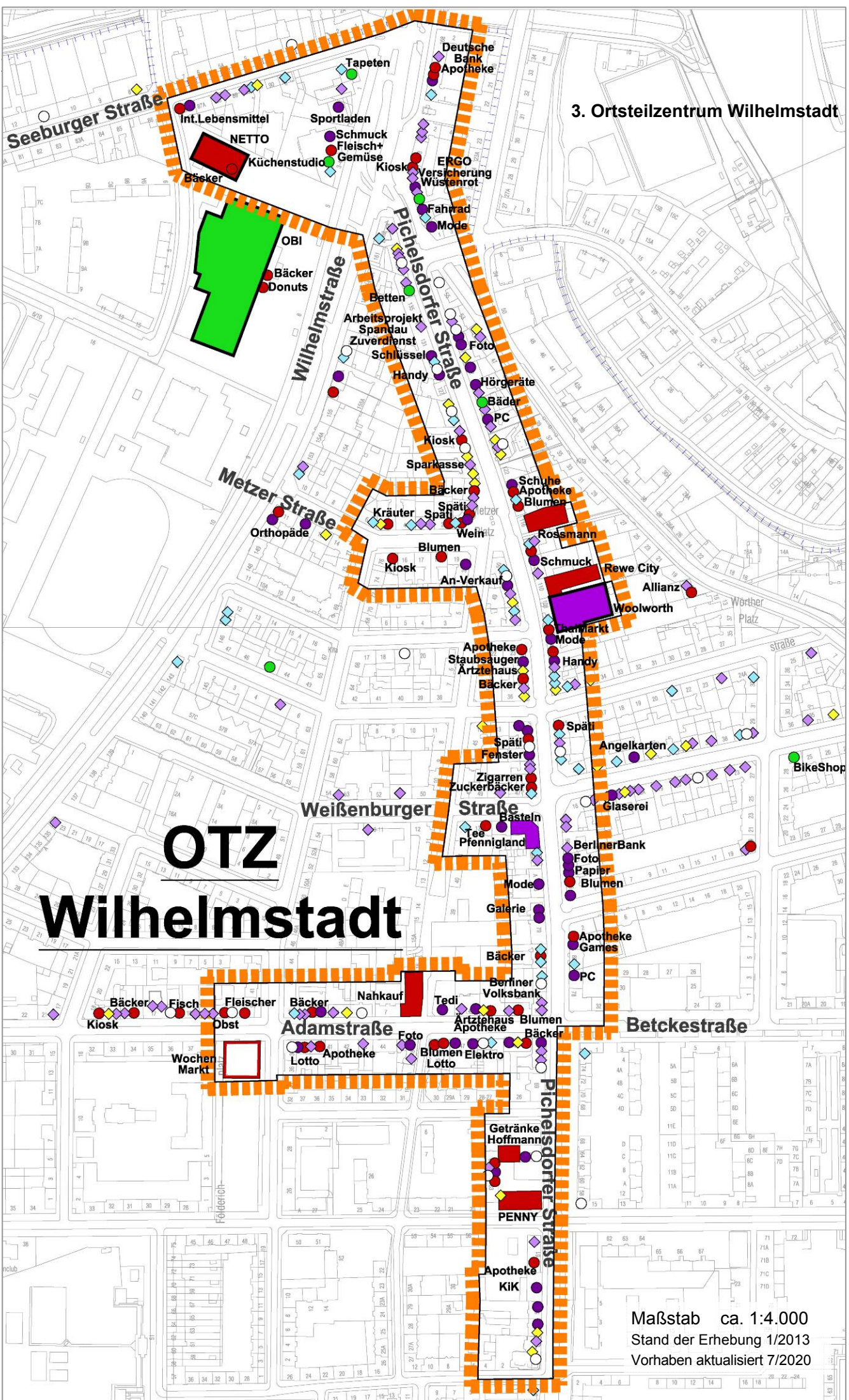
2. Ortsteilzentrum Siemensstadt



Maßstab ca. 1:4.000
Stand der Erhebung 1/2013
Vorhaben aktualisiert 7/2020

3. Ortsteilzentrum Wilhelmstadt

Zentrenkategorie	Bezirkskonzept und StEP Zentren: Ortsteilzentrum. FNP: M2, W1/W2, EH-Konzentration.			
Lage und Einzugsbereich	Zentrale Lage in der Hauptachse der Spandauer Wilhelmstadt. Der Einzugsbereich umfasst praktisch den gesamten Ortsteil und ist im Osten, Westen und Süden durch die Havel sowie durch Grünflächen und gewerblich genutzte Bereiche klar begrenzt; im Norden Überschneidung mit dem Einzugsbereich des Hauptzentrums Spandau.			
Kurzbeschreibung Zentrenstruktur	Lineares Zentrum mit 1.300 m Längenausdehnung und drei Schwerpunkten (im Norden an der Wilhelmstraße, im Zentrum um den Metzger Platz und im Süden beiderseits der Adamstraße), verbunden durch straßenbegleitende Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschosszonen der Altbebauung.			
Abgrenzung des Zentrums	Im Wesentlichen die Randbereiche der Pichelsdorfer Straße und der Adamstraße. Im Norden Einbeziehung eines Abschnitts der Wilhelmstraße bis zur Ortsteilgrenze, einschließlich des Blocks Seeburger Straße/ Krumme Gärten mit Netto-Standort.			
Erreichbarkeit Fuß/Rad, Aufenthaltsqualität	Gute fußläufige Erreichbarkeit aus dem engeren Einzugsgebiet, jedoch größere Entfernungen aus den Wohngebieten südlich der Heerstraße. Pichelsdorfer, Weißenburger und Adamstraße ohne Radweg. Im nördlichen Teilzentrum Barrierewirkung der Wilhelmstraße (29.700 Kfz/Tag). Auch in den anderen Bereichen verkehrsbedingte Beeinträchtigungen (um 10.000 Kfz/Tag). Gehwege tlw. etwas schmal. Metzger Platz als Aufenthaltsbereich gestaltet.			
Erreichbarkeit ÖPNV	Unterschiedliche Teilbereiche jeweils mit 2-3, das nördliche Teilzentrum mit 5 Buslinien aus dem Einzugsbereich erreichbar.			
Erreichbarkeit Pkw	Mäßige bis gute (Nordbereich) Kfz-Verkehrslage an Straßen des Ergänzungsnetzes.			
Stellplatzangebot	Parken an den Straßenrändern in Konkurrenz mit Anwohnerparken; tlw. Parkraumbewirtschaftung. Wenige fahrbahnunabhängige Stellplätze, fast ausschließlich im nördlichen Teilzentrum.			
Zentrenschwerpunkt	Metzger Platz mit Woolworth, Rewe City, Rossmann... Außerdem im Norden an der Wilhelmstraße und im Süden um die Adamstraße.			
Angebots-Spezialisierung	Nahversorgung, preisgünstige Waren des periodischen und aperiodischen Bedarfs.			
Magnetbetriebe EH	Netto, Rewe City, Woolworth, Rossmann, Nahkauf, Penny. - Außerhalb der Zentrenabgrenzung, jedoch in unmittelbarer Nähe: Baumarkt, Fressnapf, Bettenlager.			
Einzelhandelsbetriebe - Verkaufsfläche	nahversorgungsrelevant	sonst. zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	insgesamt
	5.700 qm VKF	3.000 qm VKF	500 qm VKF	9.200 qm VKF
Nahversorgungsangebot	Vollversorger, 2 Discounter, Drogeriemarkt, Wochenmarkt, über die Länge der Straße verteiltes Angebot an Fachgeschäften, auch spezialisiert (Wein, Tee, Fisch, Kräuter...).			
Sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel	Woolworth, Kik, Tedi, Pfenningland; breites, über die Länge der Straße verteiltes Angebot an Fachgeschäften aller Art, kaum Filialen großer Ketten, überwiegend niedriges Preisniveau.			
Ergänzende Nutzungen - Gesundheit	Breites Angebot: 6 Apotheken, Arzthäuser, Physiotherapien, Massagesalons, Praxen.			
Ergänzende Nutzungen - Dienstleistungen	3 Geldinstitute; breites, über die Straße verteiltes Dienstleistungsangebot, auch spezialisiert (z. B. Schneider, Reinigungen, Tätowierungen, Raumausstatter, 8x Casinos/Wetten...)			
Sonstige ergänzende Nutzungen	Kaum vorhanden. Stadtteiläden.			
Konkurrenz mit anderen Standorten	Überschneidung mit dem Einzugsbereich des nahe gelegenen Hauptzentrums Spandau, starke Konkurrenz in allen Angeboten, die über die Nahversorgung hinausgehen. Auf Nahversorgungsebene Konkurrenz durch mehrere Discounter in Streulagen sowie durch Kaufland-Standort Wilhelmstraße 21 (Streulage ohne Bezug zum OTZ).			
Bewertung: Stärken	Gute Zuordnung zu dicht bebauten Wohngebieten. Auf die Bewohnerstruktur zugeschnittener Facheinzelhandel, viele Dienstleistungen.			
Bewertung: Schwächen	Längenerstreckung des Zentrums, geringes Zusammenwirken der Teilzentren. Kleine Ladenlokale ohne offensichtliches Erweiterungspotenzial. Prägung von Teilbereichen durch Niedrigpreissektor, Casinos, Leerstände, untergenutzte Ladenlokale. Mangelnde Integration der Flächen westlich der Wilhelmstraße (Barrierewirkung). Tlw. fehlende Qualität des öffentlichen Raums.			
Entwicklungsrahmen	700 m ² zusätzliche VKF für nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente.			
Potenzialflächen innerhalb des Zentrums	Erheblicher Leerstand (überwiegend kleinflächige Einheiten); viele durch marginale Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe genutzte Ladenlokale.			
Prüfflächen im engeren Umfeld	Keine			
Handlungsziele	Stabilisierung/Aufwertung/Profilierung in der Funktion als Ortsteilzentrum. Unterstützung der durch das Geschäftsstraßenmanagement eingeleiteten Maßnahmen. Schließung von Angebotslücken, Gewinnung von höherwertigen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gastronomischen Angeboten. Entwicklungen in den Bereichen Bildung, Kultur, Soziales... Konzentration des Einzelhandels auf Kernbereiche prüfen. Abwehr von nahversorgungs- und sonstigem zentrenrelevanten EH in Streulagen. Verbesserung der Aufenthaltsqualität (Tempo 30 auch tagsüber), Reduzierung der Barrierewirkung der Wilhelmstraße.			



3. Ortsteilzentrum Wilhelmstadt

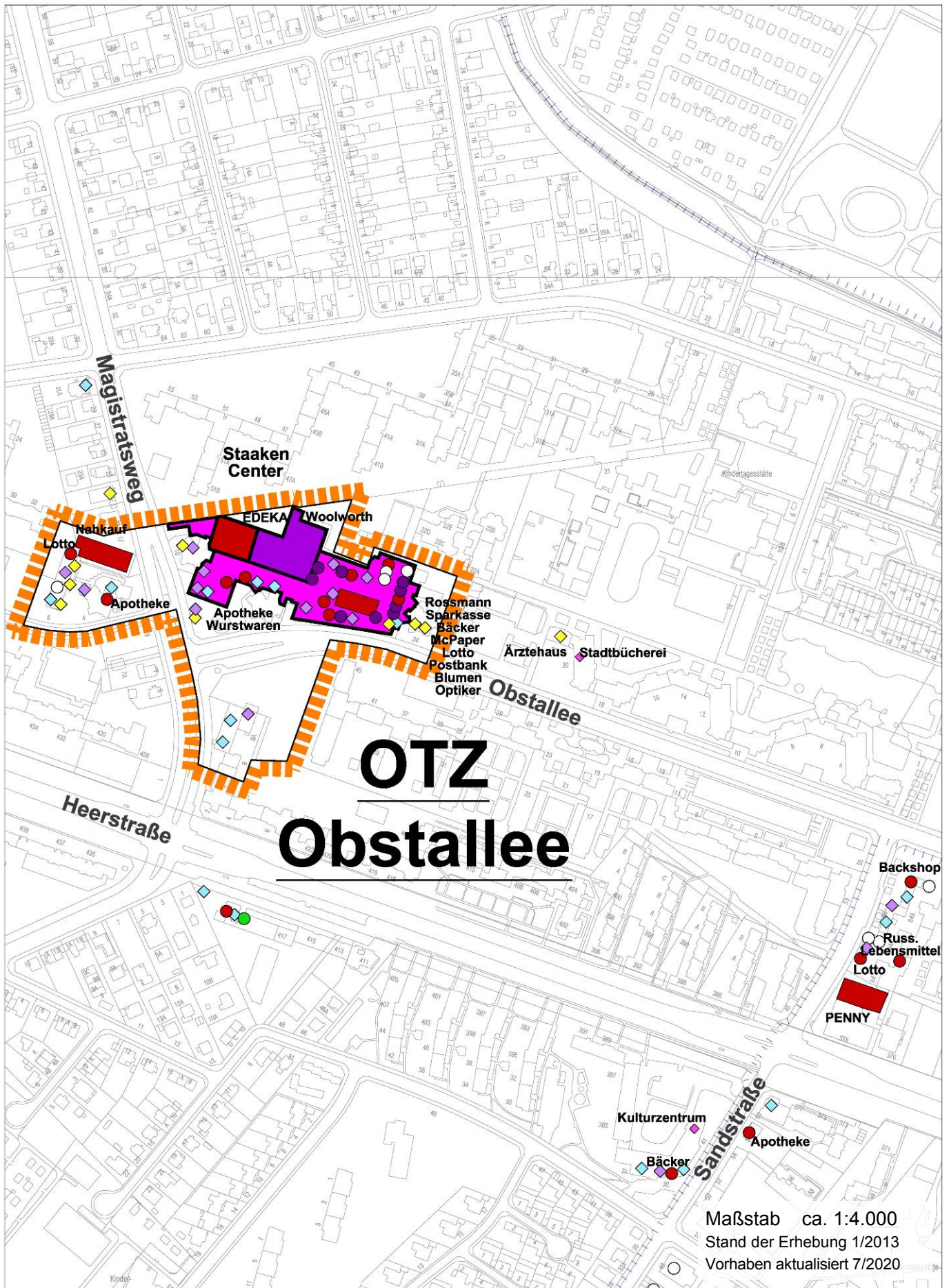
OTZ
Wilhelmstadt

Maßstab ca. 1:4.000
Stand der Erhebung 1/2013
Vorhaben aktualisiert 7/2020

4. Ortsteilzentrum Obstallee

Zentrenkategorie	Bezirkskonzept und StEP Zentren: Ortsteilzentrum. FNP: W2, EH-Konzentration (=OTZ).			
Lage und Einzugsbereich	Zentrale Lage für die Großsiedlungen beiderseits der Heerstraße als Naheinzugsbereich, die umliegenden Einzelhausgebiete und den gesamten Süden des Ortsteils Staaken als potenzieller erweiterter Einzugsbereich.			
Kurzbeschreibung Zentrenstruktur	1975 errichtetes, in den 90er Jahren erweitertes kompaktes überdachtes Einkaufszentrum („Staaken-Center“) mit Zugängen zu den internen Passagen aus allen Richtungen. Westlich des Magistratswegs kleine Einkaufszeile mit Nahversorger.			
Abgrenzung	„Staaken-Center“ + Ergänzungsbereiche westlich des Magistratswegs und südlich der Obstallee (ehem. Post).			
Erreichbarkeit Fuß/Rad, Aufenthaltsqualität	Gute Erreichbarkeit (zu Fuß und mit dem Rad) aus den Großsiedlungsbereichen, jedoch tlw. wenig attraktiv. Im Magistratsweg (Westseite) abschnittsweise fehlende Radverkehrsanlage. Gestalteter Vorplatz vor dem Haupteingang des Einkaufszentrums; im Zentrum selbst überdachte Passagen, überwiegend künstlich belichtet. Ergänzungsbereiche durch breite Straßenräume (Magistratsweg: 10.100 Kfz/Tag) vom Einkaufszentrum getrennt.			
Erreichbarkeit ÖPNV	Gute Erreichbarkeit mit 5 Buslinien aus den meisten Teilen des Einzugsbereichs (jedoch Haltestellen tlw. 200 m entfernt in der Heerstraße, tlw. 2 Querungen von Hauptverkehrsstraßen erforderlich (Heerstraße >25.000 Kfz/Tag)).			
Erreichbarkeit Pkw	Gute Pkw-Erreichbarkeit aus dem gesamten Einzugsbereich durch Lage am Magistratsweg und Nähe zur Heerstraße (B 5).			
Stellplatzangebot	144 Stellplätze im Parkhaus, weitere 30 in der Obstallee vor dem Zentrum.			
Zentrenschwerpunkte	„Staaken-Center“.			
Angebots-Spezialisierung	Basisangebot für ein Ortsteilzentrum, einschl. Nahversorgung. Begrenzte Angebotsbreite, allenfalls im Bereich Mode/Textil über die reine Grundversorgung hinausgehend.			
Magnetbetriebe EH	Woolworth, Reichelt, Rossmann.			
Einzelhandelsbetriebe - Verkaufsfläche	nahversorgungsrelevant	sonst. zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	insgesamt
	2.500 qm VKF	1.900 qm VKF	0	4.400 qm VKF
Nahversorgungsangebot	Vollversorger, Convenience (kein Discounter), Drogeriemarkt, einige ergänzende Fachgeschäfte (Fleischereiwaren, Schreibwaren, Blumen...). Wochenmarkt.			
Sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel	Einige Fachgeschäfte, u. a. Mode/Textil, Elektro, Juwelier, Optiker.			
Ergänzende Nutzungen - Gesundheit	3 Apotheken, Ärztehaus, Physio- und Psychotherapie.			
Ergänzende Nutzungen - Dienstleistungen	Post, 2 Geldinstitute, Basisangebot an Ladendienstleistungen, Spielothek, Gastronomie			
Sonstige ergänzende Nutzungen	In der Nähe: Bibliothek, Jugendclub			
Konkurrenz mit anderen Standorten	Ladenzeilen mit Discountern 600 m östlich in der Sandstraße und 700 m nordöstlich am Seeburger Weg. Konkurrierende Zentren erst in erheblicher Entfernung (>1,4 km). Hauptzentrum Spandau als nächstgelegenes besser ausgestattetes Zentrum ca. 2,5 km entfernt. Kaufkraftabflüsse auch in den HavelPark Dallgow.			
Bewertung: Stärken	Zentrale Lage in einem großen, im engeren Umfeld dicht bebauten Einzugsbereich mit wenig Konkurrenz. Kompaktes, witterungsgeschütztes Zentrum, adäquater Mietermix, hohe Passantenfrequenz. Gute Pkw-Erreichbarkeit, kostenlose Stellplätze.			
Bewertung: Schwächen	Geringe Angebotsbreite und -tiefe. Etwas überholte Zentrumsgestaltung mit beengt wirkenden, künstlich belichteten Passagen; Höhendifferenzen (Stufen, Rampen). Ergänzungsbereiche durch breite Straßenräume abgekoppelt.			
Entwicklungsrahmen	2.800 m ² zusätzliche VKF für nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente.			
Potenzialflächen innerhalb des Zentrums	Ladenleerstände im hinteren Bereich des Zentrums; Ergänzungsstandort südlich der Obstallee mit Parkplatz.			
Prüfflächen im engeren Umfeld	Ggf. Parkplätze beiderseits Loschwitzer Weg.			
Handlungsziele	Weitere Stabilisierung in der Funktion als wichtiger Standort der wohnungsnahen Versorgung für eine große Mantelbevölkerung. Entwicklung/Verbreiterung eines für Ortsteilzentren typischen Angebots. Modernisierung des Einkaufszentrums, Schaffung größerer Flächeneinheiten. Ansiedlungsmöglichkeit eines Discounters prüfen. Kein weiterer großflächiger Einzelhandel im Nahbereich.			

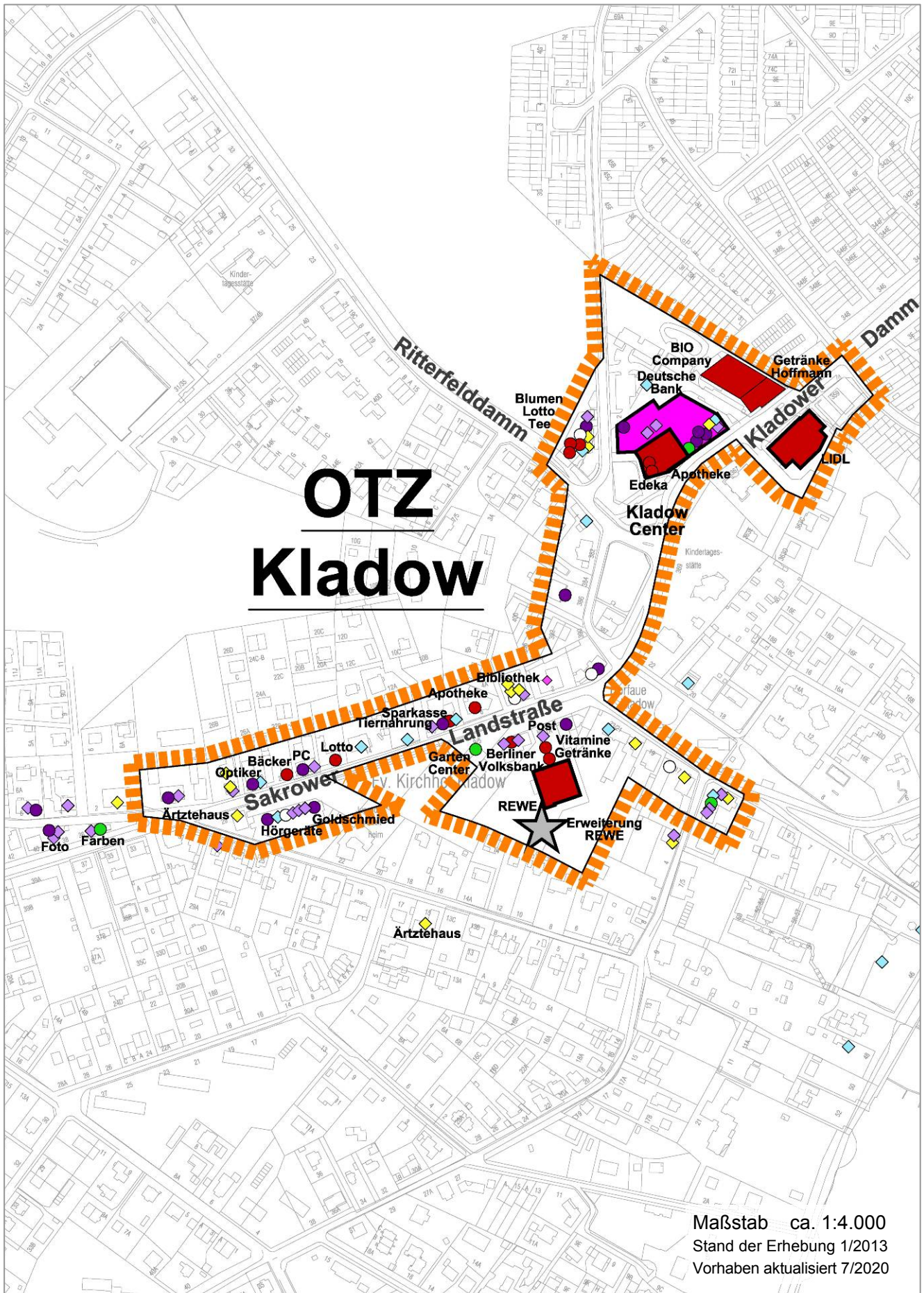
4. Ortsteilzentrum Obstallee



5. Ortsteilzentrum Kladow

Zentrenkategorie	<u>Bezirkskonzept und StEP Zentren</u> : Ortsteilzentrum. FNP: M2,W4, EH-Konzentration (=OTZ).			
Lage und Einzugsbereich	Leicht dezentrale Lage im Süden des Ortsteils unter Einbeziehung der historischen Dorflage Kladow. Der Einzugsbereich umfasst praktisch den gesamten Ortsteil Kladow sowie Teilbereiche von Gatow und den Potsdamer Ortsteil Groß Glienicke.			
Kurzbeschreibung Zentrenstruktur	Das Zentrum umfasst in einer Längenausdehnung von 700 m einerseits den bandartigen traditionellen Zentrumsbereich entlang der Sakrower Landstraße, andererseits das neue „Cladow-Center“ als Standortgemeinschaft von Einzelhändlern und Dienstleistern mit umfangreichem Stellplatzangebot. Beide Teilbereiche sind über den Dorfanger hinweg nur lose miteinander verknüpft (kein durchgehender Einzelhandelsbesatz).			
Abgrenzung	Die Abgrenzung umfasst das Cladow-Center und den gegenüberliegenden Discounter sowie die durch zentrentypische Nutzungen geprägten Randbereiche der Sakrower Landstraße bis zum Krampnitzer Weg mit dem nördlichen Abschnitt von Alt Kladow.			
Erreichbarkeit Fuß/Rad, Aufenthaltsqualität	Mäßig gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer, aus den Randbereichen des Ortsteils (2 km und mehr), tlw. fehlende oder schmale Gehwege; fahrradfreundliche Nebenstraßen, jedoch fehlende oder unzureichende Radverkehrsanlagen in den Hauptstraßen. In der Sakrower Landstraße bei 8.400 Kfz/Tag keine Radwege, tlw. schmale Gehwege, kaum Aufenthaltsangebote (Ausnahme: Dorfanger).			
Erreichbarkeit ÖPNV	Mit Ausnahme peripherer Einzelhausgebiete mäßig gute Busanbindung über drei Linien aus dem Einzugsbereich.			
Erreichbarkeit Pkw	Ausreichend gute Pkw-Erreichbarkeit aus dem Einzugsbereich, jedoch kaum darüber hinaus.			
Stellplatzangebot	Ca. 110 kostenlose Stellplätze ebenerdig und auf dem Dach des Einkaufszentrums. Parkplätze bei beiden Supermärkten, kaum Stellplätze im öffentlichen Straßenraum.			
Zentrenschwerpunkte	Der Schwerpunkt des Zentrums hat sich vom „Dorfbereich“ entlang der Sakrower Landstraße zum „Cladow-Center“ verlagert (dadurch bipolare Zentrenstruktur).			
Angebotsspezialisierung	Überwiegend Nahversorgung; einzelne Fachgeschäfte mit Spezialangeboten. Mittleres bis gehobenes Angebotsniveau.			
Magnetbetriebe EH	Edeka, Rewe, Lidl			
Einzelhandelsbetriebe - Verkaufsfläche	nahversorgungsrelevant	sonst. zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	insgesamt
	5.300 qm VKF	500 qm VKF	0 qm VKF	5.800 qm VKF
Nahversorgungsangebot	2 Vollversorger, 2 Discounter, einige kleinere Ladengeschäfte (kein Drogeriemarkt).			
Sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel	U. a. Bücher, Mode, Optiker, Foto.			
Ergänzende Nutzungen - Gesundheit	2 Apotheken, Physiotherapie, mehrere Ärzte, Fitness.			
Ergänzende Nutzungen - Dienstleistungen	4 Geldinstitute, Post, Gutes Basisangebot an Dienstleistungen (u. a. Schneider, Reinigung, Reisebüro); Gastronomie.			
Sonstige ergänzende Nutzungen	Bibliothek, Bürgeramt, Gemeindehaus			
Konkurrenz mit anderen Standorten	Als zentraler Versorgungsbereich dieser Funktionsstufe weitgehend konkurrenzlos. Ergänzende Nahversorgungsangebote in der „Landstadt Gatow“ (2,2 km), sowie im Potsdamer NVZ Groß Glienicke.			
Bewertung: Stärken	Traditioneller Identifikationskern für den Ortsteil mit attraktiver städtebaulicher Struktur und historischen Konnotationen. Mischung von modernen Betriebsformen und kleinen Facheinzelhändlern und Dienstleistern. Ausgedehnter Einzugsbereich, wenig örtliche Konkurrenz.			
Bewertung: Schwächen	Schwacher Zusammenhang der beiden Zentrumsteile. Tlw. unattraktive Bedingungen für Fuß- und Radverkehr.			
Entwicklungsrahmen	1.000 m ² zusätzliche VKF für nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente.			
Potenzialflächen innerhalb des Zentrums	Erweiterungsprojekt Rewe-Markt. Kleinere Lücken und Erweiterungsmöglichkeiten auf Einzelgrundstücken entlang Sakrower Landstraße.			
Prüfflächen im engeren Umfeld	Keine			
Handlungsziele	<p>Profilierung als Ortsteilzentrum durch Ansiedlung weiterer kleinflächiger Einzelhandelsanbieter (nahversorgungsrelevanter und sonstiger zentrenrelevanter Bedarf), spezifischer Angebote (z. B. Bioladen, Drogeriemarkt) sowie ergänzender, zentrumsbildender Nutzungen. Konzentration des Einzelhandels auf die beiden Kernbereiche des Zentrums.</p> <p>Aufwertung von Straßenräumen zugunsten des Fuß- und Radverkehrs und der Aufenthaltsqualität.</p>			

5. Ortsteilzentrum Kladow

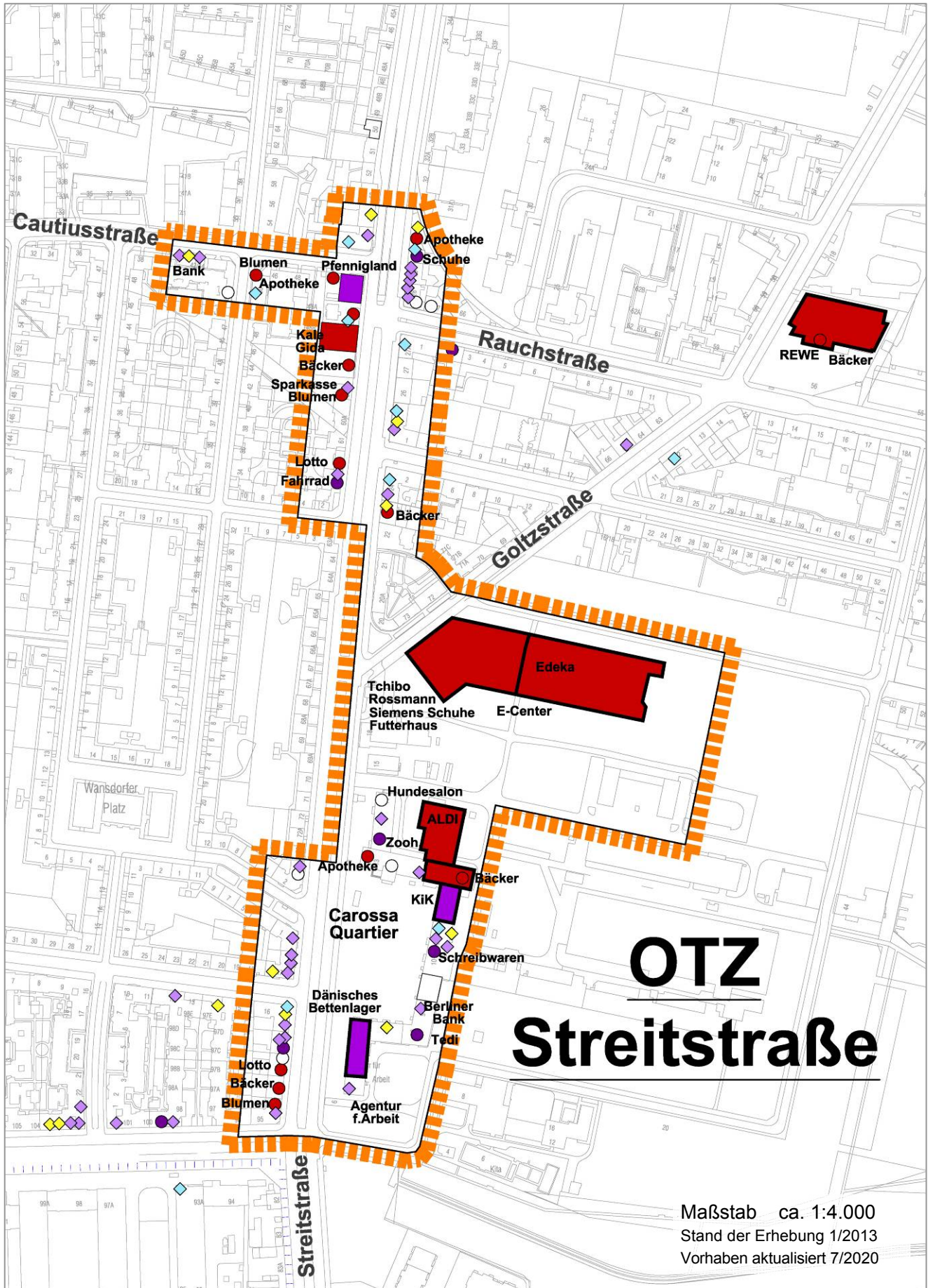


Maßstab ca. 1:4.000
Stand der Erhebung 1/2013
Vorhaben aktualisiert 7/2020

6. Ortsteilzentrum Streitstraße

Zentrenkategorie	Bezirkskonzept und StEP Zentren: Ortsteilzentrum. FNP: M2,W2, EH-Konzentration (=OTZ).			
Lage und Einzugsbereich	Zentrale Lage im Ortsteil Hakenfelde entlang der Ausfallstraße nach Hennigsdorf. Einzugsbereich ist praktisch der gesamte Ortsteil, einschließlich der Wasserstadt westlich der Havel, außerdem der Norden der Neustadt.			
Kurzbeschreibung Zentrenstruktur	Das Zentrum umfasst auf 750 m Länge entlang der Streitstraße zwei unterschiedlich strukturierte Teilbereiche, die nur lose miteinander verknüpft sind: Im Norden um die Einmündung der Rauchstraße und der Cautiusstraße eine ältere straßenbegleitende Einkaufslage, im Süden das aus einer umgebauten Kasernenanlage in den 90er Jahren entwickelte „Carossa-quartier“ sowie die Erdgeschosszone der gegenüberliegenden Altbebauung.			
Abgrenzung	Die Abgrenzung umfasst die beiden genannten Zentrumsteile, einschließlich der Parkplätze des Carossa-Quartiers und einschließlich der Ladenlokale in der Cautiusstraße, sowie den zwischen den Zentrumsteilen gelegenen Bereich mit einem neuen großflächigen Verbrauchermarkt, der durch weitere geplante Einzelhandelsflächen ergänzt wurde.			
Erreichbarkeit Fuß/Rad, Aufenthaltsqualität	Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Rad aus Richtung Westen und Norden überwiegend gut, jedoch Entfernungen bis zu 1.700 m aus Randlagen im Westen, Norden und Osten. Verbindungen aus der Wasserstadt wenig einladend. Die Streitstraße (Süden 16.600, Norden 11.300 Kfz/Tag) nur an wenigen Punkten sicher überquerbar; die Seitenräume wurden durch Markierung von Radfahrstreifen auf der Fahrbahn deutlich entlastet.			
Erreichbarkeit ÖPNV	Mit dem Norden, Süden und Osten besteht ein Mindestangebot im Busverkehr mit 2 bzw. einer Linie. Aus dem flächenmäßig ausgedehnten westlichen Einzugsgebiet besteht dagegen keine ÖPNV-Verbindung.			
Erreichbarkeit Pkw	Gute Kfz-Verkehrslage an einer wichtigen Ausfallstraße sowie mit der Wasserstadt über die ausgebaute Rauchstraße; aus Richtung Westen eher ungünstige Anbindung.			
Stellplatzangebot	Fast 400 kostenlose Stellplätze am Verbrauchermarkt + ca. 180 vor dem Carossa-Quartier (Doppelnutzung mit Gewerbe). Außerdem straßenbegleitend (Nutzungskonkurrenz mit Wohnen).			
Zentrenschwerpunkte	Bipolar: Carossa-Quartier sowie – weniger ausgeprägt – südl. Einmündung Cautiusstraße.			
Angebots-Spezialisierung	Nahversorgung, unteres bis mittleres Preissegment.			
Magnetbetriebe EH	insb. E-Center und Rossmann am Maselake-Areal, Aldi im Carossa-Quartier			
Einzelhandelsbetriebe - Verkaufsfläche	nahversorgungsrelevant	sonst. zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	insgesamt
	6.500 qm VKF	4.900 qm VKF	700 qm VKF	12.100 qm VKF
Nahversorgungsangebot	3 Vollversorger, Discounter, einige Fachgeschäfte (Blumen, Schreibwaren, Bäcker...)			
Sonstiger zentrentypischer Einzelhandel	Basisangebot: Bekleidung, Schuhe; Fahrräder, Heimtextilien, Zoohandlung.			
Ergänzende Nutzungen - Gesundheit	3 Apotheken, einige Arztpraxen, Fitness, Sauna.			
Ergänzende Nutzungen - Dienstleistungen	3 Geldinstitute, viele Ladendienstleistungen, insbes. in den Altbau-Erdgeschossen (u. a. Reisebüro, Reinigung, Bestattung, Casinos...).			
Sonstige ergänzende Nutzungen	Agentur für Arbeit.			
Konkurrenz mit anderen Standorten	Auf Nahversorgungsebene Konkurrenz vor allem für den nördlichen Teilbereich durch moderne Einzelstandorte entlang der Rauchstraße (Entfernung 400-700 m. NVZ Neustadt ca. 1,2 km, Hauptzentrum Spandau als nächst gelegenes besser ausgestattetes Zentrum 2,2 km entfernt.			
Bewertung: Stärken	Carossa-Quartier: kompakter Einzelhandelsstandort in guter Verkehrslage mit sehr vielen Stellplätzen und gutem Angebotsmix. Potenzialflächen im Umfeld, perspektivisch hohe VKF-Ausstattung. Nördliche Streitstraße: Gute Zuordnung zu Wohngebieten.			
Bewertung: Schwächen	Zusammenwirken der Teilbereiche als einheitliches Zentrum durch große Attraktivitätslücke erschwert. Geringe Aufenthaltsqualität, wenige Querungsmöglichkeiten. Konkurrenz durch Streulagen, Vorschädigung des nördlichen Teilzentrums (>10 % Leerstand).			
Entwicklungsrahmen	1.100 m ² zusätzliche VKF für nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente.			
Potenzialflächen innerhalb des Zentrums	Einzelne Leerstände, umfangreiche Geschossflächen in Bestandsgebäuden für zentrenergänzende Nutzungen.			
Prüfflächen im engeren Umfeld	Große Brachflächen östlich des Carossaquartiers (jedoch Festsetzung als Gewerbegebiet; Entwicklung für zentrenrelevanten Einzelhandel würde andere Zentren und wohnungsnaher Streulagen gefährden und entspräche nicht der Funktion eines OTZ, deshalb nicht empfohlen).			
Handlungsziele	Stabilisierung des Carossa Quartiers und des nördlichen Teilzentrums in seiner Nahversorgungsfunktion. Bessere Verknüpfung der Teilzentren untereinander, dazu auch stärkere Orientierung des Fachmarktprojektes auf die Streitstraße. Aufwertung der Streitstraße. Stärkung des Zentrums durch Entwicklung der Wohnungsbaureserven im Einzugsbereich. Ausschluss von weiteren zentrenrelevanten Vorhaben im Nahbereich.			

6. Ortsteilzentrum Streitstraße



Maßstab ca. 1:4.000
Stand der Erhebung 1/2013
Vorhaben aktualisiert 7/2020

7. Nahversorgungszentrum Neustadt

Zentrenkategorie	Bezirkskonzept: Nahversorgungszentrum. <u>StEP Zentren</u> : Keine Einstufung. <u>FNP</u> : W1, W2.			
Lage und Einzugsbereich	Kernbereich der Spandauer Neustadt entlang der Schönwalder Straße. Der Einzugsbereich beschränkt sich im Wesentlichen auf die Altbauquartiere der Neustadt; in deren Südteil Überschneidung mit dem Einzugsbereich der Altstadt.			
Kurzbeschreibung Zentrenstruktur	Über ca. 400 m Länge linearer, teilweise lückenhafter Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz in den straßenbegleitenden Erdgeschosszonen, der sich im Süden und Osten (Lynarstraße) sporadisch über das eigentliche Zentrum hinaus fortsetzt.			
Abgrenzung	Beschränkung auf Randbereiche beiderseits der Schönwalder Straße zwischen Marschallstraße und Kleine Mittelstraße.			
Erreichbarkeit Fuß/Rad, Aufenthaltsqualität	Aus allen Richtungen zu Fuß und mit dem Rad auf kurzen und direkten Wegen erreichbar. In der Schönwalder Straße 12.200 Kfz/Tag; angemessene Geh- und Radwegbreiten.			
Erreichbarkeit ÖPNV	Eine Metrobuslinie (für die Nahversorgungsfunktion kaum relevant).			
Erreichbarkeit Pkw	Verkehrslage und Werbe-Sichtbarkeit an der Ausfallstraße. Kurze Verbindungen aus allen Teilen des Einzugsgebietes (für die Nahversorgungsfunktion weniger relevant).			
Stellplatzangebot	Nur straßenbegleitend (Ostseite tlw. Querparken); Nutzungskonkurrenz mit Wohnen, jedoch keine erkennbaren Engpässe.			
Zentrenschwerpunkt	Rewe-Markt.			
Angebotsspezialisierung	Nahversorgung, überwiegend unteres Preissegment			
Magnetbetrieb EH	Rewe			
Einzelhandelsbetriebe - Verkaufsfläche	nahversorgungsrelevant	sonst. zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	insgesamt
	1.400 qm VKF	700 qm VKF	0	2.100 qm VKF
Nahversorgungsangebot	Vollversorger; nur wenige ergänzende Fachgeschäfte (Fleischer, Bäcker, Getränke, Blumen...); kein Drogeriemarkt.			
Sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel	Kaum vertreten (Fahrräder, Optiker, Second Hand..).			
Ergänzende Nutzungen - Gesundheit	2 Apotheken, wenige Arztpraxen.			
Ergänzende Nutzungen - Dienstleistungen	Sparkasse, einfache Ladendienstleistungen, Gastronomie.			
Sonstige ergänzende Nutzungen	Keine.			
Konkurrenz mit anderen Standorten	Starke Konkurrenz durch mehrere Vollversorger und Discounter in 350-700 m Entfernung (Lynarstraße, Askaniering, Hügelschanze, Flankenschanze, Neuendorfer Straße), dadurch begrenzte Entwicklungsperspektiven; Vorschädigung des Zentrums ist anzunehmen (ca. 20 % Leerstand). Neuer Penny-Markt rd. 600 m entfernt schwächt zusätzlich das ohnehin schwach aufgestellte Zentrum. OTZ Streitstraße und Hauptzentrum Spandau mit erheblich breiterem Angebot etwa 1,2 km entfernt.			
Bewertung: Stärken	Traditioneller Schwerpunkt der Spandauer Neustadt; angenehmer und belebter Straßenraum mit bunter, auch ethnisch geprägter Nutzungsmischung, kompakte siedlungsintegrierte Zentrenstruktur.			
Bewertung: Schwächen	Angebotsumfang eines Nahversorgungszentrums wird nur knapp erreicht, spezielle Anbieter des periodischen Bedarfs (z. B. Drogeriemarkt) fehlen. Geringes Stellplatzangebot. Starke Konkurrenz durch neue Standorte in Streulagen und benachbarten Zentren.			
Entwicklungsrahmen	1.100 m ² zusätzliche VKF für nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente.			
Potenzialflächen innerhalb des Zentrums	Einzelne Leerstände, eine Baulücke.			
Prüfflächen im engeren Umfeld	Keine			
Handlungsziele	Es ist zu prüfen, ob und wie das NVZ stabilisiert wird, um seiner besonderen Bedeutung für die Spandauer Neustadt gerecht zu werden (z. B. durch Erweiterung des Vollversorgers, Ansiedlung eines Drogeriemarktes, Verlagerung von Streulagen im Umfeld); Abwehr weiterer konkurrierender Einzelhandelsprojekte im Einzugsbereich.			

8. Nahversorgungszentrum Brunsbütteler Damm/ Magistratsweg

Zentrenkategorie	Bezirkskonzept: Nahversorgungszentrum. StEP Zentren: keine Einstufung. FNP: W2, W3.			
Lage und Einzugsbereich	Lage in der Hauptachse eines durch Großsiedlungsstrukturen geprägten Bereichs. Der Einzugsbereich umfasst die Louise-Schröder-Siedlung sowie angrenzende Einfamilienhausgebiete, im Süden bis zum Spektegrünzug, im Norden bis zur Lehrter Bahn. Im Westen erweiterter Einzugsbereich bis zur Stadtgrenze, im Osten Gewerbegebiete.			
Kurzbeschreibung Zentrenstruktur	Linearer Einzelhandelsbesatz in einer lang gestreckten (ca. 250 m), im mittleren Bereich hinter einen Parkplatz zurückgesetzten Ladenzeile südlich des Brunsbütteler Damms. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein großflächiger Nahversorger sowie kleinflächige ergänzende Nutzungen in den Erdgeschossen der offenen Altbausubstanz.			
Abgrenzung	Auf der Südseite Beschränkung auf die Ladenzeile und ihre Erschließungsflächen, parzellenscharfe Abgrenzung nicht sinnvoll. Auf der Nordseite Einbeziehung der straßenbegleitenden Bebauung sowie des Nahversorgers mit einer geplanten Erweiterungsfläche. Ergänzungsnutzungen östlich des Magistratswegs.			
Erreichbarkeit Fuß/Rad, Aufenthaltsqualität	Fußläufige Erreichbarkeit aus fast allen Teilen der Wohnsiedlung gut, jedoch teilweise etwas umwegig. Radwege sind schmal (Brunsbütteler Damm) bzw. fehlen (abschnittsweise Magistratsweg). Breite Seitenräume, jedoch auf der Nordseite beeinträchtigt durch Radverkehr. Breite Fußgänger-Vorzone vor der Ladenzeile. Barrierewirkung des Brunsbütteler Damms (18.300 Kfz/Tag).			
Erreichbarkeit ÖPNV	Metrobuslinie im Brunsbütteler Damm; weitere Buslinie im Magistratsweg (für Nahversorgungsfunktion weniger relevant).			
Erreichbarkeit Pkw	Sehr gute Kfz-Erreichbarkeit über Hauptverkehrsstraßen Brunsbütteler Damm und Magistratsweg.			
Stellplatzangebot	66 Stellplätze auf dem Vorplatz der Ladenzeile, weitere am Straßenrand und im Mittelstreifen. Keine Engpässe erkennbar.			
Zentrenschwerpunkt	Lineares Zentrum ohne ausgeprägten Schwerpunkt.			
Angebotsspezialisierung	Nahversorgung, (niedriges bis) mittleres Niveau, Textilien.			
Magnetbetriebe EH	Rewe, Rossmann			
Einzelhandelsbetriebe - Verkaufsfläche	nahversorgungsrelevant	sonst. zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	insgesamt
	2.200 qm VKF	1.000 qm VKF	0	3.200 qm VKF
Nahversorgungsangebot	Ein großer und ein kleinerer Vollversorger, Drogeriemarkt, mehrere Fachgeschäfte (Bäcker, Obst und Gemüse, Feinkost, Schreibwaren, Blumen...)			
Sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel	Mehrere Fachgeschäfte (Mode, Sportartikel, Schuhe, Juwelier, Matratzen).			
Ergänzende Nutzungen - Gesundheit	2 Apotheken, mehrere Arztpraxen.			
Ergänzende Nutzungen - Dienstleistungen	Sparkasse, verschiedene Ladendienstleistungen, Reisebüro, Gastronomie.			
Sonstige ergänzende Nutzungen	Keine.			
Konkurrenz mit anderen Standorten	Konkurrenz durch Einzelstandorte (Vollversorger und Discounter) in Streulagen, 600-700 m entfernt. Nächstegelegenes Ortsteilzentrum (Obstallee) ca. 1,3 km, Hauptzentrum Spandau ca. 2,6 km entfernt.			
Bewertung: Stärken	Traditioneller Einkaufsschwerpunkt einer Wohnsiedlung der Nachkriegszeit mit hoher Einwohnerdichte im engeren Einzugsbereich. Kompakte Zentrumsstruktur. Einige Fachgeschäfte und Dienstleistungen, die über das Mindestangebot eines Nahversorgungszentrums hinausgehen. Ausreichend Stellplätze und Bewegungsraum für Fußgänger.			
Bewertung: Schwächen	Nicht mehr ganz zeitgemäße Anmutung der Ladenzeile, überwiegend relativ kleine und schwer erweiterbare Ladenlokale. Barrierewirkung des Brunsbütteler Damms und der Parkplatzzone.			
Entwicklungsrahmen	1.300 m ² zusätzliche VKF für nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente.			
Potenzialflächen innerhalb des Zentrums	Erweiterungsfläche Rewe, bereits projektiert.			
Prüfflächen im engeren Umfeld	Garagenhöfe/Stellplätze am Barmbeker Weg und am Haberlandweg.			
Handlungsziele	Stabilisierung des Zentrums in seiner wichtigen Nahversorgungsfunktion durch laufende Modernisierung; ggf. Zusammenlegung von Ladenlokalen. Schaffung einer zweiten gesicherten Querungsmöglichkeit über den Brunsbütteler Damm. Aufwertung des Fußgängerbereichs vor der Ladenzeile, Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Ausschluss weiterer konkurrierender Einzelhandelsentwicklungen im Nahbereich. Gemeinsame Aktionen zur Kundenbindung.			

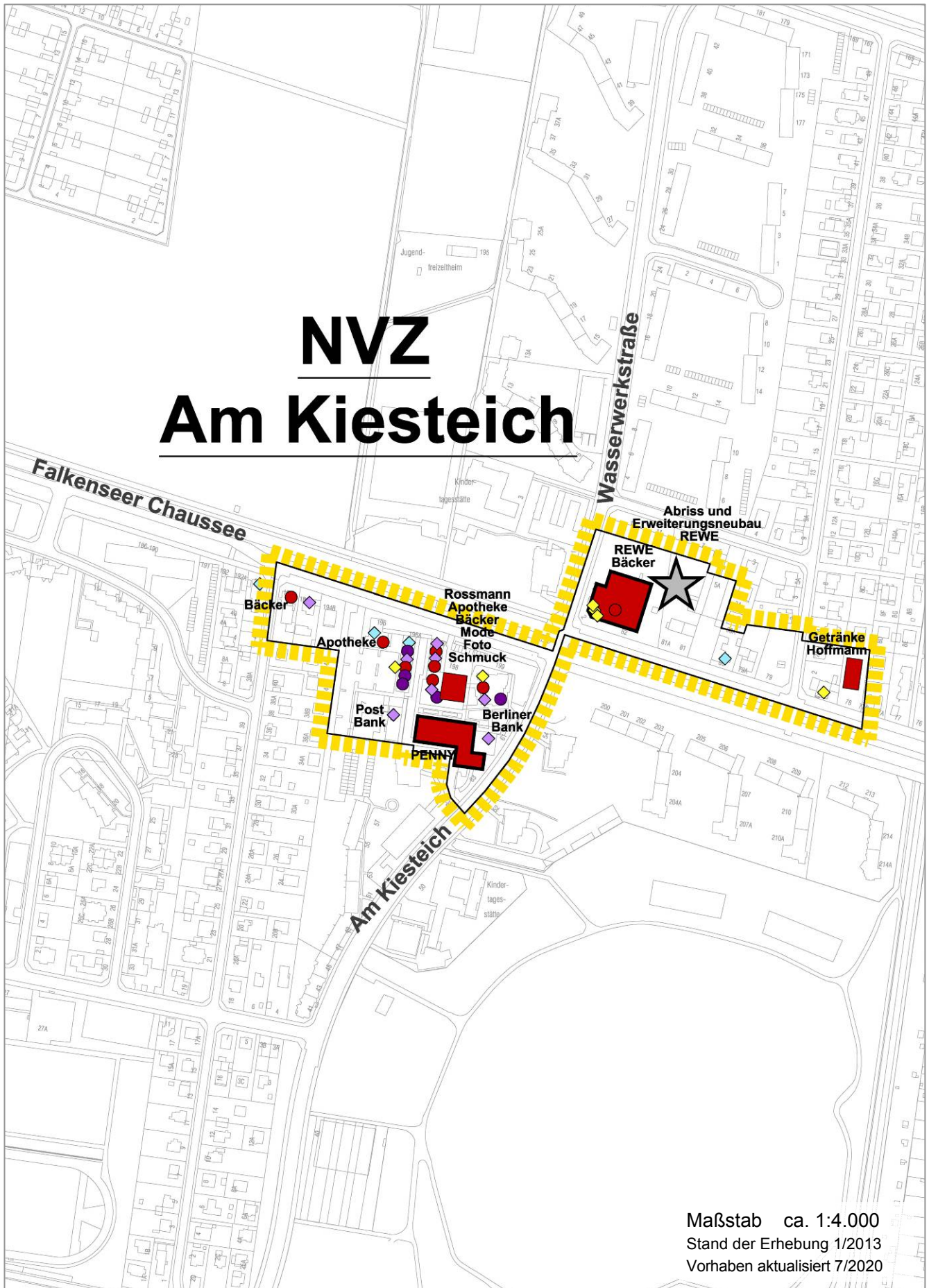
8. Nahversorgungszentrum Brunsbütteler Damm/ Magistratsweg



9. Nahversorgungszentrum Am Kiesteich

Zentrenkategorie	Bezirkskonzept: Nahversorgungszentrum. <u>StEP Zentren</u> : keine Darstellung. <u>FNP</u> : W2, W3, keine Einzelhandelskonzentration			
Lage und Einzugsbereich	Geplanter Einkaufsschwerpunkt für den westlichen Teil der Großsiedlung Falkenhagener Feld am Schnittpunkt Ausfallstraße - Haupterschließungsstraße. Der Einzugsbereich umfasst den gesamten Westen der Siedlung sowie die umliegenden Einfamilienhausgebiete zwischen Industriebahntrasse und Stadtgrenze, Spekte-Grünzug und Waldkrankenhaus.			
Kurzbeschreibung Zentrenstruktur	Teilüberdachte verkehrsfreie Ladenpassage mit Discounter, Drogeriemarkt, kleineren Einzelhandelsgeschäften und Ladendienstleistern sowie Ärztehaus. Durch die Falkenseer Chaussee und die Wasserwerkstraße davon getrennt ein Verbrauchermarkt und ein Getränkemarkt.			
Abgrenzung	Die Abgrenzung umfasst das geplante Einkaufszentrum mit zugehörigen Parkplätzen sowie die Nordseite der Falkenseer Chaussee mit Verbrauchermarkt (einschl. Erweiterungsfläche) und – durch anders genutzte Grundstücke davon getrennt – Getränkemarkt.			
Erreichbarkeit Fuß/Rad, Aufenthaltsqualität	Fußwegentfernungen aus Teilen des Einzugsgebiets bis zu 1,8 km, teilweise unattraktiv entlang von Hauptverkehrsstraßen, tlw. auch etwas umwegig durch die Großsiedlung. An den Hauptstraßen Radwege (schmal) bzw. Radfahrstreifen. Im Zentrum selbst lebhaft genutzte autofreie Ladenpassagen mit Aufenthaltsqualität, jedoch etwas in die Jahre gekommen. Ergänzungsbereich nördlich der Falkenseer Chaussee abgehängt durch hoch belastete Straße (22.000 Kfz/Tag).			
Erreichbarkeit ÖPNV	4 Buslinien aus den meisten Teilen des Einzugsbereichs, Haltstellen tlw. in einiger Entfernung bzw. auf der „falschen Straßenseite“.			
Erreichbarkeit Pkw	Gute Kfz-Verkehrslage an der Ausfallstraße nach Falkensee und einer Haupterschließungsstraße der Wohnsiedlung.			
Stellplatzangebot	ca. 60 Stellplätze westlich des Ladenzentrums (Konkurrenz mit Anwohnerparken, jedoch keine erkennbaren Engpässe); einige weitere bei den Einzelhändlern nördlich der Falkenseer Chaussee sowie im Straßenraum.			
Zentrenschwerpunkte	Fußgängerpassagen			
Angebotsspezialisierung	Traditionelle kleinteilige Nahversorgung, unteres Preissegment.			
Magnetbetriebe EH	Rewe, Penny, Rossmann			
Einzelhandelsbetriebe - Verkaufsfläche	nahversorgungsrelevant	sonst. zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	insgesamt
	3.200 qm VKF	100 qm VKF	0	3.300 qm VKF
Nahversorgungsangebot	Vollversorger, Discounter, Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Obst/Gemüse, Blumen, Bäcker, russ. Lebensmittel.			
Sonstiger zentrentypischer Einzelhandel	Einige Fachgeschäfte (Second Hand, Foto, Schreib- und Spielwaren, Haushaltswaren, Mode).			
Ergänzende Nutzungen - Gesundheit	Apotheken, mehrere Praxen.			
Ergänzende Nutzungen - Dienstleistungen	2 Geldinstitute, Basisangebot an Ladendienstleistungen (u. a. Reinigung, Reisebüro, Friseur).			
Sonstige ergänzende Nutzungen	Post, 2 Kindertagesstätten im Umfeld.			
Konkurrenz mit anderen Standorten	Nahversorgungszentrum Westerwaldstraße ca. 900 m östlich, Überschneidung der Einzugsbereiche. Ansonsten Quasi-Alleinstellung in einem großen Einzugsbereich. 2 km bis zum Zentrum der Gartenstadt Falkenhöh in Falkensee. Nächstgelegenes höherrangiges Zentrum ist die ca. 3 km entfernte Altstadt.			
Bewertung: Stärken	Traditioneller Einkaufsschwerpunkt einer Wohnsiedlung der Nachkriegszeit mit hoher Einwohnerdichte im engeren Einzugsbereich und wenig Konkurrenz. Gutes auf die örtliche Bewohnerschaft abgestimmtes Nahversorgungsangebot und einige darüber hinausgehende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Fußgängerfreundliche regengeschützte Anlage.			
Bewertung: Schwächen	Überwiegend relativ kleine und schwer erweiterbare Ladenlokale. Tlw. bauliche Mängel. Wenig professionelles Management. Etwas abgenutzte Außenraumgestaltung. Barrierewirkung der Falkenseer Chaussee.			
Entwicklungsrahmen	1.000 m ² zusätzliche VKF für nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente.			
Potenzialflächen innerhalb des Zentrums	Parkplatzflächen hinter der Ladenzeile (weiterhin als solche benötigt) und an der Ecke Falkenseer Chaussee/Wolburgsweg. Erweiterungsfläche Rewe (Projekt).			
Prüfflächen im engeren Umfeld	Wohnungsbezogene Freiflächen sowie Wasserwerksflächen östlich der Straße am Kiesteich und nördlich der Falkenseer Chaussee (schlechte Zuordnung zum Zentrenschwerpunkt, Verfügbarkeit und Bedarf fraglich).			
Handlungsziele	Stabilisierung des Zentrums in seiner wichtigen Nahversorgungsfunktion durch laufende Modernisierung, bessere Ladengestaltung, Aufwertung der Zugangssituation und der Fußgängerpassagen. Zentrenmanagement und gemeinsame Vermarktung. Aufwertung der Verknüpfung mit dem Zentrumsteil nördlich der Falkenseer Chaussee. Ausschluss von konkurrierenden Einzelhandelsentwicklungen im Nahbereich.			

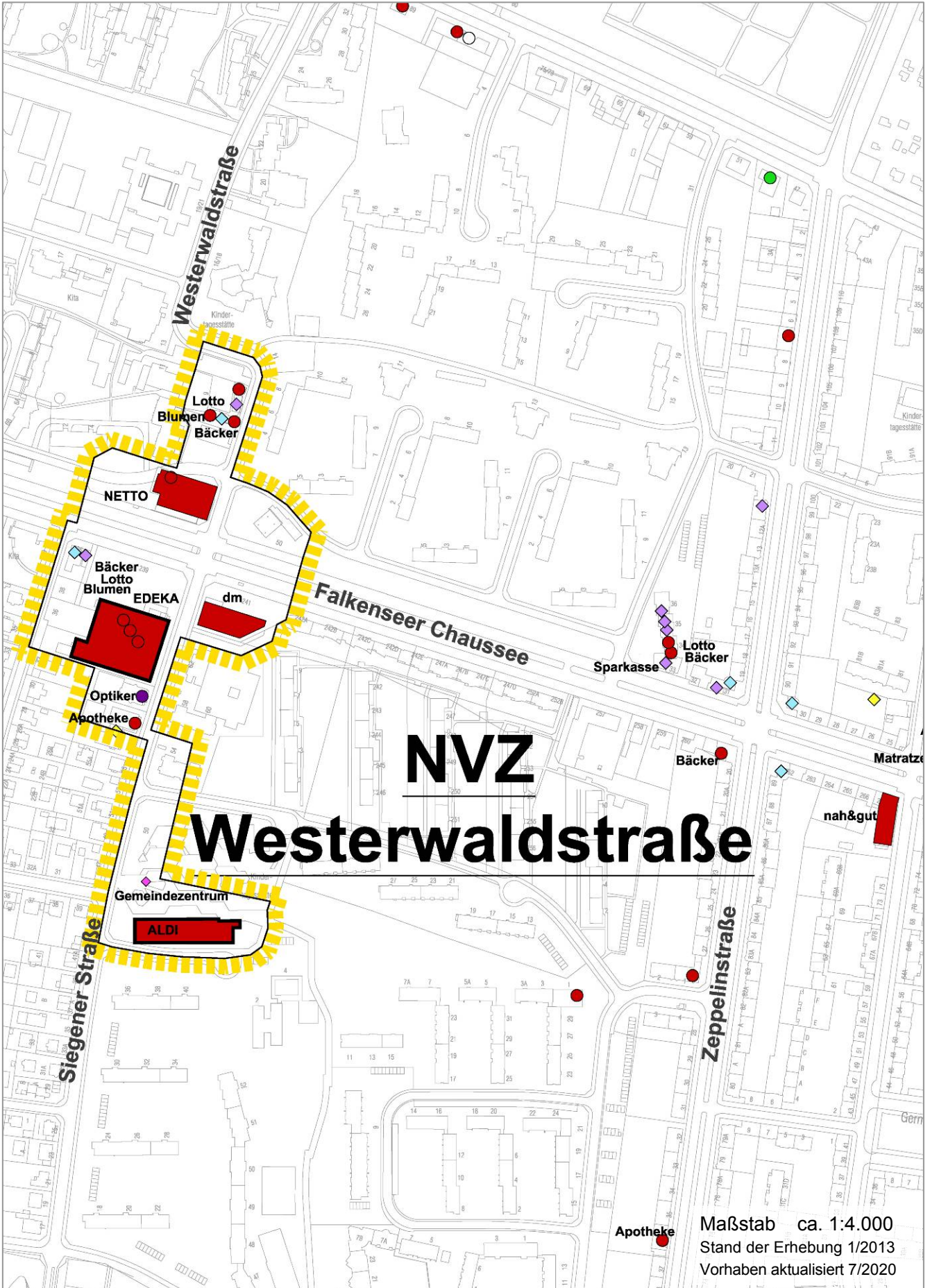
9. Nahversorgungszentrum Am Kiesteich



10. Nahversorgungszentrum Westerwaldstraße

Zentrenkategorie	Bezirkskonzept: Nahversorgungszentrum. <u>StEP Zentren</u> : keine Einstufung. <u>FNP</u> : W2, W3, Einzelhandelskonzentration (=OTZ)			
Lage und Einzugsbereich	Zentrum des östlichen Teils der Großsiedlung Falkenhagener Feld am Knotenpunkt Ausfallstraße/ Gebietserschließung. Der Einzugsbereich umfasst im Wesentlichen den Osten dieser Siedlung, greift aufgrund der autoorientierten Lage und Ausrichtung jedoch darüber hinaus.			
Kurzbeschreibung Zentrenstruktur	Loses Nebeneinander von großflächigen Betrieben um die Straßenkreuzung. Erweiterung im Norden um den neu gestalteten Quartiersplatz Westerwaldstraße mit Stadtbibliothek und einigen kleinen Ladeneinheiten, im Süden über das Gemeindezentrum bis zum Aldi-Markt am Salchendorfer Weg.			
Abgrenzung	Die Abgrenzung erfasst die vorhandenen zentrenbildenden Nutzungen, einschließlich der Stadtbibliothek, der Tankstelle im Kreuzungsbereich und dem Zwischenbereich im Süden bis zum Aldi-Markt.			
Erreichbarkeit Fuß/Rad, Aufenthaltsqualität	Gute Fußgänger- und Fahrraderreichbarkeit aus den meisten Teilen des Einzugsbereichs, jedoch im unmittelbaren Umfeld des Standorts verkehrsdominiert und wenig attraktiv. Westerwaldplatz als fußgängerfreundlicher Bereich neu gestaltet. Barrierewirkung der Falkenseer Chaussee.			
Erreichbarkeit ÖPNV	Metrobus und 3 weitere Buslinien in der Falkenseer Chaussee, keine Verbindung aus dem Norden und Süden des Einzugsbereichs.			
Erreichbarkeit Pkw	Gute Verkehrslage an der Falkenseer Chaussee, gute Erreichbarkeit über ausgebaute Erschließungsstraßen aus dem Einzugsbereich.			
Stellplatzangebot	Umfangreiches Stellplatzangebot bei den großflächigen Einzelhandelsbetrieben; im Straßenraum dagegen begrenzt.			
Zentrenschwerpunkte	Straßenkreuzung als städtebaulich nicht ausgeformte Zentrumsmitte.			
Angebotsspezialisierung	Nahversorgung			
Magnetbetriebe EH	Edeka, Netto, dm, Aldi			
Einzelhandelsbetriebe - Verkaufsfläche	nahversorgungsrelevant	sonst. zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	insgesamt
	4.400 qm VKF	100 qm VKF	0	4.500 qm VKF
Nahversorgungsangebot	Vollversorger, 2 Discounter, Drogeriemarkt, kaum kleinere Anbieter			
ergänzende Nutzungen - Gesundheit	Apotheke, Ärztezentrum			
ergänzende Nutzungen - Dienstleistungen	Außer Friseur keine Dienstleistungen vorhanden; kein Geldinstitut.			
sonstige ergänzende Nutzungen	Stadtbibliothek, Kirchen, Gemeindezentrum, Jugendclub, mehrere Kindertagesstätten			
Konkurrenz mit anderen Standorten	Überschneidung des Einzugsbereichs mit dem NVZ Am Kiesteich, Konkurrenz für die Ladenzeilen beiderseits der Zeppelinstraße, 800 bzw. 500 m entfernt. Nächstgelegenes höherrangiges Zentrum ist die ca. 2 km entfernte Altstadt.			
Bewertung: Stärken	Mehrere moderne großflächige Nahversorgungsanbieter als attraktive Magnetbetriebe. Wohnsiedlung der Nachkriegszeit mit hoher Einwohnerdichte als engerer Einzugsbereich. Ergänzende öffentliche Nutzungen im Zentrum und seiner näheren Umgebung. Gute Verkehrslage und Werbesichtbarkeit, viele Stellplätze.			
Bewertung: Schwächen	Mit Ausnahme des Westerwaldplatzes städtebaulichfunktional unattraktives, verkehrsdominantes Umfeld ohne Aufenthaltsqualitäten oder Identifikationsmöglichkeiten. Sehr geringes Einzelhandelsangebot außerhalb der großflächigen Lebensmittel- bzw. Drogeriemärkte und kaum ergänzende Dienstleistungen. Zusammenwirken der wenigen Angebote zudem durch Straßenbarriere und Zentrumsrücken erschwert.			
Entwicklungsrahmen	1.000 m ² zusätzliche VKF für nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente.			
Potenzialflächen innerhalb des Zentrums	Parkplatz Edeka (Projekt Abriss/Erweiterungsneubau); Tankstelle.			
Prüfflächen im engeren Umfeld	Keine räumliche Ausweitung erforderlich, nur Absicherung im Bestand			
Handlungsziele	Stärkere Profilierung als zentraler Versorgungsbereich, insbesondere durch Ergänzung von Fachgeschäften und einzelhandelsnahen Dienstleistungen (z.B. Geldinstitut-/Automat). Anpassung der Flächengrößen von Edeka. Städtebauliche Aufwertung des Kreuzungsbereichs, Aufwertung der Wegeverbindungen zwischen den Zentrumsteilen zur besseren Verknüpfung der Lagen (in der Bestandsituation jedoch nur eingeschränkt umsetzbar).			

10. Nahversorgungszentrum Westerwaldstraße



11. Nahversorgungszentrum Haselhorst

Zentrenkategorie	Bezirkskonzept: Nahversorgungszentrum. StEP Zentren: keine Einstufung. FNP: W2			
Lage und Einzugsbereich	Kern der in der Zwischenkriegszeit entstandenen, in den Nachkriegsjahren erweiterten Wohnsiedlung Haselhorst. Der Einzugsbereich ist im Wesentlichen mit dieser Siedlung identisch und wird rings von Gewerbegebieten und Kleingärten begrenzt.			
Kurzbeschreibung Zentrenstruktur	T-förmige Anlage: Erdgeschoss der Wohngebäude westlich des Haselhorster Damms; pavillonartige eingeschossige Ladenzeile in der westlichen sowie einige größere oder auch gemischt genutzte Einheiten in der östlichen Gartenfelder Straße.			
Abgrenzung	Die Abgrenzung des Zentrums folgt eng dem straßenbegleitenden zentrentypischen Bestand, da die rückwärtigen Parzellenteile durchweg durch Wohnnutzung belegt sind.			
Erreichbarkeit Fuß/Rad, Aufenthaltsqualität	Gute verkehrsfreie, z. T. etwas umwegige Wegebeziehungen aus den meisten Teilen des Einzugsgebietes, Entfernungen aus den nördlichen und östlichen Randbereichen deutlich über 500 m. Großzügige Gehwegbereiche (Ausnahme: östliche Gartenfelder Str.). Mittelpromenade und breite Radwege im Haselhorster Damm. Radwege in der Gartenfelder Straße tlw. schmal/ ohne Sicherheitsabstand. Beeinträchtigungen durch Autoverkehrsstärke Gartenfelder Straße (13.700/ 19.600 Kfz/Tag, Haselhorster Damm 9.500 Kfz/Tag)			
Erreichbarkeit ÖPNV	3 Buslinien, U-Bahnhof Haselhorst fußläufig nur schwer erreichbar.			
Erreichbarkeit Pkw	Mäßig gute Verkehrslage an Straßen des nachgeordneten Netzes („Ergänzungsstraßen“).			
Stellplatzangebot	Parkplätze am Straßenrand, starke Konkurrenz mit Anwohnerparken. Kaum Stellplätze auf privaten Grundstücken. Nahversorgung kann jedoch i. d. R. ohne Auto erledigt werden.			
Zentrenschwerpunkte	Gartenfelder Straße beiderseits der Einmündung Haselhorster Damm.			
Angebotsspezialisierung	Nahversorgung, unteres bis mittleres Angebotsniveau.			
Magnetbetriebe EH	Edeka, dm, nah und gut			
Einzelhandelsbetriebe - Verkaufsfläche	nahversorgungsrelevant	sonst. zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	insgesamt
	2.600 qm VKF	500 qm VKF	100 qm VKF	3.200 qm VKF
Nahversorgungsangebot	Lebensmittel-Vollversorger, Drogeriemarkt, Fachgeschäfte (u. a. Obst/Gemüse, Bäcker; kein Discounter).			
Sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel	Einige Fachgeschäfte (u. a. Hausgeräte, Fahrräder, Mode, Juwelier).			
Ergänzende Nutzungen - Gesundheit	3 Apotheken, Ärzte			
Ergänzende Nutzungen - Dienstleistungen	3 Geldinstitute, breites Angebot an typischen Ladendienstleistungen.			
Sonstige ergänzende Nutzungen	Stadtbücherei, soziale Einrichtungen.			
Konkurrenz mit anderen Standorten	Derzeit wenig Konkurrenz im Nahbereich: Discounter am U-Bahnhof Haselhorst; Rewe in der Fachmarkttagglomeration Paulsternstraße. Das nicht integrierte Zentrum am Juliierturm und das Ortsteilzentrum Siemensstadt als nächstgelegenes höherrangiges Zentrum sind jeweils etwa 2,4 km entfernt. Zukünftig wird durch das NVZ Gartenfeld (in Planung) in einzelnen Bereichen eine Mitversorgung (gegenseitige Ergänzung der Angebote) übernommen, da nicht ausreichend Erweiterungskapazitäten vorhanden sind.			
Bewertung: Stärken	Traditioneller Nahversorgungsbereich im Kern einer geschlossenen Siedlungsanlage mit mittlerer Einwohnerdichte, mit einem über das Basisangebot der Nahversorgung hinausgehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot. Städtebauliche Qualitäten.			
Bewertung: Schwächen	Überwiegend relativ kleine und schwer erweiterbare Ladenlokale, tlw. modernisierungsbedürftig. Keine Flächen für eine Weiterentwicklung des Zentrums.			
Entwicklungsrahmen	1.200 m ² zusätzliche VKF für nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente.			
Potenzialflächen innerhalb des Zentrums	Einige kleinere Leerstände und anders genutzte Ladenlokale.			
Prüfflächen im engeren Umfeld	Keine			
Handlungsziele	<p>Stabilisierung des Zentrums und der Magnetbetriebe in ihrer wichtigen Nahversorgungsfunktion durch Modernisierung/Zusammenlegung von Ladenlokalen und Beseitigung von Leerstand.</p> <p>Erhöhung der Aufenthaltsqualität in Teilabschnitten der Gartenfelder Straße.</p> <p>Ausschluss von weiteren zentrenrelevanten Ansiedlungen außerhalb des Zentrums; weiteren Drogeriemarkt im nahen Umfeld aufgrund Bedeutung als Frequenzbringer ist nicht zulassen</p> <p>Gemeinsame Aktionen zur Kundenbindung.</p>			

11. Nahversorgungszentrum Haselhorst

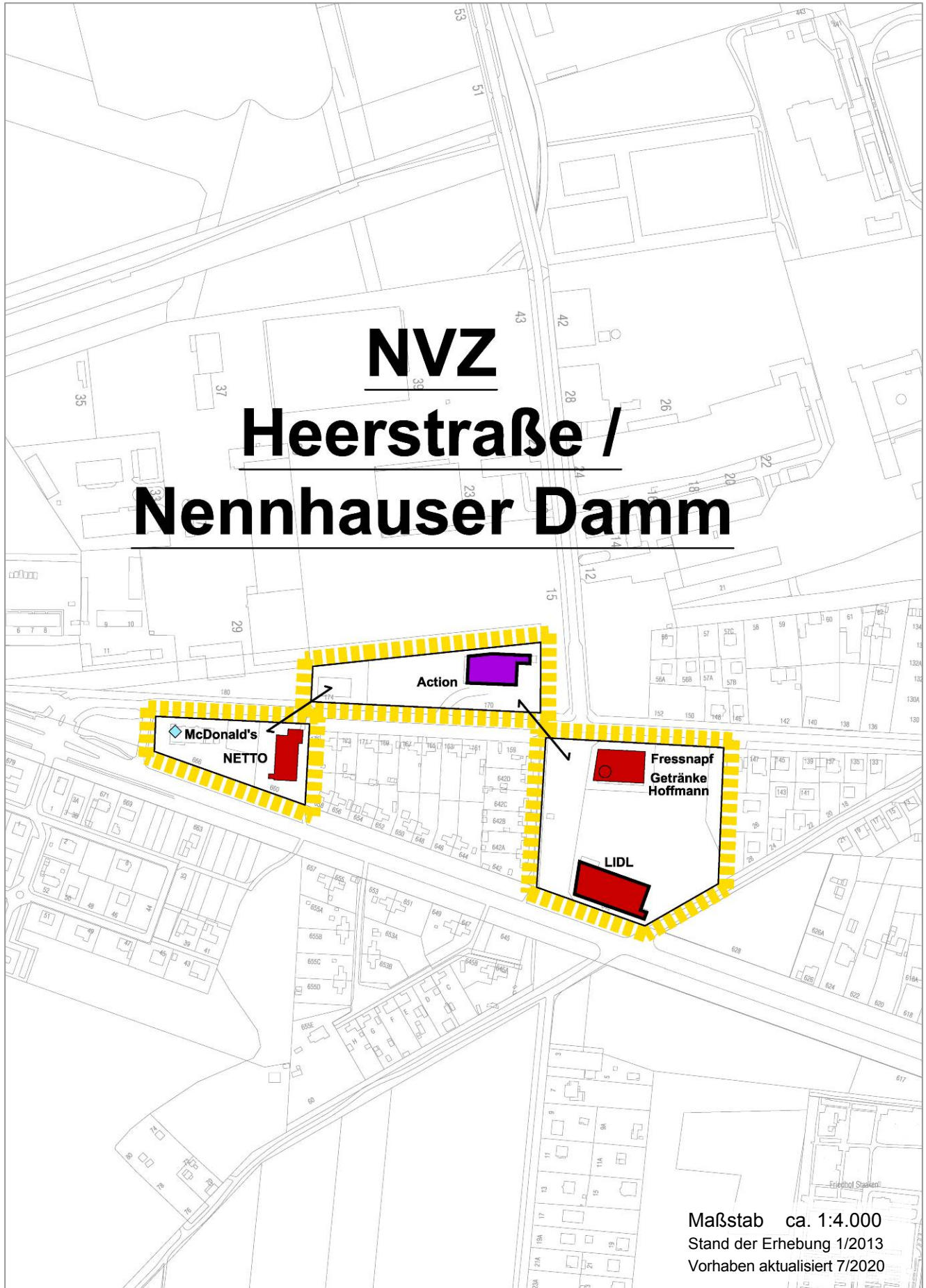


Maßstab ca. 1:4.000
Stand der Erhebung 1/2013
Vorhaben aktualisiert 7/2020

12. Nahversorgungszentrum Heerstraße / Nennhauser Damm

Zentrenkategorie	Bezirkskonzept: Nahversorgungszentrum. StEP Zentren: keine Einstufung. FNP: W2			
Lage und Einzugsbereich	Lage am westlichen Stadteingang Spandaus, an der B 5 (Heerstraße). Der Einzugsbereich umfasst einerseits die am Stadtrand gelegenen Einfamilienhausgebiete. Er greift aufgrund der autoorientierten Lage und Ausrichtung andererseits auch darüber hinaus.			
Kurzbeschreibung Zentrenstruktur	Vier Fachmarktimmobilien im heterogen geprägten Umfeld (Gewerbe, Einzelhandel, Wohnen).			
Abgrenzung	Die Abgrenzung ist eng am Bestand orientiert (3 Teilflächen). Eine Verknüpfung ist unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und des Gewerbes nicht realisierbar.			
Erreichbarkeit Fuß/Rad, Aufenthaltsqualität	Gute Erreichbarkeit mit dem Rad; die Hauptverkehrsstraßen Heerstraße und Nennhauser Damm sind in beide Richtungen mit einem separaten Radweg bzw. Radverkehrstreifen ausgestattet. Sichere Querungsmöglichkeiten an den wichtigsten Verkehrsknotenpunkten sind durch Ampelanlagen gegeben. Gute Erreichbarkeit zu Fuß aus den westlich, südlich und östlich angrenzenden Wohngebieten gegeben, tlw. größere Entfernungen. Sehr geringe Aufenthaltsqualität.			
Erreichbarkeit ÖPNV	Metrobuslinie M 32 am Nennhauser Damm (Am Zeppelinpark [Berlin])			
Erreichbarkeit Pkw	Gute Verkehrslage an Straßen des übergeordneten Netzes (B5 / Heerstraße).			
Stellplatzangebot	Es sind jeweils den Lebensmittel-/Fachmärkten zugeordnete Stellplätze vorhanden.			
Zentrenschwerpunkte	Nicht ausgeprägt.			
Angebotsspezialisierung	Discountorientierte Angebote (2 LM-Discounter, Nonfood-Discounter)			
Magnetbetriebe EH	Lidl, Netto Supermarkt			
Einzelhandelsbetriebe - Verkaufsfläche	nahversorgungsrelevant	sonst. zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	insgesamt
	2.300 qm VKF	400 qm VKF	0 qm VKF	2.700 qm VKF
Nahversorgungsangebot	Lidl, Netto, Getränkemarkt Hoffmann			
Sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel	Fressnapf, (Action)			
Ergänzende Nutzungen - Gesundheit	Keine.			
Ergänzende Nutzungen - Dienstleistungen	Keine.			
Sonstige ergänzende Nutzungen	Imbiss			
Konkurrenz mit anderen Standorten	Konkurrenz durch Einzelstandorte (Vollversorger und Drogeriemarkt) in Streulage (1 km); Nächst gelegenes Nahversorgungszentrum (Brunsbütteler Damm) ca. 2,2 km; Ortsteilzentrum (Obstallee) ca. 3,8 km.			
Bewertung: Stärken	Grundsätzlich leistungsfähige Lebensmittelangebote, die dezentral im Bezirk die Nahversorgung sichern.			
Bewertung: Schwächen	Keine Aufenthaltsqualität; rein funktionale Gestaltung, kaum den Einzelhandel ergänzende Nutzungen.			
Entwicklungsrahmen	700 m² zusätzliche VKF für nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente.			
Potenzialflächen innerhalb des Zentrums	Mindernutzung: Action (Ansiedlungsinteresse Aldi); straßenbegleitender Streifen zur Verbindung der Zentrumspole mit denkmalgeschützter Wohnsiedlung („Neu-Jerusalem) belegt.			
Prüfflächen im engeren Umfeld	keine (Zentrum ausreichend groß abgegrenzt)			
Handlungsziele	Absicherung der Nahversorgungsfunktion des Zentrums durch Anpassung der VKF-Größe (gängige Standards) und Arrondierung durch Angebote des täglichen Bedarfs (Einzelhandel, Dienstleistungen). Auf Reduzierung der übrigen zentrenrelevanten Sortimente hinwirken. Gestalterische Aufwertung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität			

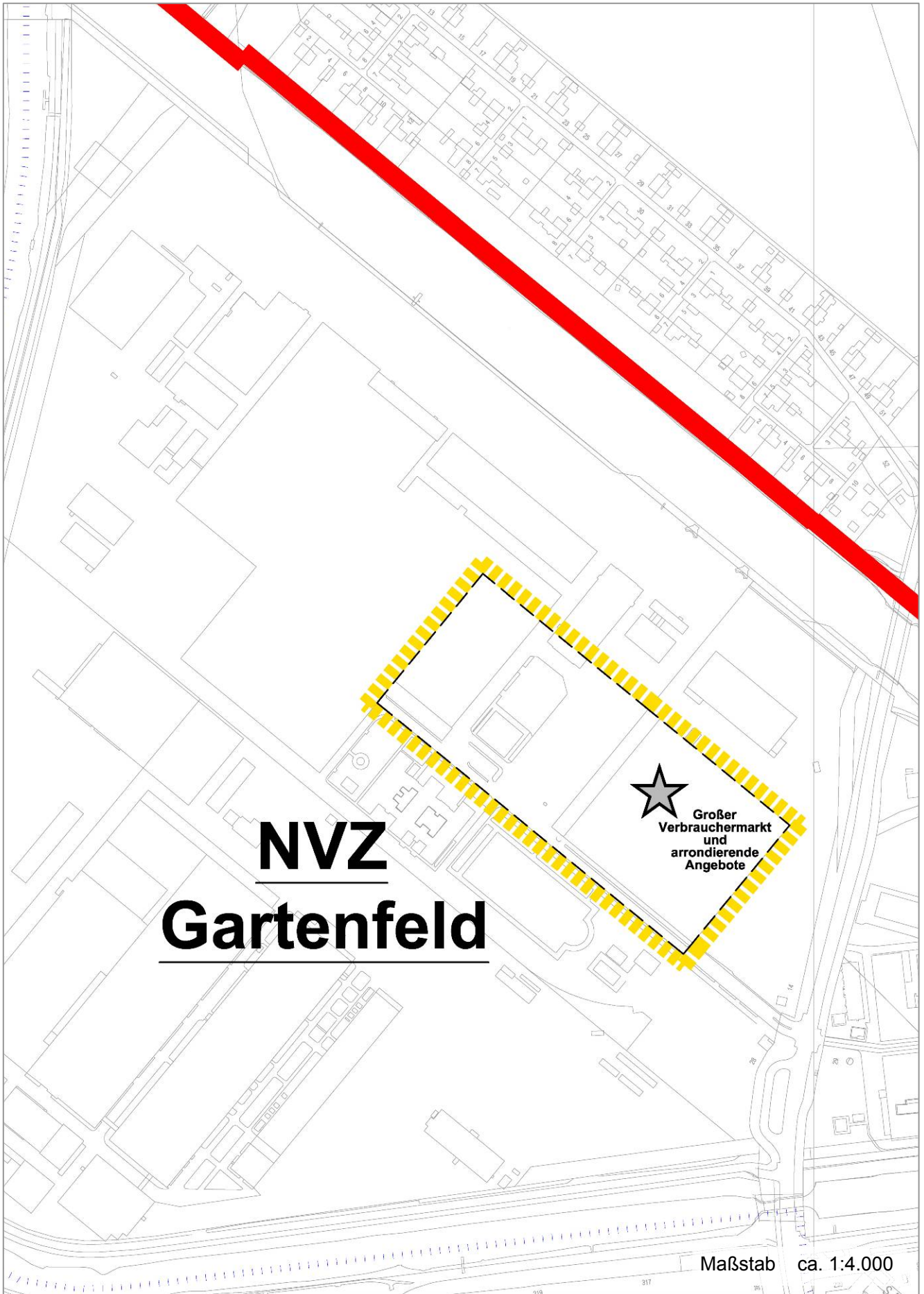
12. Nahversorgungszentrum Heerstraße / Nennhauser Damm



13. Nahversorgungszentrum Gartenfeld (in Planung)

Zentrenkategorie	Bezirkskonzept: Nahversorgungszentrum. StEP Zentren: keine Einstufung. FNP: Gewerbliche Baufläche/ Sonderbaufläche			
Lage und Einzugsbereich	Lage der Insel Gartenfeld im nördlichen Randbereich von Spandau, umschlossen von Kanälen. Der Einzugsbereich würde künftig neben den Bauvorhaben auf der Insel selbst Teilflächen der Ortsteile Haselhorst und Siemensstadt (bis auf Höhe Nonnendammallee) umfassen			
Kurzbeschreibung Zentrenstruktur	Neu geplantes Zentrum einer mischgenutzten Projektentwicklung im Bereich der Gartenfelder Straße.			
Abgrenzung	Zwischen den geplanten Wohn- und den Gewerbenutzungen ist ein „Boulevard“ vorgesehen, wo u.a. die Etablierung der Einzelhandelsnutzungen beabsichtigt ist. Der Schwerpunkt wird in der historischen Belgienhalle liegen			
Erreichbarkeit Fuß/Rad, Aufenthaltsqualität	Aus den geplanten Wohnquartieren und Arbeitsplatzstandorten auf der Insel Gartenfeld sehr gut erreichbar aus den Wohngebieten von Haselhorst und der östlichen Wasserstadt nur bei Realisierung entsprechender Brückenverbindungen. Aufenthaltsqualitäten können durch die beabsichtigte Planung unter Einbindung historischer Bausubstanz geschaffen werden.			
Erreichbarkeit ÖPNV	aktuell: Buslinie 133 (Alt-Heiligensee – U Haselhorst); Expressbuslinie X33 (S+U Rathaus Spandau - Märkisches Viertel, Wilhelmsruher Damm). Bei Umsetzung der Planung Verbesserungen notwendig und vorgesehen			
Erreichbarkeit Pkw	übergeordnete verkehrliche Anbindung derzeit nur über Gartenfelder Straße eingerichtet, die zw. Tegel und Haselhorst/Siemensstadt anbindet; zweite Anbindung an die Wasserstadt soll ggf. in Richtung Westen erfolgen; Eine autoarme Ausrichtung des Quartiers ist geplant.			
Stellplatzangebot	Autoarmes Quartier; Stellplatzkapazitäten werden dezentral gebündelt vorgehalten			
Zentrenschwerpunkte	In zentraler Lage ist ein Boulevard geplant, der im Erdgeschoss neben Einzelhandelsnutzungen auch konsumnahe Angebote (Dienstleistungen und Gastronomie) sowie Büronutzungen aufnehmen soll. In der Belgienhalle, die unter Denkmalschutz steht, soll der Fokus u.a. auf großflächigem Einzelhandel sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen liegen. Markthallenkonzept: Verbindung von Einzelhandel und Produktion sowie z.B. Existenzgründer			
Angebotsspezialisierung				
Magnetbetriebe EH	prospektiv: Verbrauchermarkt / Markthalle			
Einzelhandelsbetriebe - Verkaufsfläche	nahversorgungsrelevant	sonst. zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	insgesamt
	- qm VKF	- qm VKF	- qm VKF	- qm VKF
Nahversorgungsangebot	nach Verträglichkeitsgutachten nachhaltig tragfähiges Verkaufsflächenpotenzial von 3.200 bis 4.100 qm VKF. Gesamt-VKF auf 4.500 m ² gedeckelt.			
Sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel	nach Verträglichkeitsgutachten nachhaltig tragfähiges Verkaufsflächenpotenzial von bis zu 2.700 qm VKF			
Ergänzende Nutzungen - Gesundheit	Geplant			
Ergänzende Nutzungen - Dienstleistungen	Geplant			
Sonstige ergänzende Nutzungen	Soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Flächen für Existenzgründer, Handwerk und Produktion (Markthallenkonzept) geplant.			
Konkurrenz mit anderen Standorten	Konkurrenz durch Einzelstandort (Discounter) in Streulage (1 km); Fachmarkttagglomeration (Paulsternstr.) ca. 1 km, Nächst gelegenes Nahversorgungszentrum (Haselhorst) ca. 1 km;			
Bewertung: Stärken				
Bewertung: Schwächen				
Entwicklungsrahmen	5.900 m ² zusätzliche VKF für nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente.			
Potenzialflächen innerhalb des Zentrums	zahlreiche Potenzialflächen vorhanden (v.a. Belgienhalle sowie angrenzende Erdgeschossflächen des Boulevards)			
Prüfflächen im engeren Umfeld				
Handlungsziele	Weitere Ausarbeitung der Planungen, Abschluss des Bebauungsplanverfahrens; Schaffung eines maßstabsgerechten Nahversorgungszentrums mit modernen Strukturen			

13. Nahversorgungszentrum Gartenfeld (in Planung)



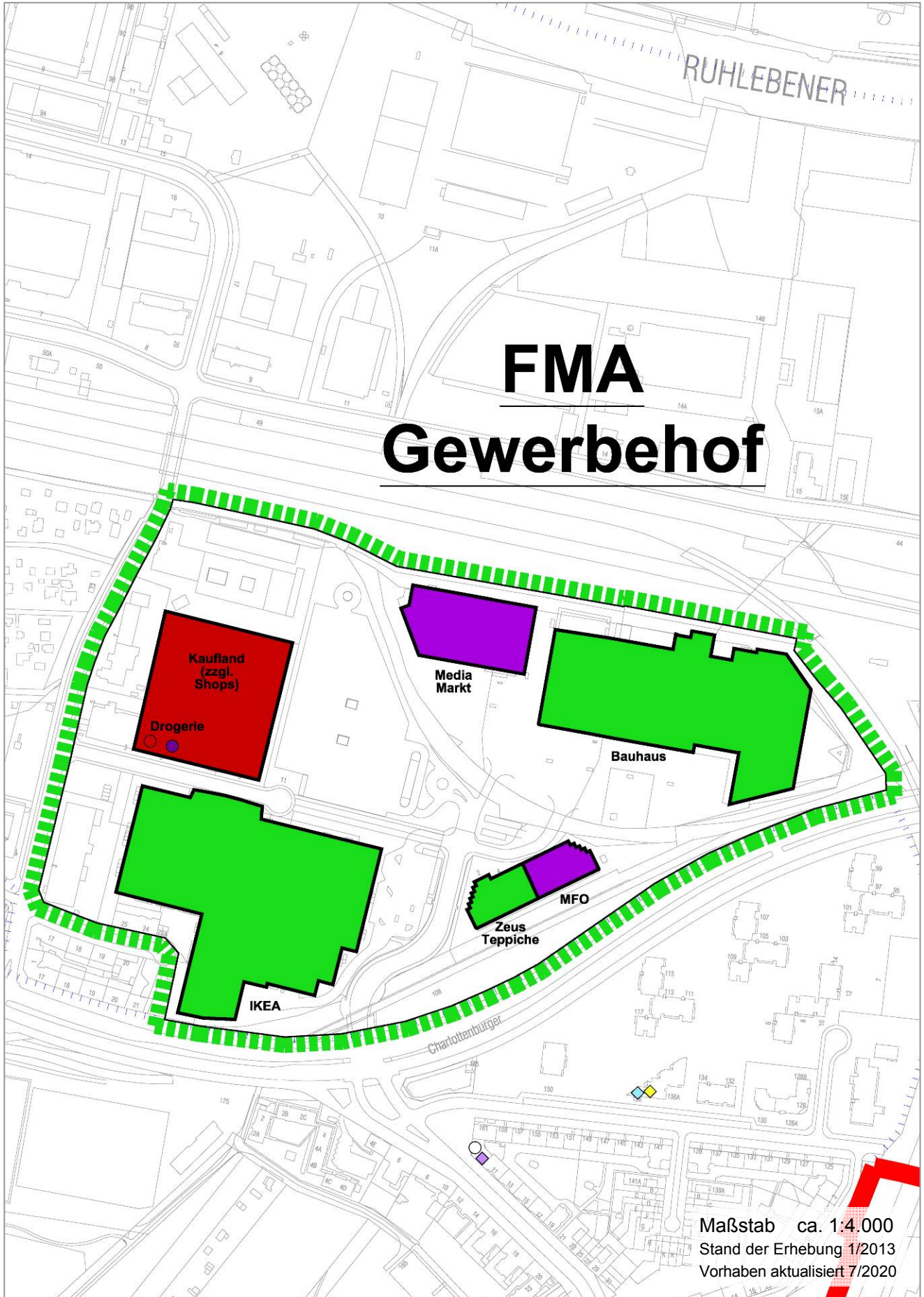
14. Nahversorgungszentrum Siemensstadt 2.0 (in Planung)

Zentrenkategorie	Bezirkskonzept: Nahversorgungszentrum. StEP Zentren: keine Einstufung. FNP: Änderungsverfahren.
Lage und Einzugsbereich	Lage des ehemaligen Produktionsstandorts von Siemens am nordöstlichen Stadteingang Spandaus, im Westen des Ortsteils Siemensstadt. Der Einzugsbereich umfasst zukünftig im Wesentlichen den Ortsteil Siemensstadt
Kurzbeschreibung Zentrenstruktur	Neu geplantes Zentrum einer urbanen, mischgenutzten Projektentwicklung nördlich der Nonnendammallee
Abgrenzung	An zentraler Stelle auf dem Areal C sollen im Erdgeschoss auch Einzelhandelsnutzungen mit Nahversorgungsschwerpunkt umgesetzt werden. Genaue Verortung derzeit noch nicht festgelegt.
Erreichbarkeit Fuß/Rad, Aufenthaltsqualität	Aus den angrenzenden Bereichen des geplanten Quartiers sehr gut erreichbar; auch aus dem näheren Umfeld Erreichbarkeit gegeben; hohe Wertigkeit des geplanten Zentrums/ Aufenthaltsqualität aufgrund gesamtheitlicher Quartiersentwicklung zu erwarten.
Erreichbarkeit ÖPNV	Zwischen Haltestellen Paulsternstraße und Rohrdamm der U-Bahn-Linie 7 gelegen (Rathaus Spandau - Rudow); aktuell: Buslinien 139 (S Messe Nord/ICC - Eschenweg), N 30 und N7; Reaktivierung der Siemensbahn geplant.
Erreichbarkeit Pkw	Übergeordnete verkehrliche Anbindung derzeit über Nonnendammallee an die Spandauer Altstadt und die A 100; innovative Mobilitätskonzepte in Prüfung.
Stellplatzangebot	
Zentrenschwerpunkte	In zentraler Lage sind bis zu zwei Einzelhandelsschwerpunkte geplant, dabei sollen im Erdgeschoss neben Einzelhandelsnutzungen auch konsumnahe Angebote (Dienstleistungen und Gastronomie) angeboten werden.
Angebotsspezialisierung	
Magnetbetriebe EH	Noch nicht bekannt, u.a. Verbrauchermarkt erwogen.
Einzelhandelsbetriebe - Verkaufsfläche	Kein Einzelhandel vorhanden.
Nahversorgungsangebot	Nach Tragfähigkeitsanalyse nachhaltig tragfähiges Verkaufsflächenpotenzial von bis zu 3.500 m ² VKF, davon 2.100 m ² für Angebote der Nahversorgung
Sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel	
Ergänzende Nutzungen - Gesundheit	
Ergänzende Nutzungen - Dienstleistungen	Geplant.
Sonstige ergänzende Nutzungen	Siemens-Campus sowie u.a. Büros, Beherbergung und Gastronomie
Konkurrenz mit anderen Standorten	Konkurrenz durch Fachmarkttagglomeration (Paulsternstr.) ca. 400 m, Nächst gelegenes Zentrum OTZ Siemensstadt ca. 600 m
Bewertung: Stärken	
Bewertung: Schwächen	
Entwicklungsrahmen	3.100 m ² zusätzliche VKF für nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente.
Potenzialflächen innerhalb des Zentrums	Durch Nachnutzung von Gewerbeflächen, noch nicht festgelegt.
Prüfflächen im engeren Umfeld	
Handlungsziele	Konkretisierung der ersten Überlegungen hinsichtlich maßstabsgerechter und städtebaulich verträglicher Nahversorgungs Nutzungen; Fixierung der überarbeiteten Planungen in der Bauleitplanung.

14. Nahversorgungszentrum Siemensstadt 2.0 (in Planung)



15. Fachmarkttagglomeration Gewerbehof



16. Fachmarkttagglomeration Paulsternstraße

