

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau  
Referat 71

Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa  
Referat 11

### **Vorlage Nr. 20/054-S**

für die Sitzung der städtischen Deputation für Wirtschaft und Arbeit  
am 04.12.2019

und

### **Vorlage**

für die Sitzung der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung  
am 28.11.2019

## **Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept Fortschreibung Entwurfsbericht und Beteiligung**

### **Anlass**

In der gemeinsamen Sitzung der städtischen Deputationen für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft und für Wirtschaft, Arbeit und Häfen am 07.06.2017 (Vorlagen Nr. 19/356-S bzw. 19/282-S), in den Sitzungen der o.g. Deputationen am 07.03.2018 (Vorlage Nr. 19/497-S) und am 08.03.2018 (Vorlage Nr. 19/298-S) sowie in den Sitzungen der o.g. Deputationen am 20.03.2019 (Vorlage Nr. 19/688-S) und am 21.03.2019 (Vorlage Nr. 19/589) hat die Verwaltung Zwischenberichte zur Fortschreibung des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts (ZNK) vorgelegt. Beide Deputationen haben darum gebeten, nach Vorliegen weiterer Zwischenergebnisse, einen weiteren Bericht vorzulegen.

Zu der grundlegenden Funktionsweise dieses gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts, den Gründen für die Fortschreibung sowie zum Prozess wurde im Rahmen der o.g. Vorlagen bereits ausführlich berichtet. Die Kernelemente des bislang gültigen Konzepts sind

- 1) das Ziel der Stärkung und Sicherung der Bremer Zentren in der polyzentrischen Struktur Bremens in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung sowie die Sicherung der Nahversorgung,
- 2) das daraus abgeleitete Zentrenmodell mit vier hierarchisch gegliederten Zentrentypen, die als schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB räumlich konkret definiert werden sowie ergänzend sieben Sonderstandorten des großflächigen Einzelhandels,
- 3) die generellen Ansiedlungsregeln und Ansiedlungsempfehlungen und
- 4) die Bremer Sortimentsliste.

Nunmehr liegt ein konsolidierter Entwurf des Gutachtens zur Fortschreibung, erarbeitet durch das beauftragte Büro Stadt+Handel, vor. Das Gutachten besteht im ersten Teil (Kapitel 2 - 6) aus einer allgemeinen Darstellung der Entwicklungen im Einzelhandel sowie gesamtstädtischen und stadtteilspezifischen Strukturanalysen als Grundlage für die Leitlinien der künftigen

Einzelhandelsentwicklung (Kapitel 7). Anschließend folgen basierend auf vertiefenden räumlichen Analysen die konzeptionellen Bausteine des Zentrenkonzepts, des Nahversorgungskonzepts, des Sonderstandortkonzepts sowie abschließend die Sortimentsliste, die Steuerungsleitsätze und bau-/planungsrechtliche Empfehlungen (Kapitel 8 – 13).

Mit dem Gutachten, welches wie oben beschrieben auch die Herleitung der konzeptionellen Anpassungen beinhaltet, soll nunmehr die Beteiligung erfolgen. Dies erfolgt sowohl bremenintern (Beiräte sowie ausgewählte Träger öffentlicher Belange) sowie mit den Partnern in der Region gemäß § 3 Abs. 4 des raumplanerischen Vertrags zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen (RZEHK). Nach der Beteiligung erfolgt die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und eine entsprechende Überarbeitung, sodass das Konzept im Anschluss von Deputationen, Senat und Bürgerschaft als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. BauGB beschlossen werden kann. Beschlossen werden sollen als Konzept die o.g. konzeptionellen Bausteine sowie eine Verabredung zur Umsetzung des Konzepts und dessen Monitoring.

Der vorliegende Bericht legt die wesentlichen Erkenntnisse und Inhalte des anliegenden Gutachterendberichts zur Fortschreibung dar und beschreibt die weiteren geplanten Schritte bis zum Beschluss des Konzepts als städtebauliches Entwicklungskonzept.

## **Wesentliche Erkenntnisse und Elemente der Fortschreibung sowie Empfehlungen der Gutachter**

### Evaluation und Aktualisierung

Ausgangspunkt der Fortschreibung war insbesondere der Wunsch nach einer Evaluation des Konzepts bezüglich der Wirkungsweise der Einzelhandelssteuerung. Daraus entwickelte sich der Bedarf nach Überprüfung und Aktualisierung sowie Konkretisierung und Anpassung des gesamten Konzepts, der nun in der Fortschreibung gemündet ist.

Eine Evaluation ist auf folgenden Ebene erfolgt:

- Die planerische Umsetzung durch die Bauleitplanung sowie die Beratungs- und Genehmigungspraxis des bisherigen Konzepts wurde mit den Beteiligten analysiert. Hieraus ergaben sich insbesondere Erkenntnisse zur Konkretisierung und Anpassung des Konzepts. Die Notwendigkeit der Steuerung wurde dabei betont.
- Quantitative Analyse der Einzelhandelsstruktur in der Region, der Gesamtstadt, den Stadtteilen und nach Lagekriterien, um die Entwicklung seit 2006 nachvollziehen zu können.
- Bewertung der Entwicklungspotenziale für einzelne Warengruppen vor dem Hintergrund eines wachsenden Umsatzanteils im Online-Handel als Leitlinien für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung.
- Qualitative Betrachtung der Entwicklung und des Zustands der zentralen Versorgungsbereiche und der räumlichen Nahversorgung in den Stadtteilen.

Dabei ist klar zu stellen, dass sich aus den Ergebnissen der Analyse der Zahlen der Einzelhandelsentwicklung seit 2006 keine Aussagen zur Funktionalität des Konzepts schließen lassen. Das ZNK wird durch Bauleitplanung und Beratung von Vorhabenträger\*innen umgesetzt und hat dadurch einen längeren Steuerungs- und Wirkungszeitraum. Außerdem schlugen sich in der Zeit nach der erstmaligen Aufstellung des Konzepts 2009 die Entscheidungen von vor diesem Zeitpunkt nieder, die bereits beschlossen waren und umgesetzt wurden, jedoch even-

tuell nicht kompatibel mit dem Konzept sind. Die Einzelhandelssteuerung wirkt auf die Bestandsentwicklung zeitverzögert. Die Realisierung der Vorhaben erfolgt nicht immer direkt nach dem Bauleitplan-/Genehmigungsverfahren. Ferner tragen bestehende Planungs- und Baurechte im Bestand entscheidend zur Einzelhandelsentwicklung bei.

### Entwicklungsziele

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Bremen bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden. Diese übergeordneten Entwicklungszielstellungen stellen eine Aktualisierung der im bestehenden Konzept verankerten Ziele der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung dar:

**Ziel 1: Stärkung der Gesamtstadt**

**Ziel 2: Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt**

**Ziel 3: Städtebaulich-funktionale Stärkung der Stadtteilzentren**

**Ziel 4: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung**

**Ziel 5: Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte**

Hinzu kommen zwei Querschnittsziele, die den Rahmen für die oben genannten Ziele ergänzen. Zum einen die Sicherstellung von Planungs- und Investitionssicherheit. Zum anderen der städtische Anspruch auch als Partner in der Region raumbedeutsame Einzelhandelsbelange gemeinsam zu entwickeln.

### Zentrenstruktur

Der Gutachter empfiehlt eine grundsätzliche Fortschreibung der 2009 festgelegten Zentrenstruktur, jedoch ergeben sich aus der Analyse der einzelnen Zentren einige Veränderungen. Die Zentrenstruktur wird erweitert um die Ebene der „Besonderen Stadtteilzentren“. Diese, der Innenstadt nachgeordneten, Besonderen Stadtteilzentren (Vege sack und das „Viertel“) haben einen größeren Einzugsbereich als die weiteren Stadtteilzentren, nehmen räumlich bzw. versorgungsstrukturell einen erweiterten Versorgungsauftrag wahr und haben eine höhere urbane Qualität, die sich in den städtebaulichen Qualitäten und im Nutzungsmix widerspiegelt.

Die weiteren Zentrentypen (Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren) bleiben erhalten. Hier erfolgen auf Basis struktureller Analysen jedoch Veränderungen, welche Einzelhandelslagen welche Funktionen wahrnehmen und wahrnehmen sollen. Außerdem ist aus Gründen von strukturellen Defiziten und dem Mangel an Entwicklungsperspektiven eine Ausweisung von drei Nahversorgungszentren (die ehemaligen Nahversorgungszentren Gottfried-Menken-Straße, H.-H.-Meier-Alle/Emmaplatz und Mahndorf) nicht mehr fachlich und rechtlich haltbar. Dafür wurden zwei bislang nicht schützenswerte Lagebereiche als potenzielle Nahversorgungszentren (Kirchhuchtinger Landstraße und Aumund-Hammersbeck) identifiziert. Des Weiteren soll ein bisheriges Nahversorgungszentrum (Nahversorgungszentrum Kattenturm, nun perspektivisches Stadtteilzentrum Obervieland) eine stärkere Versorgungsfunktion für den Stadtteil wahrnehmen, sodass es als Stadtteilzentrum ausgewiesen werden könnte.

### Nahversorgung

Der Entwurf des Gutachterendberichts legt nahe, dass das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Bremen begrenzt ist. Da mit zunehmendem Überschreiten der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit

Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Bremen aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

**Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche**

**Ziel 2: (Besondere) Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln**

**Ziel 3: Integrierte Nahversorgungsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern**

**Ziel 4: Keine Ansiedlungen/Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen**

Neben der Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche ergänzen weitere Standorte, die jedoch nicht schützenswert im Sinne der zentralen Versorgungsbereiche sind, dieses Modell und sichern die Nahversorgung in der Fläche auch außerhalb der Einzugsbereiche der Zentren.

Um diese Ziele zu erreichen, bedarf es der Umsetzung auf Ebene der Bauleitplanung bzw. Baugenehmigung. Hierfür ist eine Prüfroutine erforderlich, um Einzelvorhaben auf Ihren Beitrag zur Zielerreichung hin zu überprüfen. Der Entwurf des Prüfschemas zur Bewertung von Einzelvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist detaillierter und lässt eine flexiblere Handhabung als bislang zu. Zudem liegt nunmehr eine klare Definition der Begrifflichkeiten und eine Differenzierung der Lagetypen vor.

#### Sonderstandorte

Die bestehenden größeren Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur (Sonderstandorte) für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment wurden überprüft und konzeptionell hinterfragt. Im Ergebnis ist weiterhin eine restriktive Handhabung der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente anzustreben, um den Schutz der Innenstadt und der Stadtteilzentren sicherzustellen. Sie dienen weiterhin der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Betriebe aufnehmen, die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen, in zentralen Lagen schwierig anzusiedeln sind und Sortimente (nicht-zentrenrelevante) führen, die die zentralen Versorgungsbereiche wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen. Der Gutachter schlägt vor, dass zwei (Sonderstandort Vahrer Straße sowie Teile des Sonderstandorts Habenhausen) der sieben Sonderstandorte zukünftig (teilräumlich) auch andere Versorgungsfunktionen übernehmen bzw. sich anders entwickeln könnten.

#### Sortimentsliste

Nicht zuletzt liegt ein Entwurf für eine aktualisierte Sortimentsliste, eines der Kernelemente der Einzelhandelssteuerung, vor. Die Sortimentsliste dient dazu, im Rahmen der Bauleitplanung und der Genehmigung von Einzelvorhaben, den Einzelhandel räumlich und funktional sinnvoll Standorten zuzuordnen. Die Sortimentsliste unterscheidet die Angebote des Einzelhandels nach zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z.B. Lebensmittel, Drogeriewaren), zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Bekleidung, Spielwaren, Haushaltswaren) und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Möbel, Baustoffe).

#### Steuerungsleitsätze/Ansiedlungsregeln

Weiterhin werden vom Gutachter Vorschläge für die Anpassung der Steuerungsleitsätze gemacht. Die grundsätzliche Systematik ist dabei im Vergleich zum bestehenden Konzept gleichgeblieben.

- 1) **Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment** ist nur in den zentralen Versorgungsbereichen vorzusehen
- 2) **Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment** ist zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und sekundär an Nahversorgungsstandorten/-lagen vorzusehen.
- 3) **Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment** ist primär an den Sonderstandorten vorzusehen. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung oder Erweiterung grundsätzlich auch an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet möglich, wenn städtebauliche Gründe dafürsprechen.

Die Empfehlungen sind jedoch weitreichender, insbesondere für Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Für die Ansiedlung bzw. Erweiterung dieser Betriebe schlägt der Gutachter vor, eine Bagatellgrenze von 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einzuführen, womit diese kleinflächigen Betriebe auch in städtebaulich-integrierten lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig sein können.

Bestehenden Lebensmittelmärkten (d.h. Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel) mit bis zu 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen deren Entwicklung durch das Konzept eingeschränkt wäre, soll darüber hinaus im Sinne eines dynamischen Bestandsschutzes die Möglichkeit zugesprochen werden, Modernisierungen durchzuführen, mit denen eine einmalige, geringfügige Verkaufsflächenerweiterung von max. 5% innerhalb der Geltungsdauer des Konzepts verbunden ist. Damit soll im Sinne des Bestandsschutzes der wirtschaftliche Fortbestand des Betriebes unter sich weiter entwickelnden Markterfordernissen gewährleistet werden.

### **Nächste Schritte**

Als nächster Schritt folgt mit dem vorliegenden Gutachten die Beteiligung der Beiräte, da es sich um ein Konzept mit konkreten Auswirkungen auf Ebene der Stadtteile handelt.

Dieses Vorgehen wurde bereits zu Beginn des Prozesses angekündigt und stellt neben den durchgeführten Zentrenbegehungen einen wesentlichen Baustein des Beteiligungsprozesses dar. Im Rahmen der Beteiligung werden – wenn von den Beiräten gewünscht – die direkt betroffenen Beiräte in einer Beirats- oder Ausschusssitzung einzeln über den Entwurf des Konzepts und konkret über Änderungen in ihrem Stadtteil informiert. Stadtteilspezifisch von besonderem Interesse sind hier neben den grundsätzlichen Regeln, der Sortimentsliste und der übergeordneten Zentrenstruktur insbesondere die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und die Anwendung des Nahversorgungskonzepts. Nach der Information kann eine Stellungnahme durch die Beiräte erfolgen.

Die Beteiligung muss wie o.g. zudem sowohl in Bremen mit Trägern öffentlicher Belange als auch in der Region gemäß Raumplanerischem Vertrag zum RZEHK erfolgen. Die Stellungnahmen der Beiräte werden abgewogen und bei der Überarbeitung des Endprodukts berücksichtigt. Die Beiräte werden dann vor der Gremien- und Beschlussfassung in Deputation, Senat und Bürgerschaft über den Umgang mit den Stellungnahmen (z.B. in Form einer Synopse) informiert.

Das Endprodukt stellt ein breit getragenes, aktuelles und fortgeschriebenes Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bremen dar, das der Stadtbürgerschaft zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Es wird die oben beschriebenen Elemente umfassen. Mit dem Beschluss erlangt das Zentren- und Nahversorgungskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Gültigkeit. Es bildet somit als besonders zu berücksichtigender Abwägungsbelang die Grundlage für die Umsetzung in der Bauleitplanung und den Rahmen für Folge-Aktivitäten. Durch die Stärkung und Sicherung der Einzelhandelsstandorte ist es das Fundament für den Erfolg weiterer Maßnahmen und für die Arbeit von Initiativen auf Stadtteil – und Quartiersebene (siehe Abbildung 1).

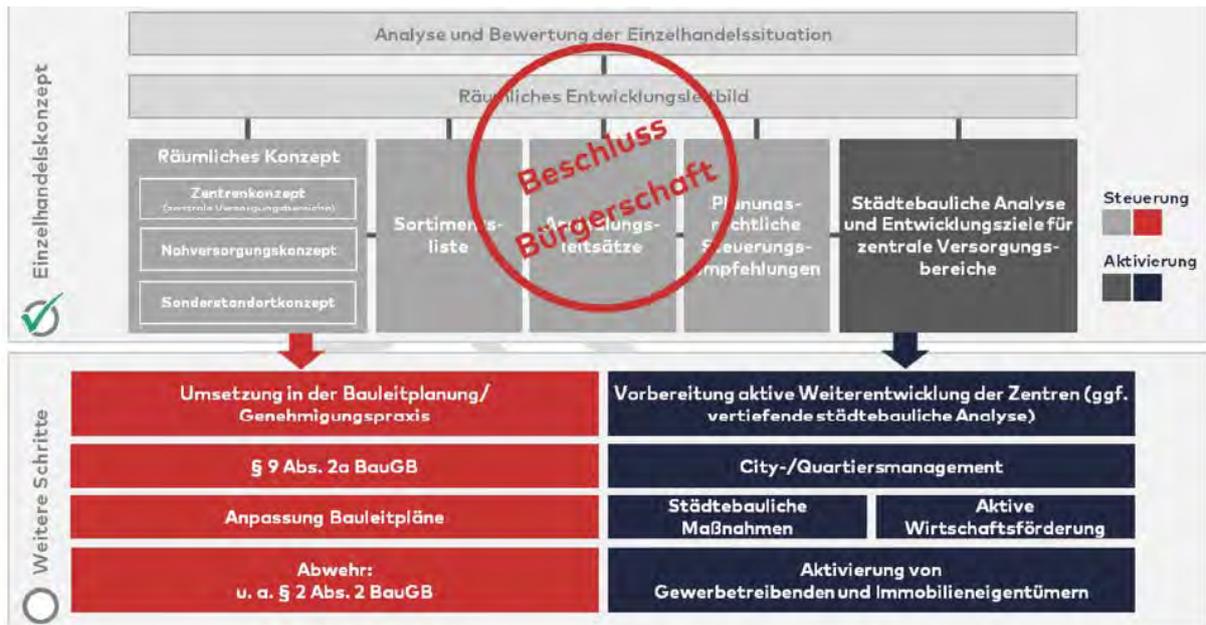


Abbildung 1: ZNK als notwendiger Rahmen weiterer Aktivitäten

### Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderspezifische Auswirkungen

Die Ausgaben für die Fortschreibung des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts liegen in dem 2017 beschlossenen Rahmen und werden von den beiden beteiligten Ressorts paritätisch getragen.

Für die Betreuung des gesamten Erarbeitungsprozesses werden vorhandene personelle Ressourcen in Anspruch genommen.

Die mit dem Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen verfolgte Sicherung und Stärkung der Zentren und der Nahversorgung entspricht den Anforderungen des Gender Mainstreamings. Mit der Stärkung der Zentren wird eine geschlechter- und altersunabhängige Optimierung der Versorgungssituation der Bevölkerung angestrebt, ohne dass die Verbraucher\*innen in Bremen zwingend auf ein Auto angewiesen sind. Das Konzept der Stadt der kurzen Wege wird nachhaltig gestärkt.

Durch das Vorhaben der Fortschreibung des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts sind somit grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

### Auswirkungen auf den Mittelstand

Die Prüfung nach dem Mittelstandsförderungsgesetz hat keine negative Betroffenheit für kleinste, kleine und mittlere Unternehmen ergeben.

## **Beschlussvorschlag**

1. Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung nimmt den anliegenden Gutachterendbericht zur Fortschreibung des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts zur Kenntnis.
2. Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung beschließt, dass mit den Inhalten des vorliegenden Gutachterendberichts zur Fortschreibung des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts die Beteiligung der Beiräte, der Träger öffentlicher Belange und der Partner in der Region beginnen kann.
3. Die städtische Deputation für Wirtschaft und Arbeit nimmt den anliegenden Gutachterendbericht zur Fortschreibung des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts zur Kenntnis.
4. Die städtische Deputation für Wirtschaft und Arbeit beschließt, dass mit den Inhalten des vorliegenden Gutachterendberichts zur Fortschreibung des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts die Beteiligung der Beiräte, der Träger öffentlicher Belange und der Partner in der Region beginnen kann.

## **Anlage**

- Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts (10/2019 von Stadt+Handel)



# Gut-<sup>11/2019</sup> achten

zur Fortschreibung des  
Zentren- und Nahversorgungskonzeptes  
für die Stadt Bremen



# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und  
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

## **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

## **Standort Hamburg**

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

## **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

## **Standort Leipzig**

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

---

## AUFTRAGGEBER

**Stadt Bremen**

## ENTWURFSFASSUNG

---

## VERFASSEN

**Dipl.-Ing. Marc Föhler**

**Jens Nußbaum, M. A.**

**Britta Hilkmann, M. Sc.**

Dortmund, 13. November 2019

# Inhaltsverzeichnis

	<b>KAPITEL</b>	<b>SEITE</b>
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Rechtliche Rahmenvorgaben</b>	<b>8</b>
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	8
2.2	Raumordnerische Regelungen	9
<b>3</b>	<b>Methodik</b>	<b>15</b>
<b>4</b>	<b>Trends im Handel</b>	<b>19</b>
4.1	Entwicklungen auf der Angebotsseite	19
4.2	Entwicklungen auf der Nachfrageseite	27
<b>5</b>	<b>Gesamtstädtische Strukturanalyse</b>	<b>33</b>
5.1	Siedlungs- und Verkehrsinfrastruktur	33
5.2	Gesamtstädtische Angebotssituation	35
5.3	Gesamtstädtische Nachfragesituation	40
<b>6</b>	<b>Stadtteilspezifische Strukturanalyse</b>	<b>52</b>
6.1	Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Mitte	52
6.2	Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Süd	60
6.3	Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Ost	76
6.4	Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk West	106
6.5	Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Nord	119
<b>7</b>	<b>Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>131</b>
7.1	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	131
7.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Bremen	142
<b>8</b>	<b>Zentrenkonzept</b>	<b>145</b>
8.1	Planungsrechtliche Einordnung von zentralen Versorgungsbereichen	145
8.2	Übergeordnete Beurteilung der zentralen Versorgungsbereiche in Bremen	150
8.3	Zentrale Versorgungsbereiche	158
8.4	Neues Zentrenmodell	237
<b>9</b>	<b>Nahversorgungskonzept</b>	<b>243</b>
9.1	Gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur	243
9.2	Übergeordnete Beurteilung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen von Bremen	245
9.3	Versorgungskriterien und Standorttypen der Nahversorgung	249
9.4	Stadtteilspezifisches Nahversorgungskonzept	253
9.5	Gesamtstädtische Handlungsprioritäten	320
9.6	Nahversorgungsprüfschema	321
<b>10</b>	<b>Sonderstandortkonzept</b>	<b>329</b>
10.1	Konzeptionelle Einordnung von Sonderstandorten	329
10.2	Beurteilung der Sonderstandorte in Bremen	330
10.3	Empfehlungen für die Sonderstandorte in Bremen	331

10.4	Sonderstandortmodell	341
<b>11</b>	<b>Sortimentsliste</b>	<b>343</b>
11.1	Methodische Herleitung	343
11.2	Sortimentsliste für Bremen	345
<b>12</b>	<b>Steuerungsleitsätze</b>	<b>348</b>
12.1	Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze	348
12.2	Steuerungsleitsätze für Bremen	349
<b>13</b>	<b>Bau- und planungsrechtliche Empfehlungen</b>	<b>355</b>
<b>14</b>	<b>Schlusswort</b>	<b>361</b>
<b>15</b>	<b>Anhang</b>	<b>363</b>

Die Einzelhandelsentwicklung unterliegt bundesweit einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Diese sind auch in der Stadt Bremen zu erkennen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. Reurbanisierung, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) äußern sich insbesondere in Großstädten wie Bremen durch eine Bedeutungszunahme von Innenstadtstandorten und sonstigen stark erlebnisorientierten Einkaufslagen auf der einen Seite und einer Bedeutungsabnahme von kleineren Stadtquartierszentren mit eher geringer städtebaulich-funktionaler Qualität auf der anderen Seite. Darüber hinaus genügen viele der kleineren Nahversorgungszentren mit ihren meist geringen Flächenpotenzialen nicht mehr den Standortanforderungen der flächenintensiven, filialisierten Betrieben im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel – auch wenn in letzter Zeit durchaus wieder erste Entwicklungen hin zu kleineren (jedoch trotzdem oftmals großflächigen) Betriebseinheiten an ausgewählten Metropolstandorten zu beobachten sind. Den größtenteils betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Zusätzlich sind lokale und regionale Strukturmerkmale zu berücksichtigen. Die Stadt Bremen hat in der Funktion als Oberzentrum in Bezug auf den Einzelhandel vornehmlich auch die Versorgung für den gehobenen und spezialisierten höheren Bedarf für ihre Bürgerinnen und Bürger sowie für die Bevölkerung des Einzugsgebietes zu übernehmen. Die Sicherung und Weiterentwicklung einer lebendigen, multifunktionalen und attraktiven Innenstadt gehört damit ebenso zu den Zukunftsaufgaben von Bremen, wie die Neuausrichtung des Zentren- und Standortgefüges vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen – darunter ist ggf. auch die Neupositionierung ausgewählter Stadtteilzentren zu verstehen. Inwiefern der Einzelhandel einen Beitrag zu diesem Ziel zu leisten vermag, wird im folgenden Konzept spezifiziert. Gleichzeitig gilt es, ein leistungsfähiges und städtebaulich zielführendes Nahversorgungsangebot durch eine differenzierte und standortspezifische Einzelhandelssteuerung zu ermöglichen – auch unterhalb der Ebene der zentralen Versorgungsbereiche. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Bremen eine bedeutende Rolle.

Die Stadt Bremen beabsichtigt daher, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur wie bisher auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Nicht zuletzt wird durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, wohnortnahe Grundversorgung gesichert und opti-

miert. Die vorliegende Konzeption schreibt das bestehende Zentren- und Nahversorgungskonzept aus dem Jahr 2009 fort. Dabei werden die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Aufstellung einer aktuellen Einzelhandelskonzeption auf Grundlage der stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen, der Inhalte und Ziele des regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes (REHK) Region Bremen 2014 sowie der Ergebnisse der regionsweiten Einzelhandelsbestandserfassung durch den Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e. V.
- Markt- und Standortanalyse der aktuellen Einzelhandelsituation in Bremen u. a. unter Berücksichtigung von Reurbanisierungstendenzen (u. a. wachsende Stadt, Wohnen in der Stadt, Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten), des demografischen Wandels, des Wandels in der Bedeutung öffentlicher Räume (z. B. „dritte Orte“), neuer Mobilitäts- und Kommunikationsformen sowie der Konkretisierung des Leitbilds der Stadtentwicklung
- Darstellung der zukünftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung, den allgemeinen angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel sowie dem oberzentralen Versorgungsauftrag der Stadt Bremen
- Überprüfung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Bremen
- Überprüfung der Abgrenzung sowie Beschreibung und Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche von Bremen sowie Darstellung der städtebaulich-funktionalen Stärken und Schwächen – insbesondere hinsichtlich möglicher neuer Zentren, Verlagerungen von Zentren, Änderung der Versorgungsfunktion oder ggf. Auflösung von Zentren
- Entwicklung eines qualifizierten Nahversorgungskonzeptes zur standortdifferenzierten Steuerung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels unterhalb der Ebene der zentralen Versorgungsbereiche (u. a. Differenzierung von Standorttypen inkl. darauf anwendbare konzeptionelle Regelungen)
- Überprüfung der für Bremen ortstypischen Sortimentsliste unter Berücksichtigung der regionalen Sortimentsliste des REHK Region Bremen 2014
- Überarbeitung der Steuerungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Bremen zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Zentren- und Nahversorgungskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Zentren- und Nahversorgungskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft, das Stadtmarketing sowie die Bürgerinnen und Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt und zusätzlich in zwei verschiedenen Arbeitskreisen (Steuerungsrunde, Begleitgruppe) mit jeweils mehreren Terminen erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Bremen Berücksichtigung finden.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen.

## 2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürgerinnen und Bürger sowie Besucherinnen und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Neben- oder Stadtteilzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Zentren- und Nahversorgungskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung<sup>1</sup>. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.<sup>2</sup>

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Zentren- und Nahversorgungskonzept eine Konformität zu den Inhalten und Zielen des REHK Region Bremen 2014 und berücksichtigt grundsätzlich das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017.

<sup>1</sup> vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

<sup>2</sup> vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

Das Zentren- und Nahversorgungskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

## 2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der Planungshoheit der Stadt Bremen auf kommunaler Ebene sowie auf Landesebene, die landesplanerischen Vorgaben des Landes Niedersachsen im Sinne einer landesübergreifenden Zusammenarbeit der Kommunen der Region Bremen im Rahmen der Arbeit des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e. V.

Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels wesentlichen Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan Bremen und des REHK Region Bremen 2014 sowie die relevanten Regelungsinhalte der niedersächsischen Landesplanung beschrieben.

### Flächennutzungsplan Bremen

Die im Flächennutzungsplan Bremen 2014 festgesetzten landesplanerischen Vorgaben ergeben sich aus den Festsetzungen des REHK Region Bremen 2014 und des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes (2009) für das Oberzentrum Bremen.

„Die Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche – als Kernelement des kommunalen Konzepts – sind in den Rahmen der Neuaufstellung in den Flächennutzungsplan Bremen überführt [...].“

„Grundlage des Flächennutzungsplans für den Themenbereich Einzelhandel und Stärkung der Zentren ist insbesondere das 2009 von der Bremischen Stadtbürgerschaft als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossene kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen. Dieses stellt die Konkretisierung des gemeinsam mit der Region erarbeiteten regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e. V. dar und wurde in enger wechselseitiger Abstimmung mit diesem erarbeitet. Das kommunale Konzept entspricht weitgehend den regionalen Kriterien, im Bereich der Nahversorgung mit lokaler Bedeutung setzt das kommunale Konzept eigene Schwerpunkte [...].“

„In den Flächennutzungsplan wurden die räumlich abgegrenzten, von der Bremischen Bürgerschaft (Stadtbürgerschaft) beschlossenen zentralen Versorgungsbereiche übernommen; sie sind überwiegend als Gemischte Bauflächen (M) dargestellt und zusätzlich mit einer eigenen Signatur „zentrale Versorgungsbereiche“ versehen. Einzelne Zentren enthalten Ergänzungslagen laut Zentren- und Nahversorgungskonzept, vorrangig geprägt durch freizeitorientierte Dienstleistungen und kulturelle Angebote; diese durch Schraffur gekennzeichneten Bereiche sind Teil der zentralen Versorgungsbereiche. Eine Differenzierung erfolgt aus Gründen

der besseren Planlesbarkeit nur in der Begründung. Sogenannte Entwicklungsflächen im Zentren- und Nahversorgungskonzept können einzelne zentrale Versorgungsbereiche erweitern; da sie noch nicht beschlossen sind, werden sie zurzeit noch nicht im Flächennutzungsplan dargestellt, sondern nur in der Begründung durch farbige Einrahmung räumlich abgegrenzt.“

### **Regionales Einzelhandelskonzept**

Die Stadt Bremen und weitere Mitgliedsgemeinden des Kommunalverbands Niedersachsen/Bremen e. V. haben sich im Rahmen eines raumplanerischen Vertrags in der Fassung vom 10.10.2012 darauf verständigt, die Inhalte und Zielsetzungen des REHK Region Bremen (2014) inklusive der räumlichen Abgrenzung der „zentralen Versorgungsbereiche der Region“ ihrer zukünftigen städtebaulichen Konzeption zur Einzelhandelssteuerung zugrunde zu legen und bei bauleitplanerischen Entscheidungen in ihre städtebauliche Abwägungsentscheidung einzustellen. Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte und Zielsetzungen des REHK Region Bremen skizziert:

- „Die Stadt [Bremen] in der Region Bremen hat folgende zentralörtliche Funktion: **Oberzentrum.**“
- „Um die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (im Rahmen der regionalen Raum- und Siedlungsstruktur) zu sichern und zu stärken, sollen **Einzelhandelsgroßprojekte** und **Nahversorgungsprojekte über 800 m<sup>2</sup>** im Rahmen des Moderationsverfahrens interkommunal abgestimmt werden.“
- „Künftig soll für die regionale Abstimmung neuer Einzelhandelsgroßprojekte regionsweit eine einheitliche **Sortimentsliste** zugrunde gelegt werden, um gemeinsame Beurteilungskriterien und einen gleichartigen Umgang mit Ansiedlungsinteressen zu gewährleisten. [...] Da die regionalen Ziele im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung der Zentren auch kommunale Ziele sind, dürften i. d. R. die lokalen Sortimentslisten weitgehend identisch mit der regionalen Sortimentsliste sein. Bei Abweichungen der lokalen von der regionalen Sortimentsliste oder Fehlen einer lokalen Sortimentsliste wird für die regionale Beurteilung und Abstimmung künftiger Vorhaben die regionale Sortimentsliste oder die Sortimentsliste betroffener benachbarter Kommunen zugrunde gelegt, wenn das jeweils relevante Sortiment in der regionalen oder einer benachbarten Sortimentsliste als zentrenrelevant eingestuft ist. Für die Beurteilung möglicher Auswirkungen innerhalb der Ansiedlungskommune ist jeweils allein die lokale Sortimentsliste maßgeblich. Die Kommunen geben ihre lokalen Sortimentslisten dem Kommunalverbund bekannt.“
- „Mit dem Standortkonzept sollen sogenannte **Positivbereiche für die Einzelhandelsentwicklung** festgelegt werden. An Standorten außerhalb der Positivbereiche soll kein großflächiger Einzelhandel entwickelt werden. Im Standortkonzept werden drei Standorttypen für die künftige Einzelhandelsentwicklung nach einheitlichen Kriterien definiert:
  - **Standorttyp 1:** Zentraler Versorgungsbereich der Region
  - **Standorttyp 2:** Standort zur Nahversorgung
  - **Standorttyp 3:** Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte.“

- „Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen ausschließlich in **zentralen Versorgungsbereichen der Region** angesiedelt werden.“
- „Nahversorgungsprojekte über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sollen in den **zentralen Versorgungsbereichen der Region** angesiedelt werden. Außerhalb können sie an **Standorten zur Nahversorgung** angesiedelt werden.“
- „Die Städte und Gemeinden können zur Sicherstellung eines gebündelten und konzentrierten Nahversorgungsangebots im Rahmen der kommunalen Planung (kommunale Einzelhandelskonzepte) **Nahversorgungszentren** von örtlicher Bedeutung als sonstige zentrale Versorgungsbereiche festlegen. [...] An wohnortbezogenen Nahversorgungsstandorten dient ein Einzelhandelsvorhaben dann der Nahversorgung, wenn [...]
  - das Einzelhandelsvorhaben funktional und städtebaulich einer angrenzenden oder umgebenden Wohnbebauung zugeordnet ist und
  - sein Umsatz überwiegend aus einem Einzugsgebiet erzielt wird, aus dem das Vorhaben zu Fuß (fußläufiges Einzugsgebiet in der Regel maximal Radius 1 km Luftlinie) und ggf. auch per Fahrrad (Fahrrad-Einzugsgebiet in der Regel maximal Radius 2 km Luftlinie) aufgesucht werden kann und
  - sein Umsatz nur einen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft abschöpft (Kaufkraftabschöpfung im fußläufigen Einzugsgebiet bis maximal 50 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft).“
- „Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in den **zentralen Versorgungsbereichen der Region** sowie an **Ergänzungsstandorten für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte** sowie bei Bedarf an regional abzustimmenden Einzelstandorten innerhalb der zentralen Siedlungsgebiete angesiedelt werden.“

Im REHK Region Bremen 2014 werden für die Stadt Bremen insgesamt 15 zentrale Versorgungsbereiche der Region auf Grundlage einer 2006 durchgeführten Bestandserhebung ausgewiesen. Die Abgrenzung und die Zahl der zentralen Versorgungsbereiche der Region sind im Rahmen der Fortschreibung des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bremen anzupassen.

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bremen wurden unter Berücksichtigung der Inhalte und Zielstellungen des REHK Region Bremen erarbeitet.

### Landesplanerische Regelungen

Im LROP Niedersachsen in der Fassung vom 26.09.2017 finden sich Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Diese haben zwar keine rechtlich bindende Wirkung für die Einzelhandelssteuerung in Bremen, gleichwohl sollten sie bei der Erstellung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bremen mitbedacht werden. Im Folgenden werden die relevanten Inhalte zusammenfassend dargestellt.

- **[2.3 (01) G]** „Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“

- **[2.3 (02) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).“
- **[2.3 (03) Z]** „[...] In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).
- **[2.3 (03) G]** „In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral).
- **[2.3 (03) Z]** „Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere
  - der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter zentraler Orte,
  - der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden zentralen Orte,
  - der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte
 zu ermitteln, sofern er nicht im regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist. Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren. Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel. Die Träger der Regionalplanung können in den regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment außerhalb des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen. Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes.“
- **[2.3 (04) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“
- **[2.3 (05) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen

zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortiment zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in der städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt."

- **[2.3 (6) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,
  - wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt oder
  - wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt."
- **[2.3 (07) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot).
- **[2.3 (07) G]** „Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung in Grenzübereichen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsenen Strukturen erfolgen"
- **[2.3 (08) Z]** „Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot)."
- **[2.3 (10) Z]** „Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn
  - sie an Standorten errichtet werden, die im regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,
  - sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtigungsverbot) entsprechen,
  - sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und
  - ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.

Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen."

- **[2.3 (10) G]** „Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“
- **[2.3 (10) Z]** „Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Zentren- und Nahversorgungskonzeptes wurden unter Orientierung an den Inhalten des LROP Niedersachsen in der Fassung vom 26.09.2017 erarbeitet.

# 3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Zentren- und Nahversorgungskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Zentren- und Nahversorgungskonzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:



Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

## Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen (siehe dazu Kapitel 1) orientierte städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

## Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

**Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen**

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
<b>Bestands- erhebung</b>	Erhebung durch Stadt + Handel	11/2016- 02/2017	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sor- timente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse/zentrenergän- zende Funktionen, Leerstände
<b>Kundenher- kunftser- hebung</b>	Erhebung durch Stadt + Handel	11/2017	Erhebung in Einzelhandels- betrieben in Bremen	Kundenherkunft Einzugsbereiche
<b>Stadtteil- zentren- rundgänge</b>	Begehung mit Stadt + Handel	11/2017, 01/2018, 05/2018	Qualitative Gespräche mit Akteuren vor Ort, Zentren- rundgänge	Analyse der Entwicklung der Zentren, Abgrenzung zentraler Versorgungsbe- reiche, Entwicklungsmöglichkeiten und Potentialflächen der ZVB
<b>Sekundär- statistische Analysen</b>	Kaufkraftzahlen IFH RETAIL CONSUL- TANTS GmbH 2017	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis branchen- und be- triebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmens-veröffentli- chungen (u. a. EHI Handel aktuell, Factbook Einzelhandel, laufende Auswertung der LM-Zeitung)		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

### Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe wurde von November 2016 bis Februar 2017 im Rahmen der Bestandserhebung für den Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e. V. flächendeckend durchgeführt. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.<sup>3</sup> Im November 2017 wurden außerdem die zentrenergänzenden Funktionen der Zentren erhoben, da Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.) Bestandteile von zentralen Versorgungsbereichen sind.

Bei der von Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben der Lage der Betriebe zwei zentrale Messgrößen erfasst: Zum einen wurden die Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können. Zum anderen wurden die Warensortimente differenzierter aufgeschlüsselt und ermöglichen so – mit Blick auf die Identifizierung zentrenrelevanter Sortimente – eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (Verkaufsfläche) ist differenziert nach innen und

<sup>3</sup> Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wurden lediglich strukturprägende Leerstände (>400m<sup>2</sup> G-VKF) erfasst.

außen liegender Verkaufsfläche ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die eigenständige Vermessung der Verkaufsfläche oder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/Geschäftsführers in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurde außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

### **Kundenherkunftserhebung**

Die Kundenherkunftserhebung fand in der ersten Novemberwoche 2017 (06.11.2017-11.11.2017) auf Basis eines standardisierten Fragebogens statt, bei welchem die Kunden nach ihrem Wohnort befragt wurden (Anhang 1). Innerhalb Bremens wurde eine Befragung der Kundenherkunft nach Stadtteilen durchgeführt, um eine spezifische Einordnung der Kundenherkunft vornehmen zu können. Außerhalb Bremens erfolgte eine Abfrage nach der Postleitzahl. Die Kundenherkunftserhebung dient ausschließlich der Erfassung des Wohnortes der Kunden des bremischen Einzelhandels und somit zur empirischen Ableitung des Markteinzugsgebietes.

Um einen breiten Überblick über die Kundenherkunft zu bekommen, wurden Einzelhändler unterschiedlicher Branchen, Betriebstypen und Größen angeschrieben. Befragungsorte waren die Innenstadt, Vegesack und das Viertel, wobei 65 Einzelhändler in der Innenstadt, 28 Einzelhändler in Vegesack und 17 Einzelhändler im Viertel angeschrieben wurden. Darüber hinaus wurden Erhebungsunterlagen durch die IHK für Bremen und Bremerhaven und die CityInitiative verteilt. Die Rücklaufquote (n = 18; rd. 16 %) der Kundenherkunftserhebung lag insgesamt auf einem sehr geringen Niveau. Dies ist möglicherweise auf das Weihnachtsgeschäft und die daraus resultierende geringe Kooperationsbereitschaft zurückzuführen. Da im Stadtteil Vegesack lediglich ein Einzelhandelsbetrieb an der Erhebung teilgenommen hat, wurde stattdessen auf die Auswertung des Büros Heinze + Partner (2011) zurückgegriffen. Heinze + Partner führte 2011 eine umfassende Passantenbefragung inklusive einer Kundenherkunftsbefragung in Vegesack durch.

### **Zentrenrundgänge**

Um die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche seit der Erstellung des letzten Konzeptes nachvollziehen zu können, wurden im November 2017 und im Januar und Mai 2018 im Rahmen von Zentrenrundgängen die Stadtteilzentren und die Innenstadt begangen. Die Zentrenrundgänge wurden in Zusammenarbeit von Akteuren der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa, der IHK für Bremen und Bremerhaven, den Ortsämtern der Stadtteile, der lokalen Politik

und weiteren relevanten Akteuren sowie Stadt + Handel durchgeführt. Ziel der Zentrenrundgänge war die räumliche, funktionale und städtebauliche Analyse und die darauffolgende Überprüfung der Abgrenzung und Einstufung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Bewertung und Entwicklung von Perspektiven.

Bevor im Folgenden die konkrete Situation des Einzelhandels in Bremen analysiert wird, werden einleitend wichtige Trends der bundesdeutschen Einzelhandelsentwicklung skizziert und bezugnehmend auf Bremen dargestellt. Dabei handelt es sich um Faktoren, die es bei der Erstellung dieses Konzepts aufgrund ihrer räumlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen zu beachten gilt.

Der Einzelhandel als dynamischer Wirtschaftsbereich unterliegt seit einigen Jahrzehnten einem fortwährenden, dynamischen Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei Veränderungen sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite, die in einem engen gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen.

## 4.1 ENTWICKLUNGEN AUF DER ANGEBOTSSEITE

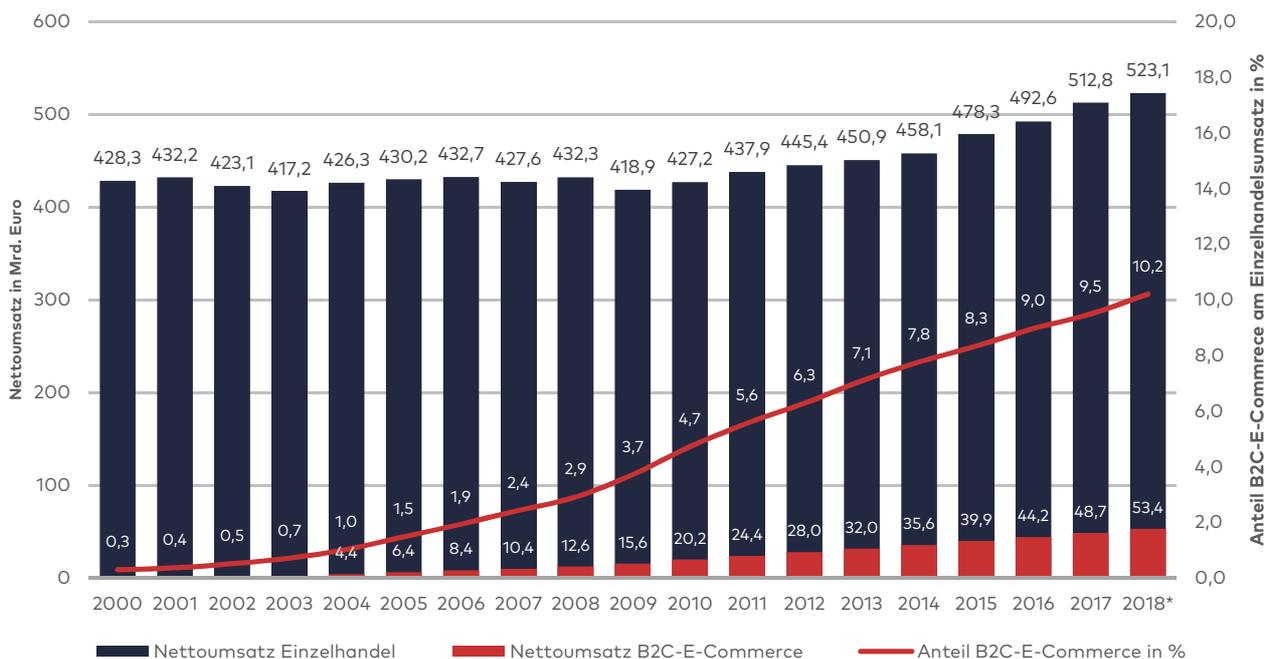
**Filialisierung/Konzentration:** Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen (s. u.). Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist städtebaulich nicht integrierte Standorte einher. Daneben liegen die Innenstädte (insb. A-Lagen) im Fokus der Expansionsabteilungen. Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkte sowie B-Lagen in Stadtquartieren (außerhalb der Innenstadt) sind für den filialisierten Einzelhandel hingegen deutlich weniger stark von Interesse bzw. stark geprägt durch discountorientierte Angebote. Neben dem Lebensmitteleinzelhandel lassen sich Konzentrationsprozesse auch in vielen anderen Einzelhandelsbranchen feststellen – insbesondere bei SB-Warenhaus-Unternehmen (z. B. Real, Kaufland), Drogeriemärkten (insb. DM, Rossmann), Buchhandlungen (z. B. Thalia, Hugendubel), Textil-Kaufhäusern (u. a. H&M, P&C, C&A, SinnLeffers), Unterhaltungselektronik-Märkten (insb. Media Markt, Saturn) und Sporthaus-Betreibern (z. B. Intersport, SportScheck, Decathlon).

**Wandel der Betriebsformen:** Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen von städtebaulicher Bedeutung, wie z. B. Shopping-Center, Factory-Outlet-Center und Fachmarkzentren, verlieren andere Handelsformate (z. B. Warenhäuser) unter anderem aufgrund ihrer undifferenzierten Zielgruppenansprache und der Einkommens- und Zielgruppenpolarisierung bei den Verbrauchern an Bedeutung. Eindrucksvoll belegt wird diese Entwicklung durch die zahlreichen Schließungen von Warenhäusern (u. a. Hertie, Karstadt). Moderne Handelsformate weisen in vielen Fällen ein hohes Maß an Spezialisierung (z. B. Bio-Supermärkte, Mode-Geschäfte für spezielle Zielgruppen) und vertikalisierte Wertschöpfungsketten (z. B. Fast-Fashion-Anbieter) auf und haben das kundenseitige Bedürfnis nach Emotionalität, Multikontextualität und multisensorischer Erfahrung erkannt. Insbesondere Shopping-Center investieren verstärkt in Branchenmix, Verweilqualität und Nutzungsvielfalt jenseits des Einzelhandels, v. a. in Gastronomieangebote. Sie entwickeln sich systematisch zu sozialen Orten und vermarkten sich als „Ort der Überraschung“. Die Aufgabe von

Innenstädten wird es zukünftig sein, einen für Besucher attraktiven Mix aus Einkauf, Erlebnis, Gastronomie, Kultur und Entertainment sicherzustellen.

**Umsatzentwicklung:** Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.<sup>4</sup> Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten v. a. bedingt durch den Online-Handel. Besonders betroffen sind davon insbesondere kleinere Zentren (z. B. Stadtteilzentren).

**Digitalisierung:** Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und wird laut Prognosen im Jahr 2018 bei rd. 53,4 Mio. Euro (rd. 10,2 % des Einzelhandelsumsatzes) liegen (siehe nachfolgende Abbildung). Es sind allerdings sortimentspezifisch große Unterschiede festzustellen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Anteil des E-Commerce am Gesamtumsatz des Einzelhandels im Jahr 2025 bei rd. 20 bis 25 % liegen wird.



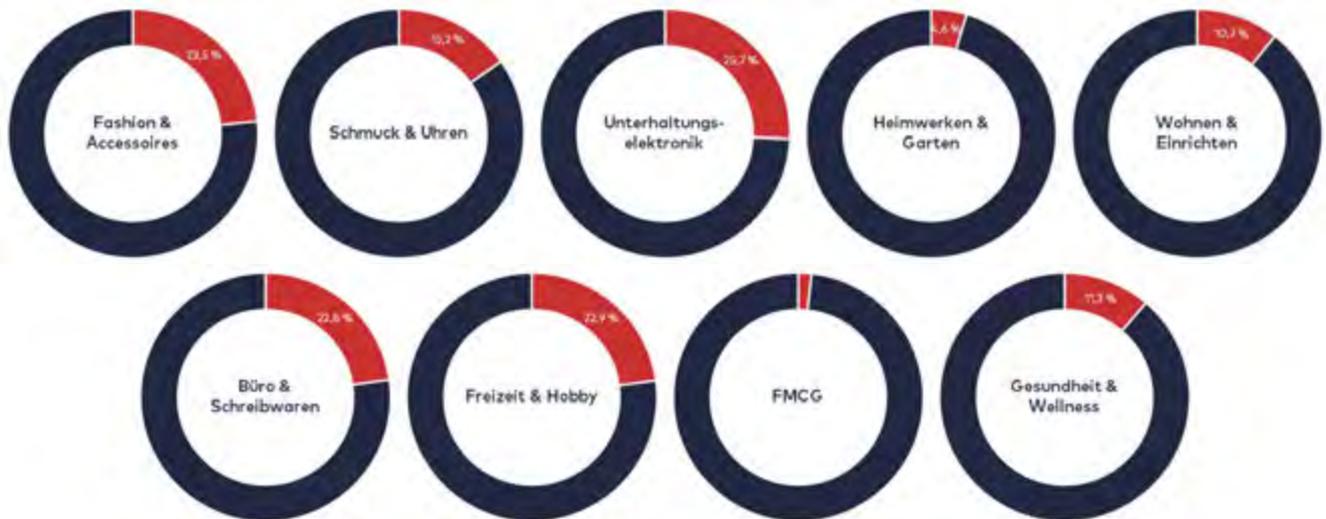
**Abbildung 2: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); \* Prognose

Hinsichtlich der Bedeutung des E-Commerce sind zwischen den einzelnen Warengruppen große Unterschiede zu verzeichnen. So sind insbesondere in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe und Lederwaren sowie Unterhaltungselektronik die Marktanteile des Online-Handels sprunghaft angestiegen und weisen bereits heute signifikante Marktanteile bis zu 26 % auf (vgl. nachfolgende Abbildung). In anderen (insbesondere kurzfristigen) Warengruppen des täglichen Bedarfs (u. a.

<sup>4</sup> In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2017).

Nahrungs- und Genussmittel) vollzieht sich die Steigerung der Online-Einkäufe hingegen auf einem deutlich niedrigeren Niveau und wird zukünftig maßgeblich vom Markteintritt entsprechender Akteure abhängen (vgl. dazu auch nachfolgender Fokus-Abschnitt). Auch der Online-Handel hat die Service- und Erlebnisorientierung der Verbraucher erkannt und versucht in den letzten „stationären Tugenden“, Beratung, Service und Erlebnis, mittels telefonischer Stilberatung (z. B. Outfittery), Same-Hour-Delivery (z. B. Amazon Prime Now) und stationären Showrooms in Großstädten (z. B. Zalando) zu punkten.



**Abbildung 3: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), Institut für Handelsforschung (IFH) 2017; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)

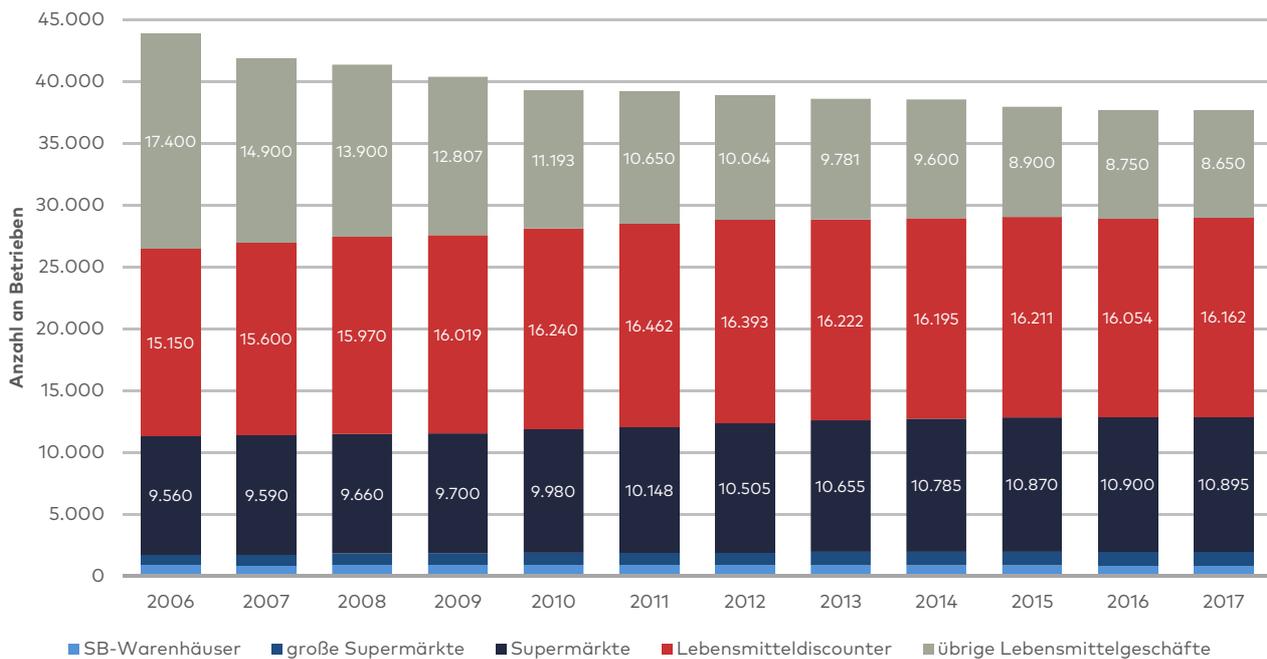
### Fokus: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

Die bereits seit längerem beobachtbaren Entwicklungstrends zu weniger und größeren Einheiten sowie die zunehmende Standortvergesellschaftung in Form von Fachmarktstandorten haben in den vergangenen Jahren weiter an Bedeutung gewonnen. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich grundsätzlich wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist.

**Wandel der Betriebsformen:** Der in den letzten Jahrzehnten vollzogene Wandel der Betriebsformen umfasst erhebliche Veränderungen der Betriebs- und Standortstrukturen im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel. Betrachtet man beispielsweise die Entwicklung der absoluten Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im Lebensmitteleinzelhandel, so lässt sich deutschlandweit ein Rückgang i. H. v. 15 % attestieren (vgl. nachfolgende Abbildung).

Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen zu registrieren. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (hinsichtlich Anzahl der Betriebe und Umsätze) ergeben sich insbesondere für die Supermärkte, welche maßgeblich von der zunehmenden Verbreitung gesundheits- und nachhaltigkeitsorientierter Lebensstile profitieren und deutschlandweit ihr Filialnetz um 1.335 Standorte (+12 %) erhöhen konnten. Darin enthalten ist auch ein deutlicher Ausbau des Filialnetzes von Bio-Supermärkten. Ein analoges Bild ergibt sich für die großen Supermärkte/Verbrauchermärkte (>

2.500 m<sup>2</sup> G-Verkaufsfläche), welche sogar ein Wachstum um 23 % verzeichnen konnten (+268 Märkte).



**Abbildung 4: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel**

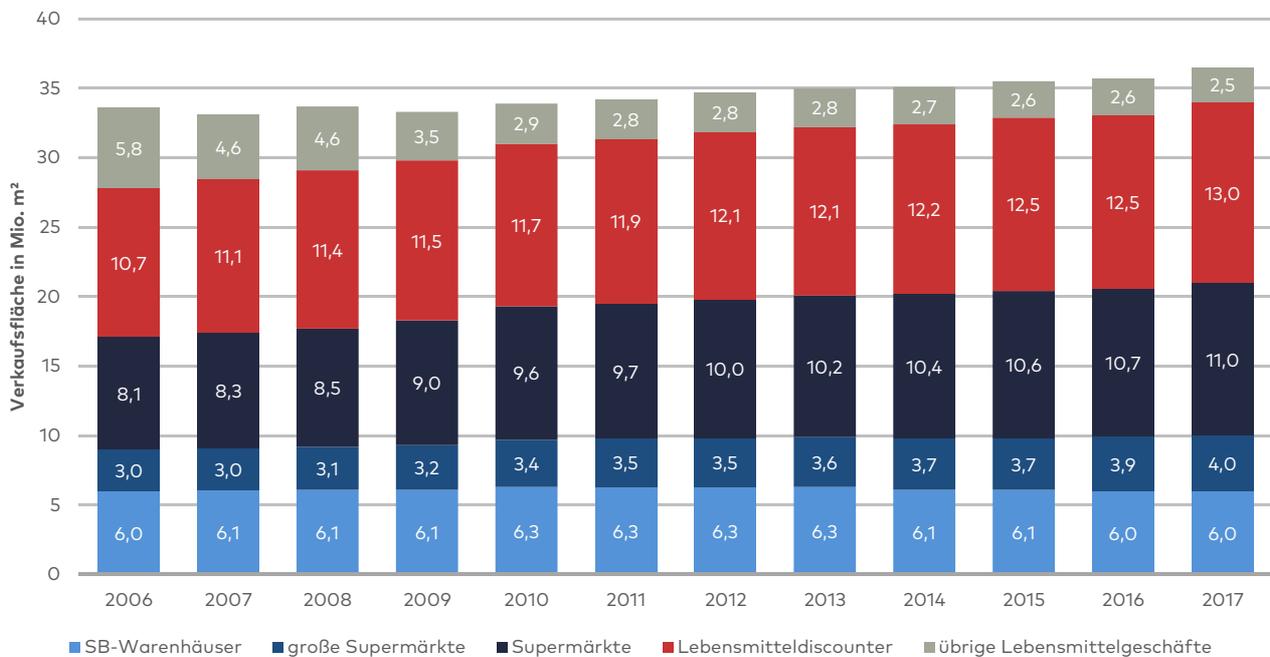
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute

Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und teilweise den 2000er Jahren gegenwärtig im Übergang zu einer Reifephase. Von 1975 bis ins Jahr 2006 verzehnfachte sich die Anzahl der Verkaufsstellen in Deutschland. Anschließend kam es zu einer deutlich verlangsamten Entwicklung (zwischen 2006 und 2011: +8 %), die inzwischen partiell in eine degressive Entwicklung umgeschlagen ist (zwischen 2011 und 2017 bundesweit: -2 %). Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes der Marktteilnehmer infolge eines Trading-Up-Prozesses und einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen der Betriebsform.

Das Gros der Rückgänge betrifft die kleinen Lebensmittelgeschäfte, deren Anzahl sich binnen der letzten zehn Jahre bundesweit halbiert hat. Nahmen diese Betriebe noch im Jahre 2006 qua Anzahl die bedeutendste Stellung unter den Angebotsformen im Lebensmitteleinzelhandel ein, so ist ihr gegenwärtiger Anteil mit 23 % inzwischen deutlich hinter demjenigen der Lebensmitteldiscounter (43 %) und der Supermärkte (29 %) zurückgefallen. Mit Blick auf die Nachfolgeproblematik und das ungünstige Marktumfeld werden diese Entwicklungen auch perspektivisch anhalten. Ferner ist seit Mitte der 2000er Jahre auch bei den SB-Warenhäusern eine Sättigungsgrenze erreicht, die in den vergangenen Jahren sowohl in Bezug auf die Anzahl der Betriebe als auch auf die Umsatzkennwerte und Verkaufsflächen, rückläufige Entwicklungen zu verzeichnen hatte.

**Verkaufsflächenentwicklung:** Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge,

Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt.<sup>5</sup> Bei den Lebensmitteldiscountern ist zeitgleich zu den sinkenden Filialzahlen eine moderat steigende Verkaufsfläche zu verzeichnen. Dies ist Resultat eines grundlegenden Trading-Up Prozesses des Betriebstypus, welcher im Bereich der Expansion und der Modernisierung von Bestandsstandorten eine deutliche Tendenz zu signifikant größeren Markteinheiten erkennen lässt und mit einer Überprüfung/Straffung des Standortnetzes durch die Marktteilnehmer einhergeht.



**Abbildung 5: Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute

Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, werden diese von den Einzelhandelsunternehmen nur an sehr frequenzstarken Lagen bzw. Standorten mit einem überdurchschnittlich hohen Kaufkraftpotenzial realisiert. Bei Standard-Betriebskonzepten außerhalb der hoch verdichteten Stadträume ist aktuell von einer Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bei Neuansiedlungen auszugehen.<sup>6</sup>

Als Reaktion auf zunächst sinkende Marktanteile und auf die gewandelte Verbrauchernachfrage sind auch im Segment der Supermärkte deutliche Umstrukturierungen erkennbar. Diese zeigen sich insbesondere in einer differierenden Sortimentsausrichtung (Frischesegment, Auswahl an Eigenmarken, Convenience Ausrichtung, Gastronomie) und einer attraktiven, zumeist großzügigeren Ladengestaltung, welche auch mit einer wachsenden Verkaufsflächengröße je Betriebseinheit einhergeht (vgl. nachfolgende Abbildung).

<sup>5</sup> Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m<sup>2</sup>, 2016 rd. 804 m<sup>2</sup> (+14 %); (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m<sup>2</sup>, 2016 rd. 1.245 m<sup>2</sup> (+17 %).

<sup>6</sup> Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.



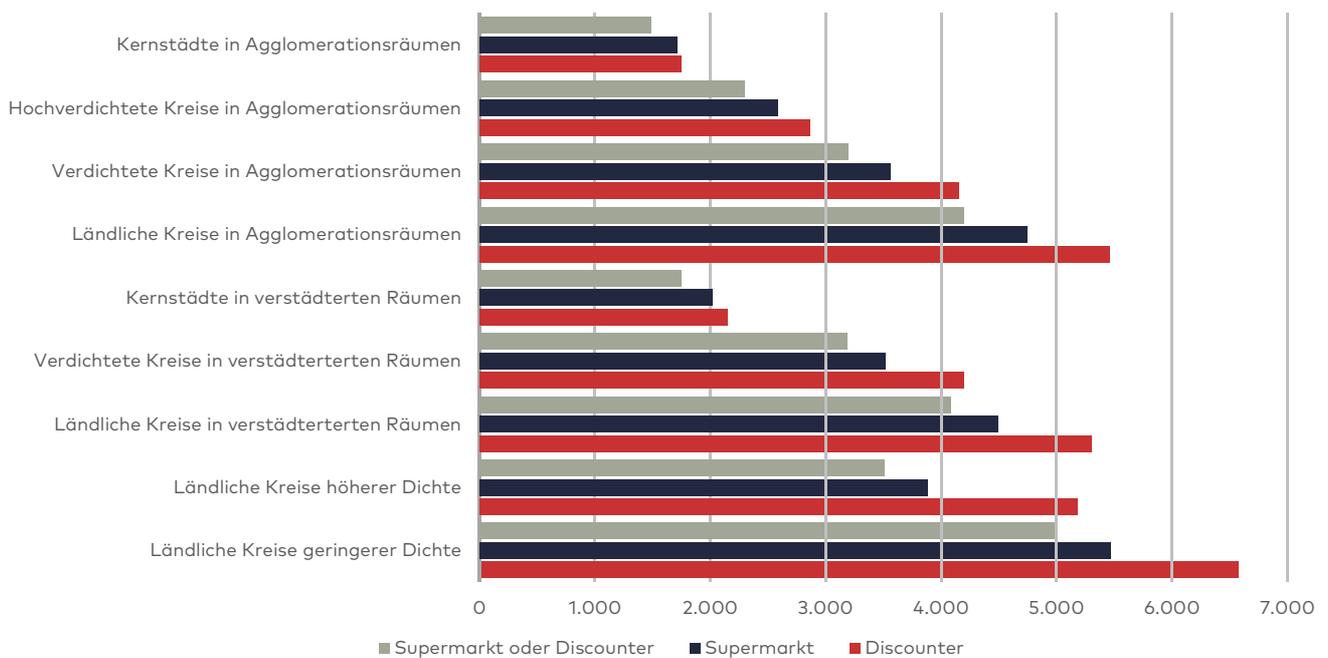
Abbildung 6: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: ILG Gruppe 2016 (leicht modifiziert und ergänzt)

**Unternehmens- und Umsatzkonzentrationen:** Fusionen, Übernahmen und internes Wachstum haben in den vergangenen Jahrzehnten zu sukzessiven Konzentrationsprozessen von Unternehmen und Umsätzen in nahezu allen Teilsegmenten des Einzelhandels geführt. So sind im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel partiell bereits Oligopolisierungstendenzen erkennbar, die in der Folge auch eine Sektoruntersuchung des Bundeskartellamtes im Zusammenhang mit der Übernahme der Tengelmann/Kaisers Märkte nach sich zogen.<sup>7</sup> So weisen die dominierenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe gegenwärtig bereits einen Marktanteil von rd. 90 % auf, wobei zwei Drittel des Umsatzes auf die TOP 5 Betreiber entfallen.

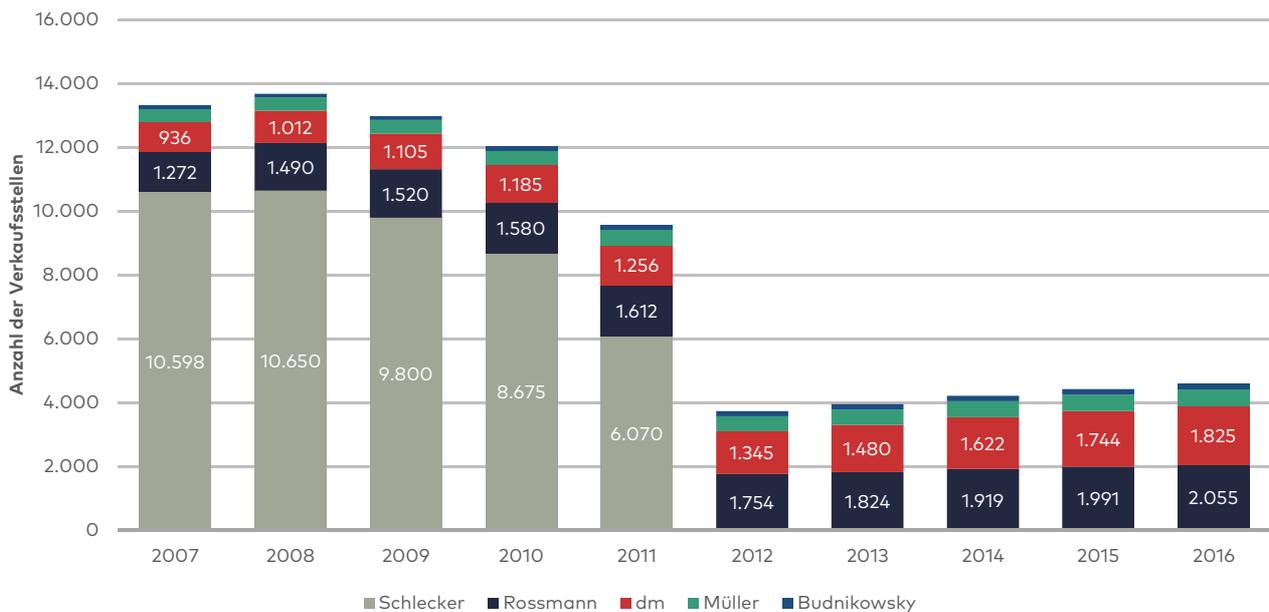
Dies führt in der Folge zu einer Ausdünnung des Filialnetzes und somit letztlich zu längeren Wegen für den Verbraucher. Eine wohnortnahe (fußläufige) adäquate Versorgung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlicheren Raum und in Gebieten mit negativem Wanderungssaldo häufig nicht mehr gesichert, wie auch die Ergebnisse der nachfolgend dargestellten Untersuchung des Thünen-Instituts für Ländliche Räume zur Erreichbarkeit von strukturprägenden Lebensmittelmärkten in Deutschland nahelegt (vgl. nachfolgende Abbildung). Jedoch ergeben sich auch in Kernstädten durchschnittliche Entfernungen von etwa 1.500 m-2.000 m, wodurch eine fußläufige Erreichbarkeit nicht überall gegeben ist.

<sup>7</sup> vgl. Bundeskartellamt (2014): Sektoruntersuchung Lebensmitteleinzelhandel.



**Abbildung 7: Erreichbarkeit von Supermärkten und Discountern (Realentfernung in m) nach Kreistypen**  
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Neumeier 2014

Auch der Drogeriewareneinzelhandel weist hohe Unternehmens- und Umsatzkonzentrationen auf. Als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen und damit einhergehend starken Rückgängen der Drogeriemärkte (vgl. nachfolgende Abbildung) lässt sich aktuell ein lebhaftes Expansionsgeschehen der verbliebenen Marktteilnehmer beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung im Einzugsbereich der Märkte (insbesondere in den Mittel- und Oberzentren) fokussiert. So liegt die zur Wirtschaftlichkeit erforderliche Einwohnerzahl je nach anstehendem Kaufkraftniveau für einen marktadäquaten Drogeriewarenfachmarkt bei 10.000 bis 15.000, teilweise 20.000 Einwohner.



**Abbildung 8: Entwicklung der Anzahl der Drogeriemärkte in Deutschland 2007-2016**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: dm-Drogerie Markt, Dirk Rossmann GmbH, EHI Retail Institute auf Grundlage von Daten von Nielsen TradeDimensions, Bundesanzeiger auf Grundlage von Iwan Budnikowsky GmbH & Co. KG, EHI Retail Institute auf Grundlage von Schlecker

**Standortentwicklung:** Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtreionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

Mit dem Dimensionssprung der Märkte sind auch die Expansionsziele hinsichtlich der Mindesteinwohnerzahl im Einzugsbereich eines Betriebes des Lebensmittel- bzw. Drogeriewarensegmentes gestiegen (vgl. nachfolgende Tabelle). Im Bereich Lebensmittel lag diese im Jahre 2000 bei rd. 3.500 Einwohnern, während heute z. T. 5.000 Einwohner benötigt werden, um beispielsweise die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Discounters unter Wettbewerbsbedingungen gewährleisten zu können. Damit einhergehend steigen auch die Anforderungen an die Anzahl der Parkplätze und die Größe des Grundstücks.

**Tabelle 2: Expansionsanforderungen ausgewählter Lebensmitteldiscounter**

Kriterium			
Einwohnerzahlen	min. 3.000	min. 5.000 min. 15.000 Einzugsgebiet	min. 5.000 min. 10.000 Einzugsgebiet
Grundstücksgrößen	ab 3.500 m <sup>2</sup>	Ab 6.000 m <sup>2</sup>	4.000 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche	700-900 m <sup>2</sup>	ab 600 m <sup>2</sup> innenstädtisch ab 1.000 m <sup>2</sup>	400-1.000 m <sup>2</sup>
Kundenparkplätze	min. 60	min. 120	min. 60
Sonstige Kriterien	Haupt- und Nebenstraßen nahe Wohngebieten mit sehr guter Verkehrsanbindung innerhalb von Fachmarktlagen sowie neben Supermärkten; derzeit nur ausgewählte Bundesländer	hochfrequentierte Lagen mit guter verkehrstechnischer Erreichbarkeit und Sichtbarkeit Gute Anlieferungsmöglichkeiten	Geschäfts-, Einkaufs- oder Fachmarktzentren hochverdichtete Nahversorgungslagen in Ballungsräumen, Lauf- und Sichtlagen zu Hauptverkehrsachsen und/oder Anbindung ÖPNV-Haltestellen, in Ausnahmefällen in anderen Geschossebenen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Betreiberangaben

Die filialisierten Supermärkte weisen ebenfalls differenziert nach Standort unterschiedliche Anforderungen auf, wobei innerstädtische bzw. hochfrequentierte Lage mit höheren Einwohnerzahlen und geringeren Verkaufsflächenansprüchen einhergehen (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 3: Expansionsanforderungen ausgewählter Supermärkte**

Kriterium			
Einwohnerzahlen	min. 5.000	ab 100.000	min. 4.000
Grundstücksgrößen	-	-	3.500-15.000 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche	1.000-3.500 m <sup>2</sup>	500-1.000 m <sup>2</sup>	ab 1.500 m <sup>2</sup>
Kundenparkplätze	-	-	1 Stellplatz pro 15m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Sonstige Kriterien	auch in Geschäfts-, Einkaufs- oder Fachmarktzentren Lauf- und Sichtlagen zu Hauptverkehrsachsen und/oder Anbindung an ÖPNV-Haltestellen	Nahversorgung in der Großstadt Fußgängerzonen oder hochverdichtete Nahversorgungslagen. auch in oder an Bahnhöfen und Flughäfen oder ähnlichen hochfrequentierten Lagen gegebenenfalls in anderen Geschossebenen	vor allem in einwohnerstarken Citylagen weitgehend barrierefreie Märkte

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Betreiberangaben

**Distanzhandel im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel:** Neben dem klassischen stationären Einzelhandel gewinnt auch der Online Handel (E-Commerce bzw. M-Commerce) zunehmend an Bedeutung. Im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels sowie der Drogeriewaren vollzieht sich der Online-Handel bislang noch in einem vergleichsweise geringen Maße, was insbesondere auf die diffizile Transportlogistik (Kühlkette) und die bislang noch nicht in einem ausreichenden Maße erfolgreich umgesetzten Konzepte des Mobile-Commerce (z. B. per Smartphone) bzw. von Abholstationen zurückzuführen ist. Insbesondere in den Metropolen sind aufgrund der Ballungsvorteile in den vergangenen Jahren allerdings erfolgversprechende Modelle zur Online-Lieferung von Lebensmitteln umgesetzt worden, die sich einer schnell wachsenden Beliebtheit erfreuen. Daher ist insbesondere in den Oberzentren wie der Stadt Bremen von einem signifikant erhöhten Anteil des Online Handels auszugehen.

## 4.2 ENTWICKLUNGEN AUF DER NACHFRAGESEITE

Neben den skizzierten Veränderungen auf der Angebotsseite nehmen auch Veränderungen auf der Nachfrageseite Einfluss auf die Handelslandschaft. Die derzeit beobachtbaren Verwerfungen im Einzelhandel sind lediglich Vorboten der zukünftigen Entwicklungen. Umso wichtiger ist es, die innenstadtbezogenen Wandlungsprozesse systematisch zu erfassen und in ihren Zusammenhängen zu bewerten. Dabei lassen sich folgende Entwicklungsmuster erkennen:

**Wertewandel:** Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf Erlebnis, körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit<sup>8</sup>, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend

<sup>8</sup> LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen. Der Drang nach Selbstverwirklichung sowie die Ausdifferenzierung von Lebensstilen führen zu vielfältigeren Ansprüchen an den Stadtraum und den Einzelhandel. Die Innenstadtbesucher von morgen bewegen sich in höchst hybriden Lebens- und Konsumwelten und haben ein tiefes Bedürfnis nach Erlebnis auf der einen Seite sowie Authentizität und lokalem Kontext auf der anderen Seite.

**Individualisierung:** Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.<sup>9</sup> Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

**Demografischer Wandel:** Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu.<sup>10</sup> Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste). Gerade in wachsenden Großstädten (s. u.) sind die Auswirkungen des demografischen Wandels sowohl sektoral (z. B. verstärkter Zuzug jüngerer Bevölkerungsgruppen bzw. Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund) als auch räumlich differenziert (z. B. Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung in verschiedenen Stadtteilen) zu betrachten.



**Abbildung 9: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse**

Quelle: Fotos (von links nach rechts) © M-SUR/Fotolia, pixabay, © oneinchpunch/Fotolia, © zapp2photo/Fotolia

**Reurbanisierung:** Mit den gesellschaftlichen Wandlungsprozessen geht eine zunehmende „Kraft des Ortes“ einher, welche u. a. ein Grund für die Debatte um Schwarmstädte und Reurbanisierungstendenzen ist. Dabei ist dieser Teilaspekt des „genius loci“ nicht neu. Neu ist allerdings, dass in einer zunehmend digitalen

<sup>9</sup> 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

<sup>10</sup> 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).

und virtuellen Welt ein tiefes Bedürfnis nach lokaler Verankerung oder „Rückbetung“<sup>11</sup> in einen physischen Kontext entsteht und sich u. a. in der Innenstadt als städtischen Treffpunkt für die nomadische und digitale Gesellschaft manifestiert. Treiber der Reurbanisierung sind aktuell insbesondere junge und hochqualifizierte Bevölkerungsgruppen sowie zukünftig auch im zunehmenden Maße die so genannten „jungen Alten“ (nach der familienbedingten Haushaltsverkleinerung). Diese „Wiederentdeckung der Stadt“ als Wohn- und Arbeitsort und die Vermischung von Lebens- und Arbeitswelten (lokal manifestiert in Form so genannter „Dritter Orte“) bedingt auch neue Konsumverhaltensmuster.

**Digitalisierung:** Die Wirkungen des Online-Handels auf den stationären Einzelhandel werden bereits in Kapitel 4.1 thematisiert. Allerdings erstreckt sich die Digitalisierung auf fast alle Handlungsfelder der Innenstadt – von Infrastrukturinvestitionen auf dem Weg zur „Smart City“ über innovative Formen der Raumaaneignung (z. B. Gamification) bis zum sinkenden Bedürfnis nach physischem Besitz in der Share Economy.

**Sharing-/Online-Affinität:** Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumentenseite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv. Dies betrifft insbesondere innenstadtaffine Warengruppen. Auch wenn sich Innenstadtzentren von Großstädten noch am ehesten gegenüber den Wettbewerbsvorteilen von Online-Vertriebskanälen behaupten können, ist vielerorts eine auf die jeweilige Innenstadt individuell abgestimmte Positionierungsstrategie notwendig. Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zeigen sich hingegen derzeit noch als überaus „robust“. Dies liegt zum einen in der Natur der Sache (schnell zu verbrauchende Konsumgüter lassen sich nicht teilen bzw. mieten), zum anderen aber auch an einer (noch) vorhandenen Skepsis beim Online-Einkauf von frischen Lebensmittel sowie der dafür nicht ausgelegten Transportlogistik (z. B. Kühlkette). Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig auch in diesem Marktsegment gesellschaftliche und technische Hürden überwunden werden. Die Entwicklung wird zunächst vornehmlich Großstädte bzw. hoch verdichtete Großstadtregionen betreffen.

**Kopplung und Entkopplung von Konsum:** Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte one-stop-shopping begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum –

---

<sup>11</sup> vgl. Läßle 2003.

der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

**Erlebnisorientierung:** Das Verbraucherverhalten ist bei einem Innenstadtbesuch schon längst nicht mehr rein versorgungsorientiert – eine klassische Einkaufsliste und ein klares Ziel gibt es nur selten. Stattdessen wünschen sich Innenstadtbesucher darüber hinaus eine Ansprache auf verschiedenen Ebenen – dazu gehören insbesondere Authentizität, Multikontextualität und Emotionalität. Aufgrund steigender Erwartungshaltungen in gewissen sozialen Milieus (auch durch den Vergleich auf nationaler und internationaler Ebene), erwarten Kunden neben kulturellen, touristischen und städtebaulichen Highlights zusätzliche Shopping-Erlebnisse, z. B. in Form von Show-Rooms, Pop-Up-Stores, visuellen, akustischen, haptischen und olfaktorischen Sinnesreizen, zusätzlichen (auch gastronomischen) Services sowie qualifizierter Beratung durch geschultes Personal.

Der Erlebniseinkauf spielt jedoch nicht nur beim klassischen Shopping eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

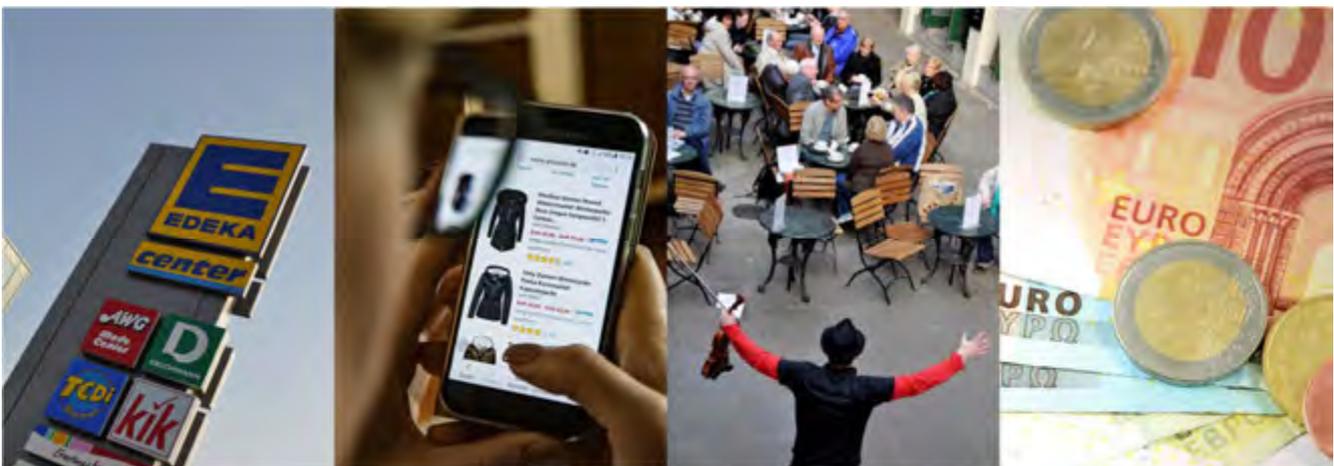


Abbildung 10: Wandel des Einkaufsverhaltens

Quelle: Fotos Stadt + Handel, pixabay

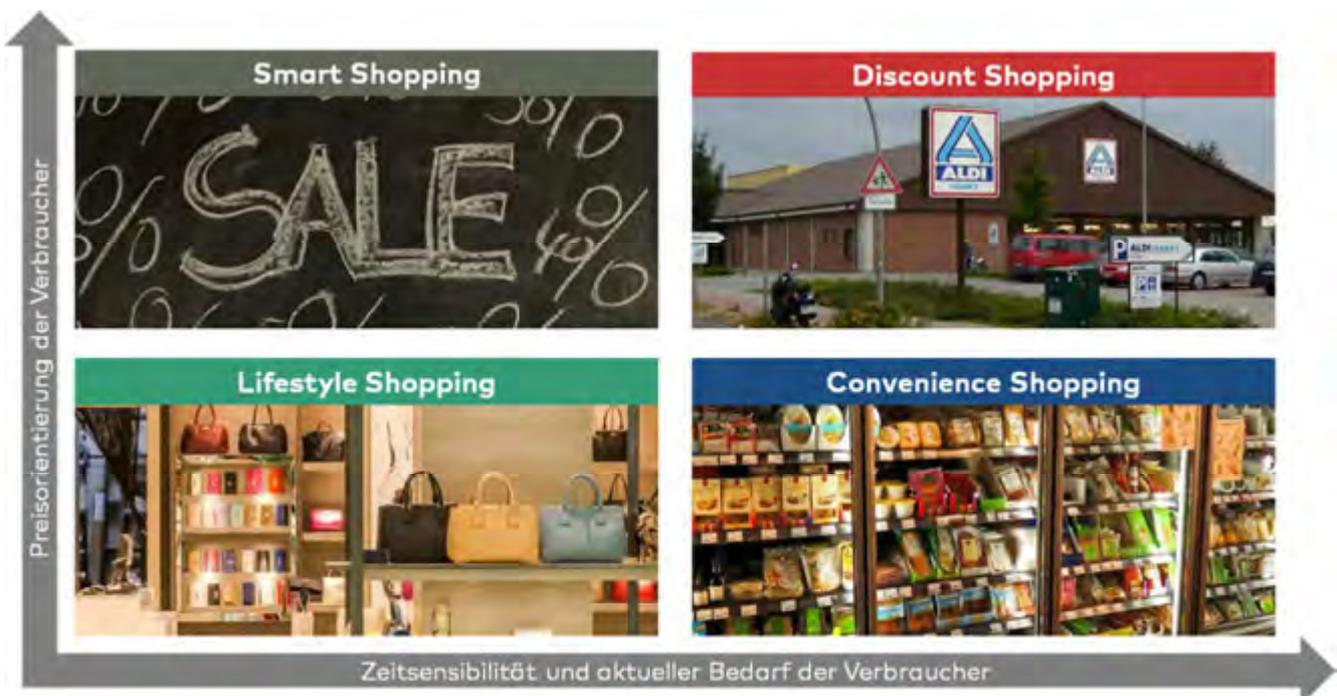
**Individualmobilität der Konsumenten:** Mit der wachsenden Motorisierung in den vergangenen Jahrzehnten entwickelte sich im Zusammenspiel mit den Marktentwicklungen die fußläufige Nahversorgung vor allem im ländlichen Raum in eine motorisierte Fernversorgung. Die verbreitete Pkw-Verfügbarkeit ermöglicht heute vielen Konsumenten eine hohe räumliche Nachfrageflexibilität bei der Auswahl der Einkaufsstätten. Da gleichzeitig auch die Ansprüche der Verbraucher an die Einzelhandelseinrichtungen gestiegen sind, werden verkehrsgünstig gelegene Standorte mit einem großen Parkplatzangebot sowie einem gut sortierten Warenangebot häufig bevorzugt aufgesucht.

Um die für den Einkauf zurückzulegenden Distanzen möglichst zeitsparend zu bewältigen, werden Einkaufswege zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen bzw. Aktivitäten gekoppelt. Darüber hinaus tätigen viele Konsumenten

nur noch ein- bis zweimal wöchentlich einen Lebensmitteleinkauf, welcher aufgrund der Menge an gekaufter Ware die Pkw-Nutzung voraussetzt. Ähnliche Kopplungstendenzen sind in Bezug auf den Erlebniseinkauf festzustellen.

Auf der anderen Seite ist insbesondere in Großstädten und bei jüngeren Personengruppen die Bedeutung des Pkw als Verkehrsmittel (und damit auch der Motorisierungsgrad) in den letzten Jahren zurückgegangen. Der innerstädtische Einzelhandel muss sich hinsichtlich seines Serviceangebotes also nicht nur auf ein im Wandel begriffenes Mobilitätsverhalten einstellen (z. B. vermehrte Nutzung von Car-Sharing-Diensten und öffentlichen Verkehrsmitteln), sondern muss auch auf veränderte Kundengewohnheiten (z. B. Warenlieferung, Ausnutzung von Omni-Channel-Marketing) reagieren.

**Segmentierung der Nachfragemärkte:** Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen (siehe Abbildung 11).



**Abbildung 11: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster**  
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos Stadt + Handel, pixabay

**Preis-/Zielgruppenpolarisierung:** Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu

beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck. In Großstädten wie Bremen ist dieser Trend insbesondere bei der Entwicklung der unterschiedlichen Zentrentypen zu beobachten. Auf der Ebene des Innenstadtzentrums sind vielfältige und hochwertige Angebotsstrukturen zu erkennen, welche z. T. höherpreisige und spezialisierte Waren vorhalten und eine klare, zielgruppenspezifische Ausrichtung haben. Auch discountorientierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Non-Food-Discounter, Sonderpostenmärkte) fungieren in kleineren Zentren als Ankerbetriebe. Viele stadtteilbezogene Zentren der mittleren Hierarchiestufe (insbesondere bei eingeschränkter Warenvialfalt und fehlender, zielgruppenspezifischer Positionierung) stehen hingegen nicht mehr oder nur noch nachrangig im Fokus von Einzelhandelsentwicklungen. Die Folge ist ein Verlust der Versorgungsfunktion und damit einhergehende Trading-Down-Prozesse. Auch die Insolvenz mehrerer Warenhausketten ist ein Indiz für die zunehmende Preis- und Zielgruppenpolarisierung.

# Gesamtstädtische Strukturanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Zentren- und Nahversorgungskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte, welche unter anderem im folgenden Kapitel stadtteilspezifisch dargestellt und im Rahmen der Analyse der zentralen Versorgungsbereiche in Kapitel 8 spezifiziert werden. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

## 5.1 SIEDLUNGS- UND VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Das Oberzentrum Bremen liegt im Nordwesten der Bundesrepublik und bildet zusammen mit der rd. 60 km nördlich liegenden Stadtgemeinde Bremerhaven das Bundesland Freie Hansestadt Bremen. Bremen ist mit derzeit 567.767 Einwohnern die elftgrößte Stadt Deutschlands. Die Bevölkerungsprognose der Stadt Bremen geht in den nächsten fünf Jahren (bis 2023) von einem Bevölkerungswachstum von rd. 1,5 % aus.<sup>12</sup>

### Einordnung in den regionalen Kontext

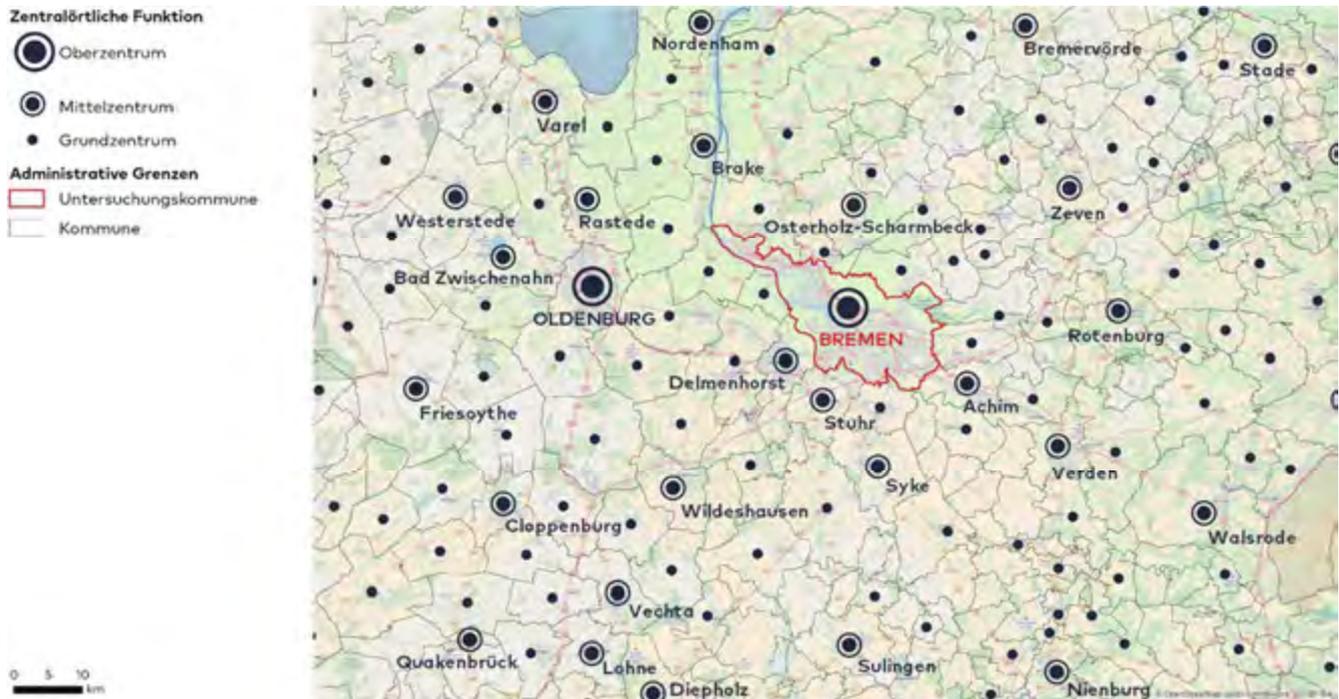
Das Umland Bremens ist überwiegend ländlich geprägt und dünn besiedelt (vgl. nachfolgende Abbildung). Angrenzend an die Stadt Bremen liegen im Westen die kreisfreie Stadt Delmenhorst mit rd. 76.000 Einwohnern und der Funktion als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion sowie der Landkreis Wesermarsch (rd. 89.000 Einwohner). Im Osten Bremens liegt der Landkreis Verden mit rd. 135.000 Einwohnern, im Süden der Landkreis Diepholz mit rd. 214.000 Einwohner und im Norden der Landkreis Osterholz (rd. 114.000 Einwohner). Oberzentren in räumlicher Nähe zu Bremen sind Oldenburg rd. 50 km westlich (rd. 166.000 Einwohner), Hamburg rd. 120 km nordöstlich (rd. 1.760.000 Einwohner), Hannover rd. 130 km südöstlich (rd. 532.000 Einwohner) und Osnabrück rd. 120 km südwestlich (rd. 162.000 Einwohner).<sup>13</sup>

Als Konkurrenzstandorte des Einzelhandels sind die kleineren Oberzentren Oldenburg und Bremerhaven im näheren Umland sowie überregional die Oberzentren Hamburg und Hannover hervorzuheben. Neben den Oberzentren stellen große Factory-Outlet-Center, Shopping-Center und Fachmarkt-Agglomerationen (z. B. Ochtum-Park, Designer-Outlet Soltau, Dodenhof) im Umland von Bremen relevante Konkurrenzstandorte dar.

Bremen ist Teil der Metropolregion Nordwest, einer von elf Metropolregionen in Deutschland. Mitglieder sind die Freie Hansestadt Bremen, die Stadt Oldenburg, die Stadt Delmenhorst, die Stadt Wilhelmshaven, die Stadtgemeinde Bremerhaven und die Landkreise Friesland, Ammerland, Wesermarsch, Cloppenburg, Vechta, Osnabrück, Diepholz, Oldenburg, Verden, Osterholz und Cuxhaven.

<sup>12</sup> Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017).

<sup>13</sup> Bevölkerungszahlen gerundet: Statistisches Landesamt Niedersachsen (Stand 31.12.2015)



**Abbildung 12: Bremen im regionalen Kontext**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Zentralörtliche Funktionen: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

### Verkehrliche Anbindung

Bremen ist aus dem niedersächsischen Umland mittels der Bundesautobahnen 1, 27 und 28 zu erreichen. Dadurch bestehen Verbindungen in den Norden (Hamburg), den Süden (Münster, Dortmund, Köln), den Westen (Oldenburg) und den Osten (Walsrode). Innerstädtisch unterstützen zusätzlich die A 270 und die A 281 das Verkehrsnetz sowie die Bundesstraßen 6, 74 und 75.

Bremen verfügt über einen Flughafen, welcher im Süden der Stadt liegt und täglich deutschland- und europaweite Verbindungen sowie wöchentlich Verbindungen nach Vorderasien und Nordafrika bietet. Bremen ist Mitglied im Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen, Zentrum des Bahnverkehrs im Nordwesten Deutschlands und durch das Schienennetzwerk der Deutschen Bahn über den ICE, IC, EC, RE und den S-Bahnverkehr erschlossen. Damit bestehen auf nationaler Ebene Verbindungen in den niedersächsischen Raum sowie bundesweit in die wichtigsten Großstädte (z. B. Hamburg, Frankfurt, München, Berlin). Direktverbindungen in das europäische Ausland bestehen außerdem nach Österreich, in die Niederlande und die Schweiz. Durch das Fernbussystem sind kostengünstig deutschlandweite Verbindungen sowie ausgewählte Verbindungen in Europa möglich (z. B. Niederlande, Dänemark, Polen, Rumänien).

Innerstädtisch besteht eine Anbindung über das Straßenbahn- und Busliniennetz, betrieben von der Bremer Straßenbahn AG sowie über S-Bahn Verbindungen. Der Bremer Norden wird ebenfalls durch das Regionalbahnnetz angeschlossen. Weiterhin werden Schnellbusse für die Anbindung des Umlandes eingesetzt. Die Bremer Stadtteile sind durch dieses System an ein eng getaktetes Netz angeschlossen und verfügen über eine gute Erreichbarkeit.

Insgesamt verfügt Bremen über eine sehr gute Erreichbarkeit sowohl innerhalb Bremens als auch in das Umland sowie in den nationalen und internationalen

Raum. Insbesondere die starken Verbindungen in die Umland-Gemeinden bedingen hohe räumliche und funktionale Verflechtungen, wodurch die Funktion Bremens als Oberzentrum und Versorgungs- und Wirtschaftsstandort gestärkt wird.

### Siedlungsstruktur und Bevölkerung

Die Stadt Bremen erstreckt sich auf einer Fläche von rd. 325 km<sup>2</sup> über eine maximale Länge von rd. 40 km und einer maximalen Breite von rd. 16 km. Bremen gliedert sich in die Stadtbezirke Mitte, Ost, West, Süd und Nord, welche sich in 23 Stadtteile und 84 Ortsteile gliedern. Die Bevölkerung verteilt sich wie folgt auf die Bremer Stadtteile (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 4: Bevölkerung nach Stadtbezirken und Stadtteilen in Bremen**

	Bevölkerung	Anteil der Bevölkerung
<b>Stadtbezirk Mitte</b>	<b>18.773</b>	<b>3 %</b>
Stadtteil Mitte	18.467	3 %
Stadtteil Häfen	297	< 1 %
<b>Stadtbezirk Süd</b>	<b>128.654</b>	<b>23 %</b>
Stadtteil Huchting	30.427	5 %
Stadtteil Neustadt	45.889	8 %
Stadtteil Obervieland	36.438	6 %
Stadtteil Seehausen	1.062	< 1 %
Stadtteil Strom	446	< 1 %
Stadtteil Woltmershausen	14.392	3 %
<b>Stadtbezirk Ost</b>	<b>226.810</b>	<b>40 %</b>
Stadtteil Borgfeld	9.206	2 %
Stadtteil Hemelingen	43.896	8 %
Stadtteil Horn-Lehe	26.857	5 %
Stadtteil Oberneuland	13.318	2 %
Stadtteil Osterholz	37.730	7 %
Stadtteil Östliche Vorstadt	29.954	5 %
Stadtteil Schwachhausen	38.704	7 %
Stadtteil Vahr	27.145	5 %
<b>Stadtbezirk West</b>	<b>93.553</b>	<b>16 %</b>
Stadtteil Blockland	417	< 1 %
Stadtteil Findorff	25.496	5 %
Stadtteil Gröpelingen	37.265	7 %
Stadtteil Walle	30.375	5 %
<b>Stadtbezirk Nord</b>	<b>99.563</b>	<b>17 %</b>
Stadtteil Blumenthal	32.177	6 %
Stadtteil Burglesum	33.069	6 %
Stadtteil Vegesack	34.731	6 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017)

## 5.2 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSSITUATION

Im Stadtgebiet von Bremen wurden im Rahmen der Bestandserhebung von November 2016 bis Februar 2017 insgesamt 3.357 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 941.280 m<sup>2</sup> verfügen (vgl. nachfolgende Tabelle). Im Vergleich zu der Bestandserhebung des Jahres 2006 fand ein Anstieg der Gesamtverkaufsfläche um rd. 77.680 m<sup>2</sup> (2006: rd. 863.500 m<sup>2</sup>) statt (vgl. nachfolgende Tabelle). Um eine Bewertung der Ausstattung vornehmen zu können, wird die Einzelhandelsverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Bremen mit einer Verkaufsflächenausstattung pro

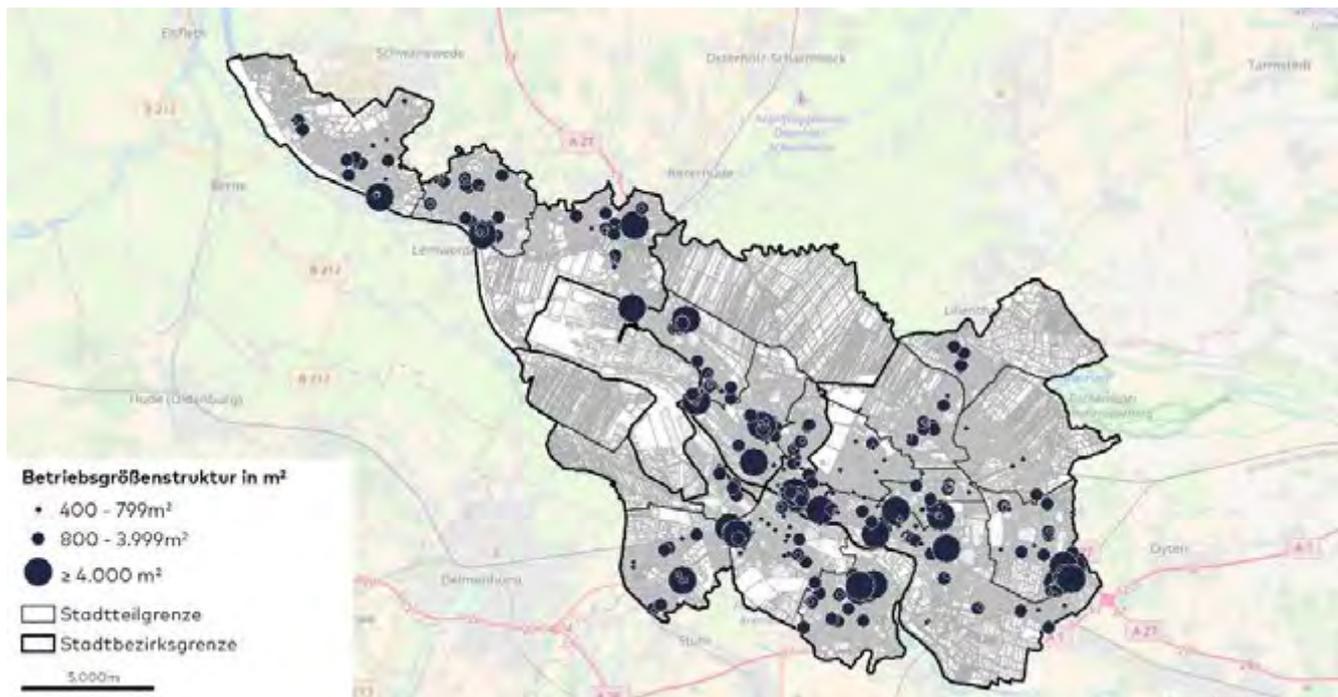
Einwohner von rd. 1,69 m<sup>2</sup> deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegt (1,50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche/Einwohner).<sup>14</sup>

**Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Bremen\***

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung <sup>15</sup>
Anzahl der Betriebe	3.680	3.357	-9 %
Gesamtverkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	863.500	941.280	+9 %
Verkaufsfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> je EW)	1,58	1,69**	+0,9

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen 2009; Verkaufsfläche auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; \* ohne Leerstände; \*\* nachträgliche Aktualisierung der Einwohnerzahlen in Berechnungen nicht berücksichtigt

Bei der Betrachtung der strukturprägenden Betriebe (> 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) auf gesamtstädtischer Ebene wird deutlich, dass sich diese über das Stadtgebiet verteilen und häufig in Agglomerationen vorzufinden sind (z. B. Innenstadt, Weserpark, Einkaufspark Duckwitz). Die am Stadtrand gelegenen Stadtteile und Gebiete (insb. Das Blockland und Osten) weisen aufgrund der starken landwirtschaftlichen Prägung kaum Einzelhandelsbetriebe auf (vgl. nachfolgende Abbildung).



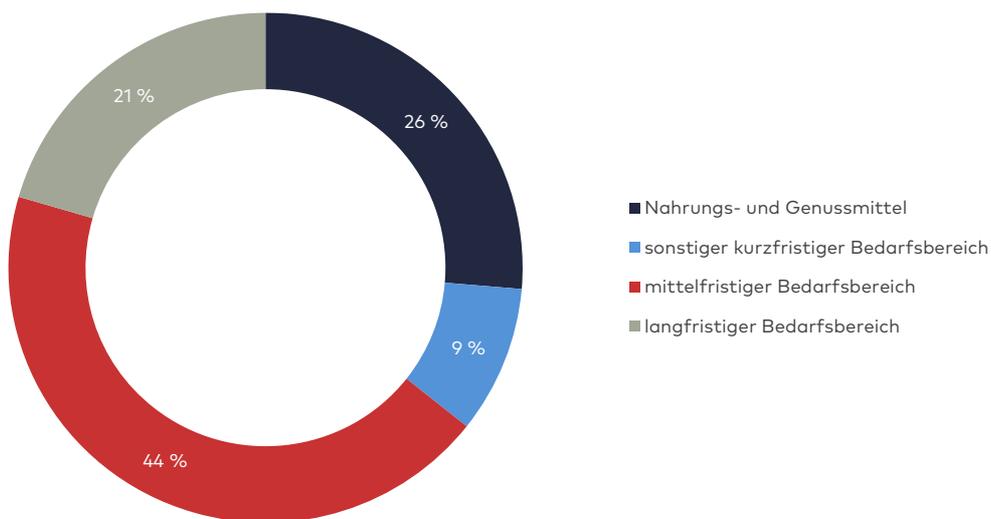
**Abbildung 13: Gesamtstädtisches Angebot der strukturprägenden Betriebe ab 400 m<sup>2</sup>**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

<sup>14</sup> Vgl. EHI 2018.

<sup>15</sup> Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen sowie einer unterschiedlichen Beurteilung von Außen(verkaufs)flächen (u. a. Verkaufsflächen vs. Anbauflächen/Ausstellungsflächen) und reinen Handwerksbetrieben resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005)

Die Verkaufsflächen nach Bedarfsstufen des Einzelhandels weisen in Bremen im Bereich des mittelfristigen Bedarfs den höchsten Anteil auf mit rd. 412.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (vgl. nachfolgende Abbildung). Des Weiteren sind rd. 247.830 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen sowie rd. 88.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dem sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich und rd. 193.060 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dem langfristigen Bedarfsbereich. Aufgrund der unterschiedlichen Beurteilung der Fristigkeitsstufen ist nur ein eingeschränkter Vergleich der Verkaufsflächen zum Zentren- und Nahversorgungskonzept 2009 möglich, wobei sich zeigt, dass die Ausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel um zwei Prozentpunkte gestiegen ist, ebenso wie in der mittelfristigen Bedarfsstufe. Der langfristige Bedarf hingegen ist in der Versorgungsfunktion um zwei Prozentpunkte gesunken.



**Abbildung 14: Einzelhandelsbestand in Bremen nach Bedarfsstufen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017

Durch die Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in Bremen 2.776 Einzelhandelsbetriebe mit rd. 55 % der Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen (zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) zzgl. sonstige städtebaulich integrierte Lagen (siL)) angesiedelt sind (ohne Leerstände).

Das Innenstadtzentrum (IZ) weist insgesamt rd. 15 % der Gesamtverkaufsfläche Bremens auf; insbesondere die innerstädtischen Leitsortimente Bekleidung (rd. 40 %), Schuhe, Lederwaren (rd. 32 %), Sportartikel/Fahrräder/Camping (rd. 25 %), Neue Medien/Unterhaltungselektronik (rd. 28 %) und Uhren/Schmuck (49 %) besitzen hohe Verkaufsflächenanteile.

Die Stadtteilzentren (STZ) und das besondere Stadtteilzentrum (BSTZ) (rd. 19 % der Gesamtverkaufsfläche Bremens) besitzen die höchste Ausstattung im Bereich des kurzfristigen Bedarfs (rd. 49 %), wobei insb. die Warengruppen Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken (rd. 31 %) und PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher (rd. 25 %) prozentual gesehen über hohe Verkaufsflächenanteile verfügen. Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel weist mit rd. 54.860 m<sup>2</sup> die höchsten Verkaufsflächenanteile in den Stadtteilzentren auf. Weitere rd. 36 % der Verkaufsfläche in den Stadtteilzentren entfallen auf die mittelfristige Bedarfsstufe (insb. Bekleidung (rd. 16 %)).

Die Nahversorgungszentren (NVZ) (rd. 6 % der Gesamtverkaufsfläche Bremens) weisen einen starken Fokus auf den kurzfristigen Bedarf auf (rd. 76 %). Der Fokus

liegt auf der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 63 %. Die Nahversorgungszentren sind somit stark auf die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung ausgerichtet.

242 Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 14 % sind in städtebaulich nicht integrierten Lagen (niL) verortet. Die Sonderstandorte, welche sich ebenfalls in städtebaulich nicht integrierter Lage befinden und die Angebote der zentralen Versorgungsbereiche (vor allem die des Innenstadtzentrums) ergänzen, verzeichnen weitere 339 Betriebe, welche 31 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche und somit einen gewichtigen Anteil ausmachen. Dies liegt u. a. darin begründet, dass an Sonderstandorten auch großflächige Angebotsformen wie Baumärkte und Möbelhäuser vorzufinden sind, welche aufgrund des flächenintensiven Charakters nicht für die Ansiedlung in der Innenstadt geeignet sind.

Diese Sortimente sind erwartungsgemäß nicht zentrenrelevant, da deren Anbieter in der Regel einen hohen Flächenbedarf aufweisen, der an integrierten Standorten nur schwer zu erfüllen und damit eher an Sonderstandorten verortet ist (bspw. Baumarktsortiment rd. 75 %, Pflanzen/Gartenbedarf rd. 76 %, Möbel rd. 75 %, Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz rd. 84 %).

Daneben sind jedoch auch in einigen zentrenrelevanten Sortimenten verhältnismäßig hohe Verkaufsflächenanteile an nicht integrierten Lagen und Sonderstandorten zu konstatieren (vgl. nachfolgende Abbildung). Dies betrifft insb. auch zentrenrelevante Sortimente wie Bekleidung rd. 36 %, Schuhe/Lederwaren rd. 44 %, Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente rd. 47 % und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör rd. 43 %, welche die Verkaufsflächenanteile im Innenstadtzentrum z. T deutlich übersteigen. Dies ist einerseits über das Angebot dieser Sortimente z. B. als Randsortiment in Möbelhäusern zu begründen, andererseits auf die großflächigen Angebote in Form von Fachgeschäften und Fachmärkten zurückzuführen (insb. die Sonderstandorte Weserpark, Waterfront und Einkaufspark Duckwitz betreffend).

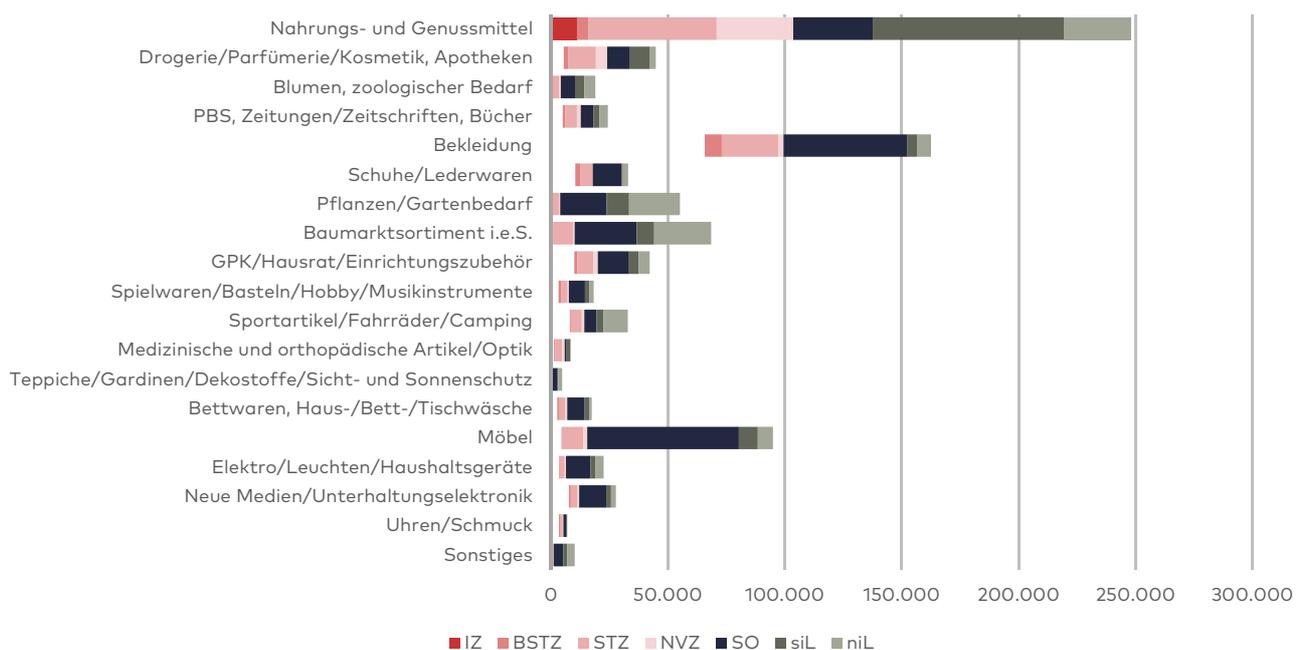


Abbildung 15: Einzelhandelsbestand in Bremen nach Warengruppen und Lagebereichen in m²

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

Im Vergleich zum Zentren- und Nahversorgungskonzept 2009 fällt auf, dass sich der Verkaufsflächenanteil an nicht integrierten Standorten um weitere 4 Prozentpunkte erhöht hat. Der Anteil der Verkaufsfläche in der Innenstadt ist um knapp 1 Prozentpunkt gesunken (rd. 15 %). Die Verkaufsflächenanteile in den Stadtteilzentren haben sich geringfügig verschlechtert (-1 Prozentpunkt), wohingegen sich die Verkaufsflächenanteile der Nahversorgungszentren geringfügig verbessert haben (+1 Prozentpunkt). Die Verkaufsflächenanteile in integrierter Lage haben sich um zwei Prozentpunkte reduziert.

Wurde diese Situation der Verteilung der Verkaufsflächen schon 2009 kritisch bewertet, so hat sich der innerkommunale Konkurrenzettbewerb weiterhin zulasten der integrierten Standorte und zentraler Versorgungsbereiche verschärft. Insgesamt scheint der sehr geringe Anteil des Verkaufsflächenangebots der Innenstadt einer Funktion als Oberzentrum nicht gerecht zu werden.

### Benchmarking

Für die vergleichende Beurteilung der Angebotssituation in Bremen wurden Städte ausgewählt, die zur besseren Einschätzung der Bremer Einzelhandelsituation dienen sollen. Dafür werden im Folgenden drei weitere deutsche Großstädte dargestellt, die eine oberzentrale Funktion und eine ähnliche Einwohnerzahl aufweisen. Die Oberzentren Hannover und Leipzig liegen, wie Bremen, monozentral im eher ländlich geprägten Raum, wohingegen Dortmund im Ruhrgebiet einer starken Konkurrenzsituation unterliegt.

Im Vergleich zu den Vergleichsstädten (vgl. nachfolgende Tabelle) zeigt sich, dass die Verkaufsflächen in der Bremer Innenstadt stark unterdurchschnittlich vertreten sind. Ebenfalls ist das Verkaufsflächenangebot an Sonderstandorten und städtebaulich nicht integrierten Standorten im Vergleich kritisch zu beurteilen.

**Tabelle 6: Benchmarking: Angebotsseitige Aspekte**

	Bremen	Dortmund <sup>16</sup>	Hannover <sup>17</sup>	Leipzig <sup>18</sup>
Einwohner	567.767	586.181**	532.163**	560.472**
Anzahl der Betriebe	3.357	3.290	3.204	3.640
Gesamtverkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	941.280	889.400	842.775	840.000
Kurzfristiger Bedarf	35 %	37 %	33 %	34 %
Mittelfristiger Bedarf	44 %	28 %	35 %	29 %
Langfristiger Bedarf <sup>19</sup>	21 %	35 %	34 %	37 %
Verkaufsfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> je EW)	1,69*	1,52	1,58	1,50
Verkaufsfläche nach Lagen				
Hauptgeschäftszentrum	143.840 m <sup>2</sup> (15 %)	195.668 m <sup>2</sup> (22 %)	244.405 m <sup>2</sup> (29 %)	201.600 m <sup>2</sup> (24 %)
Sonstige ZVB	235.320 m <sup>2</sup> (25 %)	231.244 m <sup>2</sup> (26 %)	176.983 m <sup>2</sup> (21 %)	-
Sonderstandorte	291.800 m <sup>2</sup> (31 %)	195.668 m <sup>2</sup> (22 %)	-	285.600 m <sup>2</sup> (34 %)

<sup>16</sup> Junker + Kruse (2013): Masterplan Einzelhandel. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dortmund. Dortmund.

<sup>17</sup> Dr. Donato Acocella (2010): Neuaufstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover. Lössrach.

<sup>18</sup> Junker + Kruse (2016): Stadt Leipzig. Stadtentwicklungsplan Zentren. Zentren- und Einzelhandelskonzept, Fortschreibung 2016. Dortmund.

<sup>19</sup> Aufgrund unterschiedlicher Beurteilungen der Bedarfsstufen im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfs ist ein Vergleich der Bedarfsstufen nicht uneingeschränkt möglich.

niL 131.780 m<sup>2</sup> (14 %) - 286.544 m<sup>2</sup> (34 %) -

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Junker + Kruse 2010, Dr. Donato Acocella 2010, Junker + Kruse 2016a; Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \* nachträgliche Aktualisierung der Einwohnerzahlen in Berechnungen nicht berücksichtigt; \*\* Einwohnerzahlen Stand EHK

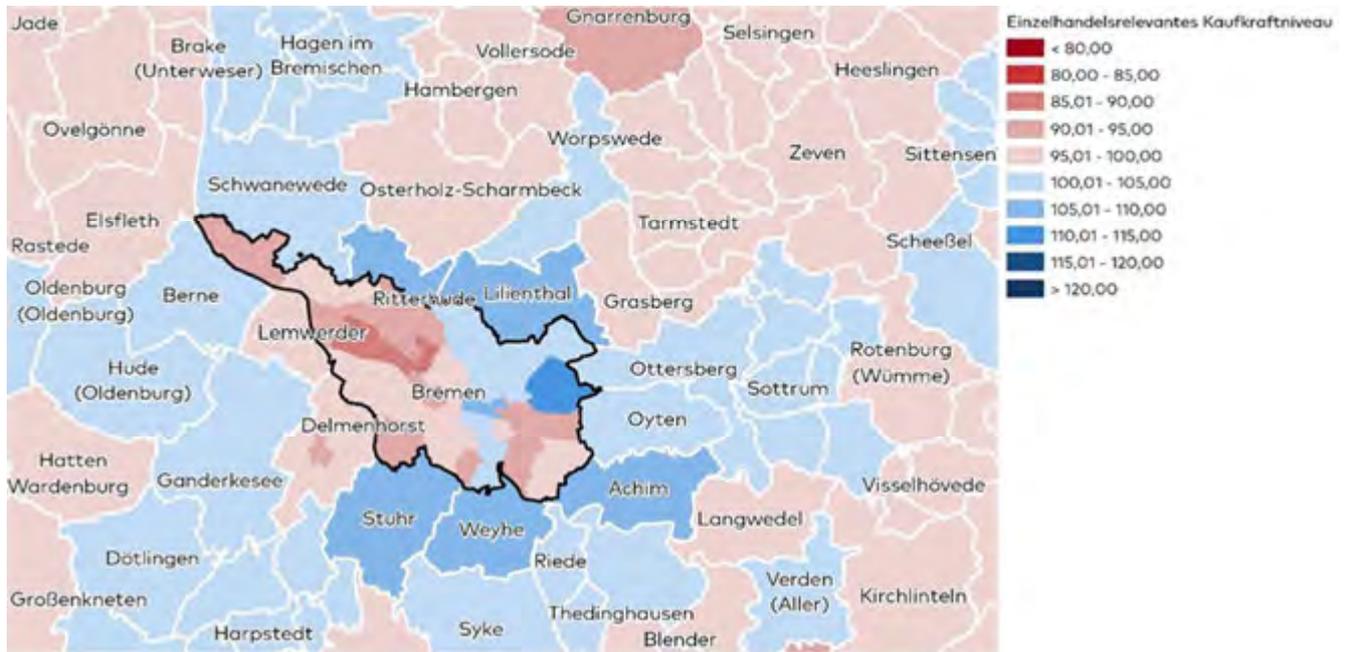
Die Anzahl der Betriebe Bremens entspricht in etwa der Ausstattung der Vergleichsstädte. Lediglich Leipzig besitzt aufgrund unterdurchschnittlicher Betriebsgrößen eine höhere Anzahl an Betrieben. Die Verkaufsfläche Bremens ist jedoch deutlich überdurchschnittlich und übersteigt die Verkaufsflächen der Vergleichsstädte, um teilweise bis zu 100.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dementsprechend liegt die Verkaufsfläche je Einwohner ebenfalls auf einem hohen Niveau. Der Vergleich der Bedarfsstufen ist aufgrund der unterschiedlichen Bewertung und Einstufung der Warengruppen nach Fristigkeit nur in der kurzfristigen Bedarfsstufe ohne Einschränkung möglich. Dieser liegt in Bremen mit knapp über einem Drittel im Mittelfeld der Vergleichsstädte. Die Ausstattung des mittelfristigen Bedarfsbereichs ist deutlich überdurchschnittlich ausgeprägt, wohingegen die des langfristigen Bedarfsbereichs unter dem Durchschnitt liegt. Diese Bedarfsstufen lassen sich jedoch aufgrund der unterschiedlichen Einschätzung der Warengruppen nicht widerspruchsfrei vergleichen.

### 5.3 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGESITUATION

Neben den räumlichen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten des Instituts für Handelsforschung (IFH) zurückgegriffen.

Die Stadt Bremen verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 3.158,3 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 5.666 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit etwa 2.300 Euro auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt (vgl. nachfolgende Tabelle). Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beträgt in Bremen 96,8 und liegt damit unter dem Bundesdurchschnitt von 100<sup>20</sup>.

<sup>20</sup> Kaufkraftkennziffer: Sie beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).



**Abbildung 16: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau für Bremen und Umgebung**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: IfH Kaufkraftkennziffern Deutschland 2017, Kartengrundlage: ESRI (2005) PLZ-5-Gebiete

**Tabelle 7: Sortimentsspezifische Kaufkraft**

Warengruppe	Kaufkraft pro Kopf in €		Kaufkraft in Mio. €		Entwicklung
	2006	2017	2006	2017	
Nahrungs- und Genussmittel	1.716	2.300	938,4	1.282,3	+34 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	667*	360	364,8*	200,9	-46 %
Blumen, zoologischer Bedarf	75	112	41,0	62,5	+49 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	193	170	105,5	95,0	-12 %
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>2.651</b>	<b>2.943</b>	<b>1.449,7</b>	<b>1.640,7</b>	<b>+11 %</b>
Bekleidung	455	524	248,8	291,9	+15 %
Schuhe/Lederwaren	104	141	56,9	78,9	+36 %
Pflanzen/Gartenbedarf; Baumarktsortiment i.e.S.	548	572	299,7	319,1	+4 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	74	68	40,5	37,9	-8 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	94	132	51,4	73,7	+40 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	80	110	43,7	61,2	+38 %
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>1.355</b>	<b>1.548</b>	<b>741,0</b>	<b>862,7</b>	<b>+14 %</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	50	81	27,3	45,2	+62 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz; Bettwaren, HBT	120	122	65,6	67,7	+2 %
Möbel	280	306	153,1	170,8	+9 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	125	170	68,4	95,0	+36 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	355	390	194,1	217,5	+10 %
Uhren/Schmuck	48	73	26,2	40,6	+52 %
Sonstiges	50	33	27,3	18,2	-34 %
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>1.028</b>	<b>1.175</b>	<b>562,0</b>	<b>609,87</b>	<b>+11 %</b>
<b>GESAMT</b>	<b>5.034</b>	<b>5.666</b>	<b>2.752,9</b>	<b>3.158,3</b>	<b>+13 %</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Daten: Kaufkraftzahlen IfH 2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; HBT = Haus-, Bett-, Tischwäsche; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

### Einwohnerentwicklung/-prognose

Seit 2013 weist die Einwohnerzahl Bremens ein geringes Wachstum auf insb. aufgrund von positiven Wanderungssalden (rd. +3,9 %). Für den Prognosezeitraum bis 2023 wird Bremen ein moderates Bevölkerungswachstum von rd. 1,5 % vorausgesagt (vgl. nachfolgende Tabelle). Dies ist zurückzuführen auf eine steigende Geburtenrate, eine steigende Lebenserwartung und ein positiver Wanderungssaldo aus dem In- und Ausland<sup>21</sup>.

<sup>21</sup> Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017)

**Tabelle 8: Bevölkerung und Bevölkerungsprognose bis 2023 nach Stadtbezirken und Stadtteilen in Bremen**

	Bevölkerung	Bevölkerungsprognose
<b>Stadtbezirk Mitte</b>	<b>18.773</b>	<b>+0,1 %</b>
Stadtteil Mitte	18.467	-0,1 %
Stadtteil Häfen	297	+15,2 %
<b>Stadtbezirk Süd</b>	<b>128.654</b>	<b>+1,0 %</b>
Stadtteil Huchting	30.427	+0,2 %
Stadtteil Neustadt	45.889	+2,7 %
Stadtteil Obervieland	36.438	-0,5 %
Stadtteil Seehausen	1.062	+0,9 %
Stadtteil Strom	446	+11,2 %
Stadtteil Woltmershausen	14.392	+1,0 %
<b>Stadtbezirk Ost</b>	<b>226.810</b>	<b>+1,5 %</b>
Stadtteil Borgfeld	9.206	0,0 %
Stadtteil Hemelingen	43.896	+1,2 %
Stadtteil Horn-Lehe	26.857	+2,2 %
Stadtteil Oberneuland	13.318	+0,7 %
Stadtteil Osterholz	37.730	+2,4 %
Stadtteil Östliche Vorstadt	29.954	+3,8 %
Stadtteil Schwachhausen	38.704	-0,3 %
Stadtteil Vahr	27.145	+1,0 %
<b>Stadtbezirk West</b>	<b>93.553</b>	<b>+3,2 %</b>
Stadtteil Blockland	417	-1,4 %
Stadtteil Findorff	25.496	-0,4 %
Stadtteil Gröpelingen	37.265	+1,5 %
Stadtteil Walle	30.375	+8,4 %
<b>Stadtbezirk Nord</b>	<b>99.563</b>	<b>+0,9 %</b>
Stadtteil Blumenthal	32.177	+0,3 %
Stadtteil Burglesum	33.069	+1,5 %
Stadtteil Vegesack	34.731	+0,8 %

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017)

### Tourismusentwicklung

Der Tourismus in Bremen verzeichnet in den letzten Jahren ein stetiges Wachstum. Insgesamt gab es im Jahr 2016 rd. 2 Mio. Übernachtungen und rd. 1 Mio. Ankünfte. Ebenfalls stieg das Angebot an Betten. Ein Großteil der Übernachtungsgäste Bremens kommt aus Deutschland, etwa 20 % aus dem Ausland, wobei insbesondere Gäste aus dem europäischen Ausland sowie den USA und China Bremen bereisen.

Im Vergleich zu ähnlich bevölkerungsstarken Städten (Leipzig, Dortmund, Hannover) weist Bremen eine durchschnittliche Anzahl an Übernachtungen und eine durchschnittliche Aufenthaltsdauer auf (vgl. nachfolgende Tabelle). Im Vergleich verfügt Bremen über das stärkste Wachstum im Tourismussektor. Ebenfalls liegt Bremen im Vergleich zu Städten im norddeutschen Raum (Hamburg, Bremerhaven) im Mittelfeld der betrachteten Vergleichsstädte.

**Tabelle 9: Tourismuskennzahlen im Vergleich**

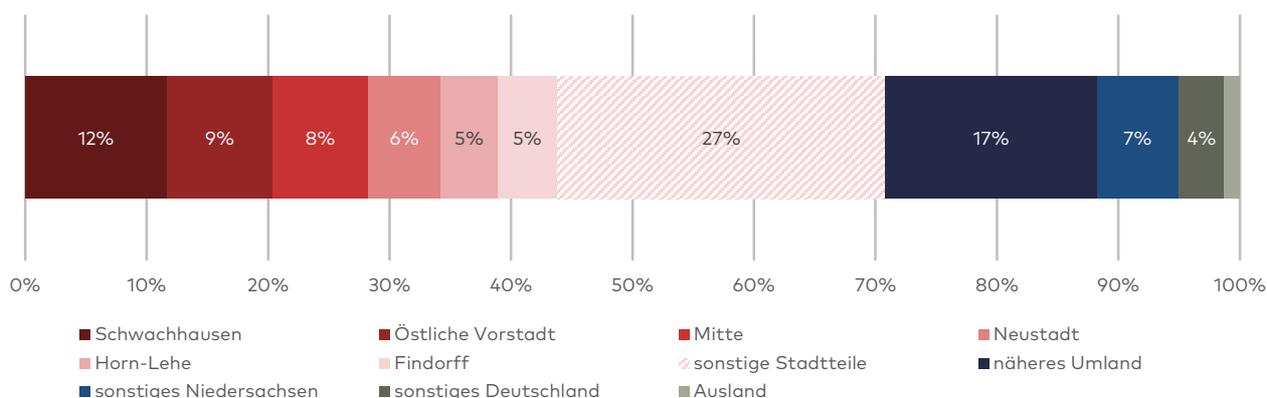
	2013		2014		2015	
	Übernachtungen in Mio.	Ankünfte in Mio.	Übernachtungen in Mio.	Ankünfte in Mio.	Übernachtungen in Mio.	Ankünfte in Mio.
<b>Bremen</b>	1,7	1,0	1,9	1,0	2,1	1,1
<b>Bremerhaven</b>	0,4	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
<b>Dortmund</b>	1,0	0,7	1,1	0,7	1,1	0,7
<b>Hamburg</b>	11,5	5,8	11,9	6,0	12,5	6,2
<b>Hannover</b>	2,1	1,2	2,1	1,2	2,2	1,3
<b>Leipzig</b>	2,7	1,5	2,8	1,5	2,8	1,5

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2017

### Einzugsgebiet der Stadt Bremen

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statisches Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil der betrachteten Stadt stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb und Abflüsse von innerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen<sup>22</sup> zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Zur Ermittlung des Einzugsgebietes der Stadt Bremen dienen u. a. die Ergebnisse der **Kundenherkunftserhebung**, welche in der Innenstadt und in Vegesack ausgewertet wurde. Dabei lässt sich im Ergebnis festhalten, dass der überwiegende Anteil der im Rahmen der Kundenherkunftserhebung befragten Kunden für die Innenstadt mit rd. 72 % aus Bremen selbst stammt. Rd. 24 % der Befragten wohnen im näheren Umland und Niedersachsen. Weitere rd. 6 % stammen aus sonstigen Bundesländern und dem Ausland (vgl. nachfolgende Abbildung).

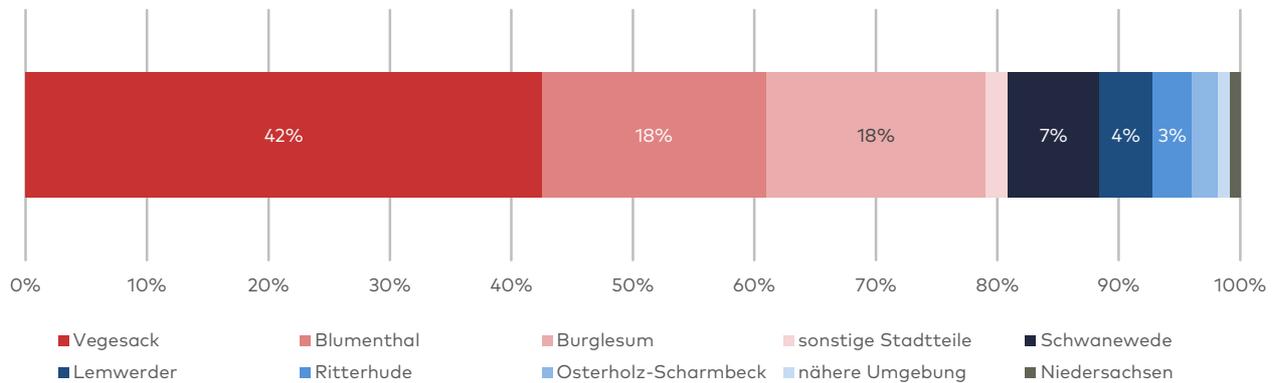


**Abbildung 17: Kundenherkunft der Bremer Innenstadt**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Kundenherkunftserhebung Stadt + Handel 2017, n=2.413

<sup>22</sup> diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug

In Vegesack stammt ein höherer Anteil (rd. 80 % der Befragten) aus Bremen und rd. 18 % aus dem näheren Umland (vgl. nachfolgende Abbildung). Für Vegesack ist kein Anteil an Touristen aus Deutschland oder dem Ausland bei der Erhebung erfasst worden.



**Abbildung 18: Kundenherkunft in Vegesack**

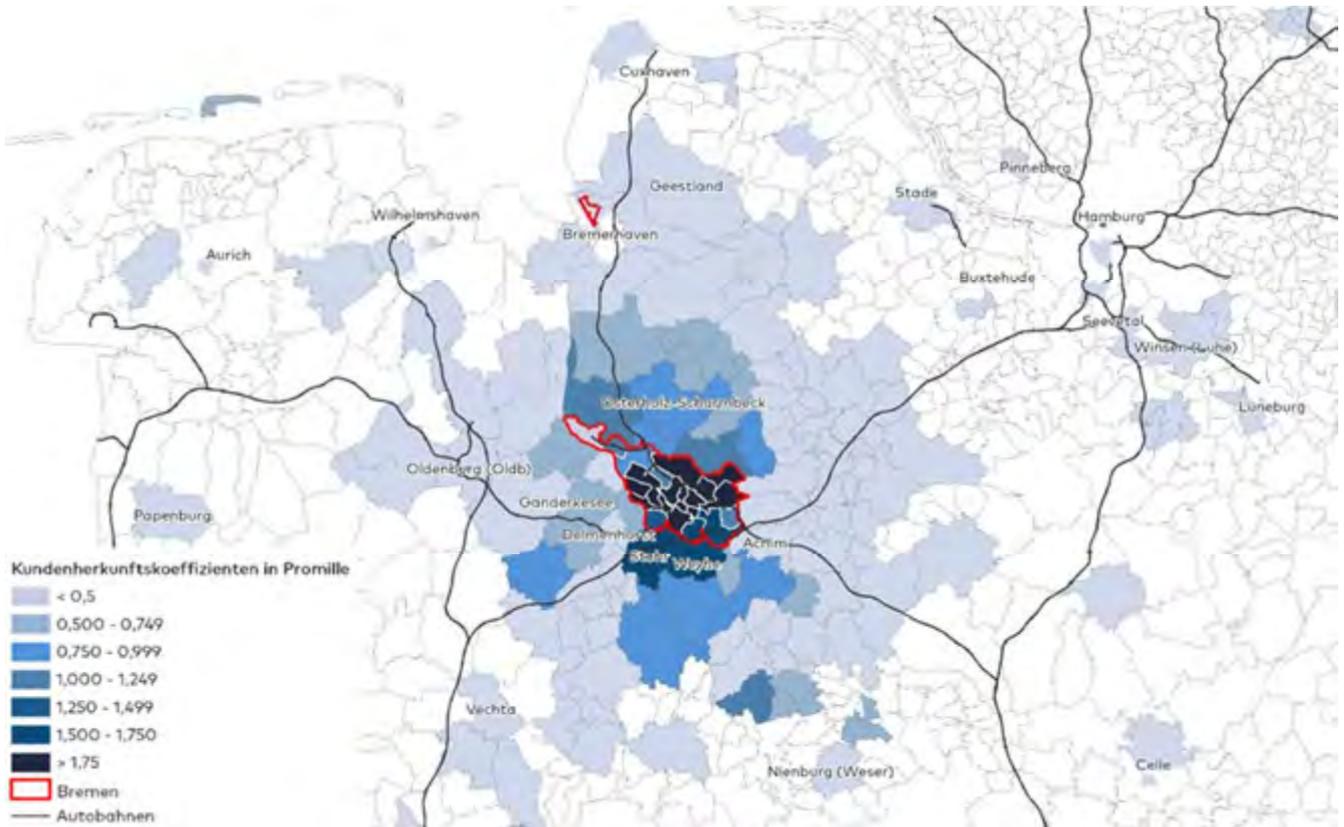
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Heinze + Partner 2011 zur Verfügung gestellt durch die Stadt Bremen, n=21.508

Setzt man die Anzahl der befragten auswärtigen Passanten bzw. Kunden ins Verhältnis mit den Einwohnerzahlen der jeweiligen Städte und Gemeinden, lassen sich anhand des Kundenherkunftskoeffizienten weitere Rückschlüsse hinsichtlich der anteiligen Besucherherkunft erzielen.

Anhand der Ergebnisse zeigt sich, dass eine ausgeprägte Einkaufsorientierung der Einwohner der südlich und nördlich liegenden Nachbargemeinden Osterholz-Scharmbeck, Ganderkesee, Delmenhorst, Stuhr, Weyhe und Achim besteht (vgl. nachfolgende Abbildungen).

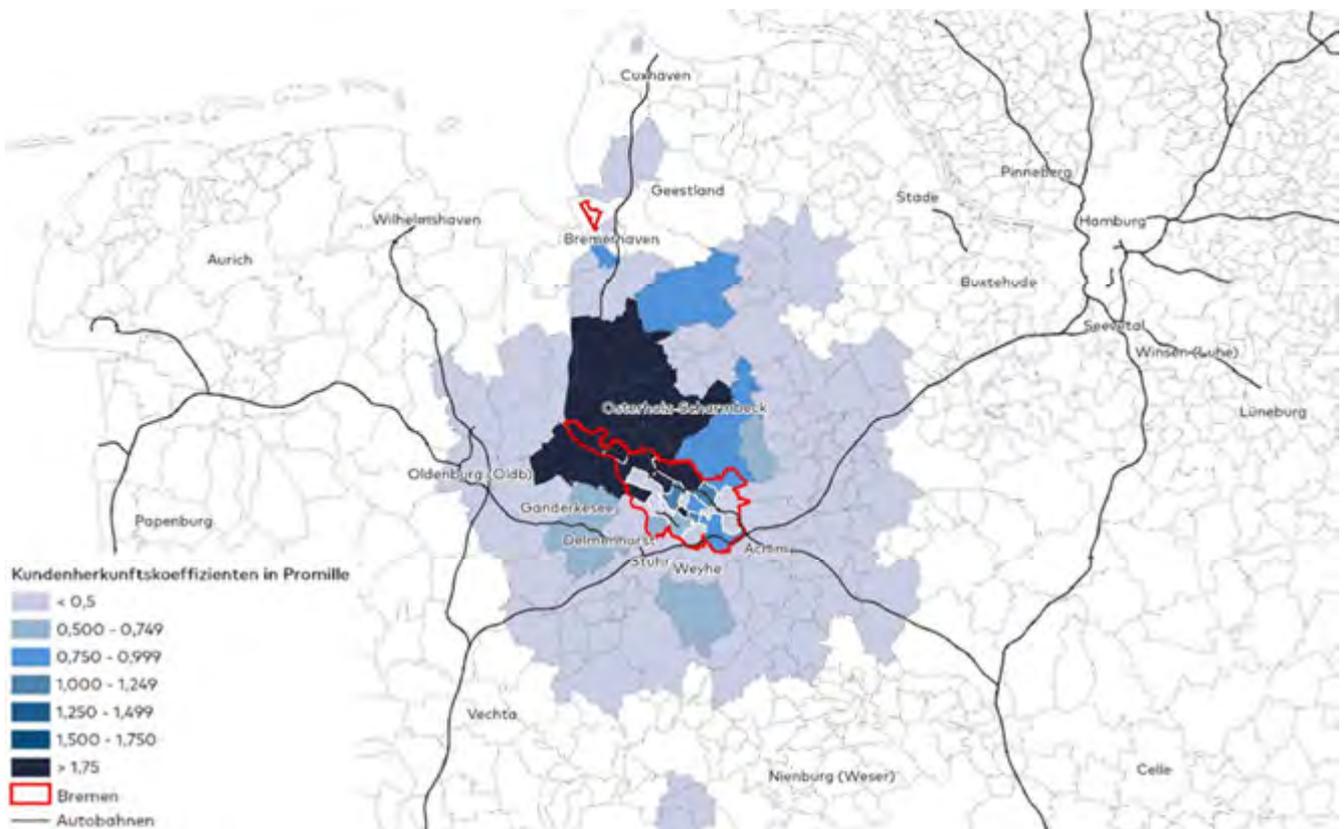
Anhand der Befragungsergebnisse lässt sich die im Zentren- und Nahversorgungskonzept 2009 definierte Markteinzugsgebietsabgrenzung weitgehend bestätigen. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass der Einzugsbereich Bremens aufgrund des Konkurrenzumfeldes – hier ist insbesondere die räumliche Nähe zu den leistungsfähigen Oberzentren Oldenburg und Hamburg hervorzuheben – für ein Oberzentrum im ländlichen Raum räumlich vergleichsweise eng begrenzt ist. Des Weiteren wirkt die gute Verkehrsanbindung an die nicht integrierten Standorte Dodenhof und Ochtum-Park zusätzlich begrenzend.

Das Oberzentrum erfüllt laut den Ergebnissen der Kundenherkunftserhebung v. a. eine Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet und angrenzende Städte und Gemeinden. Eine geringe Einkaufsorientierung ergibt sich für weiter entfernte Städte und Regionen insbesondere nördlich von Bremen. Dies ist auf die Küstennähe und fehlende oberzentrale Konkurrenz zurückzuführen. Insbesondere in Vegesack wird die hohe Versorgungsfunktion für Städte und Gemeinden nördlich Bremens deutlich, wobei das Versorgungsgebiet deutlich eingeschränkt ist gegenüber dem der Innenstadt Bremens.



**Abbildung 19: Kundenherkunft der Bremer Innenstadt**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Kundenherkunftserhebung Stadt + Handel 2017, Kartengrundlage: ESRI (2005) PLZ-5-Gebiete



**Abbildung 20: Kundenherkunft in Vegesack**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Heinze + Partner 2011 zur Verfügung gestellt durch die Stadt Bremen; Kartengrundlage: ESRI (2005) PLZ-5-Gebiete

Bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes von Bremen haben insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die Attraktivität und Anziehungskraft der Bestandsstrukturen in Bremen (u. a. Branchen, Betreiber, Größen, Standorteigenschaften)
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Umfeld
- die sozioökonomischen Rahmenbedingungen von Bremen im Vergleich zum engeren und weiteren Umfeld (insb. Bedeutung als Arbeitsort)
- die verkehrlichen, topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten im engeren und weiteren Umfeld
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung
- die administrative Gliederung im engeren und näheren Umfeld
- die Versorgungsfunktion Bremens
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung

Anhand der Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung lässt sich folgendes Markteinzugsbereich für Bremen abgrenzen (vgl. nachfolgende Abbildung). **Zone I** umfasst das Bremer Stadtgebiet, welche den Hauptanteil der Bremer Kunden einnimmt und sich in hohem Maß auf das Bremer Stadtgebiet und die dort angebotenen Sortimente konzentriert. **Zone II** umfasst angrenzende und räumlich nahe Städte und Gemeinden (z. B. Osterholz-Scharmbeck, Delmenhorst, Achim). Aufgrund der guten Erreichbarkeit Bremens sind aus diesen Kommunen Einkaufsfahrten nach Bremen zu erwarten, welche sich insbesondere auf klassischerweise innenstadtrelevante Sortimente, aber darüber hinaus auch auf weitere Sortimente fokussieren. **Zone III** umfasst insbesondere weiter entfernt gelegene Städte und Gemeinden, welche sich zusätzlich in anderen Oberzentren versorgen. Sortimentsspezifische Zuflüsse sind insbesondere von klassischerweise innenstadtrelevanten Sortimenten zu erwarten.

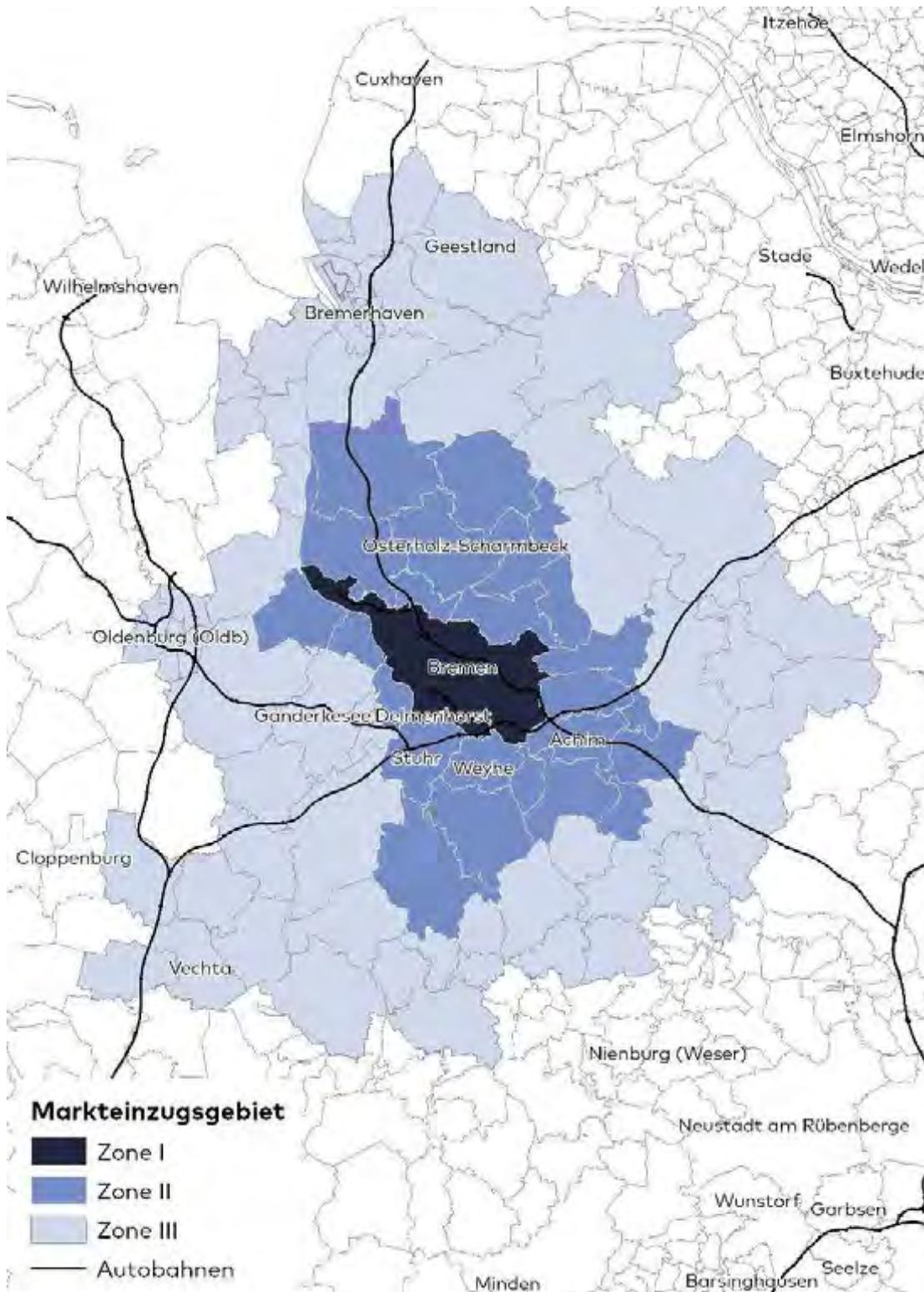


Abbildung 21: Markteinzugsgebiet der Stadt Bremen

Quelle: Darstellung und Modellierung Stadt + Handel; Kartengrundlage: ESRI (2005) PLZ-5-Gebiete

Insgesamt ergibt sich für das Einzugsgebiet der Stadt Bremen eine gesamte Kaufkraft von rd. 8,3 Mrd. € (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 10: Kaufkraft im Markteinzugsgebiet**

Markteinzugsgebiete	Kaufkraft in Mrd. €
Zone I	3,2
Zone II	2,1
Zone III	5,0

Quelle: Modellierung Stadt + Handel; Kaufkraftzahlen IfH 2017

### Einzelhandelsumsatz

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze<sup>23</sup> im Bremer Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für die Stadt Bremen spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen **Flächenproduktivitäten** der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zugrunde gelegt. Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung **nachfrageseitiger Rahmenbedingungen** (insbesondere des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Bremen und dem Einzugsbereich) eine Datenübersicht des Umsatzes im Bremer Einzelhandel. Durch die **Kundenherkunftserhebung** konnten spezifische Daten über die Kunden der Bremer Innenstadt und Vegesack ausgewertet werden, womit eine spezifischere Nachfrage definiert werden kann.

Durch die **Vor-Ort-Begehungen** konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Warengruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebs (Zentren, Sonderstandorte, städtebaulich (nicht) integriert etc.). Des Weiteren sind die Auswirkungen des **Online-Handels** in die Zentralitätsberechnung miteingeflossen.

Weitere Parameter, die bei der Umsatzschätzung berücksichtigt wurden sind u. a.:

- sortimentsspezifische Kaufkraftzahlen des IFH differenziert nach PLZ5-Gebieten
- Einwohnerzahlen auf Stadtteilebene
- sortimentsspezifische Umsatzanteile des Online-Handels
- Erreichbarkeitsanalysen (insb. Fahrzeiten)
- Beschäftigten-/Pendlerzahlen
- Tourismuskennzahlen
- Wettbewerbsstandorte im Bremer Umland
- empirische Grundlagendaten aus Fremdgutachten (z. B. Haushaltsbefragungen zum Einkaufsverhalten)
- Zentralitätskennziffern aus Fremdgutachten

Insgesamt lässt sich für Bremen ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rund 3.673 Mio. € brutto je Jahr ermitteln (vgl. nachfolgende Tabelle). Gemessen

<sup>23</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich somit eine Gesamtzentralität von rd. 116 %<sup>24</sup>. Dies entspricht einem Rückgang der Zentralität von rd. 3 Prozentpunkten, trotz einer Steigerung der Verkaufsfläche um rd. 77.680 m<sup>2</sup>. Dies ist sowohl auf den Online-Handel, als auch die Entwicklungen der einzelnen Warengruppen zurückzuführen.

Wie nachfolgender Tabelle zu entnehmen ist, fällt die Kaufkraftbindung in Bremen je nach Warengruppe sehr differenziert aus. So können im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel und im Bereich der Drogeriewaren/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken mit Zentralitäten von rd. 110 % bzw. rd. 107 % Kaufkraftzuflüsse aus dem Einzugsgebiet generiert werden. In den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe ist in der Summe mit einer Zentralität von rd. 107 % ebenfalls ein Kaufkraftzufluss festzustellen. Im Bereich der mittelfristigen und langfristigen Bedarfsstufe weist Bremen zum Teil noch deutlich höhere Zentralitäten auf. Die höchsten Werte werden im Bereich Bekleidung (rd. 199 %), Sportartikel/Fahrräder/Camping (rd. 175 %) und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (rd. 169 %) generiert, sodass Bremen den zugewiesenen oberzentralen Versorgungsauftrags über die Stadtgrenzen hinaus erfüllt. Im langfristigen Bedarfsbereich ergeben sich ebenfalls einzelne hohe Ausstattungen (z. B. Medizinische und orthopädische Artikel/Optik, Neue Medien/Unterhaltungselektronik, Uhren/Schmuck) in innerstädtischen Leitsortimenten. Flächenintensive Sortimente hingegen verfügen häufig über geringere Zentralitäten (Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz; Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Möbel).

---

<sup>24</sup> Zentralität: Sie gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

**Tabelle 11: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Bremen**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>		Umsatz in Mio. €		Kaufkraft in Mio. €		Zentralität in %	
	2006	2017	2006	2017	2006	2017	2006	2017
Nahrungs- und Genussmittel	208.300	247.830	1.045,2	1.414,5	938,4	1.282,3	111 %	110 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	44.800	44.750	385,1	214,0	364,8	200,9	106 %	107 %
Blumen, zoologischer Bedarf	22.350	18.880	32,2	47,3	41,0	62,5	78 %	76 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	22.700	24.370	103,1	86,6	105,5	95,0	98 %	91 %
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>298.150</b>	<b>335.830</b>	<b>1.565,5</b>	<b>1.762,3</b>	<b>1.449,7</b>	<b>1.640,7</b>	<b>108 %</b>	<b>107 %</b>
Bekleidung	136.850	162.500	465,4	579,9	248,8	291,9	187 %	199 %
Schuhe/Lederwaren	26.550	33.020	86,5	120,5	56,9	78,9	152 %	153 %
Pflanzen/Gartenbedarf; Bau- marktsortiment i.e.S.	129.800	123.670	225,4	249,3	299,7	319,1	75 %	78 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	25.700	42.130	54,9	64,1	40,5	37,9	136 %	169 %
Spielwaren/Bas- teln/Hobby/Musikinstrumente	12.950	18.210	48,0	71,8	51,4	73,7	93 %	97 %
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	31.350	32.860	93,7	107,3	43,7	61,2	214 %	175 %
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>363.200</b>	<b>412.400</b>	<b>973,9</b>	<b>1.193,0</b>	<b>741,0</b>	<b>862,7</b>	<b>170 %</b>	<b>138 %</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	5.300	8.480	32,8	57,3	27,3	45,2	120 %	127 %
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnen- schutz; Bettwaren, Haus-/Bett- /Tischwäsche	35.100	22.310	68,4	53,1	65,6	67,7	104 %	78 %
Möbel	81.950	94.880	121,2	139,8	153,1	170,8	79 %	82 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	22.000	22.470	85,7	113,0	68,4	95,0	125 %	119 %
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	34.300	27.800	303,7	273,4	194,1	217,5	156 %	126 %
Uhren/Schmuck	4.000	6.980	28,9	55,0	26,2	40,6	110 %	135 %
Sonstiges	19.650	10.140	67,4	25,6	27,3	18,2	246 %	141 %
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>202.300</b>	<b>193.060</b>	<b>708,1</b>	<b>717,2</b>	<b>562,0</b>	<b>655,0</b>	<b>104 %</b>	<b>109 %</b>
<b>GESAMT</b>	<b>863.600</b>	<b>941.280</b>	<b>3.285,0</b>	<b>3.672,5</b>	<b>2.752,9</b>	<b>3.158,3</b>	<b>119 %</b>	<b>116 %</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009) Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Verkaufsfläche auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

# 6 Stadtteilspezifische Strukturanalyse

Die stadtteilspezifische Betrachtung zeigt eine heterogene Verteilung der Betriebe und Verkaufsflächen über das Stadtgebiet Bremens. Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Verteilung der Betriebe und Verkaufsflächen nach Stadtbezirken und Stadtteilen.

**Tabelle 12: Einzelhandelsbestand in Bremen nach Stadtteilen**

	Betriebe Anteil Gesamtstadt	Verkaufsfläche Anteil Gesamtstadt
<b>Stadtbezirk Mitte</b>	<b>23 %</b>	<b>22 %</b>
Stadtteil Mitte	20 %	18 %
Stadtteil Häfen	3 %	4 %
<b>Stadtbezirk Süd</b>	<b>18 %</b>	<b>19 %</b>
Stadtteil Huchting	4 %	4 %
Stadtteil Neustadt	9 %	7 %
Stadtteil Obervieland	4 %	8 %
Stadtteil Seehausen	-	-
Stadtteil Strom	< 1 %	< 1 %
Stadtteil Woltmershausen	1 %	1 %
<b>Stadtbezirk Ost</b>	<b>32 %</b>	<b>37 %</b>
Stadtteil Borgfeld	1 %	1 %
Stadtteil Hemelingen	7 %	11 %
Stadtteil Horn-Lehe	2 %	2 %
Stadtteil Oberneuland	1 %	1 %
Stadtteil Osterholz	7 %	17 %
Stadtteil Östliche Vorstadt	7 %	2 %
Stadtteil Schwachhausen	4 %	1 %
Stadtteil Vahr	3 %	2 %
<b>Stadtbezirk West</b>	<b>13 %</b>	<b>10 %</b>
Stadtteil Blockland	-	-
Stadtteil Findorff	3 %	2 %
Stadtteil Gröpelingen	5 %	4 %
Stadtteil Walle	6 %	4 %
<b>Stadtbezirk Nord</b>	<b>14 %</b>	<b>12 %</b>
Stadtteil Blumenthal	3 %	4 %
Stadtteil Burglesum	4 %	3 %
Stadtteil Vegesack	7 %	5 %

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017

## 6.1 EINZELHANDELSSTRUKTUR IM STADTBEZIRK MITTE

Der Stadtbezirk Mitte umfasst den gleichnamigen Stadtteil Mitte mit dem Innenstadtzentrum sowie den Stadtteil Häfen, welcher weitestgehend die Hafenanlagen umfasst (vgl. nachfolgende Abbildung). Die bedeutendsten Einzelhandelsagglomerationen sind das Innenstadtzentrum, das Einkaufscenter Waterfront als Sonderstandort und der westliche Teil des Stadtteilzentrums „Viertel“.

Im Stadtbezirk Mitte werden in den nächsten Jahren verschiedene Großprojekte im Sinne einer qualitativen Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots der Innenstadt realisiert. Die größten Projekte im Stadtbezirk sind das City Gate als

Gebäudekomplex in der Bahnhofsvorstadt mit rd. 29.000 m<sup>2</sup> Mietfläche (zwei Hotels, Restaurants, Supermärkten, Büros und Arztpraxen), welches 2019 eröffnet werden soll sowie der Umbau des Sparkassen-Areals am Rande der Innenstadt.



**Abbildung 22: Stadtbezirk Mitte**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

### 6.1.1 Häfen

Der Stadtteil Häfen befindet sich östlich und westlich der Weser und umfasst die innerstädtischen Hafengebiete sowie ein Gebiet im Überseehafen Bremerhaven. Der Stadtteil Häfen ist geprägt durch industrielle Nutzung, jedoch nur dünn besiedelt mit 297 Einwohnern (vgl. nachfolgende Tabelle). Die Stadtteilgrenzen Häfens wurden 2009 im Zuge der Entwicklung des Großprojekts Überseestadt verändert. Der ehemalige Überseehafen wurde 1998 mit Sand verfüllt und als eines der größten innerstädtischen Entwicklungsgebiete Bremens im Jahr 2009 dem Stadtteil Walle angeschlossen.

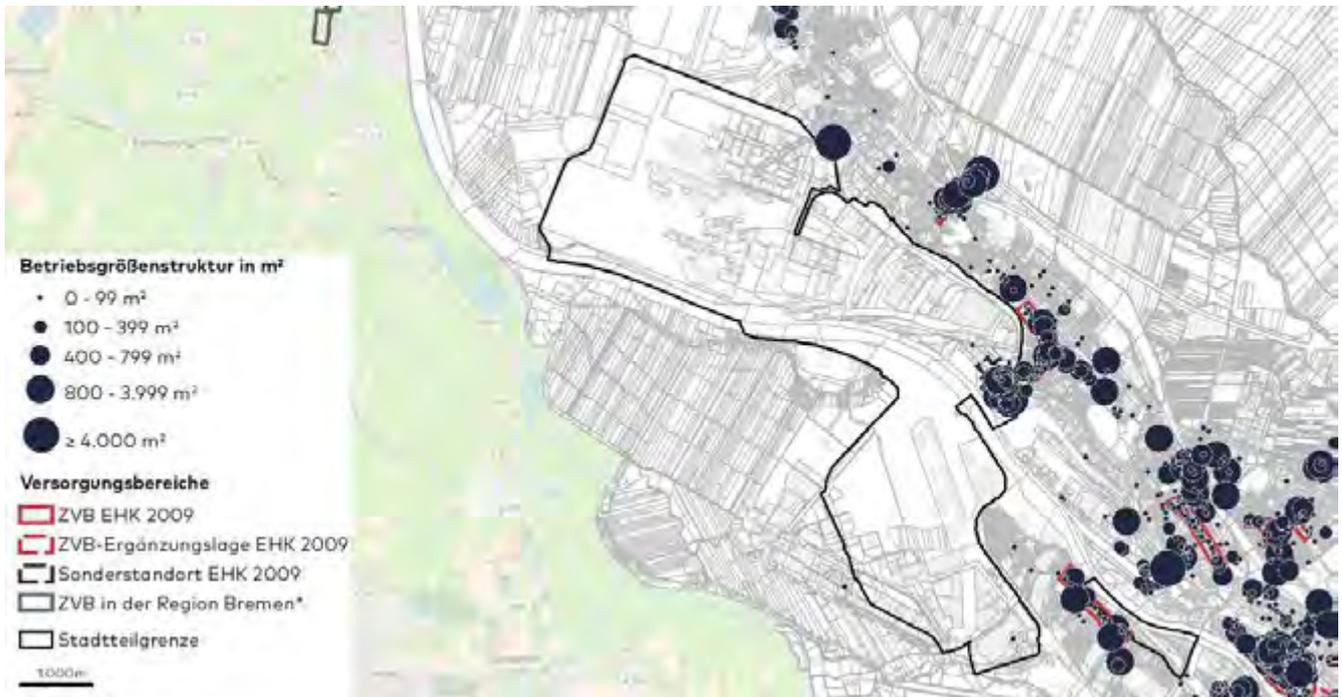
**Tabelle 13: Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Häfen**

#### Siedlungsstrukturelle Kennwerte

Einwohner (Stand: 31.12.2017)	297*
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2013	+143,4 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2023	+15,2 %
Kaufkraftkennziffer	93,7

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: IfH 2017, Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \* nachträgliche Aktualisierung in Berechnungen nicht berücksichtigt

Der Einzelhandel im Stadtteil Häfen beschränkt sich fast ausschließlich auf den an das Stadtteilzentrum Gröpelingen angrenzenden Sonderstandort Waterfront und ist damit auf den östlichen Bereich konzentriert (vgl. nachfolgende Abbildung).



**Abbildung 23: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Häfen nach Größenklassen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen; OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; \* nachrichtliche Übernahme

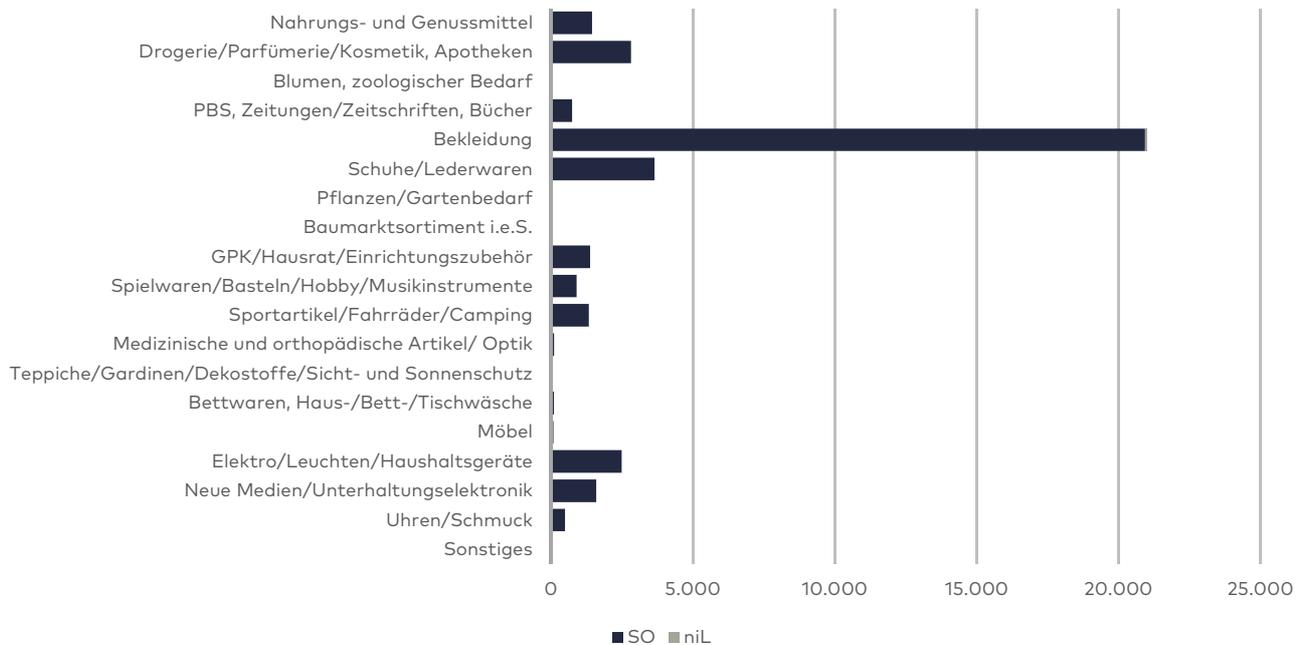
Durch die Umstrukturierung des Stadtteils Häfen ist kein Vergleich der Entwicklungen auf Angebotsseite möglich, da zum Zeitpunkt der Erhebung 2006 kaum Einzelhandelseinrichtungen im Stadtteilgebiet vorhanden waren. Das 2009 noch im Stadtteil Gröpelingen befindliche Einkaufscenter Waterfront wurde erst 2008 eröffnet und ist dementsprechend nicht in der Bestandserhebung von 2006 vorhanden. Von den zur Eröffnung des Centers geplanten 44.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurden bei der Bestandserhebung 2016/2017 rd. 38.100 m<sup>2</sup> als Verkaufsfläche aufgenommen. Insgesamt befinden sich somit 87 Betriebe mit rd. 38.180 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Stadtteil (vgl. nachfolgende Tabelle), welche sich fast ausschließlich auf den autokundenorientierten Sonderstandort und somit eine nicht integrierte Lage konzentrieren (vgl. nachfolgende Abbildung). Die Waterfront kann als Einkaufscenter mit Elementen eines Urban Entertainment Centers bezeichnet werden; vornehmlich durch die ergänzende Ausstattung mit einem Kino und einem Hotel (zusätzlich 2018 Eröffnung des Trampolinparks Jump House). Als Magnetbetrieb fungiert im Besonderen der discountorientierte Bekleidungsfachmarkt Primark sowie weitere Fachmärkte (u. a. H & M, C & A, TK Maxx, Media Markt und Intersport), die Drogeriefachmärkte Müller und dm sowie der Lebensmitteldiscounter Lidl.

Aufgrund der geringen Bevölkerungszahlen im Stadtteil Häfen befindet sich bis auf den Lebensmitteldiscounter Lidl in der Waterfront kein Lebensmittelanbieter im Stadtteilgebiet. Dieser dient vornehmlich der Versorgung der Bevölkerung im angrenzenden Stadtteil Gröpelingen.

**Tabelle 14: Einzelhandelsbestand in Häfen\***

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung <sup>25</sup>
Anzahl der Betriebe	-	87	-
Gesamtverkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	-	38.180	-
Verkaufsfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> je EW)	-	128,6	-

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Verkaufsflächenangaben gerundet; \* ohne Leerstände



**Abbildung 24: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Häfen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

Durch die geringe Einwohnerzahl und den Sonderstandort Waterfront des Stadtteils Häfen ergibt sich eine stark erhöhte Verkaufsflächenausstattung (vgl. nachfolgende Tabelle). Die Waterfront dient jedoch nicht zur Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Häfen. Sie besitzt aufgrund des dort verorteten Einzelhandelsangebotes ein gesamtstädtisches Einzugsgebiet. Aufgrund der geringen Einwohnerzahl werden im Folgenden lediglich die geschätzten Umsätze (ohne Zentralität) dargestellt. Die Zentralitäten für den Stadtteil Häfen werden im Rahmen der Stadtteilanalyse von Gröpelingen dargestellt (vgl. Kapitel 6.4.3).

<sup>25</sup> Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen sowie einer unterschiedlichen Beurteilung von Außenflächen (u. a. Verkaufsflächen vs. Anbauflächen/Ausstellungsflächen) und reinen Handwerksbetrieben resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

**Tabelle 15: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Häfen**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche pro Einwohner	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	1.450	5,25	11,3	0,6	-
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	2.820	10,22	11,7	0,1	-
Blumen, zoologischer Bedarf	40	0,14	0,2	0,0	-
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	740	2,68	2,1	0,0	-
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>5.040</b>	<b>18,26</b>	<b>25,4</b>	<b>0,8</b>	-
Bekleidung	20.990	76,05	57,3	0,1	-
Schuhe/Lederwaren	3.650	13,22	10,0	0,0	-
Pflanzen/Gartenbedarf	10	0,04	0,1	0,0	-
Baumarktsortiment i.e.S.	40	0,14	0,1	0,1	-
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1.380	5,00	1,5	0,0	-
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	900	3,26	3,0	0,0	-
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1.330	4,82	3,7	0,0	-
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>28.290</b>	<b>102,50</b>	<b>75,7</b>	<b>0,4</b>	-
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	110	0,40	0,8	0,0	-
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0	0,00	0,0	0,0	-
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	100	0,36	0,2	0,0	-
Möbel	80	0,29	0,1	0,1	-
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	2.490	9,02	16,0	0,0	-
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	1.590	5,76	11,0	0,1	-
Uhren/Schmuck	490	1,78	2,6	0,0	-
Sonstiges	0	0,00	0,0	0,0	-
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>4.860</b>	<b>17,61</b>	<b>30,7</b>	<b>0,3</b>	-
<b>GESAMT</b>	<b>38.180</b>	<b>138,33</b>	<b>131,8</b>	<b>1,5</b>	-
<b>Vergleich 2006</b>	-	-	-	-	-

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

### 6.1.2 Mitte

Der Stadtteil Mitte ist das Zentrum Bremens und teilt sich auf in die Ortsteile Altstadt, Bahnhofvorstadt und Ostertor. Die historisch bedeutsame Altstadt bietet neben der Funktion als Hauptgeschäftszentrum als wichtigste Einzelhandelsagglomeration Bremens, u. a. Bremens bedeutsamste Sehenswürdigkeiten, wie die Bremer Stadtmusikanten, das Rathaus und den Bremer Roland als UNESCO Weltkulturerbe, die Böttcherstraße oder den Schnoor. Darüber hinaus bietet der

Stadtteil ein vielfältiges kulturelles Angebot an Museen, Ausstellungen, Theater und Konzertstätten. Ein großes gastronomisches Angebot findet sich an der Weserpromenade (Schlachte) sowie im Ortsteil Ostertor mit dem westlichen Teil des „Viertels“ als Stadtteilzentrum der Stadtteile Mitte und Östliche Vorstadt. Ebenfalls findet sich dort ein hoher Besatz an attraktiven Einzelhandelsgeschäften (vgl. nachfolgende Abbildung). Neben der Funktion als Wohnstandort dient Bremen Mitte insbesondere als Arbeitsstandort. Der Ortsteil Bahnhofsvorstadt beinhaltet den Hauptbahnhof Bremens und somit den zentralen Knotenpunkt der öffentlichen Verkehrsmittel Bremens.

Im Stadtteil Mitte wohnen rd. 18.476 Einwohnern, wobei die Bevölkerungsentwicklung bis 2023 rd. -0,1 % beträgt. Die Kaufkraftkennziffer liegt unter dem deutschen Durchschnitt (= 100) mit 98,7 (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 16: Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Mitte**

**Siedlungsstrukturelle Kennwerte**

Einwohner (Stand: 31.12.2017)	18.476*
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2013	+7,2 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2023	-0,1 %
Kaufkraftkennziffer	98,7

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: IfH 2017, Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \* nachträgliche Aktualisierung in Berechnungen nicht berücksichtigt



**Abbildung 25: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Mitte nach Größenklassen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen

Der Stadtteil Mitte umfasst mit rd. 164.460 m² Verkaufsfläche und 679 Betrieben das größte Einzelhandelsangebot Bremens. Die Verkaufsfläche hat sich gegenüber der Einzelhandelsbestandserhebung 2006 um rd. 5 % erhöht (vgl. nachfolgende Tabelle). Der Einzelhandelsbestand verteilt sich auf den wichtigsten Einzelhandelsstandort Bremens das Innenstadtzentrum, den westlichen Bereich des

Stadtteilzentrums Viertel, welches sich weiterhin über den Stadtteil Östliche Vorstadt erstreckt sowie das Nahversorgungszentrum Am Dobben und weitere städtebaulich integrierte Lagen (vgl. nachfolgende Abbildung).

Auf das Innenstadtzentrum entfallen rd. 143.840 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des Stadtteils und somit etwa rd. 87 % des stadtteilspezifischen Angebots. Der Großteil des Angebots befindet sich innerhalb der Wallanlagen insb. im Bereich der Altstadt. Ergänzt wird die Altstadt um das westlich der Bürgermeister-Smidt-Straße gelegene Stephaniviertel.

Der Bereich Altstadt weist die Hauptlagen Hutfilter-, Obern- und Sögestraße sowie die Nebenlagen Knochenhauerstraße und Hanseatenhof auf. Die Lagen sind u. a. durch Passagen (z. B. Lloydpassage) vielfältig vernetzt und weisen eine kompakte Struktur auf. Des Weiteren werden die Bahnhofsvorstadt und Fedelhöfen zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gezählt. Das Einzelhandelsangebot konzentriert sich, wie für Innenstädte typisch, mit rd. 68 % auf den mittelfristigen Bedarfsbereich (insb. Bekleidung). Magnetbetriebe sind u. a. die Kaufhäuser Galeria Kaufhof und Karstadt sowie insb. verschiedene Bekleidungsfachmärkte sowie weitere Fachmärkte im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Neben den bedeutenden Einzelhandelslagen, die insbesondere zur Versorgung der Bevölkerung dienen, finden sich touristisch geprägte Einzelhandelslagen in der Böttcherstraße und dem Schnoor.

Östlich des Innenstadtzentrums liegt der westliche Teil des Stadtteilzentrums Viertel. Dieser erstreckt sich weiterhin über den Stadtteil Östliche Vorstadt, welchem er räumlich-funktional als Stadtteilzentrum zuzuordnen ist. Das Viertel zeichnet sich insbesondere durch ein studentisches Flair mit einem attraktiven Gastronomieangebot und einem die Innenstadt ergänzendem kleinteiligem, in großen Teilen inhabergeführten Einzelhandelsangebot aus. Der Schwerpunkt des Angebots liegt im Bereich des mittelfristigen Bedarfs. Magnetbetriebe sind u. a. ein Möbelhaus, Penny und Rossmann.

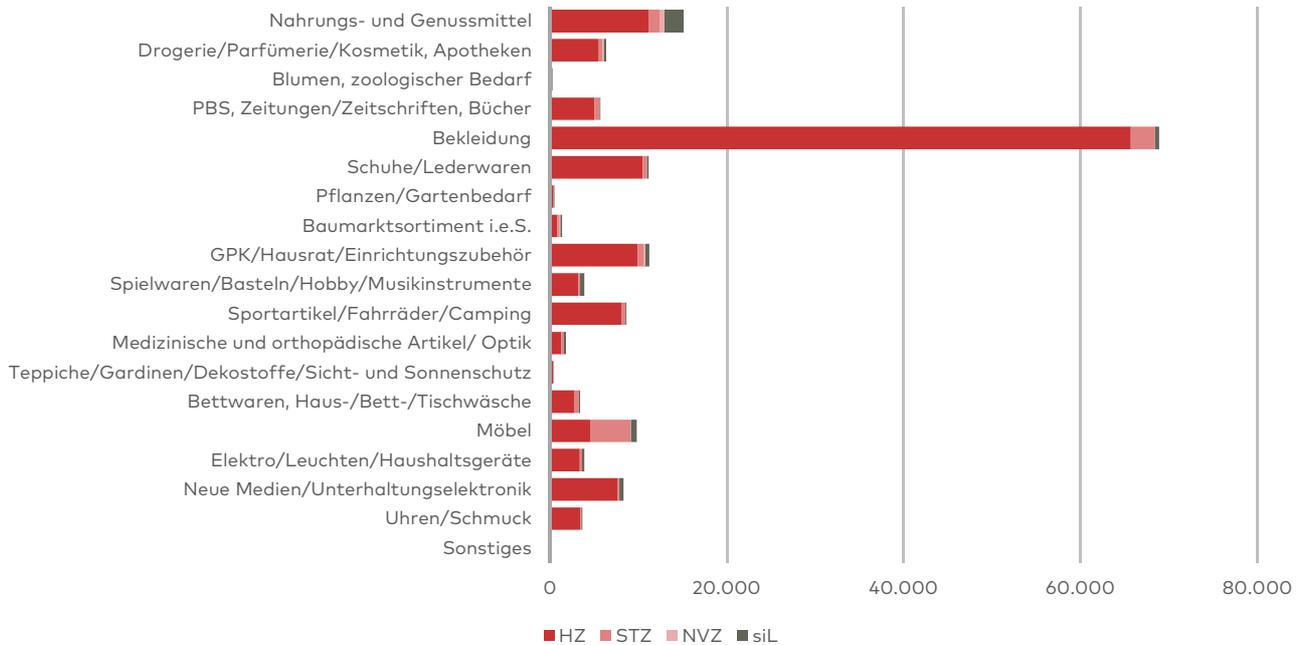
Das Nahversorgungszentrum Am Dobben umfasst den Kreuzungsbereich Am Dobben und Dobbenweg südlich der Bahnlinie. Aufgrund der Lage im Osten des Stadtteils Mitte an der Grenze zum Stadtteil Östliche Vorstadt übernimmt das Nahversorgungszentrum Versorgungsfunktion für beide Stadtteile. Im Vergleich zur Einzelhandelsbestandserhebung 2006 ist das Angebot um etwa die Hälfte zurückgegangen (aktuell rd. 1.190 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Insbesondere im Bereich Drogeriewaren ist durch die Schließung zweier Drogeriemärkte die Attraktivität gesunken.

Das Angebot der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist mit verschiedenen Lebensmittelvollsortimentern und -discountern als gut für einen innerstädtischen Bereich zu bezeichnen. Das Angebot erfolgt weitestgehend in kleinflächigen Geschäften (< 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und weist häufig Spezialisierungen auf.

**Tabelle 17: Einzelhandelsbestand in Mitte\***

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung <sup>26</sup>
Anzahl der Betriebe	k. A.	679	k. A.
Gesamtverkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	156.485	164.460	+5 %
Verkaufsfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> je EW)	9,48	9,16	-0,32

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Verkaufsflächenangaben gerundet; \* ohne Leerstände



**Abbildung 26: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Mitte**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

Insgesamt besteht im Stadtteil Mitte die höchste Verkaufsflächenausstattung Bremens mit einer Konzentration auf typischerweise innenstadtrelevante Sortimente (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Unterhaltungselektronik). Die Verkaufsflächenausstattung weist insbesondere im mittelfristigen Bedarfsbereich sehr hohe Werte auf. Auch der kurz- und langfristige Bedarfsbereich verfügt über eine teils sehr gute Ausstattung. Zusammenfassend ergibt sich eine Zentralität von rd. 807 %.

Verglichen mit der Ausstattung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts 2009 hat der Stadtteil Mitte ein Verkaufsflächenwachstum vollzogen. Aufgrund steigender Einwohnerzahlen ist jedoch ein Rückgang der Verkaufsflächenausstattung sowie der Zentralität zu konstatieren (vgl. nachfolgende Tabelle).

<sup>26</sup> Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen sowie einer unterschiedlichen Beurteilung von Außen(verkaufs)flächen (u. a. Verkaufsflächen vs. Anbauflächen/Ausstellungsflächen) und reinen Handwerksbetrieben resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

**Tabelle 18: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Mitte**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche pro Einwohner	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	15.090	0,84	101,3	41,6	244 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	6.350	0,35	37,5	6,5	574 %
Blumen, zoologischer Bedarf	260	0,01	1,9	2,0	96 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	5.710	0,32	26,9	3,1	871 %
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>27.410</b>	<b>1,53</b>	<b>167,7</b>	<b>53,2</b>	<b>315 %</b>
Bekleidung	68.890	3,84	306,6	9,5	3.223 %
Schuhe/Lederwaren	11.150	0,62	51,0	2,6	1.984 %
Pflanzen/Gartenbedarf	490	0,03	1,1	1,5	71 %
Baumarktsortiment i.e.S.	1.370	0,08	2,8	8,8	32 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	11.250	0,63	23,1	1,2	1.873 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	3.890	0,22	18,9	2,4	787 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	8.650	0,48	41,4	2,0	2.075 %
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>105.680</b>	<b>5,89</b>	<b>444,9</b>	<b>28,0</b>	<b>1.588 %</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	1.810	0,10	16,8	1,5	1147 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	340	0,02	0,8	1,1	69 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	3.410	0,19	12,2	1,1	1134 %
Möbel	9.800	0,55	15,1	5,6	270 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	3.870	0,22	29,8	3,1	963 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	8.330	0,46	106,4	7,1	1.503 %
Uhren/Schmuck	3.670	0,20	33,2	1,3	2.498 %
Sonstiges	150	0,01	0,7	0,6	116 %
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>31.370</b>	<b>1,75</b>	<b>214,9</b>	<b>21,3</b>	<b>1.008 %</b>
<b>GESAMT</b>	<b>164.460</b>	<b>9,16</b>	<b>827,4</b>	<b>102,6</b>	<b>807 %</b>
<b>Vergleich 2006</b>	<b>156.485</b>	<b>9,48</b>	<b>7.975</b>	<b>-</b>	<b>812 %</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009; Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

## 6.2 EINZELHANDELSSTRUKTUR IM STADTBEZIRK SÜD

Im Stadtbezirk Süd liegen die Stadtteile südlich der Weser: Huchting, Neustadt, Woltmershausen und Obervieland sowie Strom und Seehausen (vgl. nachfolgende Abbildung). Während Huchting, Neustadt, Obervieland und Woltmershausen unterschiedlich stark ausgestattete Zentren und Sonderstandorte aufweisen,

sind Strom und Seehausen weitestgehend landwirtschaftlich genutzt ohne einzelhandelsrelevante Nutzungen.

Im Stadtbezirk Süd entsteht im Stadtteil Neustadt an der Weser die Gartenstadt Werdersee mit 590 Wohneinheiten auf 16,3 ha. Das Projekt Vorderes Woltmershausen wird im Osten des Stadtteils als eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern entwickelt.



**Abbildung 27: Stadtbezirk Süd**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

### 6.2.1 Huchting

Der Stadtteil Huchting liegt am Stadtrand Bremens, grenzt an die Umlandkommunen Delmenhorst und Stuhr und zählt 30.427 Einwohner mit einem geringen Bevölkerungswachstum bis 2023 (vgl. nachfolgende Tabelle). Aufgrund der Nähe zum angrenzenden ländlich geprägten niedersächsischem Umfeld sind die Ortsteile Kirchhuchting und Mittelhuchting z. T. stark landwirtschaftlich genutzt. Die Ortsteile Sodenmatt und Grolland sind weitestgehend von Wohnbebauung geprägt. Während die Ortsteile Kirchhuchting, Mittelhuchting und Sodenmatt westlich der Ochtum liegen, liegt der Ortsteil Grolland östlich der Ochtum.

**Tabelle 19: Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Huchting**

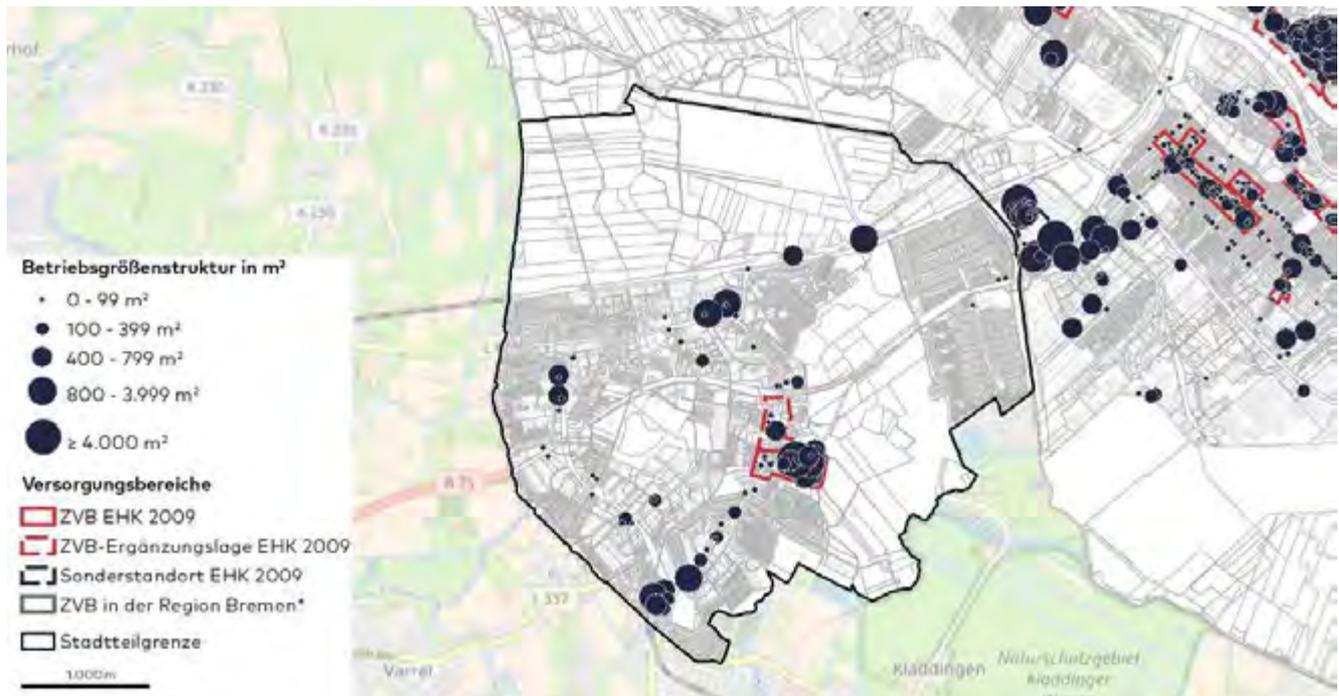
#### Siedlungsstrukturelle Kennwerte

Einwohner (Stand: 31.12.2017)	30.427*
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2013	+4,0 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2023	+0,2 %
Kaufkraftkennziffer	93,8

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: IfH 2017, Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \* nachträgliche Aktualisierung in Berechnungen nicht berücksichtigt

Der Einzelhandel in Huchting konzentriert sich insb. auf das Roland-Center im Stadtteilzentrum sowie auf die großen Ausfallstraßen. In Mittelhuchting findet

sich zudem ein weiterer relevanter Einzelhandelsstandort im Gewerbegebiet (vgl. nachfolgende Abbildung) mit Fokus auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.



**Abbildung 28: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Huchting nach Größenklassen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen; OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Der Einzelhandelsbestand in Huchting hat sich seit der Bestandserhebung 2006 stark verändert. Die Betriebsanzahl ist um rd. 21 % auf 135 Betriebe gesunken. Die Verkaufsfläche ist hingegen um rd. 8 % auf 36.500 m<sup>2</sup> gewachsen. Die Verkaufsflächenausstattung ist durch Bevölkerungswachstum weitestgehend stabil geblieben (rd. 1,2 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je EW), entspricht jedoch weiterhin einer unterdurchschnittlichen Ausstattung (vgl. nachfolgende Tabelle).

Fast zwei Drittel der Verkaufsflächen in Huchting liegen im Stadtteilzentrum (vgl. nachfolgende Abbildung). Dieses besteht weitestgehend aus dem Einkaufszentrum Roland-Center sowie angrenzenden Fachmärkten. Der Standortbereich besitzt eher geringen identifikationsstiftenden Wert für den Stadtteil aufgrund des austauschbaren Charakters eines Einkaufszentrums. Das Angebot im Stadtteilzentrum stellt sich jedoch durch das Roland-Center mit einem hohen Anteil im mittelfristigen Bedarfsbereich sehr ausgewogen dar. Als Magnetbetriebe fungieren u. a. Real, dm, Rossmann, Aldi und TK Maxx.

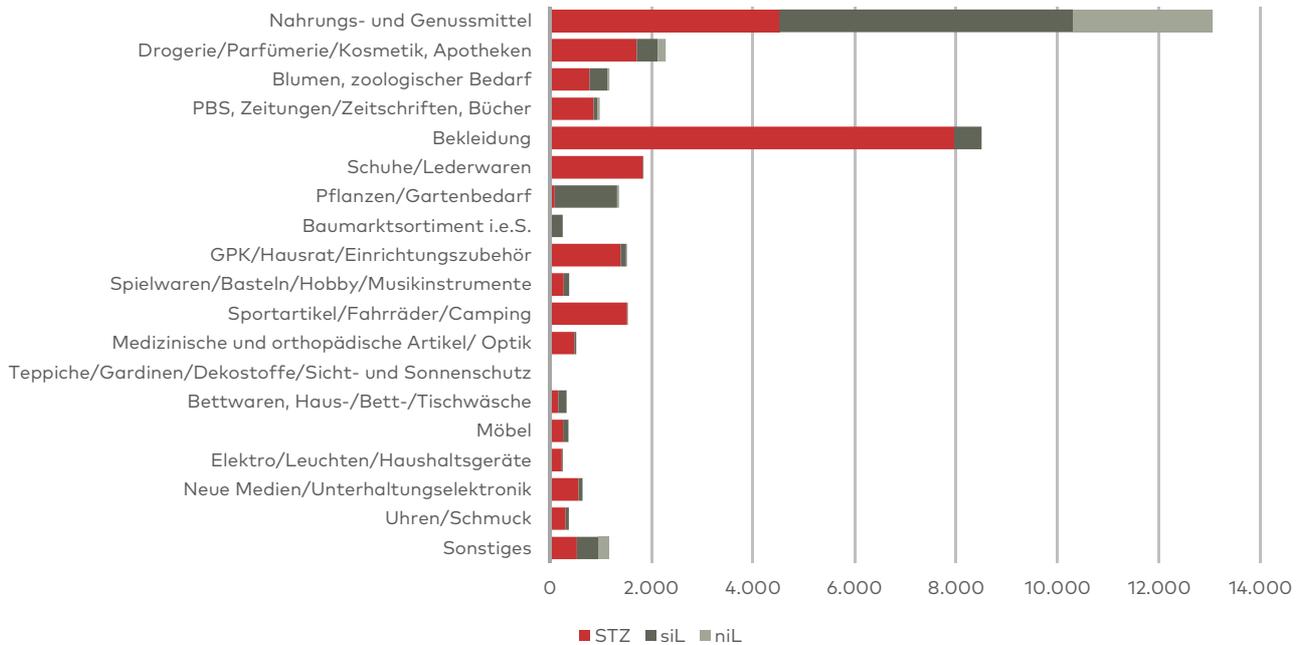
Ein weiteres Viertel der Einzelhandelsgeschäfte im Stadtteil befindet sich in städtebaulich integrierter Lage. Insbesondere der Standortbereich an der Kirchhuchtinger Landstraße/Dovemoorstraße nimmt einen hohen Verkaufsflächenanteil im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich ein, welcher arrondiert wird durch zentrenergänzende Funktionen. Dieser Bereich wird daher hinsichtlich der quantitativen und qualitativen Ausstattung im Rahmen des Zentrenkonzeptes im Hinblick auf eine Ausweisung als Nahversorgungszentrum überprüft.

Knapp 10 % der Verkaufsfläche sind zudem in nicht integrierter Lage verortet.

**Tabelle 20: Einzelhandelsbestand in Huchting\***

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung <sup>27</sup>
Anzahl der Betriebe	170	135	-21 %
Gesamtverkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	33.855	36.500	+8 %
Verkaufsfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> je EW)	1,15	1,22	+0,07

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Verkaufsflächenangaben gerundet; \* ohne Leerstände



**Abbildung 29: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Huchting**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

Die Ausstattung nach Warengruppen in Huchting zeigt, dass ein erhöhter Anteil der Verkaufsfläche im Bereich des mittelfristigen Bedarfs im Stadtteil verortet ist. Insbesondere die Warengruppen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Sportartikel/Fahrräder/Camping und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör weisen eine hohe Zentralität auf, welches auf die überdurchschnittliche Bedeutung dieser Sortimente im Stadtteil hinweist und in großen Teilen auf die Angebote im Roland-Centers zurückzuführen ist. Der langfristige Bedarf im Stadtteil ist aufgrund des fehlenden Angebots der Warengruppe Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz und dem geringen Angebot der Warengruppe Möbel schwach ausgestattet (vgl. nachfolgende Tabelle). Die Zentralität hat sich seit 2009 aufgrund eines Verkaufsflächenzuwachses geringfügig verbessert (rd. 91 %).

<sup>27</sup> Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen sowie einer unterschiedlichen Beurteilung von Außen(verkaufs)flächen (u. a. Verkaufsflächen vs. Anbauflächen/Ausstellungsflächen) und reinen Handwerksbetrieben resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

**Tabelle 21: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Huchting**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche pro Einwohner	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	13.040	0,44	73,5	66,7	110 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	2.270	0,08	10,8	10,4	104 %
Blumen, zoologischer Bedarf	1.180	0,04	2,7	3,3	81 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	970	0,03	3,0	4,9	61 %
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>17.460</b>	<b>0,58</b>	<b>89,9</b>	<b>85,2</b>	<b>106 %</b>
Bekleidung	8.520	0,29	27,4	14,9	184 %
Schuhe/Lederwaren	1.840	0,06	6,2	4,0	155 %
Pflanzen/Gartenbedarf	1.370	0,05	1,1	2,4	47 %
Baummarktsortiment i.e.S.	260	0,01	0,5	14,4	3 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1.530	0,05	2,0	1,9	103 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	380	0,01	1,4	3,8	37 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1.530	0,05	4,5	3,1	146 %
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>15.410</b>	<b>0,52</b>	<b>43,2</b>	<b>44,5</b>	<b>97 %</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	520	0,02	3,4	2,3	146 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0	0,00	0,0	1,8	0 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	320	0,01	0,8	1,7	45 %
Möbel	360	0,01	0,5	8,7	6 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	250	0,01	0,9	4,9	19 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	650	0,02	4,6	11,1	41 %
Uhren/Schmuck	370	0,01	2,2	2,0	109 %
Sonstiges	1.160	0,04	3,3	0,9	354 %
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>3.630</b>	<b>0,12</b>	<b>15,7</b>	<b>33,5</b>	<b>47 %</b>
<b>GESAMT</b>	<b>36.500</b>	<b>1,22</b>	<b>148,8</b>	<b>163,2</b>	<b>91 %</b>
<b>Vergleich 2006</b>	<b>33.855</b>	<b>1,15</b>	<b>128,9</b>	<b>-</b>	<b>87 %</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009; Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

### 6.2.2 Neustadt

Der südlich der Weser liegende und an den Stadtteil Mitte und die Altstadt angrenzende Stadtteil Neustadt zählt acht Ortsteile: Alte Neustadt, Buntentor, Gartenstadt Süd, Hohentor, Huckelriede, Neuenland, Neustadt und Südevorstadt (vgl. nachfolgende Abbildung). Mit 45.889 Einwohnern ist die Neustadt

der bevölkerungsstärkste Bremer Stadtteil mit einer positiven Bevölkerungsprognose von rd. 2,7 % (vgl. nachfolgende Tabelle). Aufgrund der Nähe zur Innenstadt, z. T. noch günstiger Mieten und einer attraktiven Bausubstanz entwickelte sich die Neustadt in den letzten Jahren zu einem beliebten Stadtteil insb. auch für junge Erwachsene respektive Studenten. Im Zuge dessen hat sich ein vielfältiges Einzelhandels-, Gastronomie- und Kulturangebot etabliert.

Das Ufer der Weser und der Werdersee bieten attraktive Naherholungsgebiete. Neben den verdichteten Wohngebieten mit Blockrandbebauung befinden sich verschiedene Großunternehmen im Stadtteilgebiet (z. B. Anheuser-Busch InBev) sowie der Bremer Flughafen.

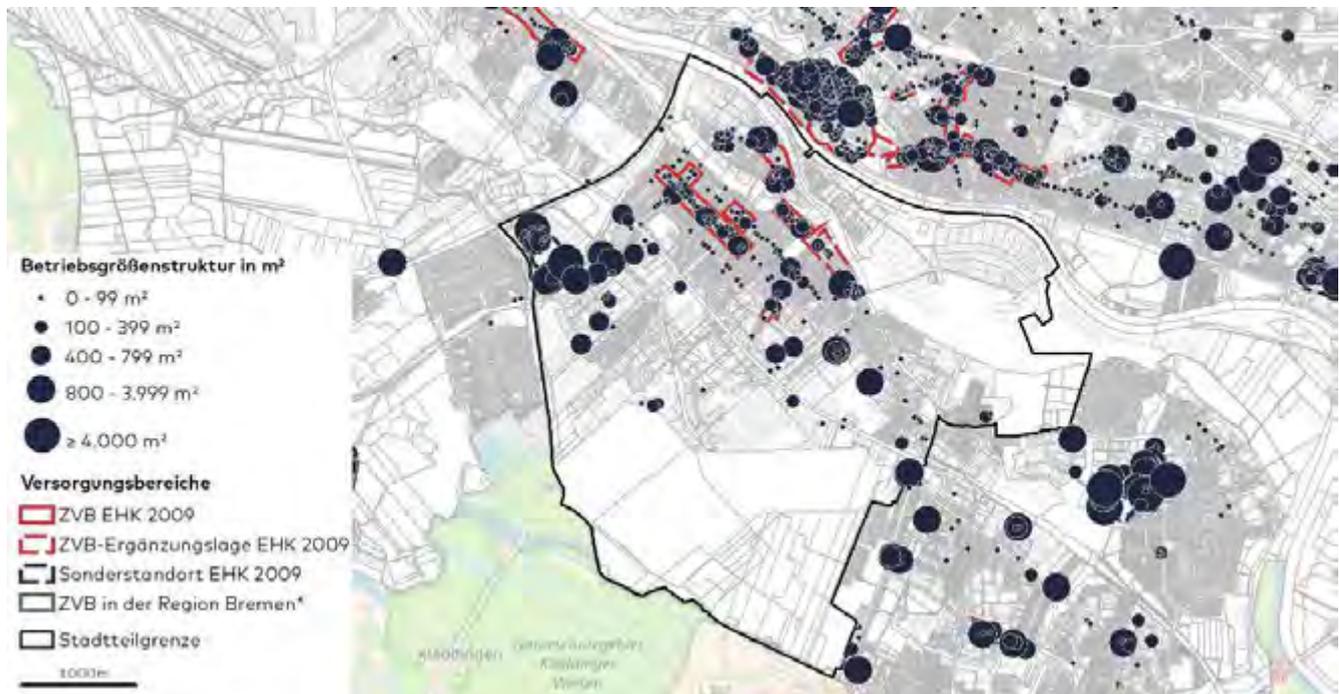
**Tabelle 22: Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in der Neustadt**

**Siedlungsstrukturelle Kennwerte**

Einwohner (Stand: 31.12.2017)	45.889*
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2013	+4,6 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2023	+2,7 %
Kaufkraftkennziffer	95,1

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: IfH 2017, Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \* nachträgliche Aktualisierung in Berechnungen nicht berücksichtigt

Das Einzelhandelsangebot der Neustadt konzentriert sich insb. auf die Stadtteile Hohentor, Buntentor und Alte Neustadt, in welchem sich auch das Stadtteilzentrum befindet. Eine weitere große Einzelhandelsagglomeration stellt der Einkaufspark Duckwitz im Westen des Stadtteils dar.



**Abbildung 30: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Neustadt nach Größenklassen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen; OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Die Gesamtverkaufsfläche in der Neustadt hat sich im Vergleich zur Erhebung 2006 um rd. 26 % verringert (vgl. nachfolgende Tabelle), welches u. a. auf die Schließung mehrerer großer Fachmärkte (u. a. Toys R Us) sowie die Verlagerung

bzw. Verkleinerung bestehender Betriebe (Zweiradfachmarkt, Hornbach, Staples) zurückzuführen ist.

Das Stadtteilzentrum Neustadt wird vornehmlich aus der Kernachse Pappelstraße gebildet und um Lagen in der Langemarckstraße und den räumlich abgesetzten Bereichen in der Kornstraße und am Buntentorsteinweg ergänzt. Die 86 im Stadtteilzentrum ansässigen Betriebe besitzen eine eher kleinteilige Struktur und umfassen insgesamt rd. 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, was einer Ausstattung am gesamten Einzelhandelsbestand im Stadtteil von rd. 10 % entspricht. Als Magnetbetriebe dienen u. a. eher kleinflächige Anbieter im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (Spar Markt, Penny, Rewe City, Netto) sowie der Drogeriefachmarkt Rossmann.

Das Nahversorgungszentrum Buntentorsteinweg, nordwestlich des Ergänzungsbereichs des Stadtteilzentrums gelegen, bietet auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.370 m<sup>2</sup> insb. Waren des kurzfristigen Bedarfs an. Das Nahversorgungszentrum Gottfried-Menken-Straße weist mit 1.290 m<sup>2</sup> eine geringere Verkaufsfläche und ein preisorientiertes Angebot auf. Das größte Nahversorgungszentrum im Stadtteil nimmt mit rd. 3.560 m<sup>2</sup> das NVZ Wester-/Osterstraße ein. Als Magnetbetriebe dienen der Lebensmittelvollsortimenter Rewe und der Lebensmittel-discounter Aldi. Insgesamt befinden sich somit rd. 12 % der Verkaufsfläche in den Nahversorgungszentren. Weitere rd. 20 % befinden sich in städtebaulich integrierter Lage (vgl. nachfolgende Abbildung).

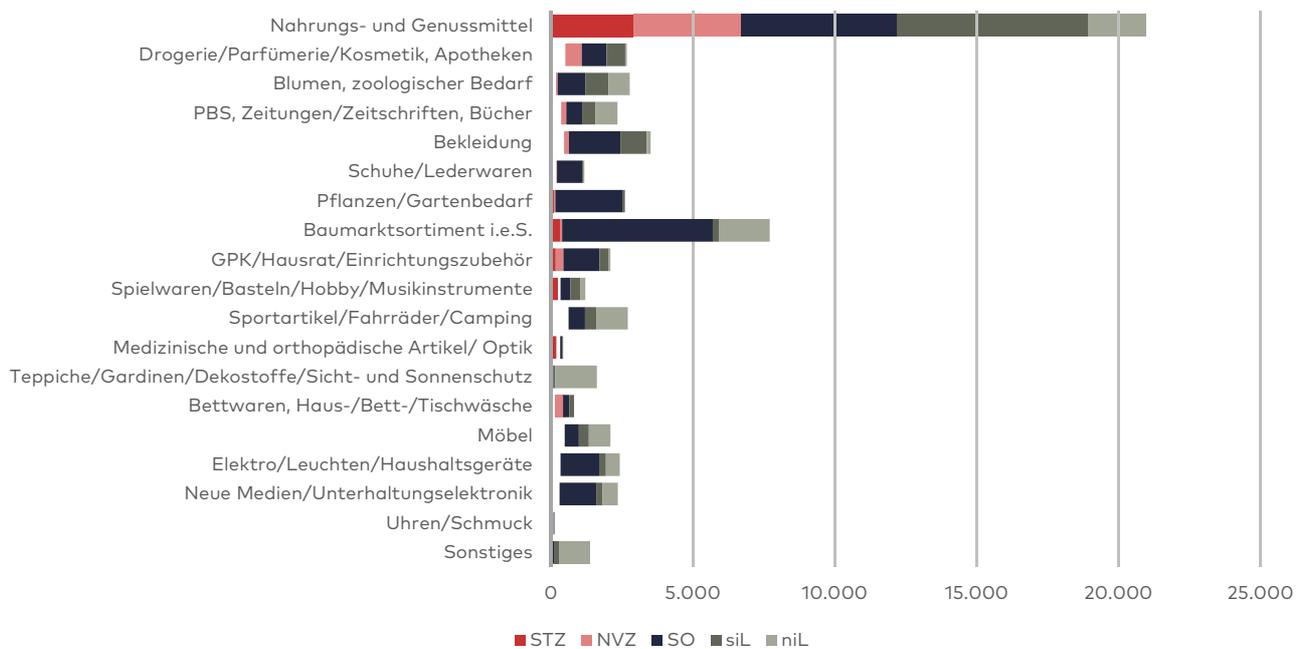
Der Großteil der Verkaufsflächen in der Neustadt befindet sich mit rd. 40 % am Sonderstandort Duckwitzstraße mit dem Einkaufspark Duckwitz. Zum Zeitpunkt der Erhebung 2006 befand sich dort der größte Walmart-Markt Deutschlands, welcher in einen Fachmarktstandort umstrukturiert wurde mit einem real,- SB-Warenhaus, einem DM-Drogeriemarkt sowie weiteren Fachmärkten und -geschäften.

**Tabelle 23: Einzelhandelsbestand in Neustadt\***

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung <sup>28</sup>
Anzahl der Betriebe	323	299	-7 %
Gesamtverkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	82.250	60.920	-26 %
Verkaufsfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> je EW)	1,92	1,35	-0,57

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Verkaufsflächenangaben gerundet; \* ohne Leerstände

<sup>28</sup> Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen sowie einer unterschiedlichen Beurteilung von Außen(verkaufs)flächen (u. a. Verkaufsflächen vs. Anbauflächen/Ausstellungsflächen) und reinen Handwerksbetrieben resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005).



**Abbildung 31: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Neustadt**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

Der Einzelhandelsbestand im Stadtteil Neustadt hat sich im Vergleich zur Bestandserhebung 2006 quantitativ rückläufig entwickelt, was auf gestiegene Einwohnerzahlen und eine gesunkene Verkaufsfläche zurückzuführen ist. Dies spiegelt sich in der stark gesunkenen Verkaufsfläche pro Einwohner sowie der gesunkenen Zentralität wider (vgl. nachfolgende Tabelle). Insgesamt besitzt die Neustadt trotzdem eine insgesamt ausgewogene Zentralität u. a. durch den Sonderstandort Einkaufspark Duckwitz mit einer vollständigen Umsatz-Kaufkraftbindung, wobei sich somit ein hoher Verkaufsflächenanteil in nicht integrierter Lage befindet.

**Tabelle 24: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Neustadt**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche pro Einwohner	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	20.960	0,47	121,0	102,0	119 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	2.660	0,06	12,0	15,9	76 %
Blumen, zoologischer Bedarf	2.760	0,06	6,6	5,0	132 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	2.340	0,05	7,1	7,5	95 %
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>28.720</b>	<b>0,64</b>	<b>146,7</b>	<b>130,3</b>	<b>113 %</b>
Bekleidung	3.500	0,08	10,1	23,0	44 %
Schuhe/Lederwaren	1.170	0,03	4,1	6,2	67 %
Pflanzen/Gartenbedarf	2.610	0,06	8,8	3,7	236 %
Baumarktsortiment i.e.S.	7.700	0,17	21,7	21,8	99 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	2.080	0,05	3,2	3,0	108 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	1.200	0,03	3,9	5,8	68 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	2.710	0,06	8,2	4,8	171 %
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>20.980</b>	<b>0,47</b>	<b>60,2</b>	<b>68,3</b>	<b>88 %</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	430	0,01	2,8	3,6	77 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1.620	0,04	2,1	2,7	78 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	820	0,02	2,0	2,6	76 %
Möbel	2.080	0,05	2,6	13,4	19 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	2.410	0,05	11,9	7,5	160 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	2.360	0,05	19,8	17,1	116 %
Uhren/Schmuck	120	0,00	0,8	3,2	25 %
Sonstiges	1.380	0,03	2,8	1,4	196 %
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>11.220</b>	<b>0,25</b>	<b>44,8</b>	<b>51,5</b>	<b>87 %</b>
<b>GESAMT</b>	<b>60.920</b>	<b>1,35</b>	<b>251,6</b>	<b>250,1</b>	<b>101 %</b>
<b>Vergleich 2006</b>	<b>82.250</b>	<b>1,92</b>	<b>281,8</b>	<b>-</b>	<b>131 %</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

### 6.2.3 Obervieland

Im Süden Bremens, westlich der Weser gelegen, befindet sich der Stadtteil Obervieland, welcher an das niedersächsische Umland angrenzt. Die Gemeinde Stuhr und der dort ansässige höchst attraktive Ochtum-Park mit Outlet-Charakter befinden sich südlich des Stadtteils. Der Stadtteil Obervieland besitzt vielschichtige

Wohnquartiere: die historisch dörflich geprägten Ortsteile Arsten und Habenhausen sind durch eine lockere Einfamilien- und Reihenhausbauung geprägt, wohingegen in Kattenesch und insb. Kattenturm Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser vorherrschen. U. a. aufgrund der überdurchschnittlichen Verkehrsverbindung (A 1, B 6, B 6n) liegen verschiedene großflächige Gewerbegebiete im Stadtteil (z. B. Sonderstandort Habenhausen). Mit 36.438 Einwohnern und einer Bevölkerungsprognose von rd. +2,9 % gehört Obervieland zu den bevölkerungsstarken Stadtteilen (vgl. nachfolgende Tabelle).

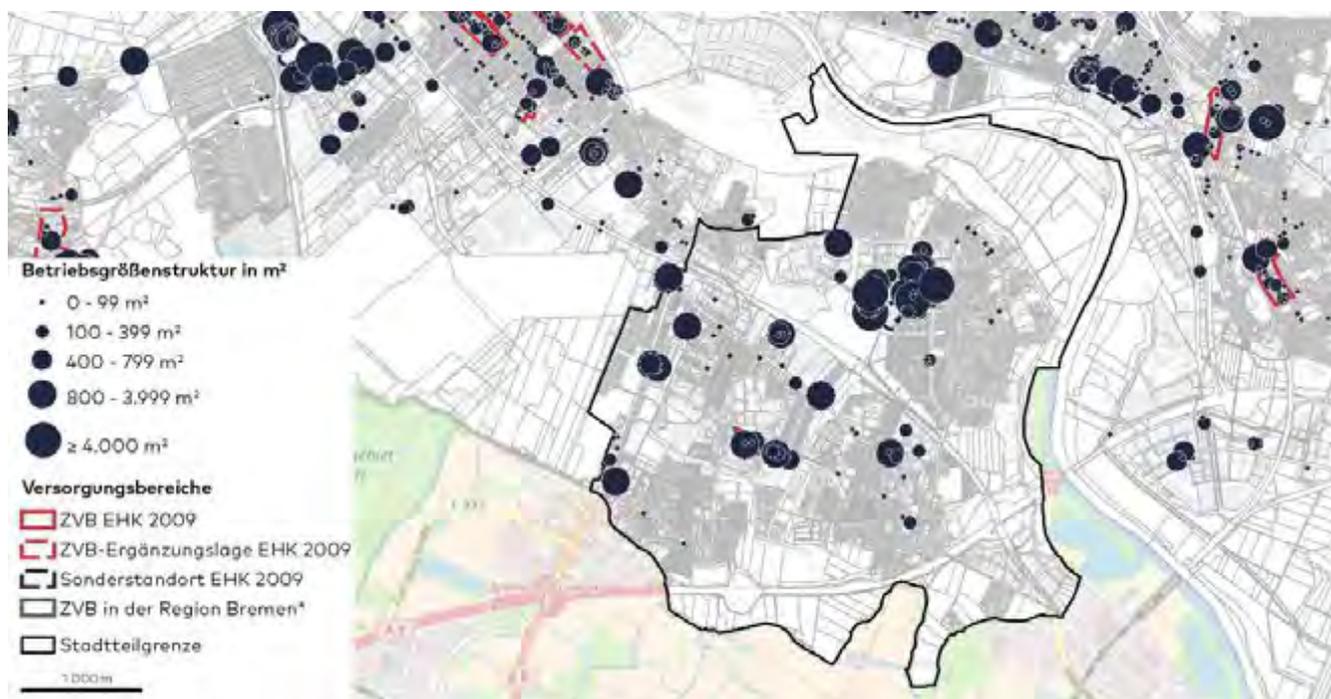
**Tabelle 25: Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Obervieland**

**Siedlungsstrukturelle Kennwerte**

Einwohner (Stand: 31.12.2017)	36.438*
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2013	+2,9 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2023	-0,5 %
Kaufkraftkennziffer	96,7

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: IfH 2017, Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \* nachträgliche Aktualisierung in Berechnungen nicht berücksichtigt

Der Einzelhandelsbestand im Stadtteil Obervieland verteilt sich im Wesentlichen auf zwei Agglomerationen und verschiedene Einzelstandorte (vgl. nachfolgende Abbildung). Der Einkaufspark Habenhausen mit dem Werder Karree befindet sich am Rand der dörflichen Strukturen von Habenhausen; das Nahversorgungszentrum Kattenturm im gleichnamigen Ortsteil.



**Abbildung 32: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Obervieland nach Größenklassen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen; OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Der Einzelhandelsbestand in Obervieland nimmt trotz der Reduktion der Verkaufsfläche um rd. 11 % (u. a. durch die Schließung des Baumarkts Max Bahr) noch

eine der höchsten Verkaufsflächen in Bremen ein. Die Verkaufsflächenausstattung liegt in einem überdurchschnittlichen Bereich von 2,0 m<sup>2</sup> je Einwohner (vgl. nachfolgende Tabelle).

Der Stadtteil Obervieland besitzt mit dem Nahversorgungszentrum Kattenturm einen zentralen Versorgungsbereich. Das ehemalige Stadtteilzentrum wurde 2009 als Nahversorgungszentrum eingeordnet aufgrund der geringen Bedeutung im Vergleich zur sonstigen Ausstattung des Stadtteils (rd. 7 % der Gesamtverkaufsfläche). Die Versorgungsfunktion beschränkt sich weitestgehend auf den Grundbedarf. Als Magnetbetrieb fungiert der Lebensmittelvollsortimenter Rewe. Weitere rd. 11 % der stadtteilspezifischen Verkaufsfläche befinden sich in städtebaulich integrierter Lage.

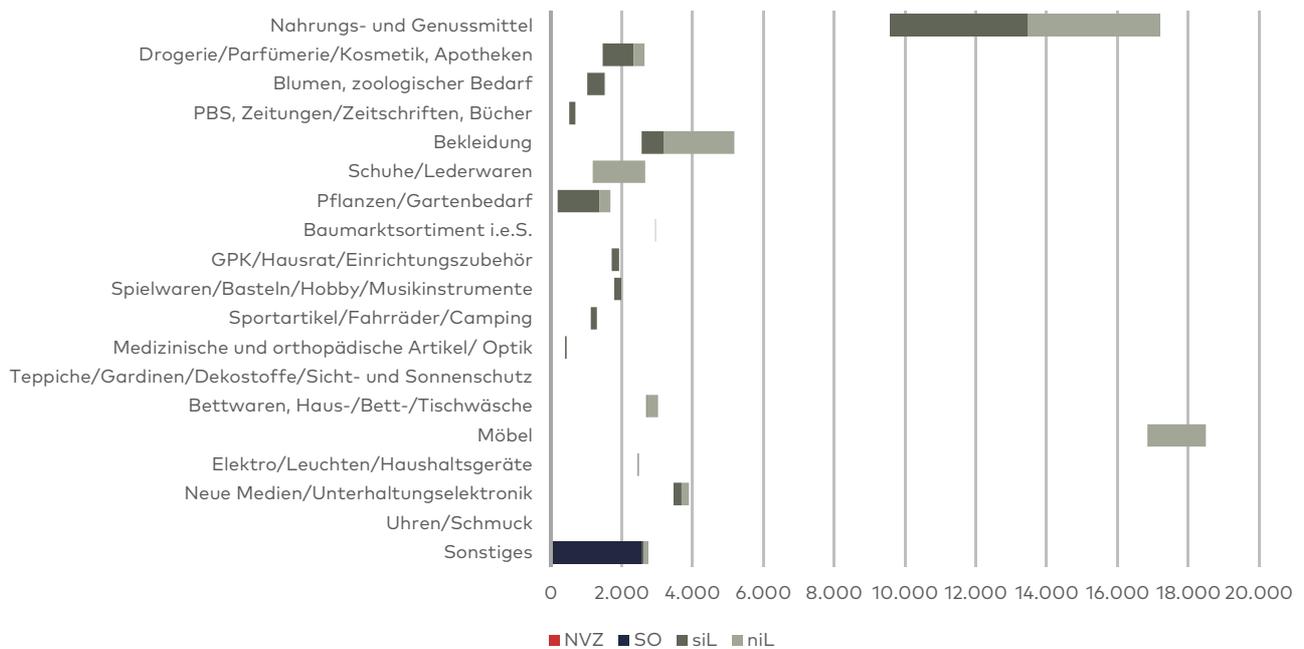
Durch den Sonderstandort Habenhausen und den Einkaufspark Habenhausen mit dem Werder Karree befindet sich ein bedenklicher Anteil der Verkaufsfläche in nicht integrierter Lage (rd. 82 % davon rd. 68 % Sonderstandort Habenhausen). Die großflächigen Betriebe des Sonderstandorts decken insb. den kurzfristigen und langfristigen Bedarf ab mit den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Möbel (vgl. nachfolgende Abbildung).

**Tabelle 26: Einzelhandelsbestand in Obervieland\***

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung <sup>29</sup>
Anzahl der Betriebe	157	119	-24 %
Gesamtverkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	80.920	71.800	-11 %
Verkaufsfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> je EW)	2,27	1,99	-0,28

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Verkaufsflächenangaben gerundet; \* ohne Leerstände

<sup>29</sup> Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen sowie einer unterschiedlichen Beurteilung von Außen(verkaufs)flächen (u. a. Verkaufsflächen vs. Anbauflächen/Ausstellungsflächen) und reinen Handwerksbetrieben resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005).



**Abbildung 33: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Obervieländ**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

Insgesamt ergibt sich für Obervieländ eine überdurchschnittliche Zentralität und Verkaufsflächenausstattung. Die gestiegenen Einwohnerzahlen und die gesunkene Verkaufsfläche im Stadtteil bedingen jedoch einen vergleichsweise hohen Zentralitätsverlust von rd. 54 Prozentpunkten (vgl. nachfolgende Tabelle). Im langfristigen Bedarfsbereich stellt sich u. a. aufgrund des Sonderstandorts Habenhausen ein hoher Zentralitätswert dar.

**Tabelle 27: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Obervieland**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche pro Einwohner	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	17.210	0,48	94,9	82,9	115 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	2.640	0,07	10,3	13,0	80 %
Blumen, zoologischer Bedarf	1.530	0,04	3,7	4,0	93 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	700	0,02	2,0	6,1	32 %
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>22.080</b>	<b>0,61</b>	<b>110,9</b>	<b>106,0</b>	<b>105 %</b>
Bekleidung	5.180	0,14	12,5	18,8	66 %
Schuhe/Lederwaren	2.650	0,07	6,9	5,1	136 %
Pflanzen/Gartenbedarf	1.690	0,05	2,4	3,0	80 %
Baumarktsortiment i.e.S.	2.960	0,08	5,5	17,6	31 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1.920	0,05	2,5	2,4	102 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	1.980	0,05	6,9	4,8	146 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1.310	0,04	4,3	4,0	109 %
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>17.680</b>	<b>0,49</b>	<b>41,1</b>	<b>55,7</b>	<b>74 %</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	440	0,01	2,1	2,9	72 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	900	0,02	1,5	2,2	65 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	3.020	0,08	6,0	2,1	282 %
Möbel	18.500	0,51	23,7	11,0	215 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	2.490	0,07	12,3	6,1	200 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	3.900	0,11	28,4	14,0	203 %
Uhren/Schmuck	30	0,00	0,2	2,6	6 %
Sonstiges	2.760	0,08	6,9	1,2	590 %
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>32.040</b>	<b>0,89</b>	<b>81,1</b>	<b>42,3</b>	<b>192 %</b>
<b>GESAMT</b>	<b>71.800</b>	<b>1,99</b>	<b>233,1</b>	<b>204,0</b>	<b>114 %</b>
<b>Vergleich 2006</b>	<b>80.920</b>	<b>2,27</b>	<b>301,6</b>	<b>-</b>	<b>168 %</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

### 6.2.4 Seehausen

Der vom Stadtgebiet durch Gewerbe und den Hafen abgesetzte Stadtteil Seehausen im Westen Bremens besteht überwiegend aus Marschland. Die 1.062 Einwohner wohnen weitestgehend an der Hauptstraße parallel der Weser in den ehemaligen Dörfern Hasenbüren und Seehausen. Zum Erhebungszeitpunkt waren in Seehausen keine Einzelhandelsbetriebe verortet.

### 6.2.5 Strom

Der an der Ochtum gelegene Stadtteil Strom ist mit 446 Einwohnern einer der am dünnsten besiedelten Stadtteile Bremens. Die Wohngebiete konzentrieren sich auf die Stromer Landstraße. Zum Zeitpunkt der Erhebung befand sich ein Anbieter des Sortiments Backwaren mit rd. 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Gewerbegebiet der Ludwig-Erhard-Straße.

### 6.2.6 Woltmershausen

Der Stadtteil Woltmershausen ist mit 14.392 Einwohnern in den Ortsteilen Woltmershausen und Rablinghausen einer der kleineren Stadtteile Bremens (vgl. nachfolgende Tabelle). Der Stadtteil grenzt nördlich an die Neustadt und ist durch die Lage an der Weser geprägt durch die Hafenwirtschaft, die dort arbeitende Wohnbevölkerung sowie Naherholungsgebiete.

**Tabelle 28: Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Woltmershausen**

#### Siedlungsstrukturelle Kennwerte

Einwohner (Stand: 31.12.2017)	14.392*
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2013	+4,9 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2023	+1,0 %
Kaufkraftkennziffer	96,2

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: IfH 2017, Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \* nachträgliche Aktualisierung in Berechnungen nicht berücksichtigt

Die Einzelhandelsstruktur des Stadtteils konzentriert sich in erheblichem Maß auf den Ortsteil Woltmershausen, insb. das Stadtteilzentrum Woltmershausen (vgl. nachfolgende Abbildung). Im Gewerbegebiet Am Gaswerk findet sich außerdem ein Nahversorger. Im Ortssteil Rablinghausen ist lediglich ein kleinflächiger Betrieb vorhanden.



**Abbildung 34: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Woltmershausen nach Größenklassen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen; OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

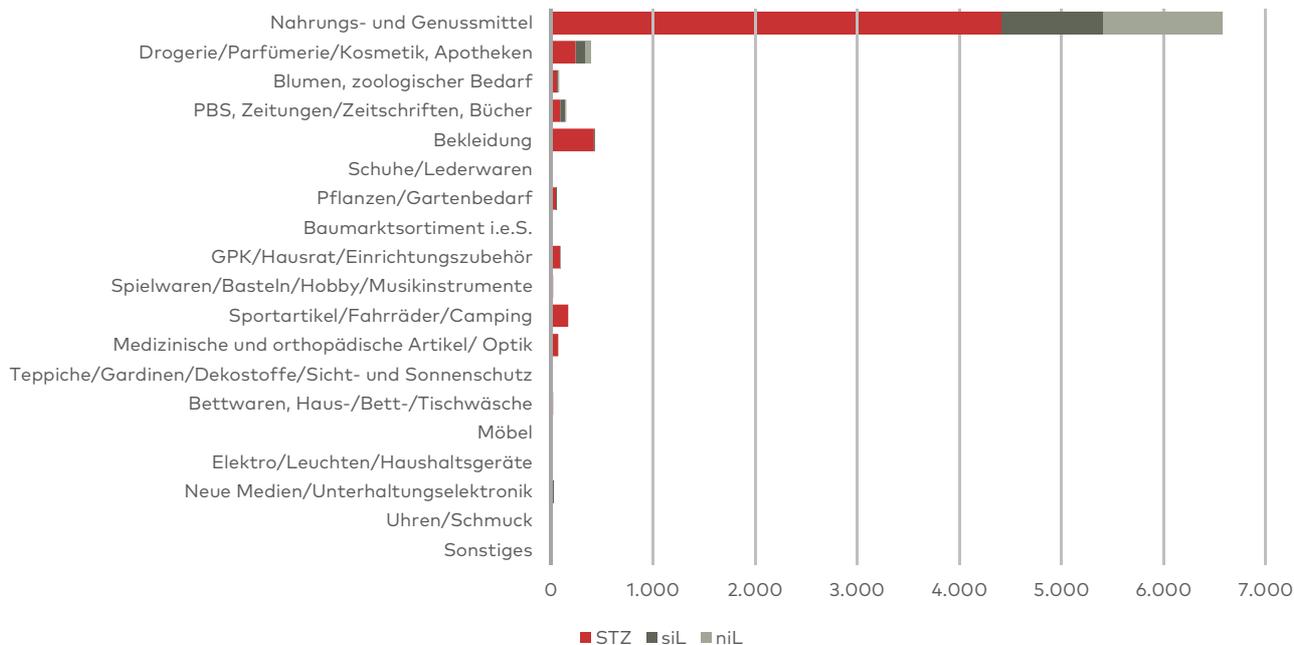
Die Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Woltmershausen haben sich seit der Bestandserhebung 2006 um rd. 45 % auf 34 Betriebe reduziert. Die Gesamtverkaufsfläche des Stadtteils hat sich um rd. 13 % auf rd. 8.130 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche reduziert. Die Verkaufsflächenausstattung des Stadtteils hat sich somit weiter verringert und weist lediglich rd. 0,57 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner auf (vgl. nachfolgende Tabelle). Die Verkaufsflächenausstattung liegt somit deutlich unter dem Bremer Durchschnitt. Insgesamt beschränkt sich das Angebot stark auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel (vgl. nachfolgende Abbildung).

Das Stadtteilzentrum Woltmershausen erstreckt sich bandförmig über eine Länge von rd. 1.2 km entlang der Woltmershauser Straße sowie die abzweigende Dötlinger Straße im Süden des Zentrums. Im Stadtteilzentrum befinden sich rd. 70 % der vorhandenen Verkaufsfläche, welche jedoch durch die geringe Nutzungsdichte nur einen schwachen funktionalen Zusammenhang aufweisen. Die Betriebe konzentrieren sich weitestgehend auf filialisierte Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl, Netto), einen Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) sowie ein discountorientiertes Bekleidungsfachgeschäft (Kik). Der zum Zeitpunkt der Erhebung erfasste Edeka-Markt hat im November 2017 geschlossen.

**Tabelle 29: Einzelhandelsbestand in Woltmershausen\***

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung <sup>30</sup>
Anzahl der Betriebe	62	34	-45 %
Gesamtverkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	9.305	8.130	-13 %
Verkaufsfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> je EW)	0,68	0,57	-0,11

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Verkaufsflächenangaben gerundet; \* ohne Leerstände



**Abbildung 35: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Woltmershausen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

Die gesunkene Verkaufsfläche Woltmershausens und die sehr geringe Verkaufsflächenausstattung bedingen eine unterdurchschnittliche Zentralität von rd. 51 %, was einen weiteren Rückgang im Vergleich zu 2009 darstellt (vgl. nachfolgende Tabelle).

<sup>30</sup> Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen sowie einer unterschiedlichen Beurteilung von Außen(verkaufs)flächen (u. a. Verkaufsflächen vs. Anbauflächen/Ausstellungsflächen) und reinen Handwerksbetrieben resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

**Tabelle 30: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Woltmershausen**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche pro Einwohner	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	6.580	0,46	36,1	32,6	111 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	380	0,03	1,6	5,1	31 %
Blumen, zoologischer Bedarf	80	0,01	0,4	1,6	22 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	150	0,01	0,4	2,4	16 %
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>7.180</b>	<b>0,50</b>	<b>38,5</b>	<b>41,8</b>	<b>92 %</b>
Bekleidung	430	0,03	0,5	7,4	6 %
Schuhe/Lederwaren	10	0,00	0,0	2,0	1 %
Pflanzen/Gartenbedarf	60	0,00	0,2	1,2	14 %
Baumarktsortiment i.e.S.	10	0,00	0,1	7,0	1 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	100	0,01	0,1	1,0	12 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	20	0,00	0,0	1,9	2 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	170	0,01	0,4	1,6	27 %
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>800</b>	<b>0,06</b>	<b>1,3</b>	<b>21,9</b>	<b>6 %</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	70	0,00	0,5	1,1	42 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0	0,00	0,0	0,9	0 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	20	0,00	0,0	0,8	2 %
Möbel	20	0,00	0,1	4,3	2 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	10	0,00	0,1	2,4	2 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	30	0,00	0,2	5,5	3 %
Uhren/Schmuck	0	0,00	0,0	1,0	0 %
Sonstiges	0	0,00	0,0	0,5	0 %
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>150</b>	<b>0,01</b>	<b>0,8</b>	<b>16,6</b>	<b>5 %</b>
<b>GESAMT</b>	<b>8.130</b>	<b>0,57</b>	<b>40,6</b>	<b>80,3</b>	<b>51 %</b>
<b>Vergleich 2006</b>	<b>9.305</b>	<b>0,68</b>	<b>41</b>	<b>-</b>	<b>60 %</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

### 6.3 EINZELHANDELSSTRUKTUR IM STADTBEZIRK OST

Der Stadtbezirk Ost umfasst die Orts- und Stadtteile Borgfeld, Hemelingen, Horn-Lehe, Oberneuland, Osterholz, Östliche Vorstadt, Schwachhausen und die Vahr (vgl. nachfolgende Abbildung). Die größte Einzelhandelsagglomeration findet sich im Südosten an der Grenze zu Niedersachsen mit dem Weser-Park und angrenzenden Fachmärkten (insg. rd. 95.000 m<sup>2</sup>).

Im Stadtbezirk Ost entsteht in der Östlichen Vorstadt das Hulsbergviertel auf dem alten Klinikgelände. Auf 14 ha werden rd. 1.000 Wohneinheiten mit einer Funktionsmischung für ein urbanes Umfeld geplant.



**Abbildung 36: Stadtbezirk Ost**  
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

### 6.3.1 Borgfeld

Im Osten Bremens an die niedersächsischen Gemeinden Lilienthal und Ottersberg angrenzend, stellt sich auch der Stadtteil Borgfeld stark landwirtschaftlich und naturräumlich geprägt dar. Die Teilbereiche Warf und Katrepel sind dichter besiedelt und weisen eine gut ausgestattete Infrastruktur auf, wohingegen Varenmoor und Timmersloh stärker landwirtschaftlich geprägt sind. Die Bevölkerung in Borgfeld hat sich in den letzten fünf Jahren um rd. 3,4 % auf rd. 9.206 Einwohner erhöht (vgl. nachfolgende Tabelle).

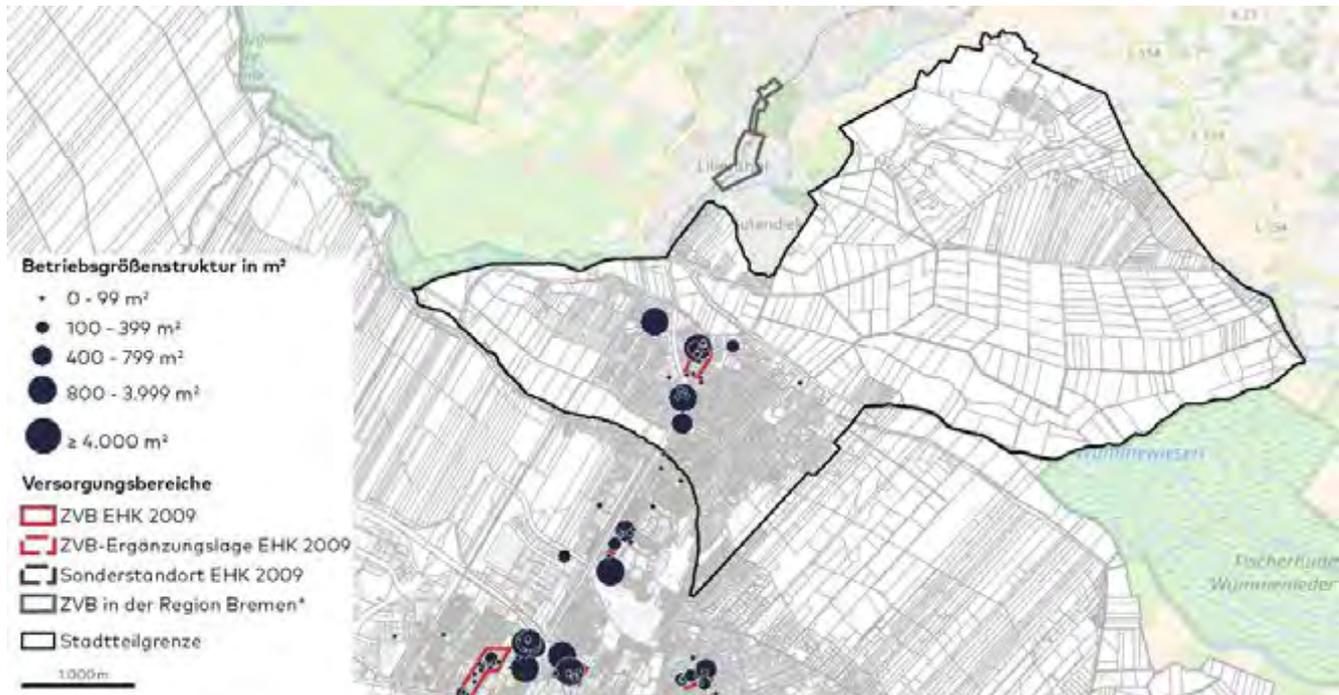
**Tabelle 31: Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Borgfeld**

**Siedlungsstrukturelle Kennwerte**

Einwohner (Stand: 31.12.2017)	9.206*
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2013	+3,4 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2023	0,0 %
Kaufkraftkennziffer	103,7

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: IfH 2017, Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \* nachträgliche Aktualisierung in Berechnungen nicht berücksichtigt

Die Einzelhandelsstruktur in Borgfeld konzentriert sich maßgeblich auf die besiedelten Teilbereiche Borgfelds, die sich im Westen des Ortsteils in Richtung der Ortsmitte befinden (vgl. nachfolgende Abbildung).



**Abbildung 37: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Borgfeld nach Größenklassen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen; OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; \* nachrichtliche Übernahme

Seit der Bestandserhebung 2006 haben sich die Verkaufsfläche und die Betriebszahl in Borgfeld um rd. 8 % bzw. rd. 10 % erhöht. Aufgrund der gestiegenen Bevölkerungszahlen ist die Verkaufsfläche je Einwohner jedoch rückläufig (vgl. nachfolgende Tabelle).

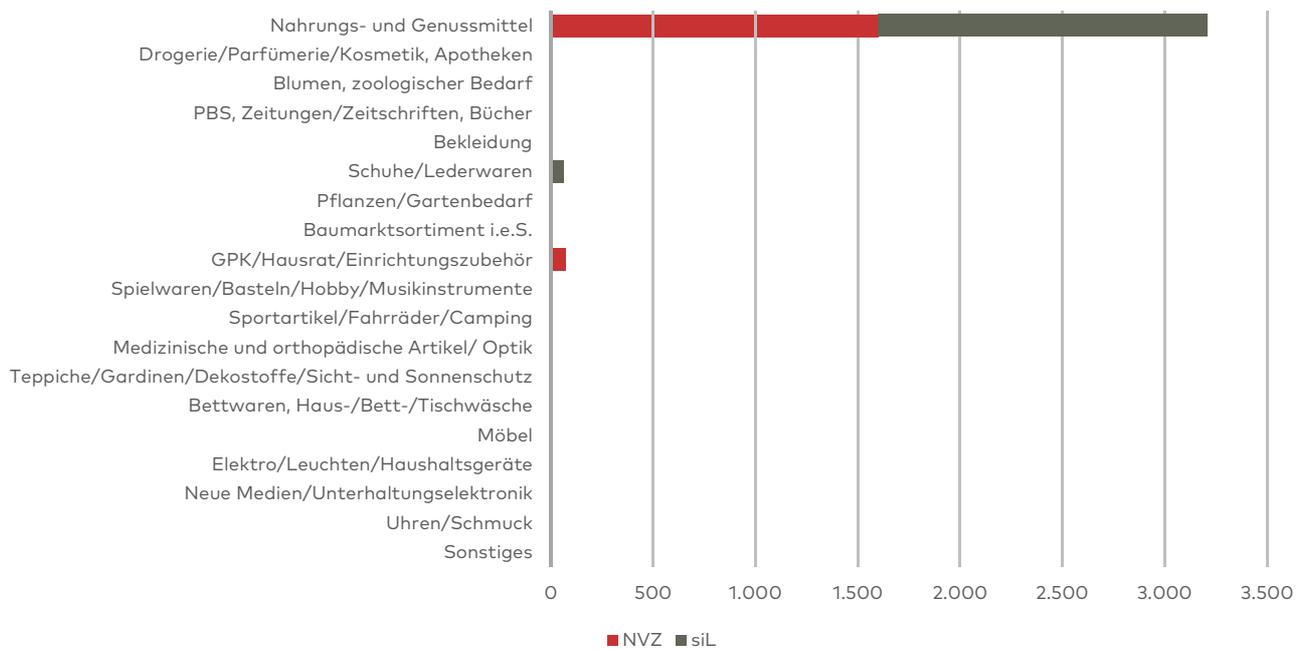
Das Nahversorgungszentrum Borgfeld weist rd. 32 % der Verkaufsfläche auf. Das Angebot konzentriert sich auf den kurzfristigen Bedarfsbereich und wird um Sortimente der mittelfristigen Bedarfsstufe arrondiert (z. B. Neue Medien/Unterhaltungselektronik, Bekleidung). Als Ankermieter dient u. a. der Lebensmittelvollsortimenter Rewe. Die weiteren Einzelhandelsbetriebe Borgfelds befinden sich in städtebaulich integrierten Lagen. Neben Betrieben der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel befindet sich ebenfalls ein großflächiger Baumarkt im Stadtteil, der die Angebotsstruktur prägt (vgl. nachfolgende Abbildung).

**Tabelle 32: Einzelhandelsbestand in Borgfeld\***

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung <sup>31</sup>
Anzahl der Betriebe	31	34	+10 %
Gesamtverkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	7.435	8.020	+8 %
Verkaufsfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> je EW)	1,01	0,87	-0,14

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Verkaufsflächenangaben gerundet; \* ohne Leerstände

<sup>31</sup> Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen sowie einer unterschiedlichen Beurteilung von Außen(verkaufs)flächen (u. a. Verkaufsflächen vs. Anbauflächen/Ausstellungsflächen) und reinen Handwerksbetrieben resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005).



**Abbildung 38: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Borgfeld**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

Durch die stark gestiegenen Einwohnerzahlen einhergehend mit einem moderaten Verkaufsflächenwachstum haben sich die Verkaufsflächenausstattung im Stadtteil sowie ebenfalls die Zentralität vermindert. Insbesondere die unterdurchschnittliche Zentralität und Verkaufsflächenausstattung der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zeigt Handlungsbedarf auf (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 33: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Borgfeld**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche pro Einwohner	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	3.210	0,35	18,8	22,6	83 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	300	0,03	1,2	3,6	34 %
Blumen, zoologischer Bedarf	90	0,01	0,3	1,1	24 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	170	0,02	0,5	1,7	28 %
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>3.760</b>	<b>0,41</b>	<b>20,8</b>	<b>29,0</b>	<b>72 %</b>
Bekleidung	260	0,03	0,6	5,4	12 %
Schuhe/Lederwaren	60	0,01	0,1	1,4	10 %
Pflanzen/Gartenbedarf	970	0,11	0,6	0,8	67 %
Baumarktsortiment i.e.S.	2.240	0,24	2,2	4,6	47 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	100	0,01	0,1	0,7	16 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	180	0,02	0,4	1,3	31 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	100	0,01	0,2	1,1	19 %
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>3.890</b>	<b>0,42</b>	<b>4,3</b>	<b>15,4</b>	<b>28 %</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	20	0,00	0,1	0,8	18 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0	0,00	0,0	0,6	0 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	0	0,00	0,0	0,6	0 %
Möbel	10	0,00	0,0	3,1	1 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	180	0,02	1,1	1,7	66 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	130	0,01	1,2	4,0	30 %
Uhren/Schmuck	10	0,00	0,1	0,8	7 %
Sonstiges	0	0,00	0,0	0,3	0 %
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>360</b>	<b>0,04</b>	<b>2,6</b>	<b>12,0</b>	<b>21 %</b>
<b>GESAMT</b>	<b>8.020</b>	<b>0,87</b>	<b>27,6</b>	<b>56,4</b>	<b>49 %</b>
<b>Vergleich 2006</b>	<b>7.435</b>	<b>1,01</b>	<b>25,4</b>	<b>-</b>	<b>68 %</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

### 6.3.2 Hemelingen

Der südlichste der Bremer Stadtteile ist zugleich der zweitgrößte Stadtteil, sowohl flächenmäßig als auch auf die Bevölkerung bezogen (vgl. nachfolgende Tabelle). Die fünf Ortsteile unterscheiden sich stark voneinander: Arbergen und Mahndorf am Rande Bremens gelegen, besitzen einen dörflichen Charakter. Hemelingen und Hastedt in Richtung der Innenstadt gelegen, sind durch funktionale

Wohnbebauung sowie gewerbliche und Einzelhandelsnutzungen geprägt. Der Ortsteil Sebaldsbrück im Norden des Stadtteils weist vornehmlich industrielle Nutzungen auf (z. B. Daimler-Werke).

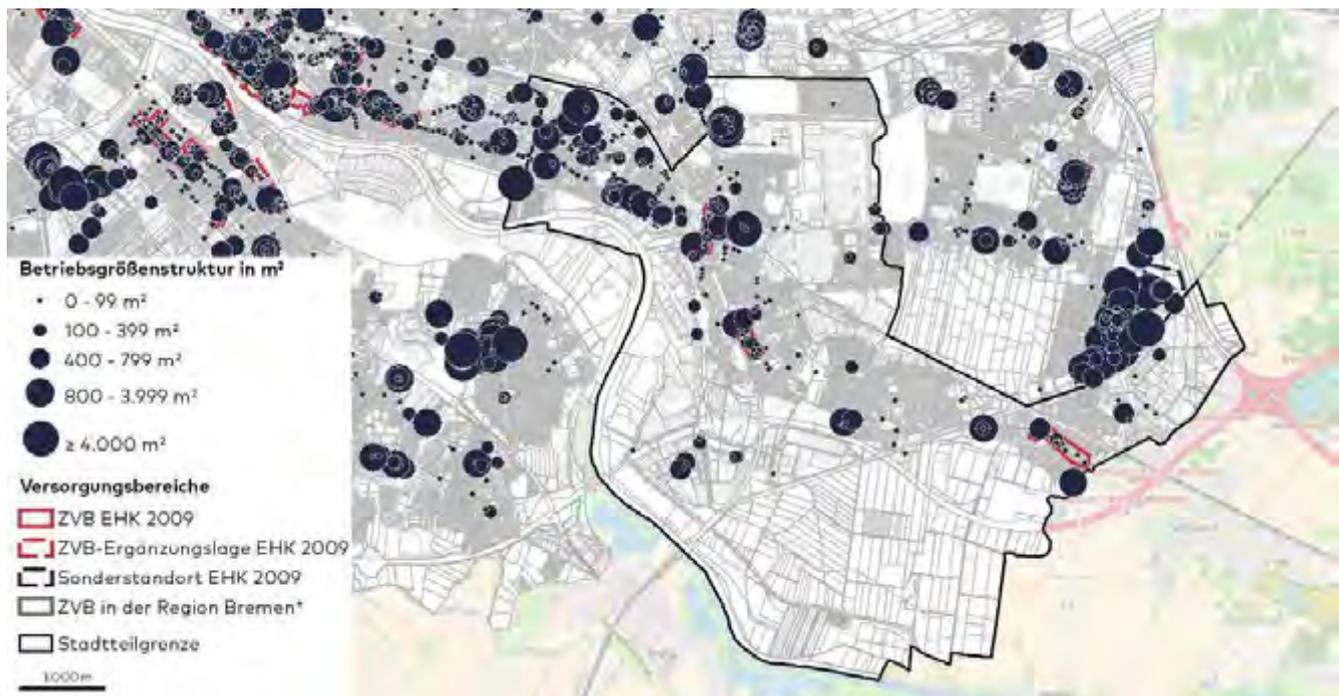
**Tabelle 34: Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Hemelingen**

**Siedlungsstrukturelle Kennwerte**

Einwohner (Stand: 31.12.2017)	43.896*
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2013	+5,1 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2023	+1,2 %
Kaufkraftkennziffer	95,7

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: IfH 2017, Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \* nachträgliche Aktualisierung in Berechnungen nicht berücksichtigt

Der Einzelhandelsbestand Hemelings konzentriert sich im Besonderen auf die in Richtung Innenstadt sowie z. T. in Richtung Vahr exponierten Lagen. Diese sind vornehmlich durch großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Sonderstandorte mit unterschiedlichen Schwerpunkten gekennzeichnet. Im Bereich Zentrum Hemelingen sowie in Richtung niedersächsisches Umland dominieren Nahversorgungsstandorte und Nahversorger zur Versorgung der wohnortnahen Bevölkerung (vgl. nachfolgende Abbildung).



**Abbildung 39: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Hemelingen nach Größenklassen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen; OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Der Besitz in Hemelingen hat sich seit der Einzelhandelsbestandserhebung 2006 massiv erhöht (rd. 22 % Verkaufsflächenwachstum). Zum Zeitpunkt der Erhebung befanden sich rd. 104.690 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Stadtteil, woraus sich eine hohe Verkaufsflächenausstattung von rd. 2,44 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner ergibt (vgl. nachfolgende Tabelle).

Die Lage der Einzelhandelsbetriebe in Hemelingen ist kritisch zu beurteilen. Lediglich insgesamt 21 % der Verkaufsfläche befinden sich in integrierter Lage respektive zentralen Versorgungsbereichen.

Im perspektivischen Stadtteilzentrum Hemelingen ist nur rd. 1 % der Gesamtverkaufsfläche des Stadtteils verortet. Durch die Ansiedlung eines Fachmarktstandortes am Rande des ZVB ist die Verkaufsfläche um rd. 1.860 m<sup>2</sup> gestiegen. Als Magnetbetrieb dient u. a. der Lebensmitteldiscounter Aldi. Die Relevanz für den Stadtteil insgesamt ist jedoch nach wie vor sehr gering – auch aufgrund der starken Orientierung auf den kurzfristigen Bedarfsbereich.

Das Nahversorgungszentrum Schlenngstraße und das perspektivische Nahversorgungszentrum Mahndorf nehmen insgesamt einen Verkaufsflächenanteil von rd. 4 % der Gesamtverkaufsfläche ein. Als Magnetbetriebe dienen vornehmlich Anbieter im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

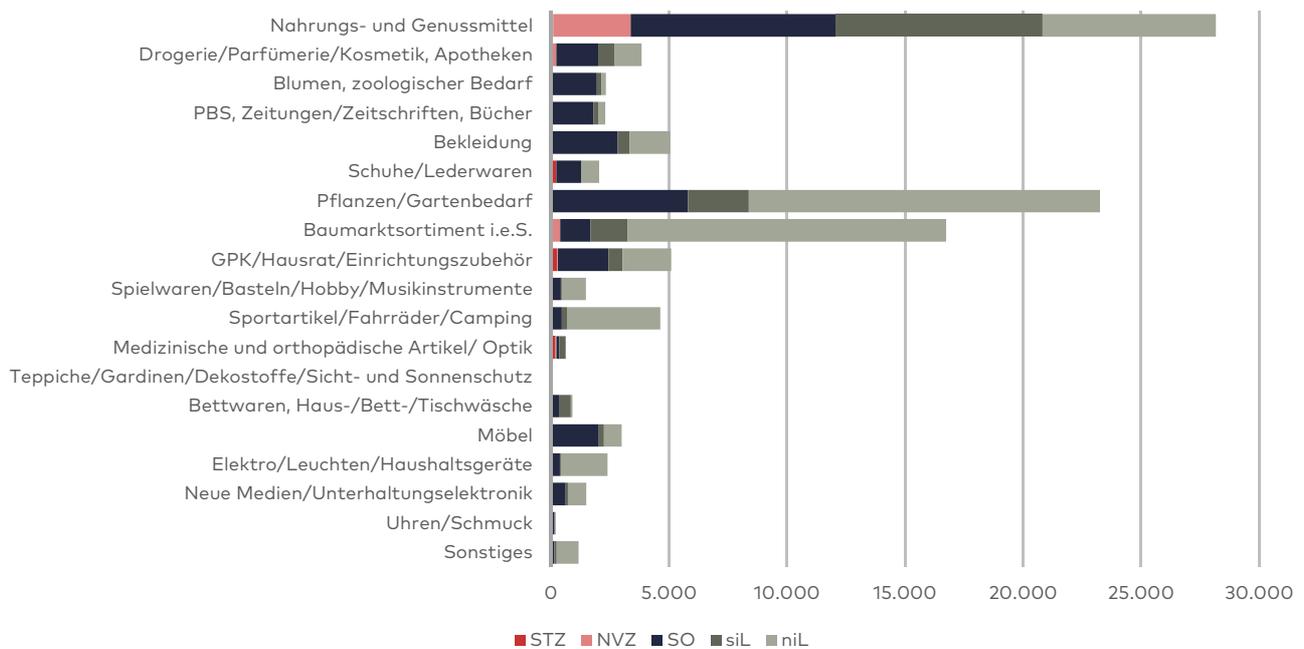
Der überwiegende Teil der Verkaufsfläche befindet sich in nicht integrierten Lagen (rd. 79 %), wovon sich 16 % der Verkaufsfläche an den Sonderstandorten Vahrer Straße und Pfalzburger Straße befinden. Die Hälfte der Verkaufsfläche (rd. 39.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ist Anbietern der Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S. zuzuordnen. Trotzdem weist ein nicht unerheblicher Teil der Verkaufsfläche in nicht integrierten Lagen zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auf (vgl. nachfolgende Abbildung).

**Tabelle 35: Einzelhandelsbestand in Hemelingen\*.**

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung <sup>32</sup>
Anzahl der Betriebe	248	249	0 %
Gesamtverkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	85.920	104.690	+22 %
Verkaufsfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> je EW)	2,05	2,44	+0,39

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Verkaufsflächenangaben gerundet; \* ohne Leerstände

<sup>32</sup> Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen sowie einer unterschiedlichen Beurteilung von Außen(verkaufs)flächen (u. a. Verkaufsflächen vs. Anbauflächen/Ausstellungsflächen) und reinen Handwerksbetrieben resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005).



**Abbildung 40: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Hemelingen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

Durch die überdurchschnittliche Verkaufsfläche u. a. aufgrund der zwei Sonderstandorte ist eine hohe Verkaufsflächenausstattung im Stadtteil zu konstatieren, welche sich in einer erhöhten Zentralität widerspiegelt. Insbesondere die kurze- und mittelfristige Bedarfsstufe weist starke Ausstattungswerte auf. Davon betroffen sind die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortiment i. e. S. und Sportartikel/Fahrräder/Camping (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 36: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Hemelingen**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche pro Einwohner	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	28.170	0,66	153,4	97,8	163 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	3.830	0,09	14,9	15,3	102 %
Blumen, zoologischer Bedarf	2.340	0,05	5,6	4,8	126 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bü- cher	2.310	0,05	6,4	7,2	102 %
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>36.640</b>	<b>0,85</b>	<b>180,3</b>	<b>125,1</b>	<b>151 %</b>
Bekleidung	5.050	0,12	9,5	22,1	46 %
Schuhe/Lederwaren	2.040	0,05	5,1	6,0	90 %
Pflanzen/Gartenbedarf	23.260	0,54	26,9	3,6	867 %
Baumarktsortiment i.e.S.	16.740	0,39	28,4	20,9	184 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	5.090	0,12	5,3	2,9	194 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musik- instrumente	1.480	0,03	4,3	5,6	79 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	4.640	0,11	10,8	4,6	236 %
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>58.290</b>	<b>1,36</b>	<b>90,2</b>	<b>65,7</b>	<b>161 %</b>
Medizinische und orthopädische Ar- tikel/Optik	610	0,01	2,9	3,4	86 %
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0	0,00	0,0	2,6	0 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwä- sche	910	0,02	1,8	2,5	75 %
Möbel	2.990	0,07	3,3	13,0	27 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	2.390	0,06	5,0	7,2	71 %
Neue Medien/Unterhaltungselekt- ronik	1.490	0,03	9,3	16,5	60 %
Uhren/Schmuck	210	0,00	1,1	3,1	36 %
Sonstiges	1.160	0,03	2,4	1,4	177 %
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>9.750</b>	<b>0,23</b>	<b>25,8</b>	<b>49,7</b>	<b>54 %</b>
<b>GESAMT</b>	<b>104.690</b>	<b>2,44</b>	<b>296,2</b>	<b>240,6</b>	<b>134 %</b>
<b>Vergleich 2006</b>	<b>85.920</b>	<b>2,05</b>	<b>286,4</b>	<b>-</b>	<b>136 %</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

### 6.3.3 Horn-Lehe

Im Osten Bremens gelegen, befindet sich der Stadtteil Horn-Lehe. In den Ortsteilen Horn und Lehe finden sich neben Wohngebieten, die Universität und der Technologiepark. Der Ortsteil Lehesterdeich hingegen ist ländlich geprägt. Die Bevölkerung von 26.857 Einwohnern ist durch die Nähe zur Universität und den Studentenwohnheimen u. a. studentisch geprägt. Für Horn-Lehe ergibt sich durch den

Bau des Mühlenviertels und die Nähe zur Universität eine positive Bevölkerungsprognose von rd. 2,2 % (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 37: Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Horn-Lehe**

**Siedlungsstrukturelle Kennwerte**

Einwohner (Stand: 31.12.2017)	26.857*
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2013	+7,1 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2023	+2,2 %
Kaufkraftkennziffer	102,2

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: IfH 2017, Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \* nachträgliche Aktualisierung in Berechnungen nicht berücksichtigt

Der Einzelhandel in Horn-Lehe ist weitestgehend auf den Ortsteil Lehe verteilt sowie den nördlichen Bereich Horns und den östlichen Bereich Lehesterdeichs (vgl. nachfolgende Abbildung).



**Abbildung 41: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Horn-Lehe nach Größenklassen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen; OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Durch die Entwicklung des Mühlenviertels im Norden des Stadtteilzentrums hat sich das Angebot um großflächige Anbieter insb. im kurzfristigen Bedarfsbereich erweitert und die Verkaufsfläche um rd. 30 % auf rd. 15.790 m<sup>2</sup> erhöht. Die Verkaufsflächenausstattung entspricht weiterhin einer schwachen Ausstattung von 0,6 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner (vgl. nachfolgende Tabelle).

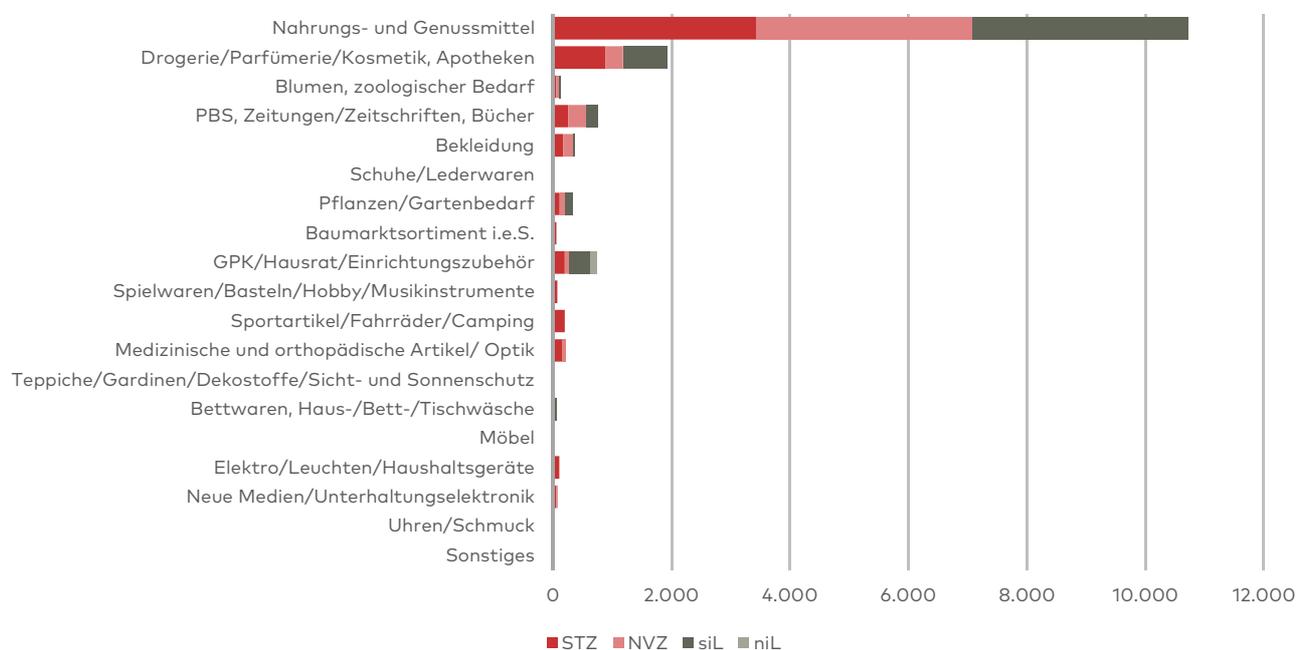
Auf Grundlage der bestehenden Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche 2009 befinden sich rd. 37 % der Verkaufsfläche im Stadtteilzentrum (vgl. nachfolgende Abbildung). Unter Berücksichtigung der Entwicklungen im Mühlenviertel wird perspektivisch eine Integration der neu entstandenen Betriebe in den zentralen Versorgungsbereich erfolgen. Als Magnetbetrieb des südlichen Stadtteilzentrums fungiert u. a. das Lestra Kaufhaus als Verbrauchermarkt mit gesamt-

städtischer Bedeutung. Ebenfalls lassen sich u. a. die im südlichen Zentrum entstandenen Betriebe Rewe und dm als Magnetbetriebe einordnen. Das Angebot im Stadtteilzentrum ist in großem Umfang dem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen. In den Nahversorgungszentren Edisonstraße und Wilhelm-Röntgenstraße sind weitere rd. 30 % der Verkaufsfläche verortet, welche zur Versorgung der wohnortnahen Bevölkerung dienen.

**Tabelle 38: Einzelhandelsbestand in Horn-Lehe\***

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung <sup>33</sup>
Anzahl der Betriebe	95	76	-20 %
Gesamtverkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	12.160	15.790	+30 %
Verkaufsfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> je EW)	0,50	0,60	+0,10

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Verkaufsflächenangaben gerundet; \* ohne Leerstände



**Abbildung 42: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Horn-Lehe**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

Durch die Entwicklung des Mühlenviertels ist in Horn-Lehe ein Verkaufsflächenwachstum zu beobachten, welches sich in einer gestiegenen Verkaufsflächenausstattung widerspiegelt. Dabei sind maßgeblich Verkaufsflächenzuwächse im kurzfristigen Bedarfsbereich zu beobachten, welche eine Zentralität von rd. 90 % für die Bedarfsstufe bedingen. Die mittel- und langfristige Bedarfsstufe weisen nach wie vor eine mangelhafte Ausstattung auf (vgl. nachfolgende Tabelle).

<sup>33</sup> Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen sowie einer unterschiedlichen Beurteilung von Außen(verkaufs)flächen (u. a. Verkaufsflächen vs. Anbauflächen/Ausstellungsflächen) und reinen Handwerksbetrieben resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

**Tabelle 39: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Horn-Lehe**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche pro Einwohner	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	10.720	0,41	60,9	63,1	96 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.920	0,07	8,9	10,0	90 %
Blumen, zoologischer Bedarf	130	0,00	0,6	3,0	19 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bü- cher	760	0,03	2,3	4,8	47 %
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>13.530</b>	<b>0,52</b>	<b>72,7</b>	<b>80,9</b>	<b>90 %</b>
Bekleidung	370	0,01	1,1	14,9	7 %
Schuhe/Lederwaren	10	0,00	0,0	4,0	1 %
Pflanzen/Gartenbedarf	320	0,01	0,5	2,3	20 %
Baumarktsortiment i.e.S.	60	0,00	0,1	13,0	1 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	730	0,03	0,8	1,9	41 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musik- instrumente	80	0,00	0,2	3,7	6 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	200	0,01	0,6	3,1	19 %
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>1.770</b>	<b>0,07</b>	<b>3,3</b>	<b>42,9</b>	<b>8 %</b>
Medizinische und orthopädische Ar- tikel/Optik	220	0,01	1,3	2,2	60 %
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0	0,00	0,0	1,7	0 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwä- sche	60	0,00	0,1	1,7	8 %
Möbel	20	0,00	0,1	8,7	1 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	110	0,00	0,4	4,8	8 %
Neue Medien/Unterhaltungselekt- ronik	70	0,00	0,5	11,0	5 %
Uhren/Schmuck	20	0,00	0,1	2,1	6 %
Sonstiges	0	0,00	0,0	0,9	0 %
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>500</b>	<b>0,02</b>	<b>2,6</b>	<b>33,1</b>	<b>8 %</b>
<b>GESAMT</b>	<b>15.790</b>	<b>0,60</b>	<b>78,5</b>	<b>157,0</b>	<b>50 %</b>
<b>Vergleich 2006</b>	<b>12.160</b>	<b>0,50</b>	<b>56,9</b>	<b>-</b>	<b>47 %</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

### 6.3.4 Oberneuland

Der östlichste Bremer Stadtteil Oberneuland gilt als eine der gut situierten Wohngegenden Bremens auch aufgrund der historischen Herrenhäuser, welche in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts im Stadtteil entstanden sind. Die naturräumliche und landwirtschaftliche Nutzung Oberneulands trägt auch heute noch zur Attraktivität des Stadtteils als Ausflugsziel bei. Der dörflich strukturierte Stadtteil mit rd. 13.318 Einwohner ist vergleichsweise dünn besiedelt, wobei bis 2023 eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 0,7 % vorausgesagt wird (vgl. nachfolgende Tabelle).

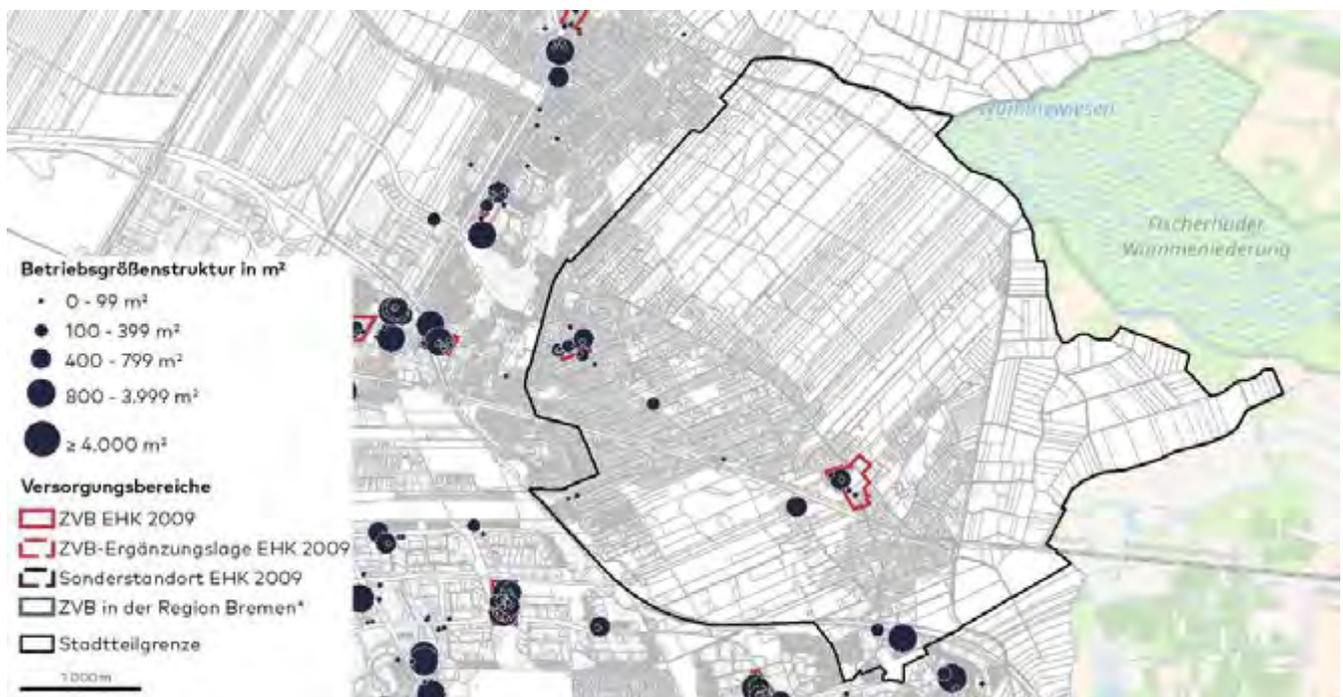
**Tabelle 40: Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Oberneuland**

**Siedlungsstrukturelle Kennwerte**

Einwohner (Stand: 31.12.2017)	13.318*
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2013	+3,3 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2023	+0,7 %
Kaufkraftkennziffer	101,3

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: IfH 2017, Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \* nachträgliche Aktualisierung in Berechnungen nicht berücksichtigt

Die besiedelten Gebiete Oberneulands sind im Westen und Süden des Stadtteils zu finden. Dort ist auch der lokale Einzelhandel verortet. Bis auf Einzelbetriebe beschränkt sich der ebenfalls relativ dünne Einzelhandelsbesatz auf zwei Nahversorgungszentren im Nordwesten und in der Mitte des Stadtteils (vgl. nachfolgende Abbildung).



**Abbildung 43: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Oberneuland nach Größenklassen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen; OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

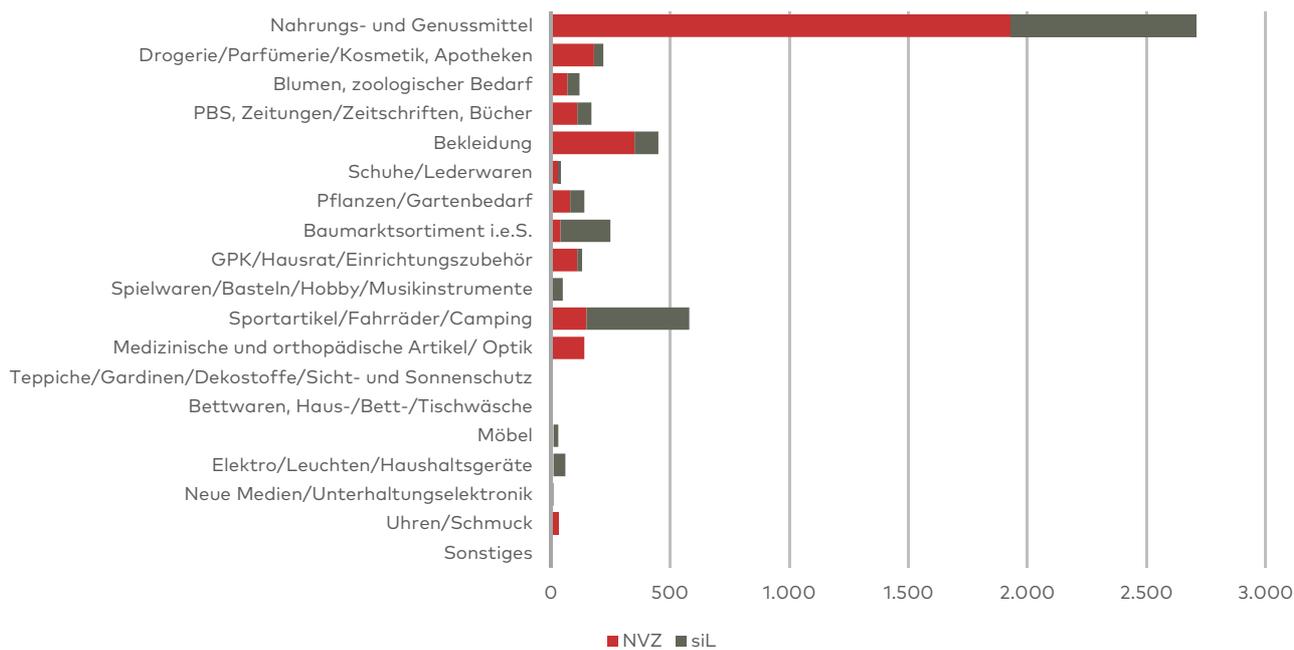
Seit der Einzelhandelsbestandserhebung 2006 hat sich der Bestand in Oberneuland deutlich in der Anzahl und geringfügig in der Verkaufsfläche reduziert (vgl. nachfolgende Tabelle).

Das Nahversorgungszentrum Mühlenfeldstraße und das Nahversorgungszentrum Apfelallee verfügen über rd. 63 % der Gesamtverkaufsfläche des Stadtteils. Im Nahversorgungszentrum Apfelallee dienen u. a. ein kleinflächiger Lebensmittelvollsortimenter und ein Bio-Supermarkt als Magnetbetriebe, ergänzend findet sich eher kleinteiliger Besatz der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe. In der Mühlenfeldstraße ist u. a. ein Supermarkt Ankermieter. Der Branchenmix ist für ein Nahversorgungszentrum ausgewogen. Im Süden des Stadtteils findet sich, der Nahversorgung dienend, ein Aldi Lebensmitteldiscounter. Durch weitere insgesamt rd. 37 % der Verkaufsfläche in städtebaulich integrierter Lage, weist der Stadtteil eine gute räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots auf (vgl. nachfolgende Abbildung).

**Tabelle 41: Einzelhandelsbestand in Oberneuland\***

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung <sup>34</sup>
Anzahl der Betriebe	55	43	-22 %
Gesamtverkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	5.250	5.120	-2 %
Verkaufsfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> je EW)	0,42	0,39	-0,03

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Verkaufsflächenangaben gerundet; \* ohne Leerstände



**Abbildung 44: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Oberneuland**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

<sup>34</sup> Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen sowie einer unterschiedlichen Beurteilung von Außen(verkaufs)flächen (u. a. Verkaufsflächen vs. Anbauflächen/Ausstellungsflächen) und reinen Handwerksbetrieben resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

In Oberneuland kommt es zu einem deutlichen Rückgang der Zentralität aufgrund der wachsenden Bevölkerung und gesunkenen Verkaufsflächenzahlen. Die Ausstattung der Warengruppen ist insgesamt nicht ausreichend und nur in einzelnen, spezialisierten Sortimenten befriedigend aufgestellt (z. B. Reitsportartikel) (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 42: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Oberneuland**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche pro Einwohner	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	2.700	0,21	14,9	34,4	43 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	220	0,02	0,9	5,5	17 %
Blumen, zoologischer Bedarf	120	0,01	0,2	1,6	15 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	170	0,01	0,5	2,7	17 %
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>3.210</b>	<b>0,24</b>	<b>16,6</b>	<b>44,2</b>	<b>37 %</b>
Bekleidung	450	0,03	1,1	8,5	13 %
Schuhe/Lederwaren	40	0,00	0,1	2,3	4 %
Pflanzen/Gartenbedarf	140	0,01	0,2	1,2	15 %
Baumarktsortiment i.e.S.	250	0,02	0,3	6,7	5 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	130	0,01	0,1	1,1	12 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	50	0,00	0,1	2,1	6 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	580	0,04	1,4	1,8	79 %
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>1.640</b>	<b>0,13</b>	<b>3,4</b>	<b>23,8</b>	<b>14 %</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	140	0,01	0,9	1,2	70 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0	0,00	0,0	1,0	0 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	0	0,00	0,0	0,9	0 %
Möbel	30	0,00	0,1	5,0	1 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	50	0,00	0,2	2,7	6 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	10	0,00	0,1	6,2	1 %
Uhren/Schmuck	30	0,00	0,2	1,3	15 %
Sonstiges	0	0,00	0,0	0,5	0 %
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>270</b>	<b>0,02</b>	<b>1,3</b>	<b>18,8</b>	<b>7 %</b>
<b>GESAMT</b>	<b>5.120</b>	<b>0,39</b>	<b>21,3</b>	<b>86,9</b>	<b>25 %</b>
<b>Vergleich 2006</b>	<b>5.250</b>	<b>0,42</b>	<b>25,7</b>	<b>-</b>	<b>41 %</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

### 6.3.5 Osterholz

Im Südosten Bremens gelegen, findet sich der Stadtteil Osterholz mit den Ortsteilen Blockdiek, Ellenerbrok-Schevemoor, Ellener Feld, Osterholz und Tenever. Die rd. 37.730 Einwohner (vgl. nachfolgende Tabelle) wohnen zu großen Teilen in den Ortsteilen Ellenerbrok-Schevemoor und Tenever, in welchen in den 70er Jahren Großwohnsiedlungen am Rande der Stadt entstanden sind.

**Tabelle 43: Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Osterholz**

#### Siedlungsstrukturelle Kennwerte

Einwohner (Stand: 31.12.2017)	37.730*
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2013	+1,4 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2023	+2,4 %
Kaufkraftkennziffer	93,2

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: IfH 2017, Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \* nachträgliche Aktualisierung in Berechnungen nicht berücksichtigt

Der Stadtteil Osterholz ist geprägt durch die Einzelhandelsagglomeration des Weserparks im Südosten des Stadtteils angrenzend an das niedersächsische Umland. Zur wohnortnahen Versorgung dienen insbesondere das Stadtteilzentrum Osterholz, das Nahversorgungszentrum Blockdiek sowie der an der Osterholzer Heerstraße verortete Einzelhandelsbesatz (vgl. nachfolgende Abbildung).



**Abbildung 45: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Osterholz nach Größenklassen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen; OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Mit rd. 17 % der Gesamtverkaufsfläche Bremens findet sich in Osterholz der zweitstärkste Einzelhandelsbesatz Bremens, welcher sich seit der Bestandserhebung 2006 um weitere 39 % vergrößert hat (vgl. nachfolgende Tabelle).

Die Mehrheit des Bestandes findet sich am Sonderstandort Weserpark (rd. 85 % der Verkaufsfläche des Stadtteils), also in nicht integrierter Lage. Das Einkaufscenter Weserpark verfügt über rd. 66.880 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und besitzt eine regionale Bedeutung auch aufgrund der starken Magnetbetriebe z. B. der Verbrauchermarkt Real, der Elektronikfachmarkt Mediamarkt, verschiedene Bekleidungsfachmärkte und -kaufhäuser (u. a. Adler, P & C, Sport Voswinkel, C & A, H & M) oder der Schuhfachmarkt Deichmann. Der Branchenmix des Sonderstandorts verteilt sich auf alle Bedarfsstufen mit einem Fokus auf den mittelfristigen Bedarfsbereich. Weitere bedeutende Fachmärkte am Sonderstandort stellen u. a. Toys R Us, Baby One, Hornbach und ein Möbelhaus dar. Kritisch zu beurteilen ist, dass ein hoher Anteil des Angebots dem zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment zuzuordnen ist.

Das Stadtteilzentrum Osterholz liegt an der Grenze zwischen Tenever und Ellenerbrook-Schevemoor. Aufgrund der hohen Verkaufsflächenausstattung im Weserpark ist das Angebot im Stadtteilzentrum insb. auf den kurzfristigen Bedarfsbereich ausgerichtet und vergleichsweise in eher geringer quantitativer Ausstattung vorhanden (rd. 6.820 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), was etwa 4 % der Gesamtverkaufsfläche des Stadtteils entspricht. Als Magnetbetriebe fungieren u. a. Rewe, Rossmann, Netto und Woolworth.

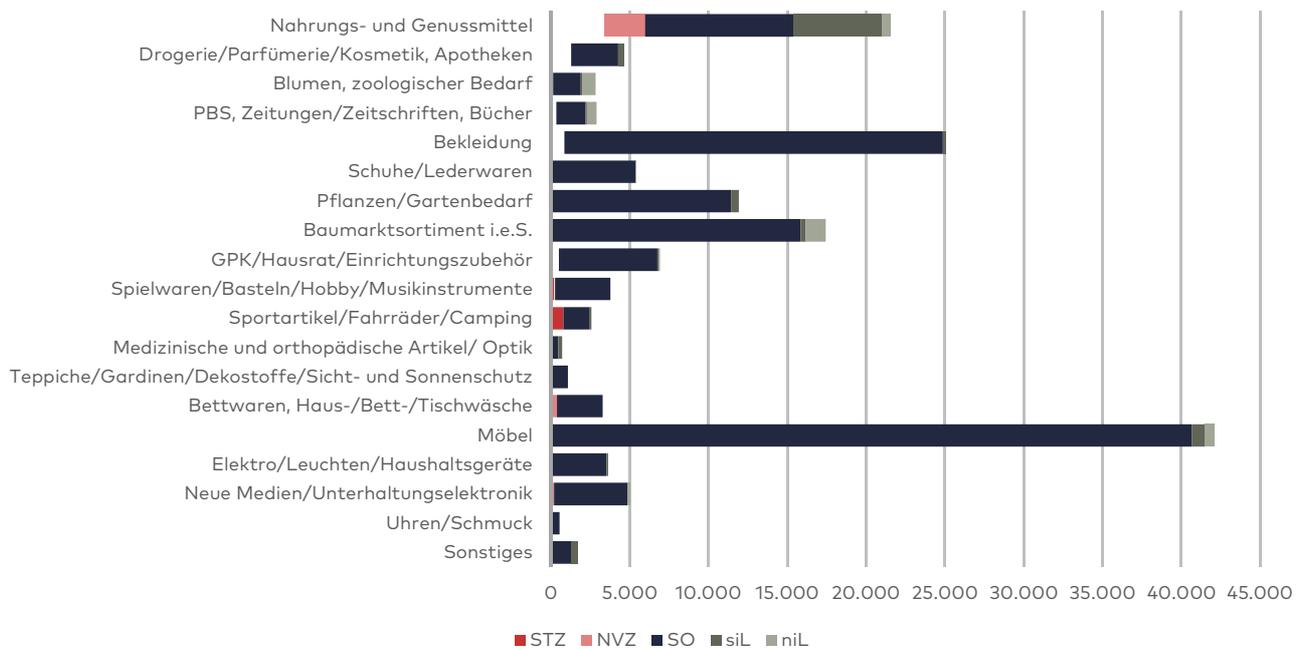
Weiterhin findet sich im Ortsteil Blockdiek das Nahversorgungszentrum Blockdiek mit rd. 3 % der Gesamtverkaufsfläche des Stadtteils. Das Einkaufscenter Blockdiek bietet mit dem Lebensmittelvollsortimenter Rewe, dem Lebensmitteldiscounter Netto und dem Drogeriefachmarkt Rossmann ein gutes Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich, welches durch den Matratzenfachmarkt Matratzen Concord ergänzt wird (vgl. nachfolgende Abbildung).

**Tabelle 44: Einzelhandelsbestand in Osterholz\***

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung <sup>35</sup>
Anzahl der Betriebe	197	242	+23 %
Gesamtverkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	117.280	163.000	+39 %
Verkaufsfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> je EW)	3,07	4,34	+1,27

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Verkaufsflächenangaben gerundet; \* ohne Leerstände

<sup>35</sup> Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen sowie einer unterschiedlichen Beurteilung von Außen(verkaufs)flächen (u. a. Verkaufsflächen vs. Anbauflächen/Ausstellungsflächen) und reinen Handwerksbetrieben resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005).



**Abbildung 46: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Osterholz**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

Der Stadtteil Osterholz weist durch den Sonderstandort Weserpark eine stark erhöhte Verkaufsflächenausstattung auf, welche durch Verkaufsflächenwachstum im Vergleich zu 2006 noch gestiegen ist. Insgesamt ergeben sich somit für Osterholz sowohl für zentrenrelevante Sortimente ebenso wie für nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante hohe Zentralitätswerte (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 45: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Osterholz**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche pro Einwohner	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	21.580	0,57	132,9	81,9	162 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	4.630	0,12	28,0	12,7	220 %
Blumen, zoologischer Bedarf	2.820	0,08	8,8	4,1	217 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	2.890	0,08	11,7	5,9	199 %
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>31.920</b>	<b>0,85</b>	<b>181,5</b>	<b>104,6</b>	<b>174 %</b>
Bekleidung	25.040	0,67	92,2	17,9	514 %
Schuhe/Lederwaren	5.410	0,14	21,7	4,9	445 %
Pflanzen/Gartenbedarf	11.930	0,32	29,9	3,0	991 %
Baumarktsortiment i.e.S.	17.440	0,46	59,1	18,0	329 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	6.920	0,18	12,7	2,3	549 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	3.760	0,10	18,7	4,6	410 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	2.570	0,07	10,9	3,8	290 %
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>73.060</b>	<b>1,95</b>	<b>245,1</b>	<b>54,5</b>	<b>450 %</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	690	0,02	6,0	2,9	207 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1.070	0,03	2,7	2,2	122 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	3.280	0,09	10,6	2,1	509 %
Möbel	42.150	1,12	73,0	10,5	695 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	3.620	0,10	21,7	5,9	370 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	5.010	0,13	59,8	13,5	443 %
Uhren/Schmuck	540	0,01	5,0	2,4	206 %
Sonstiges	1.670	0,04	5,3	1,1	465 %
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>58.030</b>	<b>1,55</b>	<b>184,0</b>	<b>40,6</b>	<b>454 %</b>
<b>GESAMT</b>	<b>163.000</b>	<b>4,34</b>	<b>610,6</b>	<b>199,6</b>	<b>306 %</b>
<b>Vergleich 2006</b>	<b>117.280</b>	<b>3,07</b>	<b>391,5</b>	<b>-</b>	<b>204 %</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

### 6.3.6 Östliche Vorstadt

Die Östliche Vorstadt, östlich an den Stadtteil Mitte angrenzend, ist wegen der herausragenden Lage, der sehr guten Infrastruktur, dem historischen Baubestand und dem vielfältigen Kultur- und Freizeitangebot einer der beliebtesten Wohn- und Ausgehorte Bremens. Insbesondere der Ortsteil Steintor, aber auch das Fesefeld weisen ein ausgeprägtes und attraktives Gastronomieangebot auf. Peterswerder ist ein beliebter Wohnstandort und besitzt neben dem Stadion des SV Werder Bremen eine bemerkenswerte, grüne Infrastruktur an der Weser. Im Ortssteil Hulsberg entsteht zurzeit das Hulsbergviertel mit rd. 1.000 Wohneinheiten. Die Östliche Vorstadt besitzt die höchste Bevölkerungsdichte der Stadt. Weiterhin weisen die 29.954 Einwohner eine hohe Kaufkraft und laut Prognosen bis 2023 ein starkes Wachstum auf (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 46: Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in der Östlichen Vorstadt**

#### Siedlungsstrukturelle Kennwerte

Einwohner (Stand: 31.12.2017)	29.954*
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2013	+0,8 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2023	+3,8 %
Kaufkraftkennziffer	101,3

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: IfH 2017, Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \* nachträgliche Aktualisierung in Berechnungen nicht berücksichtigt

Der Einzelhandelsbestand im Stadtteil konzentriert sich im Besonderen auf das Stadtteilzentrum und das Nahversorgungszentrum sowie z. T. an den Ausfallstraßen Am Schwarzen Meer/Am Hulsberg und der Hamburger Straße. Vereinzelt finden sich der Nahversorgung dienende Lebensmittelanbieter (vgl. nachfolgende Abbildung).



**Abbildung 47: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Östliche Vorstadt nach Größenklassen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen

Der Einzelhandelsbestand im Stadtteil Östliche Vorstadt hat sich seit der letzten Bestandserhebung im Jahr 2006 durchaus positiv entwickelt. Zwar ist ein geringer Rückgang der Betriebsanzahl (rd. 3 %), jedoch ein deutlicher Anstieg der Verkaufsflächen zu erkennen (rd. 11 %). Aufgrund der hohen Bevölkerungszahlen im Stadtteil ergibt sich indessen eine sehr geringe Verkaufsflächenausstattung von 0,65 m<sup>2</sup> pro Einwohner (vgl. nachfolgende Tabelle).

Durch die dichte Bebauung im Stadtteil beschränkt sich der Einzelhandel auf die zentralen Versorgungsbereiche (rd. 53 % der Verkaufsfläche) sowie städtebaulich integrierte Lagen (rd. 47 % der Verkaufsfläche). Im östlichen Teil des Stadtteilzentrums „Viertel“ befinden sich rd. 47 % der Verkaufsflächen. Im westlichen Bereich des „Viertels“ sind im Stadtteil Mitte auch in großem Maße Einzelhandelsgeschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs verortet. Dahingegen konzentriert sich der östliche Bereich im Stadtteil Östliche Vorstadt stark auf den kurzfristigen Bedarfsbereich. Bis auf den großflächigen Lebensmittelvollsortimenter Rewe und die strukturprägenden Betriebe Netto, Aleco und Rossmann ist das Angebot im Stadtteilzentrum vornehmlich kleinflächig (vgl. nachfolgende Abbildung).

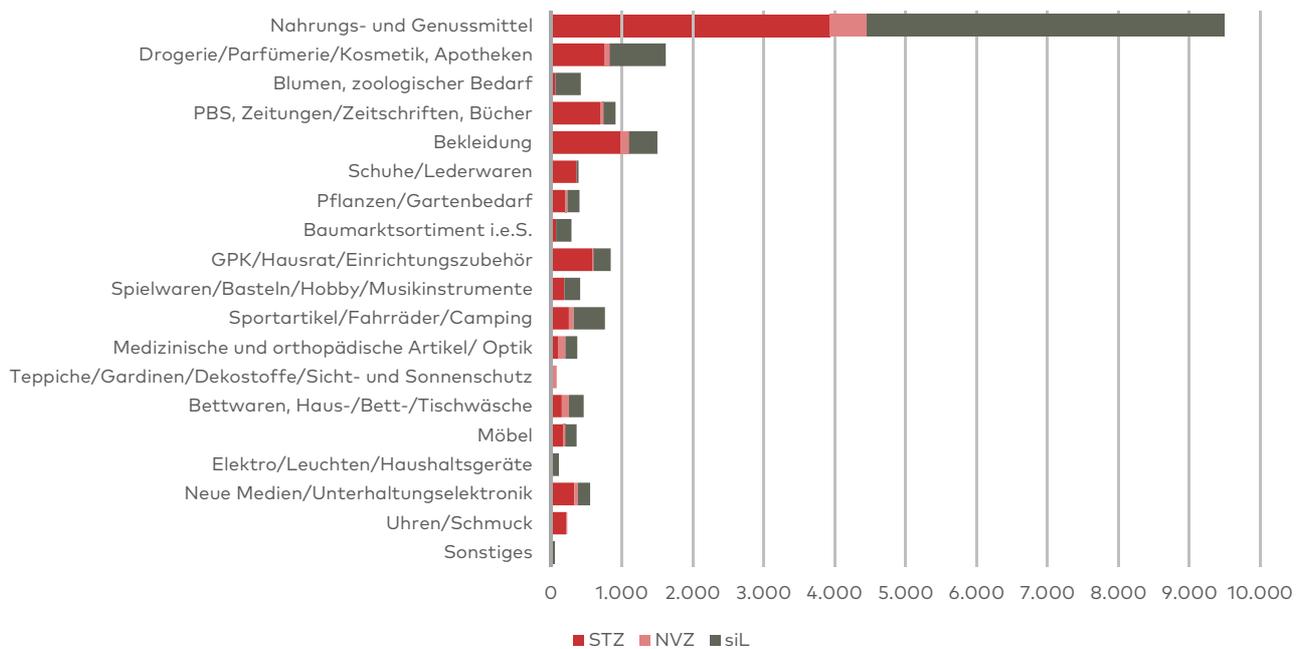
Der östliche Teil des Nahversorgungszentrums Am Dobben befindet sich ebenfalls auf der Stadtteilgrenze zwischen Mitte und Östliche Vorstadt. Das kleinteilige Angebot beschränkt sich vornehmlich auf den kurzfristigen Bedarfsbereich.

**Tabelle 47: Einzelhandelsbestand in der Östlichen Vorstadt\***

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung <sup>36</sup>
Anzahl der Betriebe	235	228	-3 %
Gesamtverkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	17.375	19.240	+11 %
Verkaufsfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> je EW)	0,59	0,65	+0,06

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Verkaufsflächenangaben gerundet; \* ohne Leerstände

<sup>36</sup> Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen sowie einer unterschiedlichen Beurteilung von Außen(verkaufs)flächen (u. a. Verkaufsflächen vs. Anbauflächen/Ausstellungsflächen) und reinen Handwerksbetrieben resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005).



**Abbildung 48: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in der Östlichen Vorstadt**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

Die Östliche Vorstadt besitzt in Bezug auf ihre Einwohner eine geringe Verkaufsfläche, was in einer stark unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,65 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner resultiert. Insgesamt ergibt sich in allen Sortimenten eine sehr geringe Zentralität, welche lediglich in der Warengruppe Medizinische und orthopädische Artikel/Optik annähernd ausreichend ist (vgl. nachfolgende Tabelle). Insgesamt hat sich die Verkaufsfläche geringfügig erhöht, jedoch ist durch Veränderungen der Kaufkraft ein geringer Zentralitätsverlust der Östlichen Vorstadt zu beobachten.

**Tabelle 48: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in der Östlichen Vorstadt**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche pro Einwohner	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	9.490	0,32	56,1	70,9	79 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.620	0,05	7,7	11,2	69 %
Blumen, zoologischer Bedarf	420	0,01	1,1	3,4	33 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	910	0,03	3,4	5,4	63 %
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>12.440</b>	<b>0,42</b>	<b>68,4</b>	<b>90,8</b>	<b>75 %</b>
Bekleidung	1.500	0,05	4,7	16,6	28 %
Schuhe/Lederwaren	390	0,01	1,4	4,5	31 %
Pflanzen/Gartenbedarf	390	0,01	0,6	2,6	22 %
Baumarktsortiment i.e.S.	290	0,01	0,4	14,7	3 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	840	0,03	1,3	2,2	61 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	410	0,01	1,6	4,2	37 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	760	0,03	1,9	3,5	54 %
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>4.590</b>	<b>0,16</b>	<b>11,8</b>	<b>48,1</b>	<b>24 %</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	360	0,01	2,3	2,5	93 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	80	0,00	0,1	1,9	6 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	460	0,02	1,0	1,9	52 %
Möbel	350	0,01	0,4	9,7	4 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	110	0,00	0,3	5,4	6 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	550	0,02	4,8	12,3	39 %
Uhren/Schmuck	240	0,01	1,8	2,4	77 %
Sonstiges	50	0,00	0,2	1,0	20 %
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>2.210</b>	<b>0,07</b>	<b>11,0</b>	<b>37,0</b>	<b>30 %</b>
<b>GESAMT</b>	<b>19.240</b>	<b>0,65</b>	<b>91,1</b>	<b>176,0</b>	<b>52 %</b>
<b>Vergleich 2006</b>	<b>17.375</b>	<b>0,59</b>	<b>81,4</b>	<b>-</b>	<b>55 %</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

### 6.3.7 Schwachhausen

Nordöstlich an den Stadtteil Mitte angrenzend, findet sich Schwachhausen mit insgesamt sieben Ortsteilen: Barkhof, Bürgerpark, Gete, Neu-Schwachhausen, Radio Bremen, Riensberg und Schwachhausen. Der äußerst beliebte Stadtteil dient u. a. aufgrund der Bausubstanz mit Altbremer Häusern, Jugendstilvillen und modernen Neubauten als eher hochpreisiger Wohnstandort. Des Weiteren besitzt Schwachhausen mit dem Bürgerpark Bremens größte Parkanlage. Der Stadtteil ist einer der bevölkerungsreichsten Stadtteile mit hoher Kaufkraft, aber leicht negativer Bevölkerungsentwicklung (vgl. nachfolgende Tabelle).

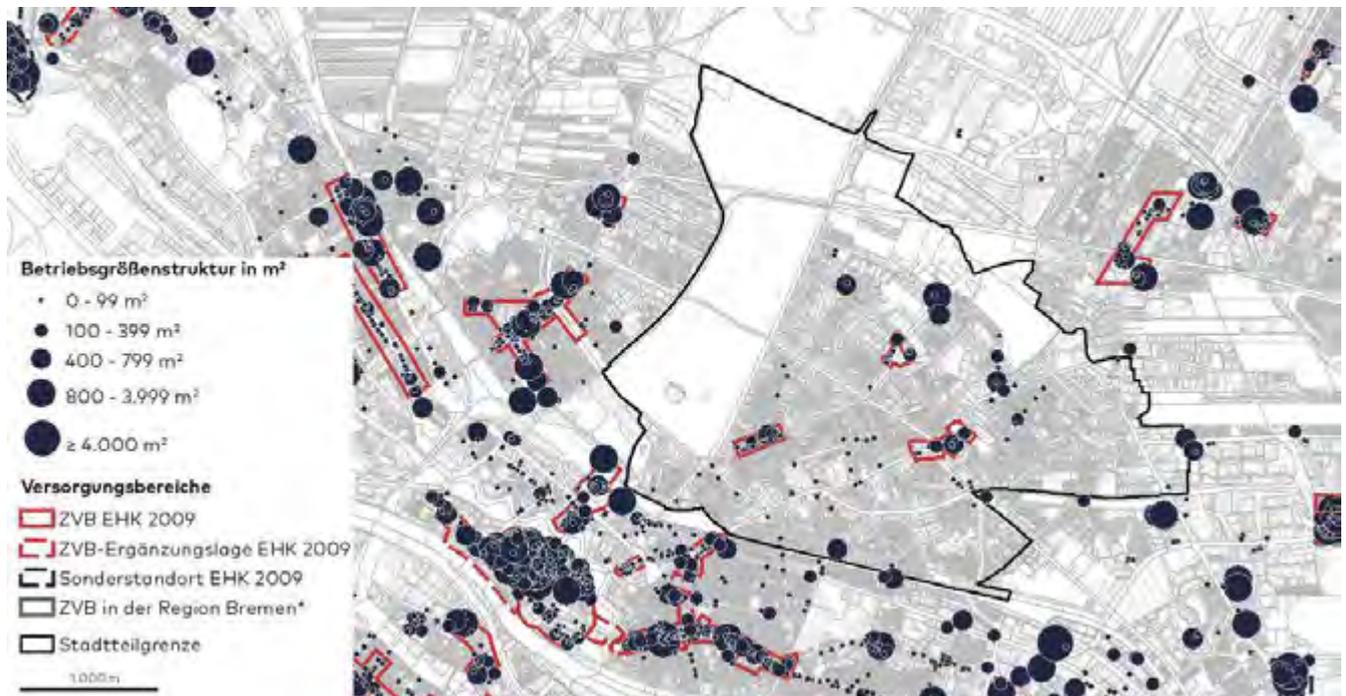
**Tabelle 49: Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Schwachhausen**

**Siedlungsstrukturelle Kennwerte**

Einwohner (Stand: 31.12.2017)	38.704*
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2013	+1,4 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2023	-0,3 %
Kaufkraftkennziffer	102,2

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: IfH 2017, Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \* nachträgliche Aktualisierung in Berechnungen nicht berücksichtigt

Der Einzelhandelsbestand in Schwachhausen ist auf die drei Nahversorgungszentren sowie kleinere Einzelhandelsagglomerationen in der Hermann-Heinrich-Meier-Allee/Kulenkampffallee sowie an der Schwachhauser Heerstraße/Friedhofstraße konzentriert. Darüber hinaus findet sich kleinteiliger Besatz, der über das Stadtteilgebiet dezentral verteilt ist (vgl. nachfolgende Abbildung).



**Abbildung 49: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Schwachhausen nach Größenklassen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen

Aufgrund der dichten Wohnbebauung findet sich in Schwachhausen nur ein geringer Einzelhandelsbesatz, der fast ausschließlich im kleinflächigen Bedarfsbereich konzentriert ist. Die insgesamt rd. 10.490 m² Verkaufsfläche entsprechen einer

Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,27 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner (vgl. nachfolgende Tabelle), was sehr deutlich unter dem deutschen und dem Bremer Durchschnitt liegt.

Rd. 39 % des Einzelhandelsbesatzes finden sich in den Nahversorgungszentren Wachmannstraße, Hermann-Heinrich-Meier-Allee/Emmaplatz und Schwachhauser Heerstraße. Die weitere Verkaufsfläche befindet sich in städtebaulich integrierter Lage (vgl. nachfolgende Abbildung).

Das Nahversorgungszentrum Wachmannstraße bietet zu großen Teilen ein qualitativ hochwertiges Einzelhandelsangebot im historischen Gebäudeensemble der Altbremer Häuser an der Wachmannstraße. Neben dem kurzfristigen Bedarfsbereich wird ein zielgruppenspezifisches Angebot der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe z. T. in inhabergeführten Fachgeschäften angeboten. Als Magnetbetrieb dient u. a. ein Rewe City.

Im Nahversorgungszentrum Schwachhauser Heerstraße dient u. a. ein Rewe City als Magnetbetrieb. Ergänzt wird das Angebot um verschiedene Fachgeschäfte im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich, welche häufig einen hohen Spezialisierungsgrad aufweisen.

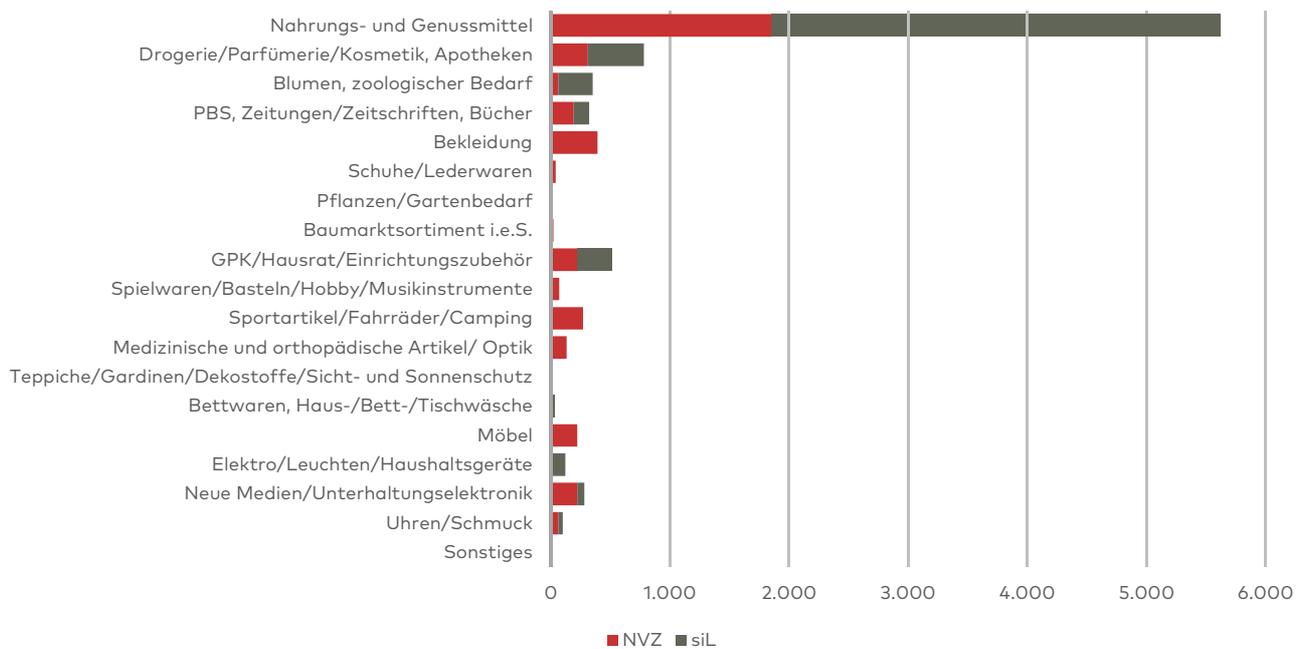
Das Nahversorgungszentrum Hermann-Heinrich-Meier-Allee/Emmaplatz bietet auf rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein ausschließlich kleinteiliges Einzelhandelsangebot an. Die z. T. spezialisierten Fachgeschäfte im Bereich Nahrungs- und Genussmittel besitzen zwar ein attraktives, aber für die Nahversorgung unzureichendes Angebot aufgrund des Fehlens von Magnetbetrieben.

**Tabelle 50: Einzelhandelsbestand in Schwachhausen\***

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung <sup>37</sup>
Anzahl der Betriebe	164	127	-23 %
Gesamtverkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	10.485	10.490	0 %
Verkaufsfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> je EW)	0,28	0,27	-0,01

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Verkaufsflächenangaben gerundet; \* ohne Leerstände

<sup>37</sup> Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen sowie einer unterschiedlichen Beurteilung von Außen(verkaufs)flächen (u. a. Verkaufsflächen vs. Anbauflächen/Ausstellungsflächen) und reinen Handwerksbetrieben resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005).



**Abbildung 50: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Schwachhausen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

Schwachhausens Zentralität und Verkaufsflächenausstattung bewegen sich auf einem sehr niedrigen Niveau, welches die ausreichende Versorgung der Bevölkerung in keiner Warengruppe ermöglicht. Insbesondere die stark unterdurchschnittliche Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (v. a. Nahrungs- und Genussmittel) zeigt dringenden Handlungsbedarf auf. Die konstante Verkaufsfläche bei gleichzeitig wachsender Bevölkerung bedingt im Vergleich zu 2006 eine erneut gesunkene Zentralität (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 51: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Schwachhausen**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche pro Einwohner	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	5.620	0,15	27,2	94,9	29 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	770	0,02	3,3	15,0	22 %
Blumen, zoologischer Bedarf	350	0,01	1,2	4,5	27 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	320	0,01	0,9	7,3	13 %
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>7.050</b>	<b>0,18</b>	<b>32,7</b>	<b>121,8</b>	<b>27 %</b>
Bekleidung	520	0,01	1,3	22,7	6 %
Schuhe/Lederwaren	100	0,00	0,2	6,1	4 %
Pflanzen/Gartenbedarf	600	0,02	0,6	3,4	17 %
Baumarktsortiment i.e.S.	20	0,00	0,0	19,3	0 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	520	0,01	0,5	3,0	18 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	80	0,00	0,2	5,7	4 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	460	0,01	1,1	4,8	24 %
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>2.280</b>	<b>0,06</b>	<b>4,0</b>	<b>64,9</b>	<b>6 %</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	390	0,01	2,2	3,3	66 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0	0,00	0,0	2,6	0 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	30	0,00	0,1	2,5	3 %
Möbel	220	0,01	0,2	13,3	2 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	120	0,00	0,2	7,3	3 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	280	0,01	2,0	16,7	12 %
Uhren/Schmuck	100	0,00	0,6	3,3	18 %
Sonstiges	10	0,00	0,0	1,4	1 %
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>1.150</b>	<b>0,03</b>	<b>5,4</b>	<b>50,4</b>	<b>11 %</b>
<b>GESAMT</b>	<b>10.490</b>	<b>0,27</b>	<b>42,1</b>	<b>237,0</b>	<b>18 %</b>
<b>Vergleich 2006</b>	<b>10.485</b>	<b>0,28</b>	<b>52,1</b>	<b>-</b>	<b>28 %</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

### 6.3.8 Vahr

Im östlichen Stadtgebiet Bremens südöstlich an den Stadtteil Schwachhausen angrenzend liegt die Vahr. Die vier Ortsteile Gartenstadt Vahr, Neue Vahr Nord, Neue Vahr Südost und Neue Vahr Südwest zeichnen sich durch eine hohe Diversität aus. Die Gartenstadt Vahr ist mit vielen Grünflächen und Kleingartenanlagen ausgestattet, wohingegen die anderen Ortsteile von einem urbanen Charakter vornehmlich mit Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienhäusern und innerstädtischem Individualverkehr geprägt sind. Die Vahr als jüngster Stadtteil Bremens galt zwischenzeitlich als sozialer Brennpunkt und stellt heute vor allem den Lebensmittelpunkt für junge Familien und Menschen mit vielfältigen kulturellen Hintergründen dar. Der Stadtteil weist eine hohe Bevölkerungsdichte, eine positive Bevölkerungsentwicklung, aber eine unterdurchschnittliche Kaufkraft auf (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 52: Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in der Vahr**

#### Siedlungsstrukturelle Kennwerte

Einwohner (Stand: 31.12.2017)	27.145*
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2013	+2,0 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2023	+1,0 %
Kaufkraftkennziffer	93,3

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: IfH 2017, Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \* nachträgliche Aktualisierung in Berechnungen nicht berücksichtigt

Der Einzelhandelsbestand in der Vahr konzentriert sich in hohem Maße auf das Stadtteilzentrum. Darüber hinaus finden sich insb. kleinteilige Nutzungen sowie eine Einzelhandelsagglomeration im Süden des Stadtteils (vgl. nachfolgende Abbildung).



**Abbildung 51: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Vahr nach Größenklassen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen

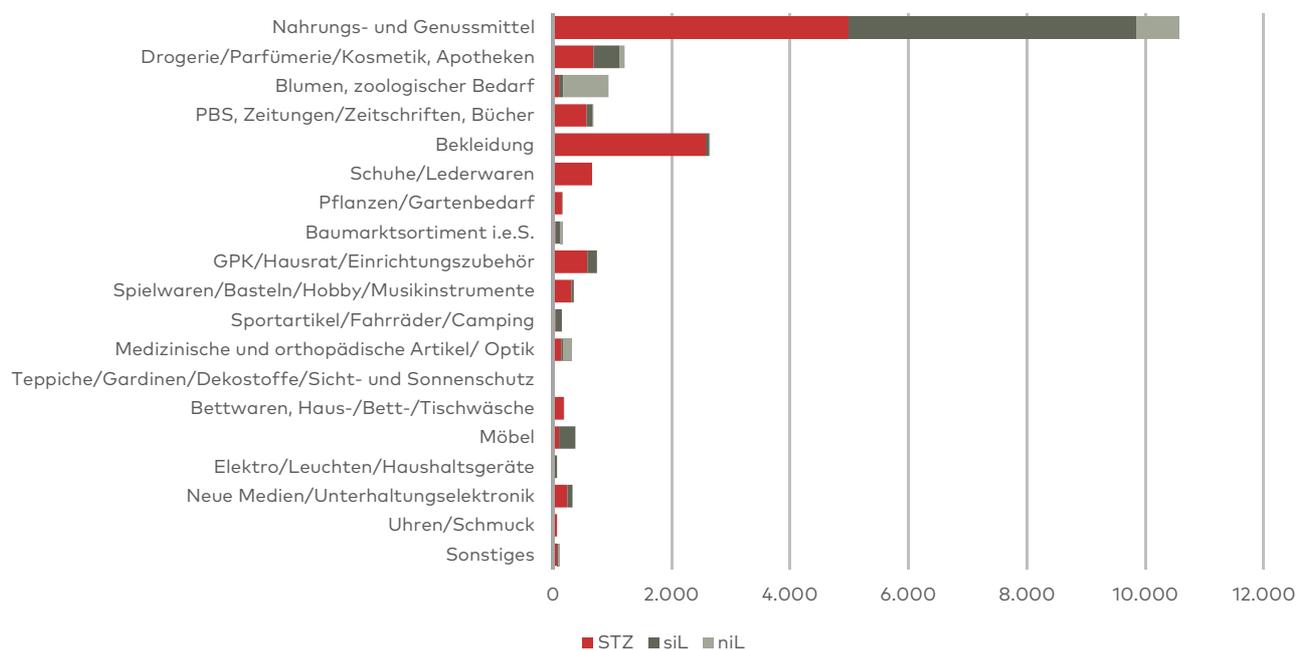
Die Verkaufsfläche und die Betriebsanzahl in der Vahr haben sich seit der Bestandserhebung 2006 geringfügig verringert. Insgesamt ergibt sich eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,73 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner (vgl. nachfolgende Tabelle). Insgesamt ist ein Fokus auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu konstatieren.

Rd. 58 % der Verkaufsfläche liegen im Stadtteilzentrum der Vahr. Mit den Magnetbetrieben Rewe und Aldi im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie weiteren Magnetbetrieben im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich weist das Zentrum einen ausgeglichenen Branchenmix auf. Weiterhin findet sich im Stadtteil ein hoher Anteil der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in städtebaulich integrierter Lage. Lediglich 9 % der Verkaufsfläche liegen in städtebaulich nicht integrierter Lage und beschränken sich in hohem Maß auf die Warengruppe Blumen/zoologischer Bedarf (vgl. nachfolgende Abbildung).

**Tabelle 53: Einzelhandelsbestand in der Vahr\***

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung <sup>38</sup>
Anzahl der Betriebe	93	89	-4 %
Gesamtverkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	20.585	19.710	-4 %
Verkaufsfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> je EW)	0,76	0,73	-0,03

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Verkaufsflächenangaben gerundet; \* ohne Leerstände



**Abbildung 52: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Vahr**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

<sup>38</sup> Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen sowie einer unterschiedlichen Beurteilung von Außen(verkaufs)flächen (u. a. Verkaufsflächen vs. Anbauflächen/Ausstellungsflächen) und reinen Handwerksbetrieben resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

Die Zentralität der Vahr ist lediglich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel befriedigend. Die weiteren Warengruppen weisen defizitäre Strukturen auch im kurzfristigen Bedarfsbereich auf, welcher zur Grundversorgung der Bevölkerung dient (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 54: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in der Vahr**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche pro Einwohner	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	10.560	0,39	54,7	60,2	91 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.200	0,04	5,0	9,4	53 %
Blumen, zoologischer Bedarf	940	0,03	1,7	3,0	56 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	680	0,03	1,9	4,4	44 %
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>13.380</b>	<b>0,50</b>	<b>63,3</b>	<b>77,0</b>	<b>82 %</b>
Bekleidung	2.650	0,10	6,0	13,4	45 %
Schuhe/Lederwaren	660	0,02	1,7	3,6	47 %
Pflanzen/Gartenbedarf	170	0,01	0,3	2,2	14 %
Baumarktsortiment i.e.S.	160	0,01	0,3	13,0	2 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	750	0,03	0,9	1,7	51 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	350	0,01	1,0	3,4	29 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	150	0,01	0,4	2,8	13 %
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>4.880</b>	<b>0,18</b>	<b>10,5</b>	<b>40,3</b>	<b>26 %</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	310	0,01	1,3	2,1	62 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	10	0,00	0,0	1,6	0 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	180	0,01	0,4	1,5	26 %
Möbel	370	0,01	0,4	7,9	5 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	70	0,00	0,3	4,4	7 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	330	0,01	2,2	10,1	22 %
Uhren/Schmuck	70	0,00	0,4	1,8	21 %
Sonstiges	110	0,00	0,4	0,8	42 %
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>1.450</b>	<b>0,05</b>	<b>5,4</b>	<b>30,3</b>	<b>18 %</b>
<b>GESAMT</b>	<b>19.710</b>	<b>0,73</b>	<b>79,2</b>	<b>147,5</b>	<b>54 %</b>
<b>Vergleich 2006</b>	<b>20.585</b>	<b>0,76</b>	<b>94,5</b>	-	<b>69 %</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

## 6.4 EINZELHANDELSSTRUKTUR IM STADTBEZIRK WEST

Der Stadtbezirk West umfasst die nördlich des Stadtbezirks Mitte liegenden Stadtteile Findorff, Gröpelingen und Walle sowie das landwirtschaftlich und naturräumlich geprägte Blockland (vgl. nachfolgende Abbildung).



Abbildung 53: Stadtbezirk West  
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

### 6.4.1 Blockland

Im Norden Bremens angrenzend an die niedersächsischen Kommunen Lilienthal und Ritterhude liegt der Stadtteil Blockland inmitten der Naturschutzgebiete „Untere Wümme“ und „Kuhgrabensee“. Der Stadtteil ist mit 417 Einwohnern und rd. 30 km<sup>2</sup> Fläche landwirtschaftlich geprägt. Tourismus und Naherholung in Blockland gewinnen in den letzten Jahren an Bedeutung, was auf die historische Bebauung mit Fachwerkhäusern, den Kleingärten sowie den Möglichkeiten zum Fahrradfahren zurückzuführen ist. Einzelhandel war zum Zeitpunkt der Erhebung nicht im Stadtteilverortet.

### 6.4.2 Findorff

Die zentrale Lage des Stadtteils Findorff ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt. In den Ortsteilen Regensburger Straße, Findorff-Bürgerweide und Weidedamm finden sich neben Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, auch Möglichkeiten die Grün- und Erholungsflächen zu nutzen. Die 25.496 Einwohner konzentrieren sich weitestgehend auf die Siedlungsgebiete im südlichen Bereich des Stadtteils (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 55: Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Findorff

#### Siedlungsstrukturelle Kennwerte

Einwohner (Stand: 31.12.2017)	25.496*
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2013	-0,2 %

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: IfH 2017, Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \* nachträgliche Aktualisierung in Berechnungen nicht berücksichtigt

Der Einzelhandelsbestand in Findorff konzentriert sich im hohen Maß auf die Wohnbebauung, sodass der Einzelhandel weitestgehend auf die südlichen und zentralen Lagen Findorffs konzentriert ist (vgl. nachfolgende Abbildung).



**Abbildung 54: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Findorff nach Größenklassen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen

Die Verkaufsfläche in Findorff hat sich seit der Einzelhandelsbestandserhebung 2006 negativ entwickelt. Auch die Betriebsanzahl ist stark rückläufig. Die Verkaufsflächenausstattung liegt bei rd. 0,65 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner (vgl. nachfolgende Tabelle). Insgesamt konzentriert sich das Angebot stark auf Nahrungs- und Genussmittel.

Das Stadtteilzentrum weist einen Besatz von rd. 62 % der Gesamtverkaufsfläche des Stadtteils auf und besitzt somit ein vergleichsweise hohes Gewicht. Zurzeit wird neben dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich im Stadtteilzentrum eine hohe Verkaufsfläche der Warengruppe Möbel durch einen Polsterfachmarkt zugeordnet, welcher jedoch den Standort nach Bestandserhebung geschlossen hat. Das größtenteils kleinteilige und individuelle Angebot des Stadtteilzentrums, welches durch Bremens größten und attraktivsten Wochenmarkt ergänzt wird, verliert somit perspektivisch einen großen Teil der Verkaufsfläche bzw. seines Angebots außerhalb des kurzfristigen Bedarfsbereichs, welches somit Handlungsbedarf aufzeigt.

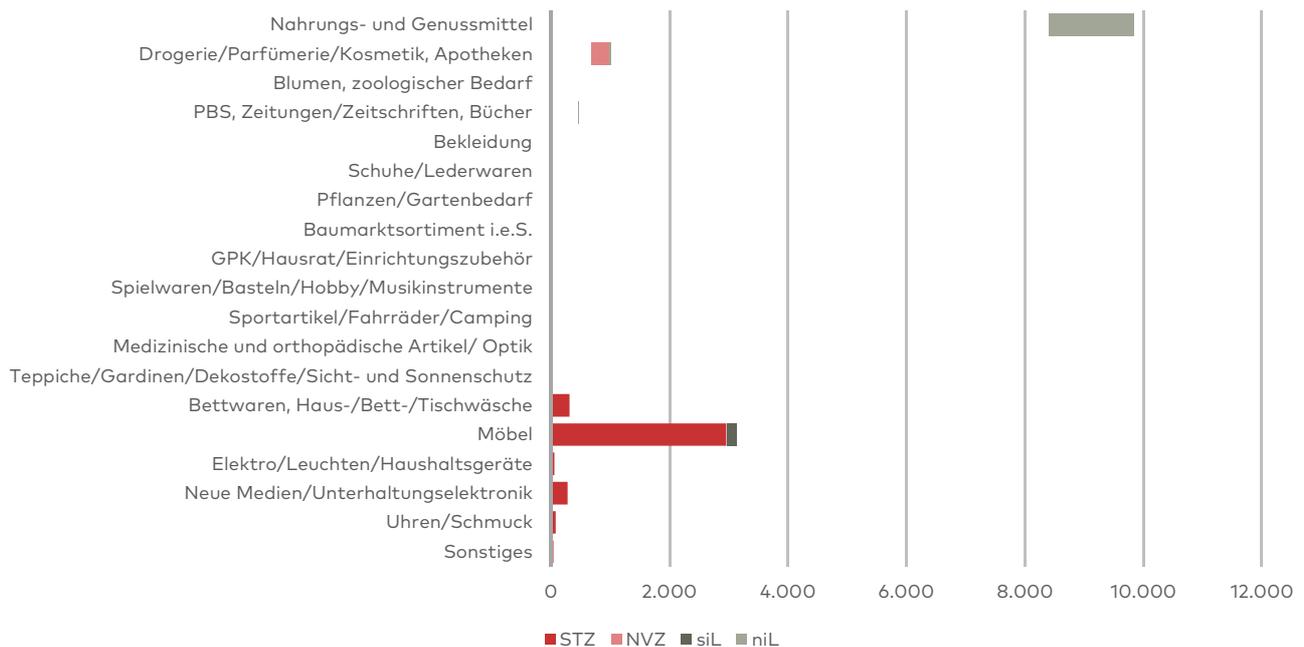
Das Nahversorgungszentrum Weidedamm ergänzt mit 25 % der stadtteilspezifischen Verkaufsfläche das Angebot mit einem Lebensmittelvollsortimenter und zwei Lebensmitteldiscountern. In den städtebaulich integrierten Lagen finden sich kleinflächige Angebote der unterschiedlichen Warengruppen (z. B. Bekleidung, Nahrungs- und Genussmittel, Möbel). Rd. 8 % der Verkaufsfläche finden sich in

nicht integrierter Lage, wobei diese maßgeblich auf einen Getränkemarkt und einen Bio-Supermarkt zurückzuführen sind (vgl. nachfolgende Abbildung).

**Tabelle 56: Einzelhandelsbestand in Findorff\***

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung <sup>39</sup>
Anzahl der Betriebe	137	100	-27 %
Gesamtverkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	19.625	17.540	-11 %
Verkaufsfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> je EW)	0,76	0,65	-0,11

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Verkaufsflächenangaben gerundet; \* ohne Leerstände



**Abbildung 55: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Findorff**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

Die Zentralität Findorffs erreicht in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine hohe Ausstattung von rd. 98 %. Insgesamt ist somit eine befriedigende Ausstattung im kurzfristigen Bedarfsbereich zu vermerken. Der mittel- und langfristige Bedarfsbereich ist durch die Mehrzahl an kleinflächigen Konzepten von einem Kaufkraftabfluss und somit einer geringen Zentralität geprägt (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 57: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Findorff**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche pro Einwohner	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	9.840	0,37	57,6	58,9	98 %

<sup>39</sup> Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen sowie einer unterschiedlichen Beurteilung von Außen(verkaufs)flächen (u. a. Verkaufsflächen vs. Anbauflächen/Ausstellungsflächen) und reinen Handwerksbetrieben resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.010	0,04	4,9	9,2	53 %
Blumen, zoologischer Bedarf	270	0,01	1,2	2,9	42 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	470	0,02	1,5	4,4	34 %
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>11.600</b>	<b>0,43</b>	<b>65,1</b>	<b>75,4</b>	<b>86 %</b>
Bekleidung	470	0,02	1,3	13,5	10 %
Schuhe/Lederwaren	40	0,00	0,1	3,6	3 %
Pflanzen/Gartenbedarf	300	0,01	0,2	2,2	10 %
Baumarktsortiment i.e.S.	10	0,00	0,1	12,4	1 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	260	0,01	0,4	1,8	23 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	460	0,02	1,4	3,4	42 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	280	0,01	0,7	2,8	24 %
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>1.810</b>	<b>0,07</b>	<b>4,2</b>	<b>39,7</b>	<b>11 %</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	220	0,01	1,5	2,1	72 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0	0,00	0,0	1,6	0 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	310	0,01	0,7	1,5	46 %
Möbel	3.130	0,12	3,4	7,9	43 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	70	0,00	0,3	4,4	7 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	290	0,01	2,3	10,0	23 %
Uhren/Schmuck	80	0,00	0,5	1,9	26 %
Sonstiges	40	0,00	0,2	0,8	21 %
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>4.140</b>	<b>0,15</b>	<b>8,9</b>	<b>30,3</b>	<b>29 %</b>
<b>GESAMT</b>	<b>17.540</b>	<b>0,65</b>	<b>78,1</b>	<b>145,4</b>	<b>54 %</b>
<b>Vergleich 2006</b>	<b>19.625</b>	<b>0,76</b>	<b>84</b>	<b>-</b>	<b>65 %</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

### 6.4.3 Gröpelingen

Nördlich der Weser gelegen und an den Stadtteil Häfen im Süden angrenzend liegt der Stadtteil Gröpelingen, welcher fünf Ortsteile zählt: Gröpelingen, Lindenhof, Ohlenhof, In den Wischen und Oslebshausen. Mit 37.562 Einwohnern ist Gröpelingen der bevölkerungsreichste Stadtteil im Bremer Westen. Als klassischer Arbeiterbezirk ist der Stadtteil auch heute noch von Bewohnern mit verschiedenen kulturellen Hintergründen geprägt. Die Schließung der AG-Weser im Jahr 1983 als größter Arbeitgeber hat dazu beigetragen, dass sich die Einwohnerstruktur verändert hat und die Kaufkraft deutlich unterdurchschnittlich ist (vgl. nachfolgende Tabelle). Der Ortsteil Lindenhof mit guter Infrastruktur und günstigem Wohnraum zieht sowohl Studenten als auch Migranten an. Der Ortsteil Ohlenhof ist der bevölkerungsreichste Ortsteil, welcher durch eine ruhige und günstige Wohngegend geprägt ist, wohingegen im Ortsteil In den Wischen die wenigsten Einwohner leben.

**Tabelle 58: Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Gröpelingen**

#### Siedlungsstrukturelle Kennwerte

Einwohner (Stand: 31.12.2017)	37.562*
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2013	+5,9 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2023	+1,6 %
Kaufkraftkennziffer	90,1

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: IfH 2017, Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \* nachträgliche Aktualisierung in Berechnungen nicht berücksichtigt

Der Einzelhandelsbestand in Gröpelingen fokussiert sich auf das Stadtteilzentrum, angrenzende integrierte Lagen im Süden des Stadtteils sowie auf das Nahversorgungszentrum Oslebshausen mit dem angrenzenden Sonderstandort im Norden (vgl. nachfolgende Abbildung).



**Abbildung 56: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Gröpelingen nach Größenklassen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen

Der Einzelhandelsbestand in Gröpelingen hat sich seit der Bestandserhebung 2006 quantitativ rückläufig entwickelt, was u. a. auf die Umstrukturierungen am Sonderstandort Schragestraße aufgrund der Schließung des Möbelhauses Sander zurückzuführen ist (vgl. nachfolgende Tabelle).

Das Stadtteilzentrum Gröpelingens weist einen interessanten ergänzenden Besatz zum angrenzenden Sonderstandort Waterfront im Stadtteil Häfen auf. Das häufig frische und spezialisierte Angebot richtet sich vornehmlich an die migran-tische Wohnbevölkerung. Die rd. 31 % der stadtteilspezifischen Verkaufsfläche verteilen sich insb. auf die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/ Parfümerie/Kosmetik, Apotheken sowie Bekleidung, woraus sich insgesamt ein angemessener Branchenmix ergibt. Als Ankermieter dienen u. a. Lebensmittelan-bieter, discountorientierte Bekleidungsfachmärkte sowie Drogeriefachmärkte.

Das perspektivische Nahversorgungszentrum Oslebshausen weist mit zwei Le-bensmitteldiscountern, einem Drogeriefachmarkt sowie ergänzenden Angeboten im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich eine gute Ausstattung mit rd. 10 % der Verkaufsfläche im Stadtteil auf. Das perspektivische Nahversorgungszent-rum übernimmt hauptsächlich eine Versorgungsfunktion für den Ortsteil Oslebs-hausen.

Der größte Anteil der Verkaufsfläche entfällt auf den Sonderstandort Schrage-straße mit dem Sander-Center. Nach Schließung des Möbelhauses wurde der Sonderstandort umstrukturiert und weist heute rd. 13.670 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf, welche sich nicht nur auf den nicht zentren- und nicht zentren- und nahversor-gungsrelevanten Einzelhandel konzentrieren, sondern auch erhebliche Anteile in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung aufweisen. Als Ankermieter dienen u. a. der Möbelfachmarkt Roller sowie der Lebensmittelvoll-sortimenter Rewe.

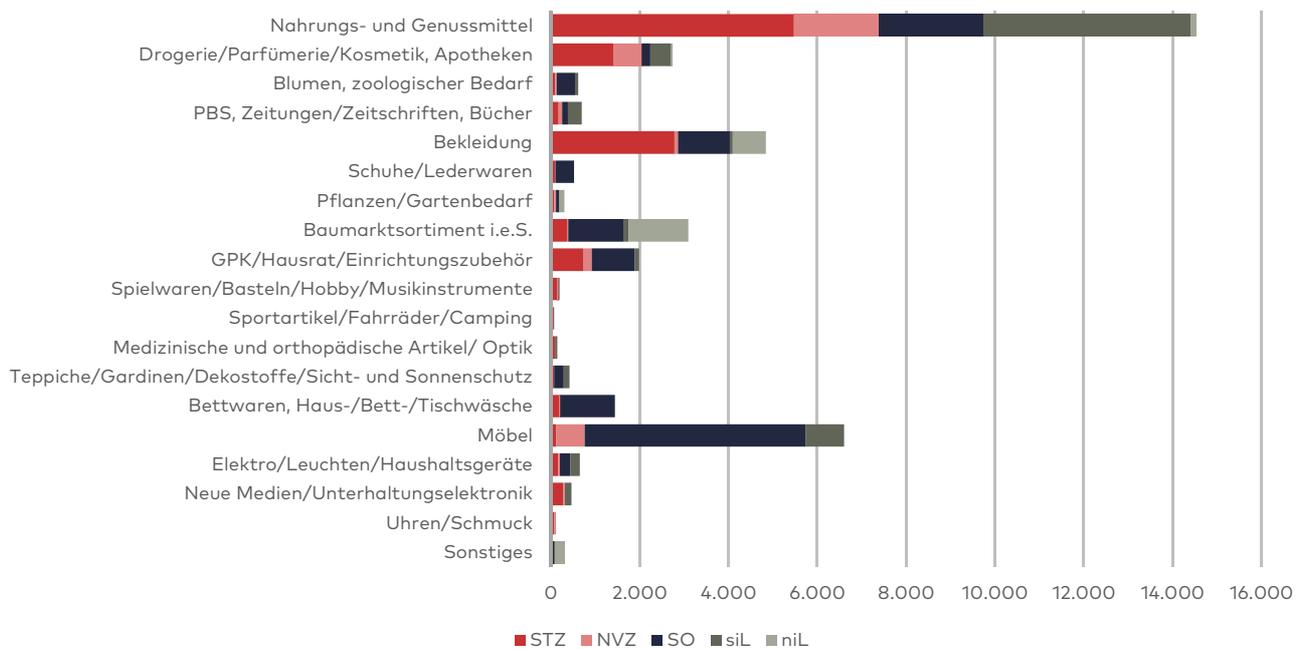
Rd. 18 % der Verkaufsflächen finden sich zudem in städtebaulich integrierter Lage (insb. im kurzfristigen Bedarfsbereich) und dienen vornehmlich zur Nahversor-gung der Bevölkerung (vgl. nachfolgende Abbildung).

**Tabelle 59: Einzelhandelsbestand in Gröpelingen\***

	Einzelhandelsbestandser- hebung 2006	Einzelhandelsbestandser- hebung 2016/2017	Entwicklung <sup>40</sup>
Anzahl der Betriebe	166	152	-8 %
Gesamtverkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	47.185	39.700	-16 %
Verkaufsfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> je EW)	1,36	1,09	-0,27

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Verkaufsflächenangaben gerundet; \* ohne Leerstände

<sup>40</sup> Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsver-lagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammen-schlüssen sowie einer unterschiedlichen Beurteilung von Außen(verkaufs)flächen (u. a. Verkaufsflächen vs. An-bauflächen/Ausstellungsflächen) und reinen Handwerksbetrieben resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005).



**Abbildung 57: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Gröpelingen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

Die gesunkene Verkaufsfläche im Stadtteil hat ebenfalls eine gesunkene Verkaufsflächenausstattung zur Folge. Durch den Bedeutungsverlust in vormals stark ausgestatteten Sortimenten (u. a. Möbel, Unterhaltungselektronik) und die Entstehung des Sonderstandorts Waterfront im angrenzenden Stadtteil Häfen entwickelte sich die Gröpelinger Zentralität negativ und weist lediglich im kurzfristigen Bedarfsbereich eine zufriedenstellende Ausstattung auf (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 60: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Gröpelingen**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche pro Einwohner	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	14.520	0,40	77,4	78,6	99 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	2.740	0,07	12,0	12,2	99 %
Blumen, zoologischer Bedarf	610	0,02	1,3	3,9	34 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	710	0,02	1,9	5,6	34 %
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>18.580</b>	<b>0,51</b>	<b>92,6</b>	<b>100,2</b>	<b>92 %</b>
Bekleidung	4.840	0,13	9,3	17,0	55 %
Schuhe/Lederwaren	530	0,01	1,1	4,6	25 %
Pflanzen/Gartenbedarf	290	0,01	0,5	2,9	16 %
Baumarktsortiment i.e.S.	3.100	0,08	4,2	17,4	24 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1.970	0,05	1,8	2,2	81 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	200	0,01	0,6	4,3	14 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	70	0,00	0,2	3,6	4 %
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>10.990</b>	<b>0,30</b>	<b>17,6</b>	<b>52,0</b>	<b>34 %</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	140	0,00	0,5	2,8	18 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	420	0,01	0,6	2,1	29 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1.440	0,04	2,2	2,0	109 %
Möbel	6.610	0,18	8,7	10,0	87 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	660	0,02	1,8	5,6	32 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	450	0,01	3,1	12,8	24 %
Uhren/Schmuck	110	0,00	0,6	2,3	27 %
Sonstiges	310	0,01	0,6	1,1	58 %
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>10.140</b>	<b>0,28</b>	<b>18,1</b>	<b>38,5</b>	<b>47 %</b>
<b>GESAMT</b>	<b>39.700</b>	<b>1,09</b>	<b>128,3</b>	<b>190,8</b>	<b>67 %</b>
<b>Vergleich 2006</b>	<b>47,185</b>	<b>1,36</b>	<b>176,3</b>	<b>-</b>	<b>101 %</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

Der Sonderstandort Waterfront (Stadtteil Häfen) ist aufgrund seiner verkehrlichen Anbindung und der räumlichen Nähe faktisch dem Stadtteil Gröpelingen zuzurechnen. Daher werden im Folgenden die Umsätze und Verkaufsflächen des Sonderstandortes mit den Umsätzen und Verkaufsflächen der Betriebe im Stadtteil Gröpelingen aggregiert dargestellt. Damit ergeben sich deutlich andere sortimentsspezifische Zentralitätswerte, die jedoch aufgrund des gesamtstädtischen

Einzugsgebietes des Sonderstandortes Waterfront zu relativieren sind (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 61: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Gröpelingen (inkl. Waterfront)**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	15.970	88,7	79,2	112 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	5.560	23,7	12,3	193 %
Blumen, zoologischer Bedarf	650	1,5	3,9	39 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1.450	4,0	5,6	72 %
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>23.620</b>	<b>118,0</b>	<b>101,0</b>	<b>117 %</b>
Bekleidung	25.830	66,6	17,1	389 %
Schuhe/Lederwaren	4.180	11,1	4,7	238 %
Pflanzen/Gartenbedarf	300	0,5	2,9	18 %
Baumarktsortiment i.e.S.	3.140	4,3	17,5	24 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	3.350	3,3	2,2	149 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	1.100	3,6	4,4	82 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1.400	3,9	3,6	108 %
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>39.280</b>	<b>93,3</b>	<b>52,4</b>	<b>178 %</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	250	1,3	2,8	46 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	420	0,6	2,1	29 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1.540	2,4	2,0	120 %
Möbel	6.690	8,8	10,0	88 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	3.150	17,8	5,6	316 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	2.040	14,1	12,9	109 %
Uhren/Schmuck	600	3,2	2,3	140 %
Sonstiges	310	0,6	1,1	57 %
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>15.000</b>	<b>48,8</b>	<b>38,8</b>	<b>126 %</b>
<b>GESAMT</b>	<b>77.880</b>	<b>260,2</b>	<b>192,3</b>	<b>135 %</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

### 6.4.4 Walle

Nördlich der Weser zwischen den Stadtteilen Gröpelingen und Findorff bzw. Mitte gelegen, befindet sich der Stadtteil Walle mit sieben Ortsteilen: Utbremen, Stefensweg, Westend, Walle, Osterfeuerberg, Hohweg und Überseestadt. Der Stadtteil Walle wird immer beliebter, was auf die zentrale Lage mit guter Infrastruktur und vergleichsweise günstigen Mieten, einer Mischung aus kurzen Wegen zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs, zahlreichen Kultur- und Freizeitangeboten und den vielen Grünflächen zurückzuführen ist. Die steigende Beliebtheit wird auch an der stark positiven relativen Bevölkerungsprognose bis 2023 deutlich (vgl. nachfolgende Tabelle). Ebenfalls starken Einfluss auf diese Prognose hat die Eingliederung der Überseestadt in den Stadtteil Walle, wodurch sich das größte städtebauliche Entwicklungsprojekt Bremens im Stadtteil befindet (vgl. Kapitel 6.1.1).

**Tabelle 62: Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Walle**

#### Siedlungsstrukturelle Kennwerte

Einwohner (Stand: 31.12.2017)	30.375*
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2013	+9,8 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2023	+8,4 %
Kaufkraftkennziffer	93,6

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: IfH 2017, Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \* nachträgliche Aktualisierung in Berechnungen nicht berücksichtigt

Der Einzelhandelsbestand in Walle konzentriert sich mehrheitlich auf den zentralen Bereich des Stadtteils in der Nähe des Zentrums und den Süden des Stadtteils, an welchem vornehmlich nicht integrierte Lagen vorherrschen. Im Süden und Südwesten hat sich zudem im Rahmen der Überseestadt Einzelhandel angesiedelt.



**Abbildung 58: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Walle nach Größenklassen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen

U. a. durch die Ansiedlung des Fahrradmarkts Stadler und den Entwicklungen in der Überseestadt hat sich die Verkaufsfläche in Walle um rd. 45 % erhöht. Trotzdem ist ein Rückgang der Betriebszahlen zu erkennen (vgl. nachfolgende Tabelle).

Das Stadtteilzentrum Walle stellt mit rd. 45 % den größten Anteil der Verkaufsflächen im Stadtteil dar. Das auf zwei Straßenzügen (Waller Heerstraße und Vegesacker Str./Wartburgstr.) parallel verlaufende Zentrum besitzt seinen Verkaufsflächenschwerpunkt im Walle-Center, welches u. a. die Ankermieter Edeka, Aldi und Rossmann aufweist. Ergänzt wird das Angebot insb. mit kleinteiligem Besitz im Straßenverlauf der beiden parallel verlaufenden Achsen, wobei das Angebot in großen Teilen von zentrenergänzenden Funktionen geprägt ist und z. T. Leerstandproblematiken aufweist.

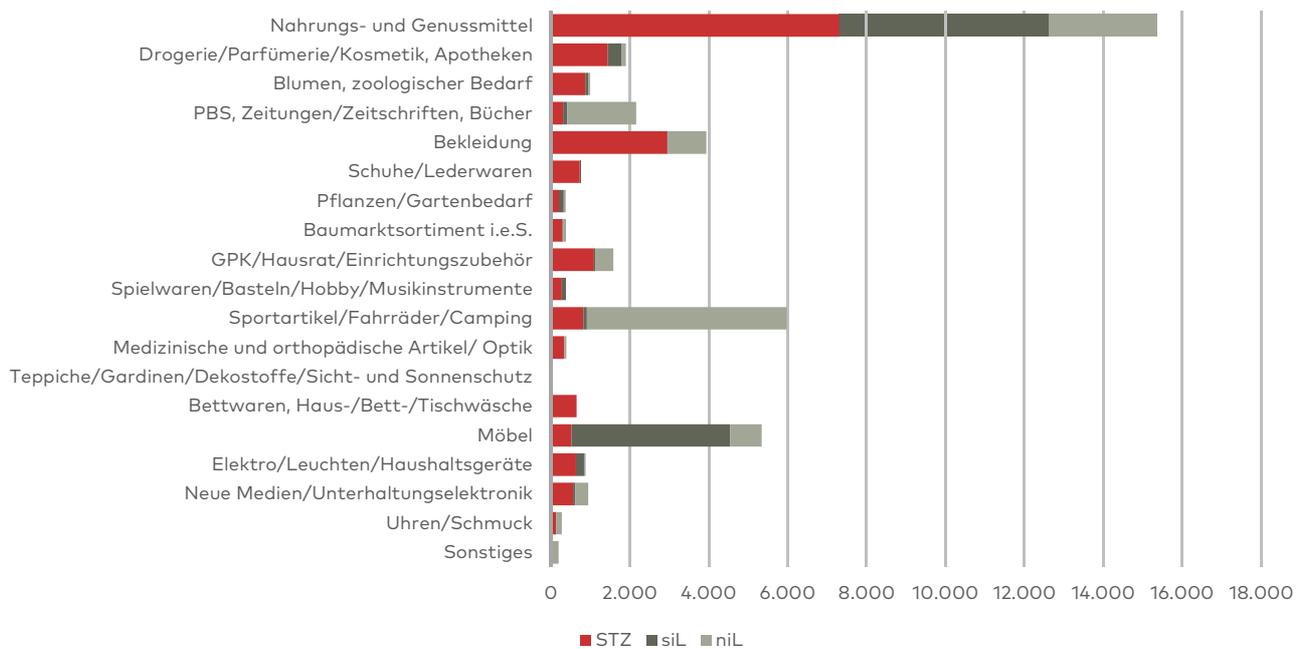
Insgesamt rd. 30 % der Verkaufsfläche befinden sich in nicht integrierter Lage, wovon neben Zweirad Stadler als nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment auch die zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher und Bekleidung in diesen Lagen verortet sind. Rd. 25 % der Verkaufsflächen befinden sich in integrierter Lage, wobei insbesondere die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Möbel vertreten sind (vgl. nachfolgende Abbildung).

**Tabelle 63: Einzelhandelsbestand in Walle\***

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung <sup>41</sup>
Anzahl der Betriebe	205	192	-6 %
Gesamtverkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	29.255	42.420	+45 %
Verkaufsfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> je EW)	1,07	1,46	+0,39

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Verkaufsflächenangaben gerundet; \* ohne Leerstände

<sup>41</sup> Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen sowie einer unterschiedlichen Beurteilung von Außen(verkaufs)flächen (u. a. Verkaufsflächen vs. Anbauflächen/Ausstellungsflächen) und reinen Handwerksbetrieben resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005).



**Abbildung 59: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Walle**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

Trotz des starken Anstiegs der Verkaufsfläche in Walle ist nur ein geringer Zentralitätszuwachs zu beobachten, welcher einerseits auf die gestiegene Bevölkerungszahl und andererseits auf enorme Zuwächse in, relativ gesehen, unproduktiven Sortimenten wie bspw. Fahrräder und Fahrradzubehör zurückzuführen ist. Positiv hervorzuheben ist die sehr hohe Ausstattung im kurzfristigen Bedarfsbereich, wobei ein Fachmarkt für Künstlerbedarf insb. für hohe Zentralitäten in der Warengruppe PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher sorgt (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 64: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Walle**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche pro Einwohner	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	15.370	0,53	83,0	65,9	126 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.900	0,07	7,7	10,3	75 %
Blumen, zoologischer Bedarf	990	0,03	1,9	3,2	60 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	2.170	0,07	5,7	4,8	119 %
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>20.420</b>	<b>0,70</b>	<b>98,3</b>	<b>84,2</b>	<b>117 %</b>
Bekleidung	3.930	0,14	8,3	14,9	56 %
Schuhe/Lederwaren	740	0,03	1,9	4,0	47 %
Pflanzen/Gartenbedarf	370	0,01	0,8	2,4	35 %
Baumarktsortiment i.e.S.	390	0,01	0,6	14,1	4 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1.580	0,05	1,7	1,9	86 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	370	0,01	1,1	3,8	29 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	5.980	0,21	12,8	3,1	411 %
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>13.360</b>	<b>0,46</b>	<b>27,2</b>	<b>44,2</b>	<b>62 %</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	380	0,01	1,7	2,3	72 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	10	0,00	0,0	1,8	1 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	650	0,02	1,2	1,7	70 %
Möbel	5.330	0,18	5,0	8,7	58 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	880	0,03	2,7	4,8	55 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	930	0,03	6,4	11,1	57 %
Uhren/Schmuck	280	0,01	1,5	2,1	71 %
Sonstiges	190	0,01	0,4	0,9	38 %
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>8.640</b>	<b>0,30</b>	<b>18,8</b>	<b>33,4</b>	<b>56 %</b>
<b>GESAMT</b>	<b>42.420</b>	<b>1,46</b>	<b>144,3</b>	<b>161,8</b>	<b>89 %</b>
<b>Vergleich 2006</b>	<b>29.255</b>	<b>1,07</b>	<b>118,1</b>	<b>-</b>	<b>85 %</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

## 6.5 EINZELHANDELSSTRUKTUR IM STADTBEZIRK NORD

Der Stadtbezirk Nord umfasst die Stadtteile Burglesum, Blumenthal und Vegesack (vgl. nachfolgende Abbildung). Durch die Lesum- und Wümmeniederung und die südlich angrenzenden Industrie- und Hafengebiete (Blockland, Häfen) sowie historischen Entwicklung liegt der Stadtbezirk relativ abgesetzt und weist durch das besondere Stadtteilzentrum Vegesack einen eigenständigen Hauptgeschäftsbereich mit mittelzentraler Versorgungsfunktion auf.



**Abbildung 60: Stadtbezirk Nord**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

### 6.5.1 Blumenthal

Der nördlichste Stadtteil Bremens ist geprägt durch die Lage an der Geestkante zur Weser. Gleichzeitig wurde der Stadtteil durch die Industrie am Fluss geprägt, auch wenn der dörfliche Charakter in Randbereichen bewahrt bleibt. Die fünf Ortsteile Blumenthal, Lüssum-Bockhorn, Rönnebeck, Farge und Rekum erstrecken sich auf einer Fläche von rd. 23 km<sup>2</sup>. Der Stadtteilkern Blumenthal hat mit dem Bahnhof und dem Stadtteilzentrum eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil. In den eher dörflichen Ortsteilen Rekum, Farge sowie Rönnebeck sind vor allem Einfamilienhäuser vorzufinden. Der Ortsteil Lüssum-Bockhorn ist durch den Kontrast von großen Einfamilienhausgebieten und einer Großwohnsiedlung geprägt und grenzt an das niedersächsische Umland. Die Bevölkerungsprognose zeigt für die Bevölkerung in Blumenthal in den kommenden Jahren ein geringes Wachstum auf (vgl. nachfolgende Tabelle).

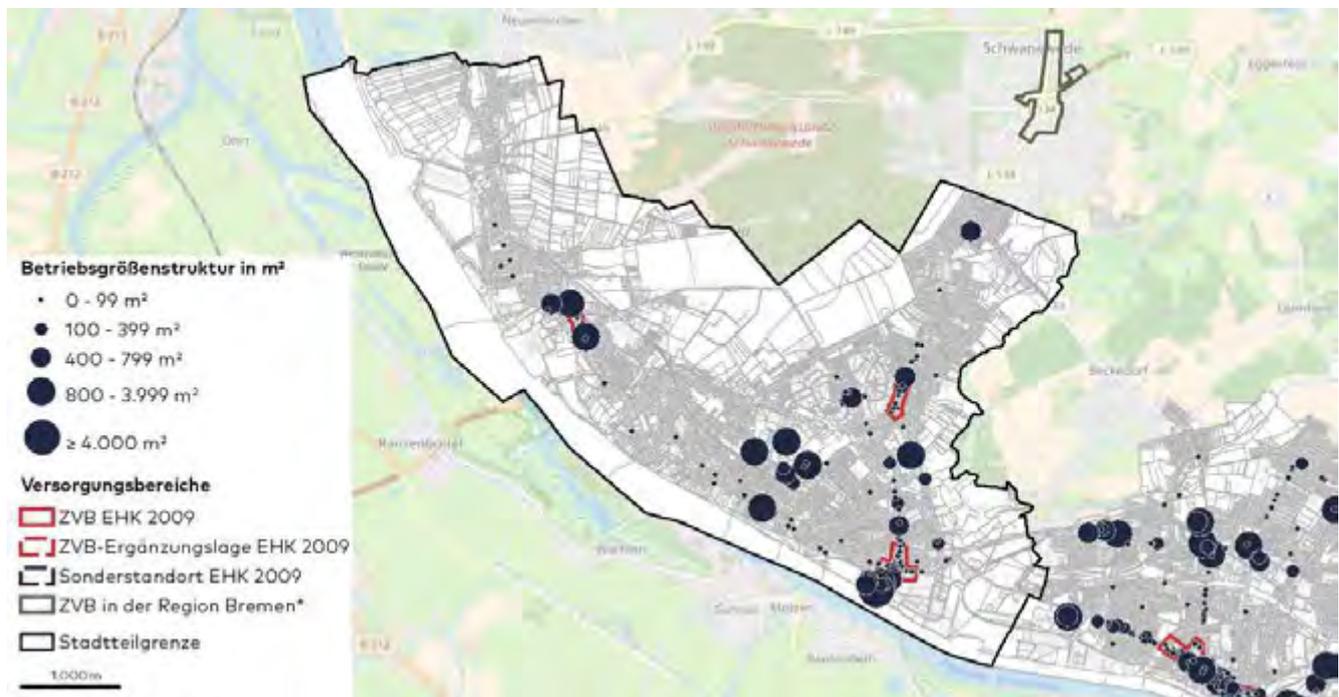
**Tabelle 65: Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Blumenthal**

**Siedlungsstrukturelle Kennwerte**

Einwohner (Stand: 31.12.2017)	32.177*
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2013	+5,0 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2023	+0,3 %
Kaufkraftkennziffer	96,7

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: IfH 2017, Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \* nachträgliche Aktualisierung in Berechnungen nicht berücksichtigt

Der Einzelhandel im Stadtteil Blumenthal ist dispers verteilt mit kleineren Agglomerationen. Die größte Agglomeration stellt der Fachmarktstandort im südlichen Bereich des Stadtteilzentrums dar. Weitere großflächige Betriebe finden sich zentral im Stadtteil im Gewerbegebiet Heidlerchenstraße. Weiterhin finden sich zwei perspektivische Nahversorgungszentren im Nordwesten und Nordosten des Stadtteils (vgl. nachfolgende Abbildung).



**Abbildung 61: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Blumenthal nach Größenklassen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen; OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; \*nachrichtliche Übernahme

Die Verkaufsfläche im Stadtteil Blumenthal ist in den letzten Jahren leicht rückläufig und betrug zur Bestandserhebung rd. 36.020 m² Verkaufsfläche in 92 Betrieben, was einer vergleichsweise hohen durchschnittlichen Verkaufsflächen-größe von rd. 400 m² pro Betrieb entspricht (vgl. nachfolgende Tabelle).

Insbesondere durch den Fachmarktstandort in der Weserstrandstraße im Stadtteilzentrum Blumenthals ergibt sich eine hohe Verkaufsflächenausstattung im Stadtteilzentrum, welche in etwa der Hälfte der stadtteilspezifischen Verkaufsfläche entspricht. Magnetbetriebe sind u. a. Edeka, Aldi, dm und Rossmann. Größter Betrieb im Stadtteilzentrum ist der toom Baumarkt am Fachmarktstandort. Die historisch bedeutsame Mühlenstraße hat in den letzten Jahren weiter an Attraktivität verloren und stellt kein funktionierendes Zentrum mehr dar.

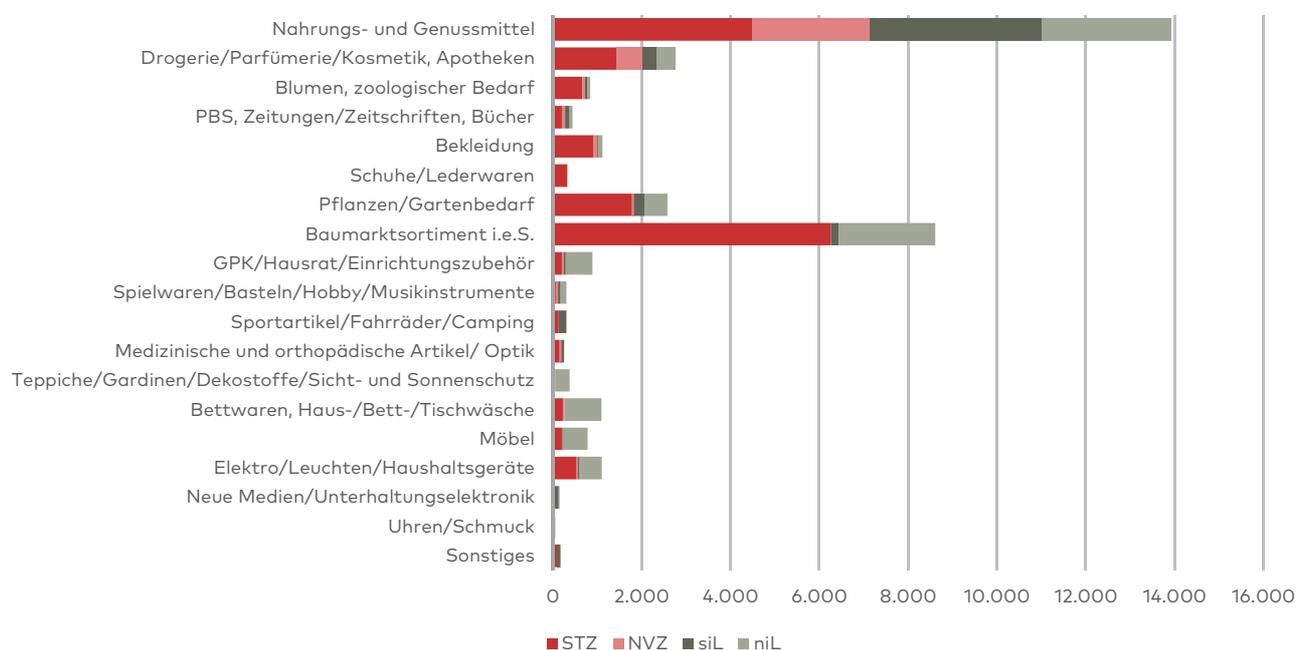
Die perspektivischen Nahversorgungszentren Farge und Lüssum-Bockhorn stellen rd. 10 % der Verkaufsfläche im Stadtteil dar. Im Nahversorgungszentrum Lüssum-Bockhorn ist weiterhin mit nur einem kleinflächigen Lebensmitteldiscounter und insgesamt 4 Betrieben ein geringer Anteil an Einzelhandel verortet, welcher eine wichtige Funktion für die Nahversorgung übernimmt. Zudem wurde nach der Bestandserhebung ein Aldi im ZVB realisiert. Im perspektivischen Nahversorgungszentrum Farge sind zwei großflächige Lebensmitteldiscounter und ein Drogeriefachmarkt verortet, welche um kleinteilige Angebote im kurzfristigen Bedarfsbereich ergänzt werden.

Rd. 26 % der Verkaufsfläche befinden sich in nicht-integrierter Lage, wobei neben nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch ein hoher Anteil im Bereich Nahrungs- und Genussmittel verortet ist. In städtebaulich integrierter Lage finden sich vornehmlich zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (vgl. nachfolgende Tabelle/Abbildung).

**Tabelle 66: Einzelhandelsbestand in Blumenthal\***

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung <sup>42</sup>
Anzahl der Betriebe	147	92	-37 %
Gesamtverkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	37.780	36.020	-5 %
Verkaufsfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> je EW)	1,16	1,15	-0,01

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Verkaufsflächenangaben gerundet; \* ohne Leerstände



**Abbildung 62: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Blumenthal**

<sup>42</sup> Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen sowie einer unterschiedlichen Beurteilung von Außen(verkaufs)flächen (u. a. Verkaufsflächen vs. Anbauflächen/Ausstellungsflächen) und reinen Handwerksbetrieben resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

Die gesunkene Zentralität in Blumenthal ist u. a. durch den Kaufkraftzuwachs, eine niedrigere Verkaufsfläche und die z. T. unattraktiven Einzelhandelslagen begründbar. Lediglich im kurzfristigen Bedarfsbereich weist Blumenthal eine sehr gute Ausstattung auf und kann Kaufkraft binden (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 67: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Blumenthal**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche pro Einwohner	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	13.930	0,44	79,4	70,4	113 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	2.750	0,09	12,4	11,0	112 %
Blumen, zoologischer Bedarf	840	0,03	1,9	3,5	56 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	440	0,01	1,3	5,1	25 %
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>17.970</b>	<b>0,57</b>	<b>94,9</b>	<b>90,0</b>	<b>106 %</b>
Bekleidung	1.110	0,04	2,4	15,7	15 %
Schuhe/Lederwaren	320	0,01	0,9	4,3	20 %
Pflanzen/Gartenbedarf	2.580	0,08	3,0	2,6	116 %
Baumarktsortiment i.e.S.	8.620	0,27	10,6	15,2	70 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	880	0,03	1,0	2,0	50 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	300	0,01	0,9	4,0	23 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	310	0,01	0,7	3,3	21 %
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>14.110</b>	<b>0,45</b>	<b>19,5</b>	<b>47,1</b>	<b>41 %</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	250	0,01	1,6	2,5	66 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	370	0,01	0,5	1,9	26 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1.090	0,03	2,0	1,8	113 %
Möbel	780	0,02	0,7	9,2	8 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	1.110	0,04	3,5	5,1	67 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	150	0,00	0,8	11,8	7 %
Uhren/Schmuck	50	0,00	0,3	2,2	12 %
Sonstiges	160	0,01	0,3	1,0	36 %
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>3.950</b>	<b>0,13</b>	<b>9,8</b>	<b>35,4</b>	<b>28 %</b>
<b>GESAMT</b>	<b>36.020</b>	<b>1,15</b>	<b>124,2</b>	<b>172,5</b>	<b>72 %</b>
<b>Vergleich 2006</b>	<b>37.780</b>	<b>1,16</b>	<b>131,7</b>	<b>-</b>	<b>80 %</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

## 6.5.2 Burglesum

Im Norden Bremens liegt der Stadtteil Burglesum, welcher mit 33.069 Einwohnern auf rd. 18.000 km<sup>2</sup> einen eher dünn besiedelten Stadtteil darstellt (vgl. nachfolgende Tabelle). Er ist geprägt durch die Lage an der dicht besiedelten Geestkante zur Lesum sowie die dünn besiedelte Lesumniederung und teilt sich auf in fünf Ortsteile: Burg-Grambke, Werderland, Burgdamm, Lesum, St. Magnus. Es bestehen insbesondere Einzelhandelsverflechtungen in die angrenzende Gemeinde Rittterhude.

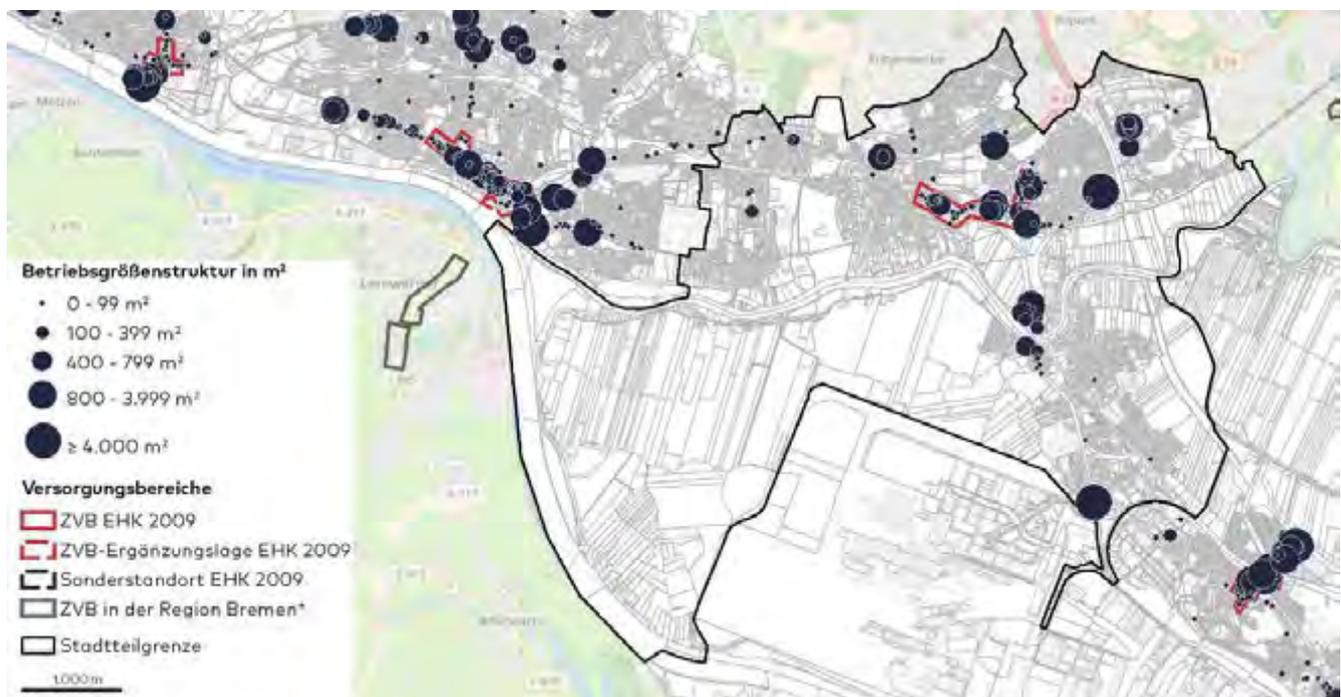
**Tabelle 68: Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Burglesum**

### Siedlungsstrukturelle Kennwerte

Einwohner (Stand: 31.12.2017)	33.069*
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2013	+1,5 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2023	+1,5 %
Kaufkraftkennziffer	95,6

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: IfH 2017, Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \* nachträgliche Aktualisierung in Berechnungen nicht berücksichtigt

In Burglesum finden sich neben dem Stadtteilzentrum und einem Nahversorgungszentrum eine weitere Einzelhandelsagglomeration in zentraler Lage an der Lesumbrücke sowie zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe (Gartenmarkt, Baumarkt). Darüber hinaus findet sich in den Siedlungslagen kleinteiliger Einzelhandel.



**Abbildung 63: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Burglesum nach Größenklassen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen; OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; \* nachrichtliche Übernahme

In Burglesum ist ein geringer Anstieg der Verkaufsfläche zu konstatieren, der mit einem Rückgang der Betriebsanzahl einhergeht. Insgesamt ist zwar ein Wachstum der Verkaufsflächenausstattung zu erkennen, welches jedoch weiterhin auf einem geringen Niveau stattfindet (vgl. nachfolgende Tabelle).

Das Stadtteilzentrum Burglesums (rd. 27 % der Verkaufsfläche Burglesums) liegt in den Ortsteilen Lesum und Burgdamm und weist drei Schwerpunkte auf: der historische Ortskern Lesum, die Nahversorgungslage in der Hindenburgstraße und der Einzelhandelsbestand in der Bremerhavener Heerstraße. Das Stadtteilzentrum weist somit eine bandförmige und langgestreckte Form auf mit funktionalen und städtebaulichen Unterschieden: der Lesumer Ortskern ist geprägt durch z. T. attraktive historische Bebauung und kleinteiligen, inhabergeführten Einzelhandelsbesatz, der um qualitativ hochwertige Anbieter im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ergänzt wird (u. a. 2 Bio-Supermärkte). Östlich der Bahntrasse findet sich an der Hindenburgstraße die autokundenorientierte Nahversorgungslage mit den Ankerbetrieben Aldi und Rossmann. Weiter östlich befindet sich in der abzweigenden Bremerhavener Heerstraße der dritte Schwerpunkt, welcher stärker von zentrenergänzenden Funktionen und preisorientiertem Einzelhandelsbesatz geprägt ist. Als Magnetbetrieb dient dort u. a. ein Rewe. Am nördlichen Rand wird derzeit ein weiterer Lebensmittelvollsortimenter errichtet.

Im Nahversorgungszentrum Marßel sind rd. 9 % der Verkaufsfläche des Stadtteils verortet. Als Magnetbetriebe dienen u. a. ein NP Lebensmitteldiscounter sowie ein Netto Lebensmitteldiscounter. Der meist für den kurzfristigen Bedarfsbereich ausgerichtete Besatz wird zudem um drei kleinflächige Betriebe im mittelfristigen Bedarfsbereich ergänzt.

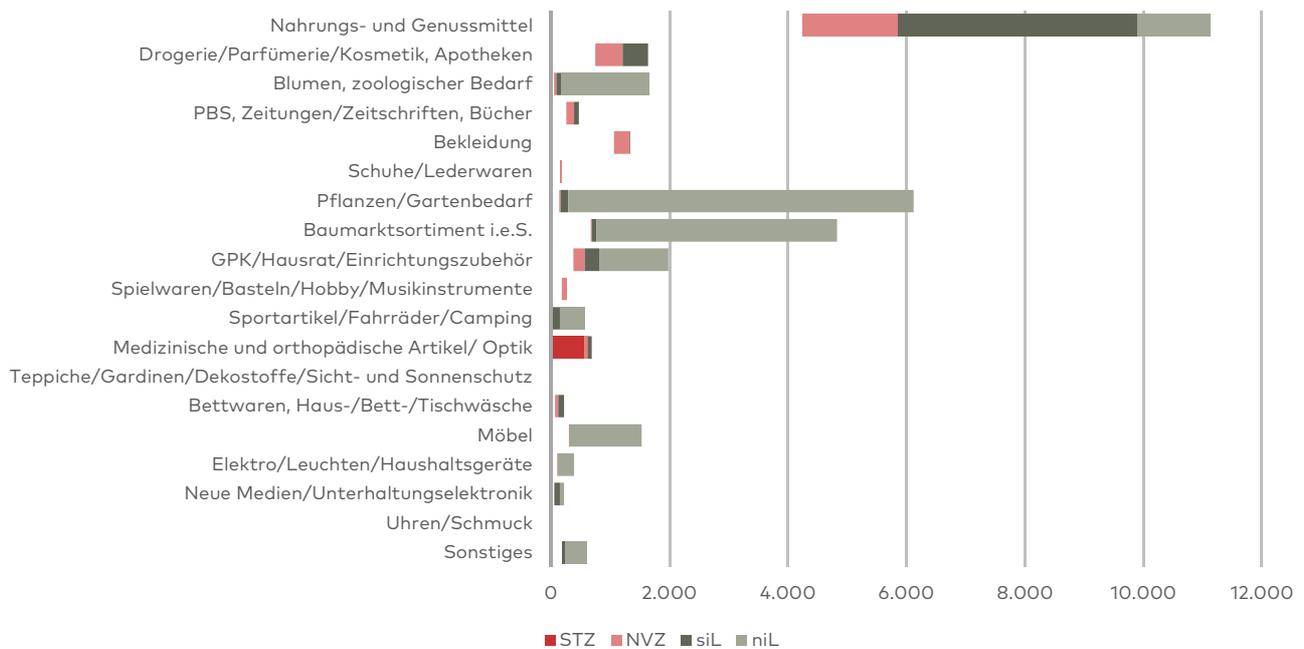
Ein großer Anteil der Verkaufsfläche (rd. 48 %) befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage, weist jedoch neben Randsortimenten in der Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör zumeist Warengruppen im nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auf. Der Besatz in städtebaulich integrierter Lage (rd. 16 %) beschränkt sich maßgeblich auf den kurzfristigen Bedarf (vgl. nachfolgende Abbildung).

**Tabelle 69: Einzelhandelsbestand in Burglesum\***

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung <sup>43</sup>
Anzahl der Betriebe	157	137	-13 %
Gesamtverkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	32.575	33.890	+4 %
Verkaufsfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> je EW)	0,98	1,04	+0,06

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Verkaufsflächenangaben gerundet; \* ohne Leerstände

<sup>43</sup> Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen sowie einer unterschiedlichen Beurteilung von Außen(verkaufs)flächen (u. a. Verkaufsflächen vs. Anbauflächen/Ausstellungsflächen) und reinen Handwerksbetrieben resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005).



**Abbildung 64: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Burglesum**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

Burglesums Zentralität ist trotz steigender Verkaufsfläche gesunken, was maßgeblich auf attraktive Angebote und Einzelhandelsstandorte im niedersächsischen Umland in räumlicher Nähe zum Stadtteil zurückzuführen ist. Die Ausstattung im Bereich Pflanzen/Gartenbedarf ist positiv hervorzuheben und ist auf einen großflächigen Anbieter zu beziehen (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 70: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Burglesum**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche pro Einwohner	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	11.130	0,34	61,6	74,8	82 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.640	0,05	7,8	11,7	67 %
Blumen, zoologischer Bedarf	1.640	0,05	2,5	3,6	69 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	460	0,01	1,5	5,5	27 %
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>14.880</b>	<b>0,46</b>	<b>73,4</b>	<b>95,7</b>	<b>77 %</b>
Bekleidung	1.340	0,04	3,2	17,0	19 %
Schuhe/Lederwaren	170	0,01	0,5	4,6	11 %
Pflanzen/Gartenbedarf	6.120	0,19	7,0	2,7	254 %
Baumarktsortiment i.e.S.	4.830	0,15	8,8	15,9	55 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1.980	0,06	1,9	2,2	86 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	270	0,01	0,7	4,3	16 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	570	0,02	1,3	3,6	37 %
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>15.270</b>	<b>0,47</b>	<b>23,4</b>	<b>50,3</b>	<b>46 %</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	690	0,02	4,1	2,6	156 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0	0,00	0,0	2,0	0 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	210	0,01	0,4	1,9	23 %
Möbel	1.520	0,05	1,6	10,0	16 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	390	0,01	0,8	5,5	14 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	220	0,01	1,5	12,7	12 %
Uhren/Schmuck	120	0,00	0,8	2,4	35 %
Sonstiges	590	0,02	1,3	1,1	119 %
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>3.740</b>	<b>0,11</b>	<b>10,6</b>	<b>38,2</b>	<b>28 %</b>
<b>GESAMT</b>	<b>33.890</b>	<b>1,04</b>	<b>107,3</b>	<b>184,2</b>	<b>58 %</b>
<b>Vergleich 2006</b>	<b>32.575</b>	<b>0,98</b>	<b>110,3</b>	<b>-</b>	<b>66 %</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

### 6.5.3 Vegesack

Der Stadtteil Vegesack liegt im Norden Bremens im Mündungsbereich der Lesum und Schönebecker Aue in die Weser und entwickelt sich um den ersten künstlichen Hafenstandort Deutschlands. Der Stadtteil setzt sich aus fünf unterschiedlichen Ortsteilen zusammen: Vegesack, Grohn, Schönebeck, Aumund-Hammersbeck und Fähr-Lobbendorf. Der Ortsteil Vegesack stellt mit dem Hafen das Zentrum dar.

Grohn als einstiges Fischerdorf beherbergt heute die Jacobs University Bremen. Der Ortsteil Schönebeck ist durch historische Gebäude wie das Schloss Schönebeck geprägt. Aumund-Hammersbeck ist insbesondere durch Einfamilienhausbebauung gekennzeichnet. Vegesack ist in den vergangenen 5 Jahren stark gewachsen und weist auch zukünftig eine positive Bevölkerungsprognose auf (vgl. nachfolgende Tabelle).

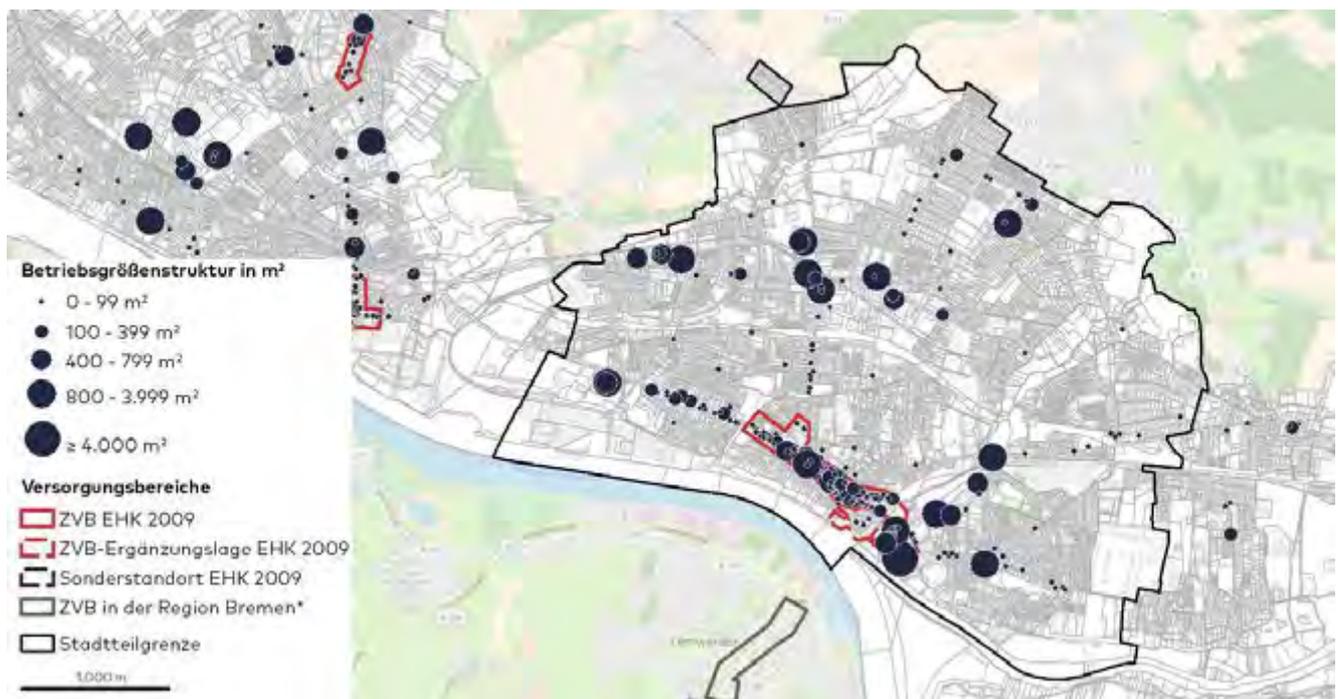
**Tabelle 71: Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Vegesack**

**Siedlungsstrukturelle Kennwerte**

Einwohner (Stand: 31.12.2017)	34.731*
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2013	+5,5 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2023	+0,8 %
Kaufkraftkennziffer	96,9

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: IfH 2017, Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \* nachträgliche Aktualisierung in Berechnungen nicht berücksichtigt

Der Einzelhandelsbestand in Vegesack konzentriert sich in hohem Maße auf das Stadtteilzentrum, welches eine mittelzentrale Versorgungsfunktion einnimmt. Wie die nachfolgende Abbildung veranschaulicht, finden sich darüber hinaus vereinzelt großflächige Betriebe unterschiedlicher Bedarfsstufen insb. an den Ausfallstraßen sowie kleinflächige und einzelne großflächige Betriebe vornehmlich zur Grundversorgung der Wohnbevölkerung (insb. Lebensmittelbetriebe). Besonders hervorzuheben ist zudem der Standortbereich an der Hammersbecker Str./ Georg-Gleistein-Straße, welcher neben zwei Lebensmittelbetrieben, weitere arrondierende Nutzungen sowie zentrenergänzende Funktionen aufweist. Dieser Bereich wird daher hinsichtlich der quantitativen und qualitativen Ausstattung im Rahmen des Zentrenkonzeptes im Hinblick auf eine Ausweisung als Nahversorgungszentrum überprüft.



**Abbildung 65: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Vegesack nach Größenklassen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen; OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Durch die sinkende Bedeutung und die hohen Leerstandzahlen im Einkaufszentrum Haven Hööv't im Stadtteilzentrum hat sich die Verkaufsfläche in Vegesack um rd. 21 % verringert. Äquivalent ist die Betriebsanzahl um knapp 100 Betriebe gesunken. Die Verkaufsflächenausstattung hat sich im Zuge des Bedeutungsverlusts des Haven Hööv't auf den Wert von 1,36 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner reduziert und liegt damit leicht unter dem deutschen und dem Bremer Durchschnitt (vgl. nachfolgende Tabelle).

Das Stadtteilzentrum nimmt noch immer mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche im Stadtteil ein (rd. 52 %). Diese konzentrieren sich in Form einer attraktiven Fußgängerzone auf die Gerhard-Rohlf's-Straße, den Sedanplatz, die östlich angrenzenden Einkaufsstraßen sowie das östlich der Querverbindung An der Fähre liegende Einkaufszentrum Haven Hööv't. Trotz der zahlreichen Leerstände im Einkaufszentrum Haven Hööv't ist in Vegesack noch immer ein hoher Anteil im mittelfristigen Bedarfsbereich respektive der Warengruppe Bekleidung vorhanden. Als Magnetbetriebe des Stadtteilzentrums dienen u. a. ein Verbrauchermarkt, ein Lebensmitteldiscounter, zwei Drogeriefachmärkte und verschiedene Fachmärkte der mittelfristigen Bedarfsstufe (u. a. der Warengruppen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren), jedoch mit fehlendem Angebot im Bereich Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte, Sportartikel und junge Mode.

Im Rahmen der Umstrukturierung des Haven Hööv't wird der in Richtung Fußgängerzone exponierte Bauteil B abgerissen und durch ein gemischtes Quartier ersetzt. Es erfolgt eine Konzentration der Einzelhandelsnutzungen im rückgelagerten Bauteil D, wodurch eine Verringerung der Verkaufsfläche (auf das heutige Niveau) bei gleichzeitiger Realisierung von ca. 200 Wohneinheiten erfolgt.

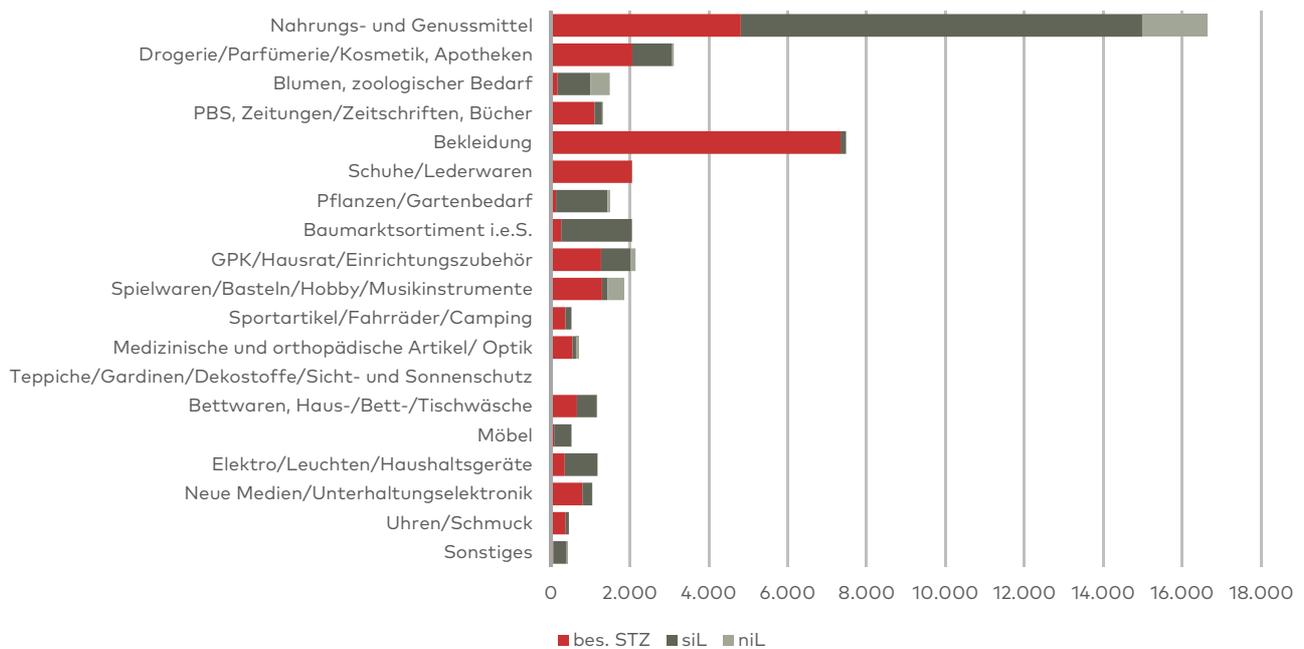
In städtebaulich integrierter Lage finden sich u. a. viele großflächige Einzelhandelskonzepte insbesondere Nahversorger sowie ein Baumarkt und kleinteilig arrondierende Angebote, welche rd. 42 % der Verkaufsfläche Vegesacks ausmachen (vgl. nachfolgende Abbildung). Insbesondere im Bereich der Hammersbecker Straße/Meinert-Löffler-Straße ist ein wichtiger Einzelhandelsstandort zu erkennen, welcher vornehmlich Angebote der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel vorhält.

**Tabelle 72: Einzelhandelsbestand in Vegesack\***

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung <sup>44</sup>
Anzahl der Betriebe	334	242	-28 %
Gesamtverkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	57.640	45.646	-21 %
Verkaufsfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> je EW)	1,67	1,36	-0,31

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Verkaufsflächenangaben gerundet; \* ohne Leerstände

<sup>44</sup> Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen sowie einer unterschiedlichen Beurteilung von Außen(verkaufs)flächen (u. a. Verkaufsflächen vs. Anbauflächen/Ausstellungsflächen) und reinen Handwerksbetrieben resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005).



**Abbildung 66: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Vegesack**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

Insbesondere durch die zahlreichen Geschäftsaufgaben im Haven Hööv't hat sich die Zentralität von Vegesack deutlich verringert. Die Sortimente Bekleidung und Schuhe/Lederwaren weisen zwar noch immer eine erhöhte Zentralität auf, jedoch sind andere Warengruppen deutlich unterdurchschnittlich ausgestattet und besitzen deshalb eine z. T. sehr geringe Zentralität (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 73: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Vegesack**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche pro Einwohner	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	16.630	0,50	92,1	77,1	119 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	3.100	0,09	14,6	12,1	121 %
Blumen, zoologischer Bedarf	1.490	0,04	3,0	3,8	79 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1.320	0,04	4,7	5,7	82 %
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>22.540</b>	<b>0,67</b>	<b>114,3</b>	<b>98,7</b>	<b>116 %</b>
Bekleidung	7.490	0,22	23,7	17,6	135 %
Schuhe/Lederwaren	2.060	0,06	7,1	4,7	149 %
Pflanzen/Gartenbedarf	1.500	0,04	2,0	2,8	69 %
Baumarktsortiment i.e.S.	2.050	0,06	2,8	16,4	17 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	2.140	0,06	2,9	2,3	127 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	1.860	0,06	6,3	4,4	141 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	520	0,02	1,5	3,7	42 %
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>17.610</b>	<b>0,53</b>	<b>46,3</b>	<b>51,9</b>	<b>89 %</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	680	0,02	4,4	2,7	161 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	20	0,00	0,0	2,1	1 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1.180	0,04	2,9	2,0	147 %
Möbel	530	0,02	0,7	10,3	7 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	1.190	0,04	3,6	5,7	63 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	1.050	0,03	8,3	13,1	63 %
Uhren/Schmuck	450	0,01	3,1	2,4	128 %
Sonstiges	410	0,01	0,9	1,1	84 %
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>5.500</b>	<b>0,16</b>	<b>24,0</b>	<b>39,4</b>	<b>61 %</b>
<b>GESAMT</b>	<b>45.650</b>	<b>1,36</b>	<b>184,6</b>	<b>190,0</b>	<b>97 %</b>
<b>Vergleich 2006</b>	<b>57.640</b>	<b>1,67</b>	<b>221,1</b>	<b>-*</b>	<b>127 %</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

# 7

## Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Bestandsanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen sowie die daraus resultierenden übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Bremen zu erarbeiten.

### 7.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHER ENTWICKLUNGSRAHMEN

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Im Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

#### 7.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen kann und soll aufgrund seines mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich **keine „Grenze der Entwicklung“** (etwa als oberer Grenzwert) darstellen. Er ist vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen **überschreiten**, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes beitragen, sofern sie mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Bremen korrespondieren. Dies kann der Fall sein, wenn eine Ansiedlung an einem stadtentwicklungspolitisch gewünschten und konzeptionell konformen Standort (z. B. Innenstadtzentrum) erfolgen soll.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können das städtebaulich präferierte Zentrum und weitere Standorte durch verhältnismäßig hohe **Umsatzumverteilungseffekte** im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen ist. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse

noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Bremen gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist und der Altstandort nicht in gleicher Weise nachgenutzt wird.

### 7.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Bremen werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.

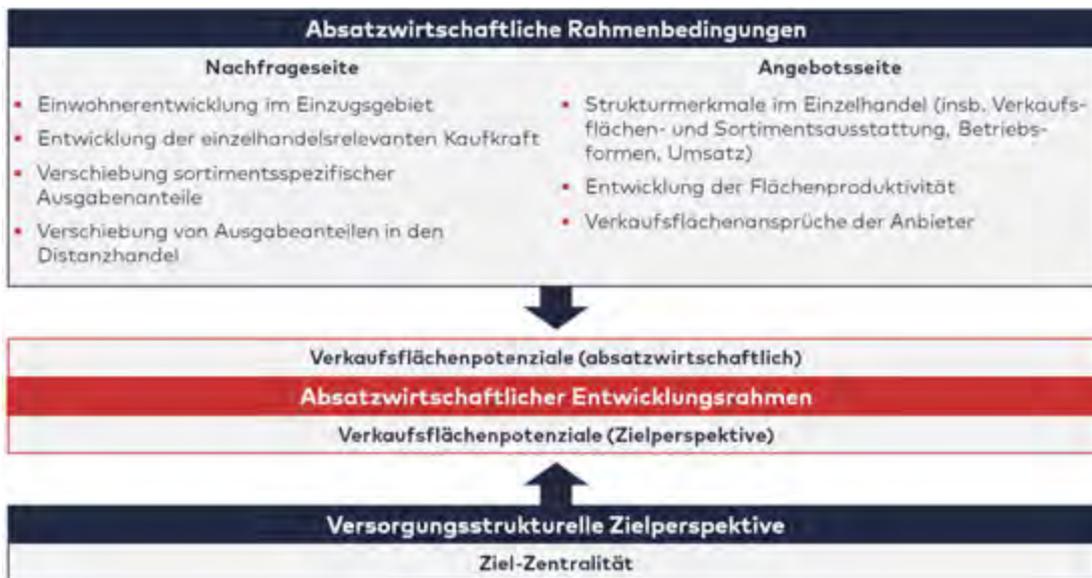


Abbildung 67: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

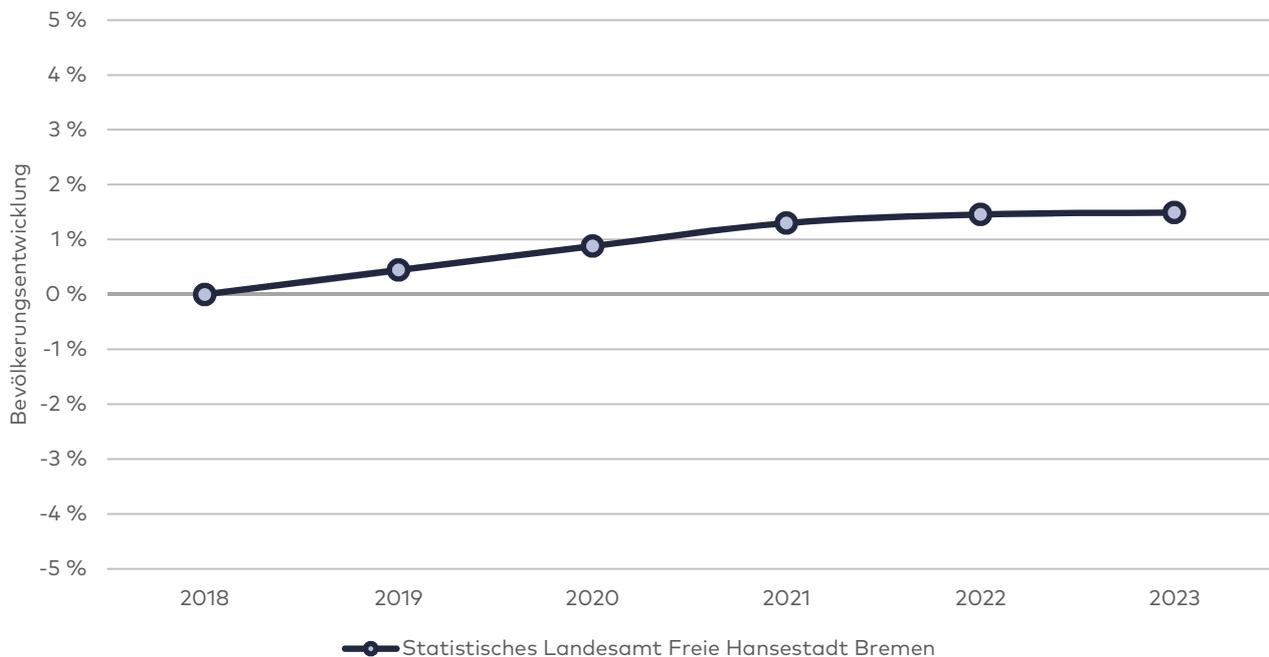
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als so genannte Ziel-Zentralität aufgegriffen. Für Bremen als Oberzentrum ergibt sich somit eine herausgehobene Stellung, welche die Versorgung Bremens und des Einzugsgebietes mit Warengruppen aller Fristigkeitsstufen umfasst.

Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen wird für einen Zeitraum von fünf Jahren ermittelt, um realistische Eingangsparameter zu verwenden und die Möglichkeit von Scheingenauigkeiten zu minimieren. Im Folgenden werden daher die Eingangsgrößen für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für das **Prognosejahr 2023** einzeln erläutert.

## Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Bremen werden Prognosedaten des Statistischen Landesamtes Freie Hansestadt Bremen zugrunde gelegt. Die Bevölkerungsprognose berücksichtigt einen Bevölkerungszuwachs um rd. 1,5 % bis zum Prognosejahr 2023. Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind insgesamt positive Impulse auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

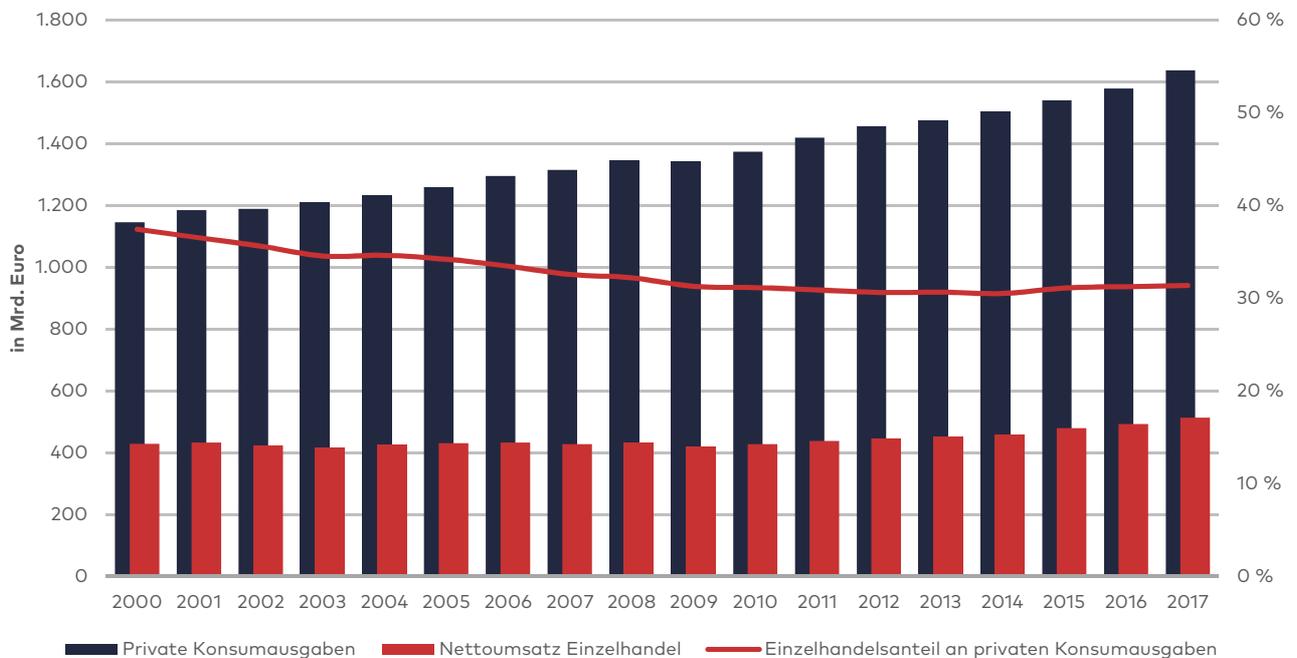


**Abbildung 68: Einwohnerprognose für Bremen**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohnerprognose: siehe Legende

## Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2017 bei rd. 512,8 Mrd. Euro liegen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 15 % in den letzten fünf Jahren. Im Gegensatz dazu sind die allgemeinen Konsumausgaben in den letzten fünf Jahren lediglich um rd. 12 % gestiegen. Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 31 %. Der spürbar gestiegene Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln, hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).



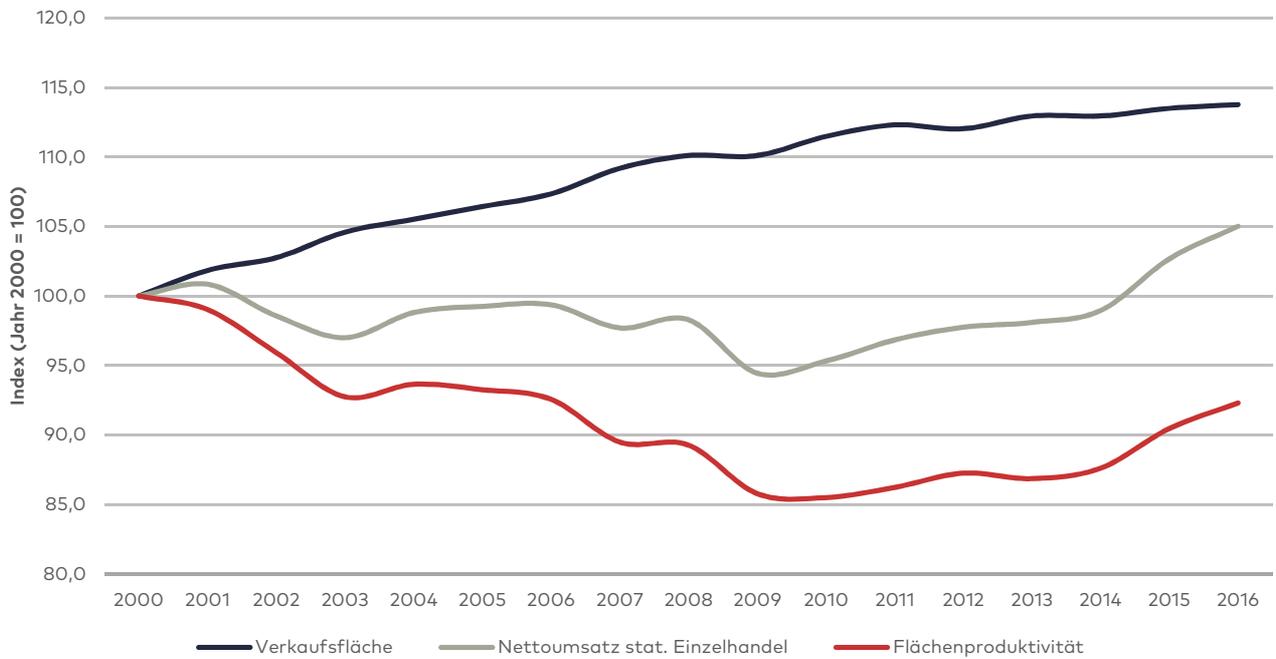
**Abbildung 69: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE)

In der Summe ist somit eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten in der Entwicklung des stationären Einzelhandels nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede: Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) mit einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

### Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2014 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm. Das Verkaufsflächenwachstum hat sich in den letzten Jahren allerdings abgeschwächt. Eine Fortsetzung des Trends zum Verkaufsflächenwachstum ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. umgekehrt.



**Abbildung 70: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE)

### Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. So wird für das Jahr 2018 im Online-Segment ein Einzelhandelsumsatz von rd. 53,4 Mio. Euro (rd. 10,2 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) prognostiziert.

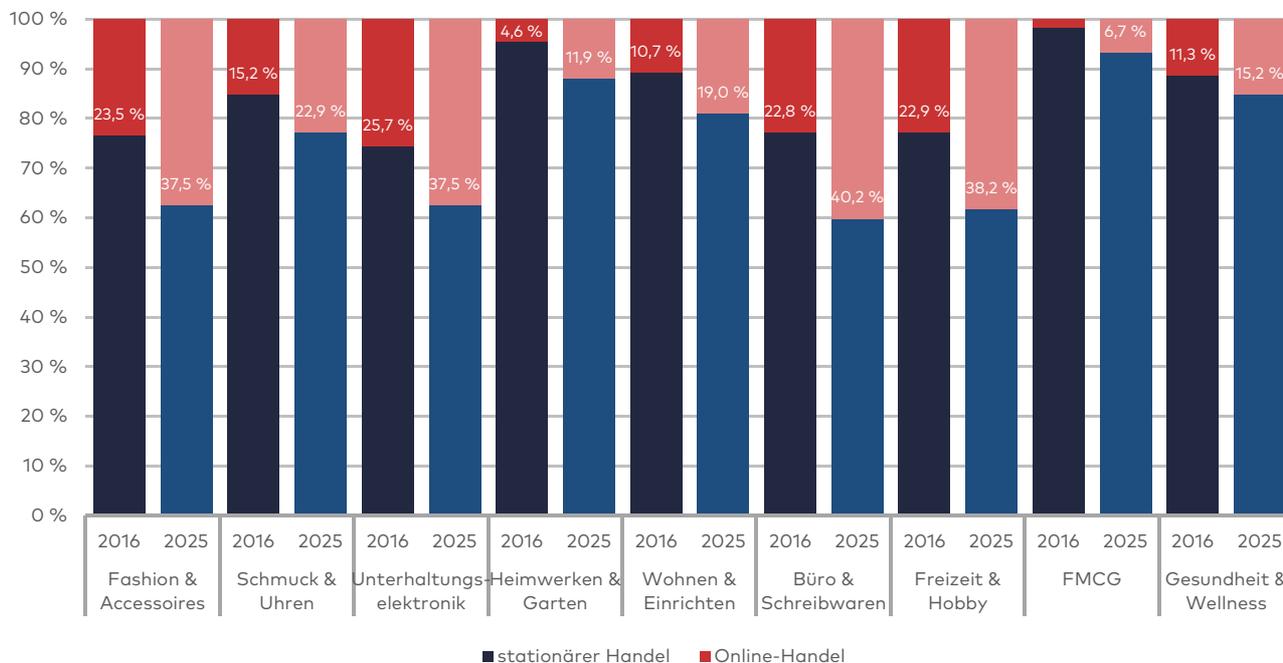


**Abbildung 71: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); \* Prognose

Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeit-

schriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2025 je nach Sortiment zwischen rd. 6,7 % und rd. 40,2 % liegen wird.



**Abbildung 72: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016 und 2025 (Prognose)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), Institut für Handelsforschung (IFH) 2017, BBSR 2017; Prognose: BBE/elaboratum; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)

### Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

### Ziel-Zentralität

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Bremen beträgt rd. 116 % wobei jedoch sortimentsspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen Ansiedlungs- und Erweiterungspotenziale bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität.

Demnach ist für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches aus fachgutachterlicher Sicht eine Ziel-Zentralität von mindestens 100 % stadtentwicklungspolitisch plausibel. Diese Sortimente sollen grundsätzlich von allen Kommunen gemessen an der jeweiligen vor Ort verfügbaren Kaufkraft im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung vollständig zur Verfügung gestellt werden. Für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken wird allerdings aufgrund der bestehenden Versorgungsfunktion Bremens für direkt angrenzende Gemeinden – insb. für kleinere Orte, die aufgrund eingeschränkter Kaufkraftpotenziale bestimmte nahversorgungsrelevante Betriebstypen (z. B. Verbrauchermärkte, Drogeriefachmärkte) nicht vorhalten können – eine Ziel-Zentralität von jeweils 110 % angenommen.

Für die Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereiches erfolgt eine differenzierte Ausweisung der Ziel-Zentralitäten. So wird insbesondere für die in innenstadtaffinen Sortimente Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat/Einrichtungszubehör eine Ziel-Zentralität von 170 % bis 200 % als stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell angemessen erachtet. Ähnliches gilt, insbesondere aufgrund der hohen Ausstattungskennziffern (und damit verbundenen Kopplungseinkäufen), auch für die Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf und Sportartikel/Fahrräder/Camping. Für weitere Warengruppen des mittleren Bedarfsbereiches werden Ziel-Zentralitäten von 100 % bis 120 % angenommen. Eine höhere Ziel-Zentralität kann aufgrund der Wettbewerbssituation, die geprägt ist durch das Oberzentrum Oldenburg, mehrere leistungsstarke Mittelzentren sowie größere, autokundenorientierte Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Bremens mit größerem städtebaulichen Gewicht nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden. Insbesondere erscheint eine höhere Ziel-Zentralität als 100 % bzw. 120 % in den durch flächenintensive Betriebe geprägten Warengruppen Baumarktsortiment i. e. S. und (im langfristigen Bedarfsbereich) Möbel aufgrund weiterer, aktivierbarer Flächenpotenziale im Stadtgebiet von Bremen nicht angebracht.

Für die Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereiches wird aufgrund vorhandener Angebotsstrukturen und der oberzentralen Versorgungsfunktion Bremens eine Ziel-Zentralität von i. d. R. über 100 % als stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell angemessen erachtet. Dabei ist allerdings sortimentspezifisch stark zu differenzieren. So wird für die Warengruppe Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz aufgrund der attraktiven Angebote in den umgebenden Grund- und Mittelzentren sowie an autokundenorientierten Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Bremens lediglich eine Ziel-Zentralität von 60 % angesetzt. Ähnliches gilt für das Sortiment Möbel mit einer Ziel-Zentralität von 120 %. Trotzdem ergeben sich aufgrund der relativ schwach ausgeprägten aktuellen Zentralität gewisse Entwicklungsspielräume. Angebote im Sortimentsbereich Medizinische und orthopädische Artikel/Optik sind im hohen Maße auch in Grund- und Mittelzentren vorzufinden und gewinnen im Zuge des demografischen Wandels (gerade in kleineren, ländlichen Gemeinden) an Bedeutung im Rahmen des qualifizierten Grundbedarfs. Daher ist für Bremen perspektivisch eine Ziel-Zentralität von 130 % als angemessen zu bezeichnen. Für die sonstigen Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe (insbesondere für diejenigen mit hoher Innenstadtrelevanz) wird eine höhere Ziel-Zentralität von 140 % bis 150 % als stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell angemessen erachtet.

Aus der dargestellten Ziel-Zentralität (siehe Abbildung 73) ergeben sich gewisse Entwicklungspotenziale für die Mehrheit der Warengruppen. Es ist dabei jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Entwicklungen im Online-Handel bereits das Erreichen des „stationären Anteils“ der Ziel-Zentralität (d. h. abzüglich des Online-Anteils im Prognosejahr) als Erfüllung des stadtentwicklungspolitischen Versorgungsauftrages bewertet werden kann.

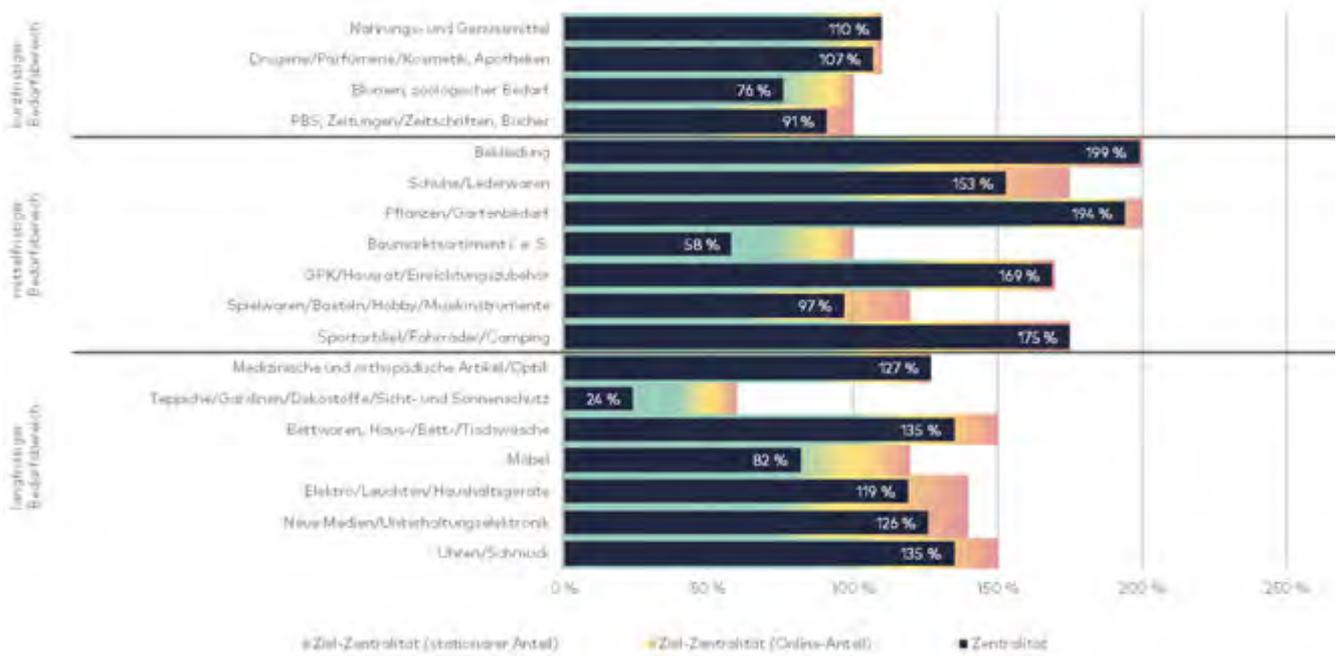


Abbildung 73: Sortimentspezifische Zentralität und Ziel-Zentralität

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik

### 7.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für die Stadt Bremen

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und Eingangsparameter sowie der abgeleiteten Ziel-Zentralitäten ergeben sich für die Stadt Bremen für die Perspektive bis 2023 folgende absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 74: Verkaufsflächenpotenziale für die Stadt Bremen bis 2023**

Warengruppe	Bestand in m <sup>2</sup> Ver- kaufsflä- che*	Verkaufsflächenpotenzial in Bezug auf Bestandsverkaufsfläche				Orientie- rungswert in m <sup>2</sup> Ver- kaufsflä- che**
		> 0 %	> 5 %	> 10 %	> 15 %	
Nahrungs- und Genussmittel	247.830	■	■	□	□	-
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	44.750	■	■	□	□	-
Blumen, zoologischer Bedarf	18.880	■	■	■	■	7.000
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	24.370	■	□	□	□	-
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>						
Bekleidung	162.500	□	□	□	□	-
Schuhe/Lederwaren	33.020	■	■	■	□	-
Pflanzen/Gartenbedarf	55.160	■	□	□	□	-
Baumarktsortiment i. e. S.	68.510	■	■	■	■	50.000
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	42.130	■	□	□	□	-
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	18.210	■	■	■	■	3.000
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	32.860	□	□	□	□	-
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>						
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	8.480	■	■	□	□	-
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	4.820	■	■	■	■	7.000
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	17.490	■	■	■	□	-
Möbel	94.880	■	■	■	■	44.000
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	22.470	■	■	■	■	3.000
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	27.800	■	■	□	□	-
Uhren/Schmuck	6.980	■	■	■	□	-
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>						

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■ = absatzwirtschaftliches Potenzial vorhanden; □ = kein absatzwirtschaftliches Potenzial vorhanden; \* Verkaufsfläche auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; \*\* Verkaufsfläche auf 1.000 m<sup>2</sup> gerundet.

Im kurzfristigen Bedarfsbereich ist ein durchaus nennenswerter absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen zum Ausbau der Nahversorgungsstrukturen vorhanden. Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel besteht aktuell in der Stadt Bremen ein angemessenes quantitatives Ausstattungsniveau. Unter Berücksichtigung der prognostizierten steigenden Bevölkerungsentwicklung und bei Zugrundelegung von betreiberspezifischen durchschnittlichen Flächenproduktivitäten kann insgesamt ein tragfähiger Entwicklungsrahmen für

betriebliche Neuansiedlungen sowie für marktgängige Verkaufsflächenanpassungen der bestehenden strukturprägenden Lebensmittelanbieter aufgezeigt werden. Zur Bewertung von Neuansiedlungen sind neben den absatzwirtschaftlichen Potenzialen, der konkrete Vorhabenstandort und dessen Einordnung im Rahmen des Zentren- und Nahversorgungskonzepts entscheidend. Im Sortimentsbereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken besteht ein absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial, welches für die Ansiedlung mehrerer Fachmärkte sowie Angebotsarrondierungen ausreicht. Eine räumliche Konkretisierung der Entwicklungspotenziale erfolgt im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes (siehe Kapitel 9). In der Warengruppe Blumen, zoologischer Bedarf besteht ein hohes Entwicklungspotenzial, welches zur Ansiedlung von Fachmärkten bzw. Fachgeschäften sowie für Verkaufsflächenarrondierungen bestehender Anbieter genutzt werden kann. Die Warengruppe Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher weist online-bedingt ein geringes Entwicklungspotenzial auf.

In ausgewählten Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe bestehen nennenswerte absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale, u. a. in den innerstädtischen Leitsortimenten Schuhe/Lederwaren, Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente und Uhren/Schmuck. Für die Warengruppen Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat/Einrichtungszubehör, medizinische und orthopädische Artikel/Optik sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik sind ebenfalls Verkaufsflächenpotenziale festzustellen. Insgesamt sind die Entwicklungspotenziale in diesem Segment aufgrund der Unwägbarkeiten im Online-Handel jedoch als rein rechnerische Größe zu verstehen. Entscheidend für städtebaulich zielführende und tragfähige Entwicklungsimpulse ist insbesondere der Standort sowie die standortspezifische Angebots- und Nachfragesituation. Gerade die benannten Warengruppen profitieren stark von Kopplungseinkäufen, einem städtebaulich attraktiven Standortumfeld und Multikontextualität. Die ermittelten Potenziale sollten daher insbesondere in der Innenstadt und den (besonderen) Stadtteilzentren umgesetzt werden, um deren Standortgewicht gegenüber städtebaulich weniger zielführenden Standorten zu erhalten und zu stärken (siehe Handlungsmatrix).

Für die Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf und Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche sind Entwicklungsspielräume vorhanden, die Ansiedlungen bzw. Verkaufsflächenarrondierungen bestehender Anbieter zulassen. Die Warengruppen Baumarktsortiment i. e. S., Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz sowie Möbel weisen sehr hohe Entwicklungsspielräume auf. Bei dem ermittelten Entwicklungsrahmen der Baumärkte ergeben sich somit z. B. bei derzeitigen Standortanforderungen (Neubauvorhaben i. d. R. zwischen rd. 10.000 und 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) für Bremen (zunächst) rechnerische Potenziale für mehrere Baumärkte bzw. für entsprechende Erweiterungen der bestehenden Märkte. Aufgrund der starken Angebotsausstattung im Bereich Baumarktsortiment i. e. S. im direkten Bremer Umfeld ist die Ausschöpfung der Kaufkraftpotenziale jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich (z. B. spezialisierte Anbieter).

Für Bremen bedeuten die Prognoseergebnisse zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen, dass

- die regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Bremens als Oberzentrum im Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e. V. in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu),
- bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens sowie bei Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein stadtentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Bremer Zentrenstruktur einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- bei Warengruppen mit begrenzten Entwicklungspotenzialen (z. B. Bekleidung) der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte. So ist z. B. die Ansiedlung weiterer Bekleidungsfachmärkte an den Sonderstandorten Waterfront und Weserpark kontraproduktiv für die Stärkung der Innenstadt Bremens. Die Realisierung von entsprechenden Angeboten im Innenstadtzentrum trägt hingegen womöglich (je nach Mikrolage) zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzes bei.

Generell muss der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen verknüpft werden – nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotenzial entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichem Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die das absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenzial überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Bremen korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

### **Realisierungsempfehlung für Verkaufsflächenpotenziale**

Neben den Steuerungsleitsätzen (vgl. Kapitel 12) wird für die Realisierung der ermittelten absatzwirtschaftlichen Potenziale die Umsetzung von Ansiedlungsvorhaben im Rahmen der folgenden Handlungsmatrix (vgl. nachfolgende Tabelle) empfohlen.

In den zentralen Versorgungsbereichen können zunächst alle Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs angesiedelt werden. Die Warengruppe Nahrungs-

und Genussmittel kann außerdem an Nahversorgungsstandorten realisiert werden. Die zentrenrelevanten Sortimente des mittelfristigen und langfristigen Bedarfsbereichs (insb. innerstädtische Leitsortimente wie Bekleidung, Schuhe/Lederwaren) sind prioritär in der Innenstadt und in besonderen Stadtteilzentren zu realisieren sowie eingeschränkt (z. B. discountorientierte Angebote) in den Stadtteilzentren. Zudem können nicht zentrenrelevante Sortimente darüber hinaus an Sonderstandorten umgesetzt werden.

**Tabelle 75: Empfohlene Umsetzung der ermittelten absatzwirtschaftlichen Verkaufsflächenpotenziale nach Standortkategorie**

Warengruppe	IZ	BSTZ	STZ	NVZ	siL	SO
Nahrungs- und Genussmittel	■	■	■	■	■	□
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	■	■	■	■	□	□
Blumen, zoologischer Bedarf	■	■	■	■	□	□
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	■	■	■	■	□	□
Bekleidung	■	■	□	□	□	□
Schuhe/Lederwaren	■	■	□	□	□	□
Pflanzen/Gartenbedarf	■	■	□	□	□	■
Baumarktsortiment i.e.S.	■	■	■	□	□	■
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	■	■	□	□	□	□
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	■	■	□	□	□	□
Sportartikel/Fahrräder/Camping	■	■	□	□	□	□
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	■	■	■	□	□	□
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	■	■	■	□	□	■
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	■	■	■	□	□	□*
Möbel	■	■	□	□	□	■
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	■	■	□	□	□	□
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	■	■	□	□	□	□
Uhren/Schmuck	■	■	□	□	□	□

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; IZ = Innenstadtzentrum; BSTZ = Besonderes Stadtteilzentrum; STZ = Stadtteilzentrum; NVZ = Nahversorgungszentrum; BNVS = Besonderer Nahversorgungsstandort; NVS = Nahversorgungsstandort; SO = Sonderstandort; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; ■ = empfohlen zur Umsetzung; □ = eingeschränkt empfohlen zur Umsetzung; □ = nicht empfohlen zur Umsetzung; \* Matratzen als Randsortiment zur Hauptwarengruppe Möbel.

## 7.2 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR BREMEN

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Bremen bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte Entwicklungszielstellungen, verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden. Die nachfolgende Grafik veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen.

1. Ziel: Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel: Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt	3. Ziel: Städtebaulich-funktionale Stärkung der Stadtteilzentren	4. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	5. Ziel: Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion im regionalen Kontext</li> <li>• Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität unter Gewährleistung des Ziels der Stadt der kurzen Wege</li> <li>• Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale</li> <li>• Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erarbeitung von Alleinstellungsmerkmalen für die Innenstadt</li> <li>• Qualitative (und nach Möglichkeit quantitative) Weiterentwicklung</li> <li>• Weiterer Fokus auf erlebnisorientierten und touristischen Einkauf</li> <li>• Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Tourismus, Wohnen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und Stärkung der besonderen Stadtteilzentren als wichtige Pole mit Versorgungsfunktion über den Stadtteil hinaus mit unterschiedlicher Schwerpunktzug</li> <li>• Sicherung der Stadtteilzentren mit klarem Stadtteil bzw. Quartiersbezug</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nahversorgungsangebot in den Zentren sichern und weiterentwickeln</li> <li>• Schädliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung vermeiden</li> <li>• Städtebaulich integrierte Standorte sichern, stärken und ergänzen und schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden</li> <li>• Zukunftsfähigkeit im Rahmen wachsender Bevölkerungszahlen beachten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sinnvolle Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche durch die vorhandenen Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur</li> <li>• Restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente</li> <li>• Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe</li> </ul>
Sicherstellung von Planungs- und Investitionsicherheit				
Raumbewusstes Einzelhandelsbeleg als Partner der Region entwickeln				

Abbildung 74: Übergeordnete Entwicklungsziele für die Stadt Bremen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Zentral im Mittelpunkt steht die Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Bremen mit vier priorisierten Entwicklungszielstellungen. Dabei ist insbesondere die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstrukturen unter Berücksichtigung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und im regionalen Kontext als Mitglied Bremens im Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e. V. zu verfolgen. Die Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität ist dabei unter Wahrung des Ziels der Stadt der kurzen Wege mit einer funktionsgerechten Arbeitsteilung zwischen den Zentren vorzunehmen. Der übergeordneten Zielstellung für die Gesamtstadt folgen räumlich differenzierte Entwicklungszielstellungen für die einzelnen Zentren- und Standorttypen.

In Bezug auf das Innenstadtzentrum stehen die Stärkung der Versorgungsfunktion durch eine qualitative Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen sowie die Sicherung und der Ausbau der Angebots- und Funktionsvielfalt im Fokus. Die Innenstadt stellt den bedeutendsten Einzelhandelsstandort in Bremen mit einer Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und die Umgebung mit Waren der kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche dar. Vor diesem Hintergrund ist der zentrale Versorgungsbereich durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen als Ganzes zu sichern und zu stärken. Dazu können auf quantitativer Ebene zudem gezielte Projekte der Innenentwicklung durch die Revitalisierung von Parkflächen sowie durch neue Entwicklungsareale (z. B. Sparkassenareal, City Gate) beitragen. Zudem sollten insbesondere die gewachsenen Laufwegen mit Fokus auf die Hauptgeschäftslage (Oberstraße, Lloydpassage, Sögestraße u. a.) als primärer Ansiedlungsraum zur Weiterentwicklung der Innenstadt gelten. Da neben den Einzelhandelsbetrieben die zentrenergänzenden Funktionen maßgeblich zur Belebung des Innenstadtzentrums beitragen und die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs deutlich fördern, sind ergänzend zur handelsbezogenen Entwicklung die ergänzenden Zentrenfunktionen (Dienstleistung, Gastronomie, Verwaltung, soziale Einrichtungen) zu sichern und weiterzuentwickeln. Insgesamt sollte die Gewährleistung eines emotionsgeladenen Innenstadterlebnisses Ziel der Stadtentwicklungspolitik sein (vgl. Kapitel 4.2). Die Innenstadt Bremens sollte sich als multifunktionaler und multikontextueller Erlebnisort etablieren und sich stärker gegenüber anderen Großstädten,

Konkurrenzstandorten in städtebaulich nicht integrierter Lage sowie dem Online-Handel positionieren (z. B. durch die Erarbeitung einer Positionierungs- oder Offline-Strategie), welche in die integrierte Gesamtstrategie (Handel, Freizeit, Wohnen, Arbeiten, Kultur, Mobilität etc.) der Stadt einzubinden ist.

In Anlehnung an eine funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen in Bremen sollen nachrangig die Stadtteilzentren in ihrer Versorgungsfunktion gestärkt werden, ohne dabei schädliche Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum und die sonstige Nahversorgung (inkl. Nahversorgungszentren) auszuüben. Deshalb sollen die Stadtteilzentren entsprechend ihrer Versorgungsfunktion gesichert und weiterentwickelt werden. Der Fokus liegt dabei klar auf einer eher niedrigschwelligen Stadtteilversorgung. Übergeordnet sollen die besonderen Stadtteilzentren eine Versorgungsfunktion über den Stadtteil hinaus übernehmen. Die besonderen Stadtteilzentren verfolgen dabei den Zweck einer Bündelung von erlebnisorientierten Einkaufsangeboten, außerhalb der Innenstadt mit hoher Funktionsvielfalt und Aufenthaltsqualität.

Als weiteres Ziel ist die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in Bremen zu verfolgen. Der Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung kommt insbesondere aufgrund der Herausforderungen des demografischen Wandels und der angebotsseitigen Entwicklungen eine immer höhere Bedeutung zu. Demnach soll das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen gesichert und weiterentwickelt werden, sofern dies mit anderen Entwicklungszielen vereinbar ist. Weiter ist das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und bedarfsgerecht sowie differenziert nach konzeptionell abgeleiteten Standortkategorien weiterzuentwickeln. Für die dezentralen Siedlungsbereiche sind zudem alternative Nahversorgungsmodelle zu prüfen.

Zur sinnvollen Abrundung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes sollen zudem weiterhin ergänzende Standorte für den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel bereitgestellt werden. An den Sonderstandorten soll eine Bündelung von großflächigem nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfolgen, um auf der einen Seite Gewerbestandorte zu sichern und eine geringere Verkehrsbelastung zu produzieren und auf der anderen Seite eine attraktive Bündelung für den Kunden zu schaffen. Ein konsequenter Ausschluss von zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist erforderlich, um einen stadtentwicklungspolitisch nicht zielführenden Wettbewerb mit einer verschärften Konkurrenzsituation auf interkommunaler Ebene zu vermeiden. Die Standorte Waterfront und Weserpark hingegen verfügen bereits über hohe Ausstattungswerte von zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und sollen perspektivisch über einen dynamischen Bestandsschutz gesichert werden.

Als allumfassende Ziele, welche sich auf allen räumlichen Ebenen formulieren lassen, sollen die Planungs- und Investitionssicherheit sichergestellt werden und eine enge Abstimmung mit den Zielen des REHK Region Bremen erfolgen.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet.

# 8 Zentrenkonzept

Aufbauend auf der Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung wird im Folgenden das Zentrenkonzept für die Stadt Bremen entwickelt. Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche.

Im Folgenden wird zunächst eine planungsrechtliche Einordnung zentraler Versorgungsbereiche (insb. Festlegungskriterien) vorgenommen. Anschließend erfolgen zunächst eine übergeordnete Beurteilung der zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion und darauf die detaillierte städtebauliche Analyse inkl. der fortgeschriebenen ZVB-Abgrenzungen und Entwicklungsempfehlungen in Form von Steckbriefen. Abschließend wird das fortgeschriebene Zentrenmodell für die Stadt Bremen dargestellt.

## 8.1 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

### Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

## Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 75). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

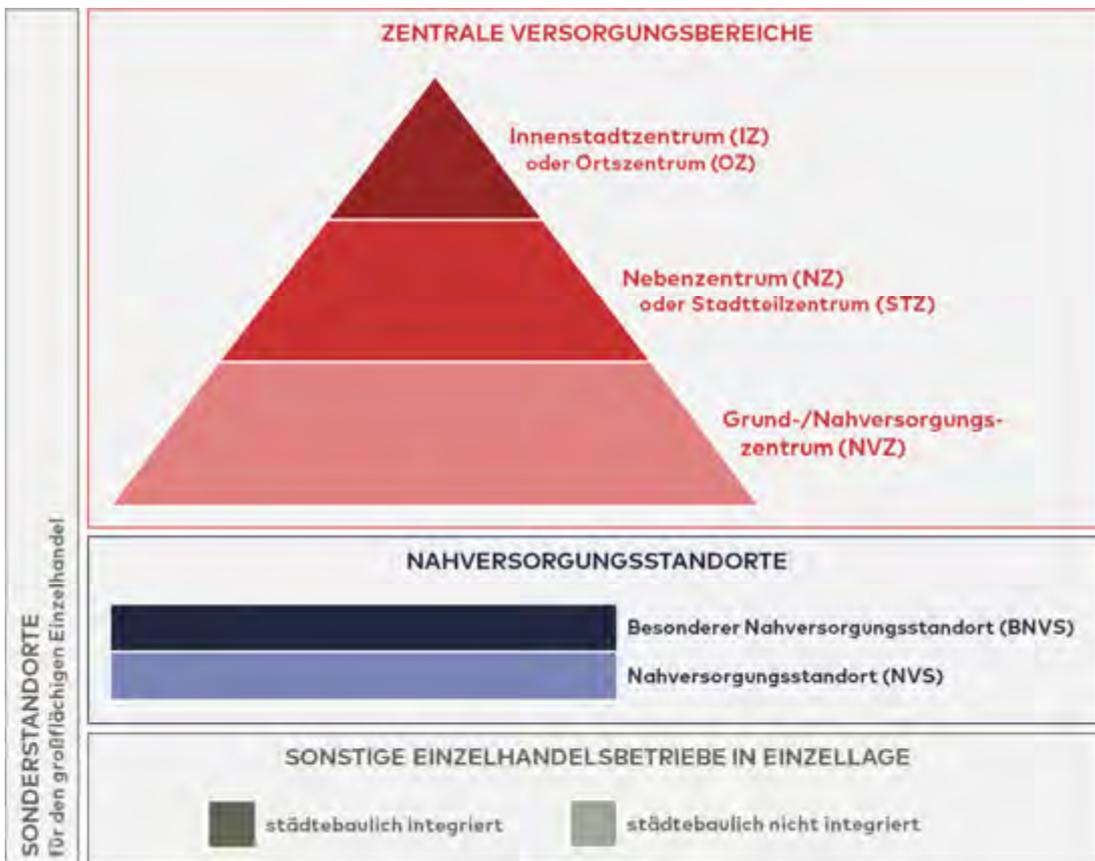


Abbildung 75: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Die einzelnen Zentren typen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:<sup>45</sup>

- 1. Innenstadt-/Ortszentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
- 2. Neben-/Stadtteilzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
- 3. Grund-/Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

<sup>45</sup> vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.<sup>46</sup>

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>47</sup>

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.<sup>48</sup>

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.<sup>49</sup>

---

## EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.<sup>50</sup>

---

<sup>46</sup> vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

<sup>47</sup> vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>48</sup> vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

<sup>49</sup> vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>50</sup> vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.<sup>51</sup>

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 76 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

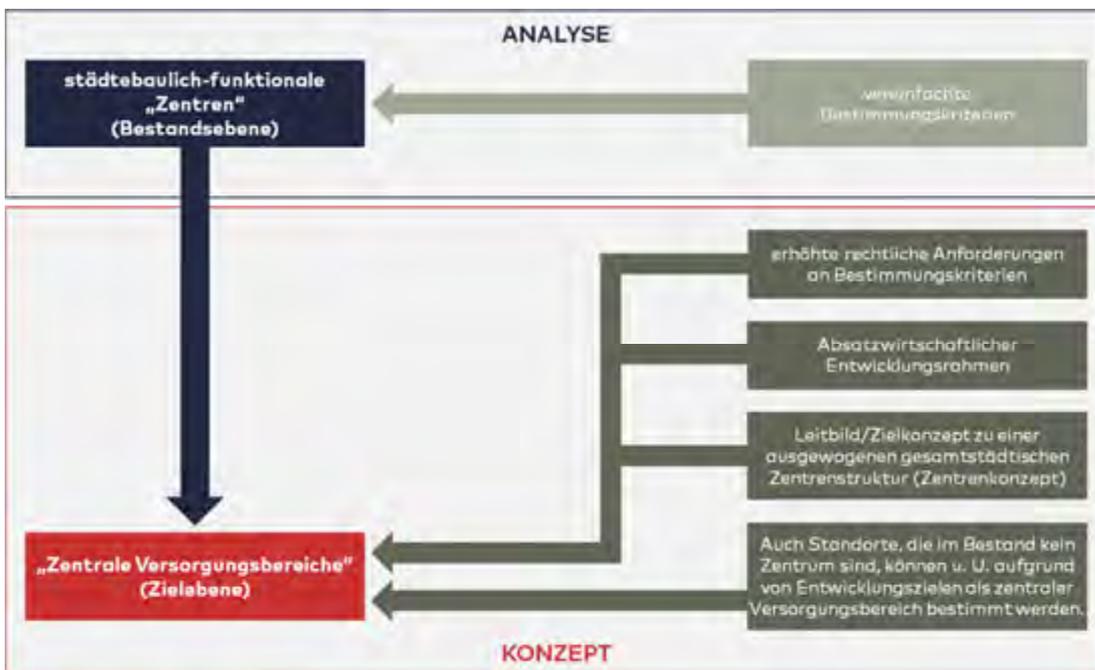


Abbildung 76: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

<sup>51</sup> vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

---

## FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

### Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

### Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.<sup>52</sup>

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.<sup>53</sup>

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanver-

---

<sup>52</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

<sup>53</sup> Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

fahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potentielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

Weitere Ausstattungsmerkmale von zentralen Versorgungsbereichen, die insbesondere zur städtebaulichen Einordnung der Bremer Stadtteilzentren dienen, sind in Kapitel 8.4 aufgeführt.

## **8.2 ÜBERGEORDNETE BEURTEILUNG DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IN BREMEN**

In dem von der Bürgerschaft der Stadt Bremen beschlossenen Zentren- und Nahversorgungskonzept 2009 sind für die Stadt Bremen mit der Innenstadt, den 13 Stadtteilzentren sowie dem besonderen Stadtteilzentrum Vegesack und den 21 Nahversorgungszentren insgesamt 36 zentrale Versorgungsbereiche enthalten.

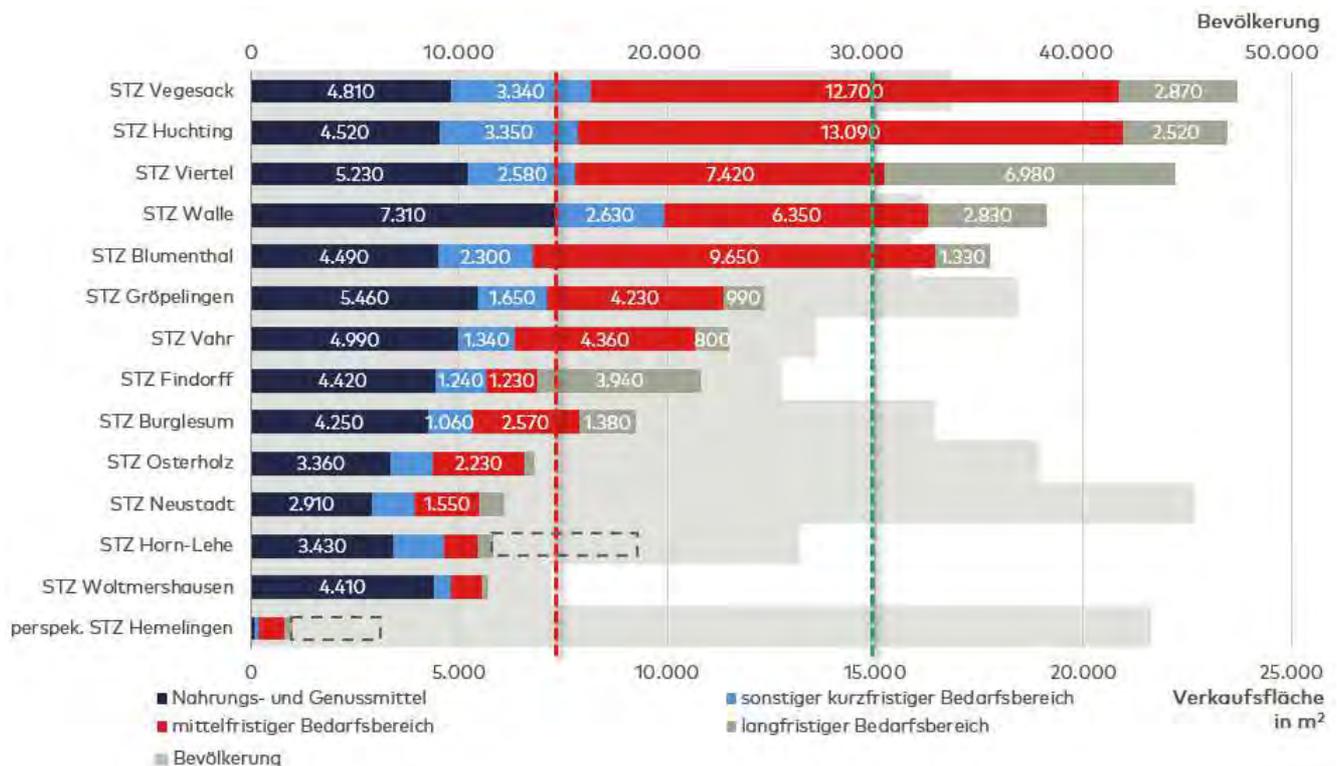
Das Zentren- und Nahversorgungskonzept sieht somit eine vierstufige Aufgabenteilung der zentralen Versorgungsbereiche mit der Innenstadt Bremen, Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren vor. Darüber hinaus nimmt das Zentrum Vegesack eine Sonderstellung zwischen der Innenstadt und der Ebene der Stadtteilzentren ein<sup>54</sup>. Auf Grundlage dieser Einschätzung wird im Folgenden zunächst eine vergleichende Analyse der Stadtteil- und Nahversorgungszentren nach quantitativen und qualitativen Merkmalen durchgeführt, welche durch die städtebauliche Analyse in Form von Zentrensteckbriefen konkretisiert wird. Als plakative Darstellungsform der Analyseergebnisse dient eine Ampelsystematik, aus der sich auf einen Blick höherer Handlungsbedarf bzw. eine unzureichende Versorgungsfunktion („rote Ampel“) aufzeigen lassen. Als Grundlage der Beurteilung dienen die Einzelhandelsbestandserhebung sowie städtebauliche Analysen, welche im Rahmen der Zentrenrundgänge (11/2017, 01/2018, 05/2018) stattgefunden haben.

### **8.2.1 Stadtteilzentren**

Zur Bewertung und Einschätzung der Stadtteilzentren wurden zunächst die relevanten quantitativen Ausstattungsmerkmale gegenübergestellt. Dabei wurde neben der Gesamtverkaufsfläche auch die Verteilung der Verkaufsfläche über die einzelnen Bedarfsstufen sowie die Verkaufsflächenausstattung nach Einwohner berücksichtigt (vgl. nachfolgende Abbildung).

---

<sup>54</sup> Im Folgenden wird das Zentrum Vegesack auf Ebene der Stadtteilzentren mitbewertet.



**Abbildung 77: Quantitative Ausstattungsmerkmale der Stadtteilzentren**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017)

Auf quantitativer Ebene sind deutliche Unterschiede hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung einzelner Stadtteilzentren zu erkennen. So ergibt sich eine positive Einschätzung der Stadtteilzentren Vegesack, Huchting, Viertel, Walle und Blumenthal (Verkaufsfläche > 15.000 m<sup>2</sup>). Die Stadtteilzentren Neustadt, Horn-Lehe, Osterholz, Woltmershausen und Hemelingen (perspektivisch) weisen hingegen absolut gesehen eine sehr geringe Verkaufsfläche auf (< 7.500 m<sup>2</sup>) und sind daher hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion in einer Großstadt wie Bremen zunächst einmal kritisch zu bewerten. In Hemelingen und Horn-Lehe kommt es durch Entwicklungen in der Nähe des ZVB (die jeweiligen Flächen werden im Folgenden in die Abgrenzung des ZVB eingeschlossen) zu einer Erhöhung der Verkaufsfläche und somit zu einer positiveren Einschätzung der Stadtteilzentren. Das Stadtteilzentrum Horn-Lehe kann damit seine Verkaufsfläche auf rd. 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erhöhen. Das perspektivische Stadtteilzentrum Hemelingen weist trotz geplanter Erweiterungen nur rd. 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf. Insgesamt wird die quantitative Ausstattung der Stadtteilzentren wie folgt bewertet (vgl. nachfolgende Tabelle):

**Tabelle 76: Quantitative Bewertung der Stadtteilzentren**

Stadtteilzentrum	Verkaufsfläche	Verkaufsflächen- ausstattung	Verkaufsfläche nach Bedarfsbe- reich
Veogesack	○○●	○○●	○○●
Huchting	○○●	○○●	○○●
Viertel	○○●	○○●	○○●
Walle	○○●	○○●	○○●
Blumenthal	○○●	○○●	○○●
Gröpelingen	○●●	○●○	○●○
Vahr	○●●	○●●	○○●
Findorff	○●●	○●●	○●○
Burglesum	○●●	●●○	○●○
Osterholz	●●○	●○○	●○○
Neustadt	●●○	●○○	●○○
Horn-Lehe	○●●	○●○	●○○
Woltmershausen	●●○	○●●	●○○
Hemelingen (perspektivisch)	●○○	●○○	●●○

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Zusätzlich zur quantitativen Ausstattung wird eine Bewertung der qualitativen Faktoren vorgenommen, um gemeinsam mit der quantitativen Bewertung eine erste Gesamteinschätzung der Stadtteilzentren vorzunehmen (vgl. nachfolgende Tabelle). Diese wird in den nachfolgenden Steckbriefen (vgl. Kapitel 8.3) konkretisiert.

Die qualitative Bewertung beruht auf folgenden Parametern: Der Parameter „räumliche/funktionale/städtebauliche Bewertung“ fasst die weitestgehend qualitativen Faktoren wie z. B. die städtebauliche Integration des Zentrums, den Einzelhandelsbesatz, die Anzahl und Qualität der zentrenergänzenden Funktionen sowie die städtebauliche Qualität zusammen. Der Parameter „Wettbewerbsumfeld“ fasst auf räumlicher und funktionaler Ebene die Intensität der Wettbewerbssituation hinsichtlich alternativen Einzelhandelsangeboten im näheren Umfeld im Verhältnis zu den Ausstattungsmerkmalen des jeweiligen Stadtteilzentrums zusammen (z. B. Sonderstandorte mit hohem zentrenrelevanten Verkaufsflächenanteil). Durch den Faktor „Urbane Qualität“ wird abschließend der Beitrag des Stadtteilzentrums zum Leitbild der europäischen Stadt gewürdigt. Damit sind insbesondere gewachsene, urbane Strukturen mit hoher Nutzungsdichte und -mischung gemeint, die über eine entsprechende Widerstandsfähigkeit gegenüber Wettbewerbsbeziehungen zu den in Kapitel 4 dargestellten Alternativen für Verbraucher (insb. Shopping-Center und Outlets, Online-Handel) verfügen.

**Tabelle 77: Quantitative und qualitative Bewertung der Stadtteilzentren**

Stadtteil	Quantitative Bewertung	Räumlich/Funktional/Städtebaulich	Wettbewerbsumfeld	Urbane Qualität	Fazit
Veogesack	○ ○ ●	○ ● ●	○ ○ ●	○ ○ ●	↑
Huchting	○ ○ ●	○ ● ○	○ ○ ●	● ○ ○	→
Viertel	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	↑
Walle	○ ○ ●	○ ● ○	○ ○ ●	○ ● ○	→
Blumenthal	○ ● ○	● ● ○	○ ● ○	● ● ○	↓
Gröpelingen	○ ● ●	○ ● ○	○ ● ○	○ ● ●	→
Vahr	○ ● ●	○ ● ●	○ ○ ●	● ● ○	→
Findorff	○ ● ○	○ ● ●	○ ○ ●	○ ○ ●	→
Burglesum	○ ○ ●	○ ● ○	○ ● ○	○ ● ●	→
Osterholz	● ● ○	○ ● ○	● ○ ○	○ ● ○	→
Neustadt	● ○ ○	○ ● ●	○ ● ○	○ ● ○	→
Horn-Lehe	○ ● ○	● ● ○	○ ● ○	● ● ○	↓
Woltmershausen	● ○ ○	● ● ○	● ○ ○	● ● ○	↓
Hemelingen (perspekt.)	● ○ ○	● ● ○	● ○ ○	○ ● ○	↓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ↑ überdurchschnittlich hohe Qualität (ggf. konzeptionelle Aufwertung des Zentrums); → durchschnittliche Qualität (geringer Handlungsbedarf); ↓ unterdurchschnittliche Qualität (erhöhter Handlungsbedarf)

Die vergleichende Analyse zeigt deutliche Unterschiede zwischen den Stadtteilzentren auf. So können aufgrund der herausgehobenen Einzelhandelsausstattung und einer z. T. regionalen Versorgungsfunktion Veogesack und das Viertel als stark überdurchschnittlich ausgestattete Stadtteilzentren hervorgehoben werden. Die Stadtteilzentren Blumenthal, Horn-Lehe, Woltmershausen und Hemelingen benötigen hingegen weitere Entwicklungsimpulse und weisen erhöhten Handlungsbedarf auf. Die benannten Stadtteilzentren sind daher in der nachfolgenden vertieften städtebaulichen Analyse hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion zu prüfen.

### 8.2.2 Nahversorgungszentren

Für die Ebene der Nahversorgungszentren erfolgt ebenfalls eine vergleichende Analyse quantitativer Ausstattungsmerkmale (vgl. nachfolgende Abbildung). Die Analyse der Nahversorgungszentren bezieht die Gesamtverkaufsfläche sowie die Verkaufsfläche nach Bedarfsbereichen ein. Gut ausgestattete Nahversorgungszentren sollten i. d. R. rd. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ein attraktives und marktgängiges Angebot der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie kleinteilige ergänzende Nutzungen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe aufweisen. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von weniger als 1.000 m<sup>2</sup> und/oder weiteren fehlenden Ausstattungsmerkmalen (z. B. kein marktgängiger Lebensmittelmarkt, fehlende zentrenergänzende Funktionen) ist hingegen von einer nur eingeschränkten Versorgungsfunktion auszugehen, die ggf. nicht über den Nahbereich hinaus wirkt (vgl. Kapitel 8.1).

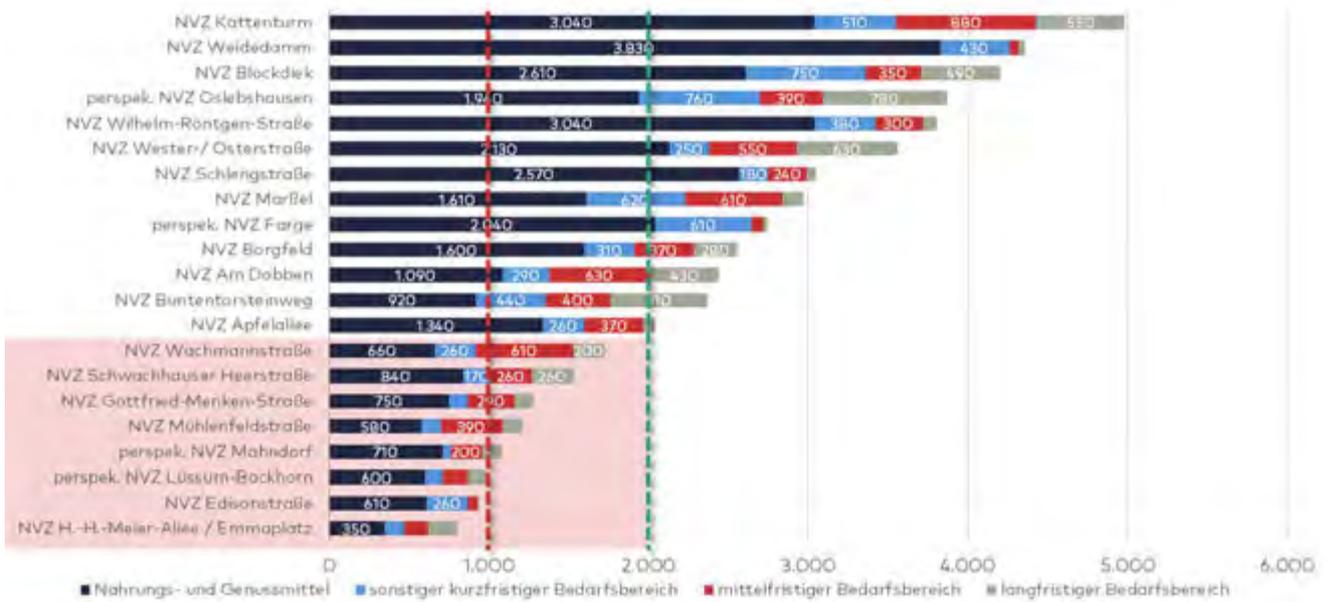


Abbildung 78: Quantitative Ausstattungsmerkmale der Nahversorgungszentren

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017

Die nachfolgende Tabelle zeigt darüber hinaus qualitative Ausstattungsmerkmale in den Nahversorgungszentren, aus denen weitere Defizite abzuleiten sind. Um die Nahversorgungsfunktion zu überprüfen, wird die Anzahl und Verkaufsfläche der vorhandenen Lebensmittel- und Drogeriewarenanbieter sowie die Anzahl der zentrenergänzenden Funktionen (ZEF) verglichen.

**Tabelle 78: Quantitative Bewertung der Nahversorgungszentren**

Nahversorgungszentrum	Lebensmittelvollsortimenter	Lebensmitteldiscounter	NuG Anbieter > 200 m <sup>2</sup>	Sonstige NuG Anbieter	Drogeriefachmarkt	ZEF	Versorgungsfunktion
Kattenturm	■	■ ■	1	8	-	21	○ ○ ●
Weidedamm	■	■ ■	1	4	-	4	○ ○ ●
Blockdiek	■	■	2	4	✓	20	○ ● ●
Oslebshausen (perspektivisch)	-	■ ■	-	1	✓	22	○ ● ●
Wilhelm-Röntgen-Straße	■	■	-	2	-	18	○ ○ ●
Wester-/Osterstraße	■	■	-	5	-	23	○ ○ ●
Schlengstraße	■	■	2	6	-	19	○ ○ ●
Marßel	-	■ ■	-	1	✓	10	○ ● ●
Farge (perspektivisch)	-	■ ■	1	3	✓	9	○ ● ●
Borgfeld	■	-	1	5	-	19	○ ● ○
Am Dobben	■	-	1	8	-	37	● ● ○
Buntentorsteinweg	-	■	-	5	✓	34	○ ● ○
Apfelallee	■	-	2	6	-	11	● ● ○
Wachmannstraße	■	-	-	8	-	14	● ● ○
Schwachhauser Heerstraße	■	-	-	5	-	19	● ● ○
Gottfried-Menken-Straße	-	■	1	2	-	6	● ○ ○
Mühlenfeldstraße	■	-	-	1	-	18	● ● ○
Mahndorf (perspektivisch)	■	-	-	4	-	22	● ● ○
Lüssum-Bockhorn (perspektivisch)	-	■	-	1	-	11	● ○ ○
Edisonstraße	-	■	-	4	-	13	● ● ○
H.- H.-Meier-Allee/Emmaplatz	-	-	-	8	-	9	● ○ ○

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ■ = Betrieb < 400 m<sup>2</sup>; ■ = Betrieb zwischen 400 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup>; ■ = Betrieb > 800 m<sup>2</sup>

Als kritisch zu bewerten sind Nahversorgungszentren, welche zum Teil die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche nur eingeschränkt erfüllen. Die folgenden Nahversorgungszentren werden daher im Rahmen der folgenden Analyse vertiefend untersucht:

- NVZ Am Dobben (u. a. fehlender marktgängiger Lebensmittelanbieter)
- NVZ Apfelallee (u. a. geringe Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirkt)
- NVZ Gottfried-Menken-Straße (u. a. fehlender marktgängiger Lebensmittelanbieter)
- NVZ Wachmannstraße (u. a. geringe Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirkt)

- NVZ Schwachhauser Heerstraße (u. a. geringe Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirkt)
- NVZ Mühlenfeldstraße (u. a. geringe Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirkt)
- perspektivisches NVZ Mahndorf (u. a. keine Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirkt)
- perspektivisches NVZ Lüssum-Bockhorn (u. a. keine Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirkt)
- NVZ Edisonstraße (u. a. keine Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirkt)
- NVZ H.- H.-Meier-Allee/Emmaplatz (u. a. fehlender marktgängiger Lebensmittelanbieter und keine Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirkt)

Die vergleichende Betrachtung der Nahversorgungszentren ist nicht abschließend und ersetzt keine detaillierte städtebauliche Analyse. Diese wird im Rahmen der Zentrensteckbriefe in Kapitel 8.3 konkretisiert. Insbesondere spezifische städtebauliche Strukturen (z. B. hochverdichtete Siedlungslagen) bedürfen einer vertiefenden Betrachtung.

Zudem wurden bei der Analyse die Standortbereiche Kirchhuchtinger Landstraße und Hammersbecker Str./Georg-Gleistein-Straße aufgrund ihrer quantitativen Merkmale als wichtige Standortbereiche identifiziert, weshalb diese hinsichtlich der rechtlichen Anforderungen an Nahversorgungszentren im Folgenden geprüft werden (siehe Tabelle 79 und Tabelle 80).

**Tabelle 79: Bewertung des Standortbereiches Kirchhuchtinger Landstraße**

Anforderungen an Nahversorgungszentren	Bewertung
städtebaulich integrierte Lage	
mindestens ein größerer Nahversorgungsbetrieb im ZVB	
Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus	
städtebauliches Gewicht	
zentrenergänzende Funktionen	
Entwicklungsmöglichkeiten (Potenzialflächen)	
<b>Bestandsstruktur erfüllt überwiegend die Kriterien eines Nahversorgungszentrums (ZVB)</b>	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

**Tabelle 80: Bewertung des Standortbereiches Aumund-Hammersbeck**

Anforderungen an Nahversorgungszentren	Bewertung
städtebaulich integrierte Lage	
mindestens ein größerer Nahversorgungsbetrieb im ZVB	
Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus	
städtebauliches Gewicht	
zentrenergänzende Funktionen	
Entwicklungsmöglichkeiten (Potenzialflächen)	
<b>Bestandsstruktur erfüllt überwiegend die Kriterien eines Nahversorgungszentrums (ZVB)</b>	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Die Standortbereiche Kirchhuchtinger Landstraße und Aumund-Hammersbeck werden zukünftig aufgrund ihrer hohen Versorgungsfunktion, der guten quantitativen Ausstattung und der Erfüllung der qualitativen Faktoren als Nahversorgungszentren ausgewiesen (vgl. auch Kapitel 8.3).

### 8.2.3 Zentrenstruktur

Zusammenfassend ist zu erkennen, dass die zentralen Versorgungsbereiche in Bremen zum Teil stark unterschiedliche Ausstattungen aufweisen. Die Innenstadt konnte ihre Attraktivität seit der letzten Einzelhandelserhebung erhöhen (vgl. Zentrensteckbrief Innenstadt) und wird auch zukünftig gestärkt werden (z. B. Entwicklung City Gate). Dies ist u. a. auf Entwicklungen der Nachfrageseite und einer Bedeutungszunahme hin zum stärker erlebnisorientierten Einkauf (vgl. Kapitel 4.2) zurückzuführen.

Die Versorgung auf Stadtteilebene hat sich in den letzten Jahren z. T. negativ entwickelt und verliert im Bereich des höherwertigen mittel- und langfristigen Bedarfes (mit wenigen Ausnahmen) an Bedeutung. Der Fokus liegt stärker als zuvor auf der Nahversorgung. Den besonders gut ausgestatteten Stadtteilzentren (insb. Vegesack und Viertel) kann jedoch eine Funktion in Form von erlebnisorientierten Einkaufsstandorten zugesprochen werden. Die übrigen Stadtteilzentren müssen sich hingegen u. a. durch die positive Entwicklung des Online-Handels neu positionieren, wobei erste Entwicklungsoptionen in den folgenden Zentrensteckbriefen aufgezeigt werden. Auf Ebene der Nahversorgung (insb. auch unterhalb der Ebene der zentralen Versorgungsbereiche) lässt sich eine Stärkung und Festigung der räumlichen, quantitativen und qualitativen Indikatoren konstatieren.

Insgesamt lässt sich damit feststellen, dass die klassische Darstellung von Zentren- und Standorthierarchien in Form einer Pyramide nicht mehr zutreffend die aktuelle (und wahrscheinlich auch zukünftige) Situation in Bremen widerspiegelt. Insbesondere für die Stadtteilzentren besteht die Herausforderung, nicht zwischen dem vielfältigen, spezialisierten und emotional aufgeladenem Angebot des Innenstadtzentrums und der pragmatisch-räumlichen Nähe grundlegender Handels- und Dienstleistungsnutzungen in Nahversorgungszentren und an Nahversorgungsstandorten „aufgerieben“ zu werden. Zielgruppenorientiert attraktive

Konsum- und Erlebniswelten in Shopping-Centern einerseits und ein breites preis-sensibles Warenangebot in großen Fachmarktzentren andererseits verstärken die Wettbewerbsintensität deutlich (vgl. nachfolgende Abbildung).



**Abbildung 79: Grundsätzliche Veränderungen in der Zentrenstruktur**  
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

### 8.3 ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Im folgenden Kapitel werden die im Rahmen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes definierten zentralen Versorgungsbereiche in Form von Zentrensteckbriefen vorgestellt. Für jeden zentralen Versorgungsbereich (sowohl ZVB nach altem Konzept als auch neu ausgewiesene ZVB) sowie für die Sonderstandorte werden die relevanten räumlichen (insb. Lageverortung und Betriebsgrößenklassen der Betriebe), funktionalen (insb. Ausstattungskennziffern, Einzelhandelsbesatz) und städtebaulichen Aspekte (insb. Stadtgestaltung, Aufenthaltsqualität) sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht analysiert und übersichtlich aufbereitet dargestellt.

Die Karten beinhalten ebenfalls die im Zentren- und Nahversorgungskonzept 2009 festgelegte Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Diese Abgrenzung entspricht der Analysegrundlage auf welcher die quantitativen Auswertungen und qualitativen Bewertungen getroffen werden. Die neue, mit der Steuerungsrunde abgestimmte ZVB-Abgrenzung (rot) ergibt sich aus der städtebaulichen Analyse der zentralen Versorgungsbereiche. Bei ausgewählten Zentren wird zudem differenziert zwischen dem Hauptgeschäftsbereich (Haupt- und Nebelage), Ergänzungsbereichen (mit einer differenzierten Ausweisung von Entwicklungszielen) sowie Entwicklungsbereichen (mit einer klaren zukünftigen Entwicklungsoption). Darüber hinaus werden strukturprägende Potenzialflächen in den zentralen Versorgungsbereichen dargestellt, sofern sie identifiziert werden konnten.

Sofern innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches nachweislich keine geeigneten Flächen für Neuansiedlungen zur Verfügung gestellt werden können, ist es möglich, Entwicklungsflächen außerhalb des ZVB für die Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereich aufzunehmen, wenn das Vorhaben in unmittelbarer räumlicher Nähe liegt und im funktionalen Zusammenhang zum zentralen Versorgungsbereich steht. Dies ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens folgende Prüfkriterien enthalten sollte:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im zentralen Versorgungsbereich nachweislich<sup>55</sup> keine Entwicklungsflächen zur Verfügung.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich funktional abgestimmt (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und ergänzt/arrondiert das Angebot im zentralen Versorgungsbereich.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich.
- Die Erweiterung entspricht einer stadtentwicklungspolitisch abgewogenen Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den gesamtstädtischen Leitsätzen zur verkaufsflächen-, standorts- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstruktur in Bremen.

Die nachfolgende Abbildung stellt die Merkmale und Zielperspektive sowie die in den kartografischen Darstellungen verwendete Farbcodierung dieser Lagebereiche generalisierend vor.

<p><b>Hauptgeschäftsbereich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Haupt- und Nebenlagen des zentralen Versorgungsbereiches</li> <li>▪ stark geprägt durch strukturprägende Einzelhandelsnutzungen (je nach Versorgungsfunktion des ZVB)</li> <li>▪ hoher städtebaulich-funktionaler Zusammenhang, hohes bis mittleres Niveau der Passantenfrequenzen</li> <li>▪ <b>Zielperspektive:</b> primäre Lage zur Ansiedlung von frequenzerzeugenden sowie frequenzabhängigen Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen</li> </ul>
<p><b>Ergänzungsbereich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage mit deutlich untergeordneter Zentrenfunktion (funktionale Ergänzung zum Hauptgeschäftsbereich)</li> <li>▪ i. d. R. geprägt durch zentrenergänzende Funktionen mit unterschiedlichem Schwerpunkt (je nach ZVB) oder Handel mit deutlich untergeordneter Bedeutung und klarem Fokus (z. B. Nahversorgung, bahnhofsaffine Nutzungen)</li> <li>▪ i. d. R. geringerer städtebaulich-funktionaler Zusammenhang und niedrigere Passantenfrequenzen</li> <li>▪ <b>Zielperspektive:</b> Entwicklung mit klarem Fokus auf zentrenergänzende Funktionen und Bestandssicherung</li> </ul>
<p><b>Entwicklungsbereich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage mit derzeit schwacher Prägung durch Einzelhandel, aber mit Potenzial für eine Weiterentwicklung des ZVB (z. B. aufgrund vorhandener Potenzialflächen, räumlicher Nähe zum Hauptgeschäftsbereich)</li> <li>▪ <b>Zielperspektive:</b> Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen ergänzend zum Hauptgeschäftsbereich und gemäß der zugeordneten Versorgungsfunktion des ZVB; städtebauliche und funktionale Aufwertung der Lage</li> </ul>
<p><b>Potenzialfläche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ konkrete Fläche mit Potenzial zur Ansiedlung von Einzelhandel (Hauptgeschäftsbereich oder Potenziallage)</li> <li>▪ <b>Zielperspektive:</b> Ansiedlung von Einzelhandel gemäß zugeordneter Lage und Versorgungsfunktion des ZVB</li> </ul>

**Abbildung 80: Lagedifferenzierung zentraler Versorgungsbereiche**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

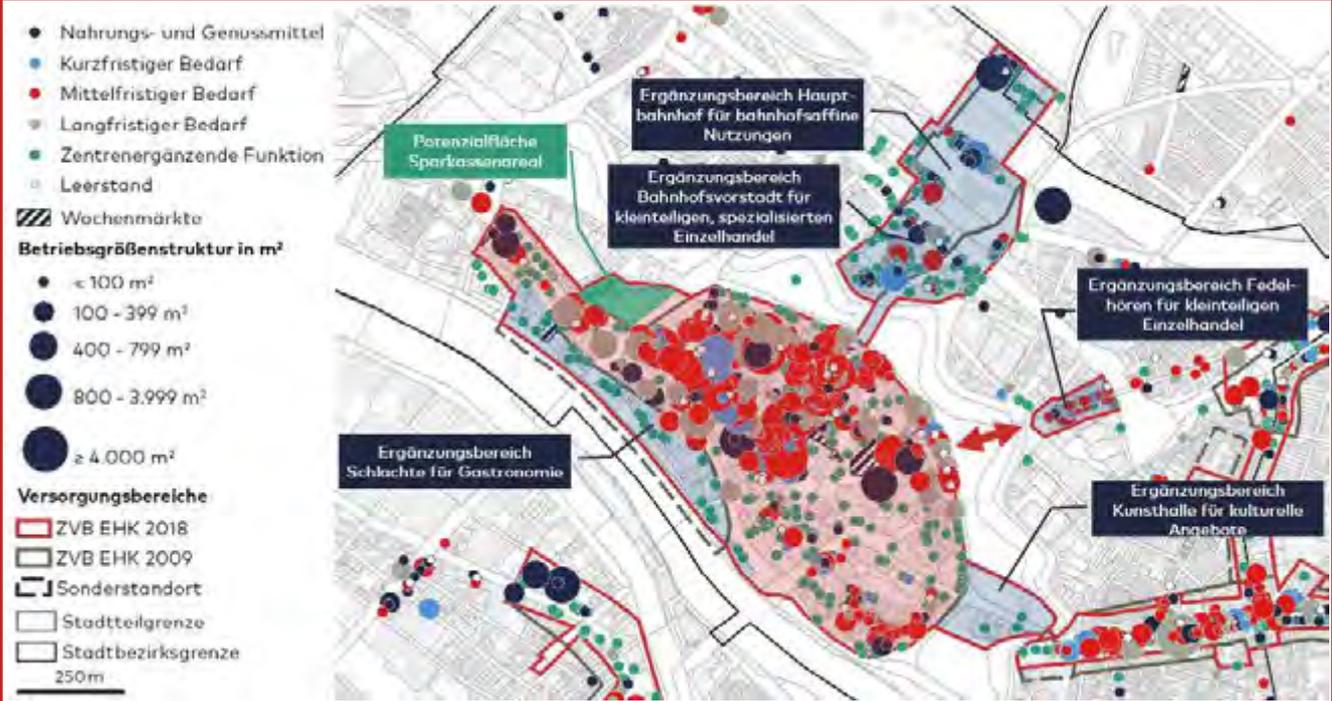
Abschließend werden in den Zentrensteckbriefen die Entwicklungsperspektive und Entwicklungsziele für das jeweilige Zentrum formuliert. Alle vier Lagebereiche sind im rechtlichen Sinne Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs<sup>56</sup>.

<sup>55</sup> Dieser Nachweis sollte sich nicht an kurzfristiger, einzelflächenbezogener Verfügbarkeit, sondern langfristigen, strukturellen Entwicklungsoptionen unter Beachtung absehbarer Standortanforderungen der Betreiber orientieren.

<sup>56</sup> Damit unterscheiden sie sich von den "Entwicklungsflächen" im ZNVK 2009 und dem "Entwicklungsbereich" gemäß RZEHK.

# INNENSTADTZENTRUM BREMEN

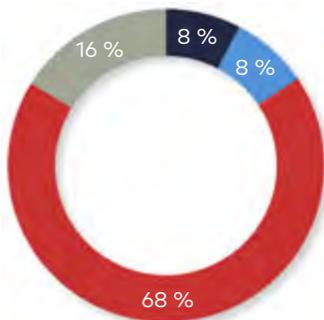
## Räumliche Analyse



### Lage innerhalb von Bremen

Das Innenstadtzentrum von Bremen befindet sich in der Stadtmitte nördlich der Weser und ist untergliedert in den Hauptgeschäftsbereich/Altstadt und Stephanierviertel innerhalb der Wallanlagen sowie der Bahnhofsvorstadt und Fedelhöfen als vorgelagerte Teilbereiche.

## Funktionale Analyse



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Stadtteil 2018 (Stand: 31.12.2017)	18.476
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2023	-0,1 %
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	2006    2016    Differenz    anteilig*
Anzahl der Betriebe	495    477    -18    rd. 14 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	136.000    143.840    +7.840    rd. 15 %
<b>Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)</b>	441
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	154
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	204
Vergnügungstätten	11
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	39
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	31
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	2

## Städtebauliche Analyse



Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	Makroräumliche Integration: in der Stadtmitte nördlich der Weser gelegen und großräumig von Wohnbebauung umgeben Mikroräumliche Integration: städtebaulich integriert, wobei Altstadt und Stephaniviertel innerhalb der ehemaligen Wallanlagen gelegen sind; Hauptbahnhof und Fedelhöfen sind vorgelagert
<b>Versorgungsfunktion</b>	Städtebaulich, funktional und siedlungsräumlich wichtigster Einzelhandelsstandort Bremens auf höchster Hierarchieebene im Zentrengefüge; als Oberzentrum gesamtstädtischer und regionaler Versorgungsbereich mit Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich; multifunktionale Nutzungen des Zentrums sorgen für urbanes und attraktives Einkaufserlebnis; insgesamt städtebauliches Gewicht im Vergleich zur Gesamtstadt auf quantitativer Ebene zu gering (rd. 15 % der Gesamtverkaufsfläche Bremens); Wechselwirkungen mit dem östlich der Innenstadt liegenden Viertel

## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	Umfangreiches Angebot aller Warengruppen mit Fokus auf mittelfristigem Bedarfsbereich insb. der Warengruppen Bekleidung und Schuhe/Lederwaren; Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel insb. im Bereich Altstadt nur eingeschränkt verfügbar; hoher Anteil kleinflächiger und strukturprägender Betriebe, ergänzt um rd. 25 großflächige Betriebe; ausgewogene Angebotsqualität unterschiedlicher Preiskategorien; neben hoher Anzahl an Filialisten, z. T. attraktive und individuelle Einzelhandelsgeschäfte; Hauptlagen mit sehr hohem Einzelhandelsbesatz in Richtung Osten und Süden ausdünnend; Ergänzungs- sowie vorgelagerte Bereiche mit geringerer Dichte
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	Verschiedene Waren- und Kaufhäuser als großflächige Magnetbetriebe (insb. Karstadt und Galeria Kaufhof); ergänzt um Drogeriefachmärkte, Bekleidungsfachmärkte (u. a. H & M, Peek & Cloppenburg) und sonstige Fachmärkte (u. a. Saturn, Thalia); Schwerpunkt auf mittel- und langfristigen Bedarfsbereich; insgesamt sehr positives Erscheinungsbild der Magnetbetriebe (z. T. Flagship-Stores); Konzentration der Magnetbetriebe insb. in den Hauptlagen
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	Zentrenergänzende Funktionen mit quantitativ sehr hohen Ausstattungszahlen und einem innenstadttypischen, ausgewogenen Angebotsmix; Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe mit höchster Ausstattung und Vielzahl sowie attraktive Verteilung der Betriebstypen; Konzentration der Gastronomiebetriebe insb. auf die historische Ergänzungs- sowie Schlachte an der Weserpromenade; weiterhin hohe Ausstattung an öffentlichen und kulturellen Einrichtungen im Innenstadtzentrum

## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	Reizvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes mit hoher Erlebnis- und Aufenthaltsqualität sowie starken Kundenfrequenzen; historisches Gebäudeensemble insb. Am Markt mit hohem touristischem Faktor und Wiedererkennungswert; zudem attraktive und touristisch geprägte Bereiche Böttcherstraße und Schnoor; insgesamt interessantes Zusammenspiel zwischen modernem Einkaufsbereich und historischem geprägten Kulturgut; Wallanlagen als städtebaulicher Zäsur mit trennender Wirkung zwischen dem Bereich Hauptbahnhof und Fedelhöfen von der restlichen Innenstadt
<b>Erreichbarkeit</b>	Sehr gute großräumige Erreichbarkeit über A1, A27 und A281 sowie B6 und B75; Stellplatzangebot durch Parkhäuser und Tiefgaragen ausreichend, jedoch durch perspektivische Entwicklung des Parkhaus Mitte kritisch zu beobachten; ÖPNV-Anbindung durch Bremer Hauptbahnhof als Mittelpunkt des Bremer Verkehrsnetzes; sehr gute Erreichbarkeit über das Radwegenetz; fußläufige Anbindung aus den umliegenden Orts- und Stadtteilen gegeben

## Entwicklungsperspektive

**Markante Entwicklungen seit 2006**      **Eröffnung des City Gate am Bahnhof**

### Zukunftsfähigkeit

Die vergleichsweise geringe quantitative Ausstattung der Verkaufsfläche im Gegensatz zu nicht integrierten Standorten schränkt die Versorgungsfunktion der Innenstadt ein, wodurch nur eingeschränkt der oberzentrale Versorgungsauftrag erfüllt werden kann. Durch die hohe touristische Attraktivität und ein qualitativ hochwertiges Angebot, fungiert die Innenstadt Bremens trotzdem als attraktives und funktionierendes Hauptgeschäftszentrum. Im Bau befindliche und geplante Projekte können die qualitätsvolle Entwicklung weiter unterstützen.

Potenzialflächen sind im Bereich des Sparkassenareals an der Bürgermeister-Smidt-Straße vorhanden; hochwertige Entwicklungen von Innen sind im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt bspw. durch die Umnutzung des Parkhauses Mitte möglich



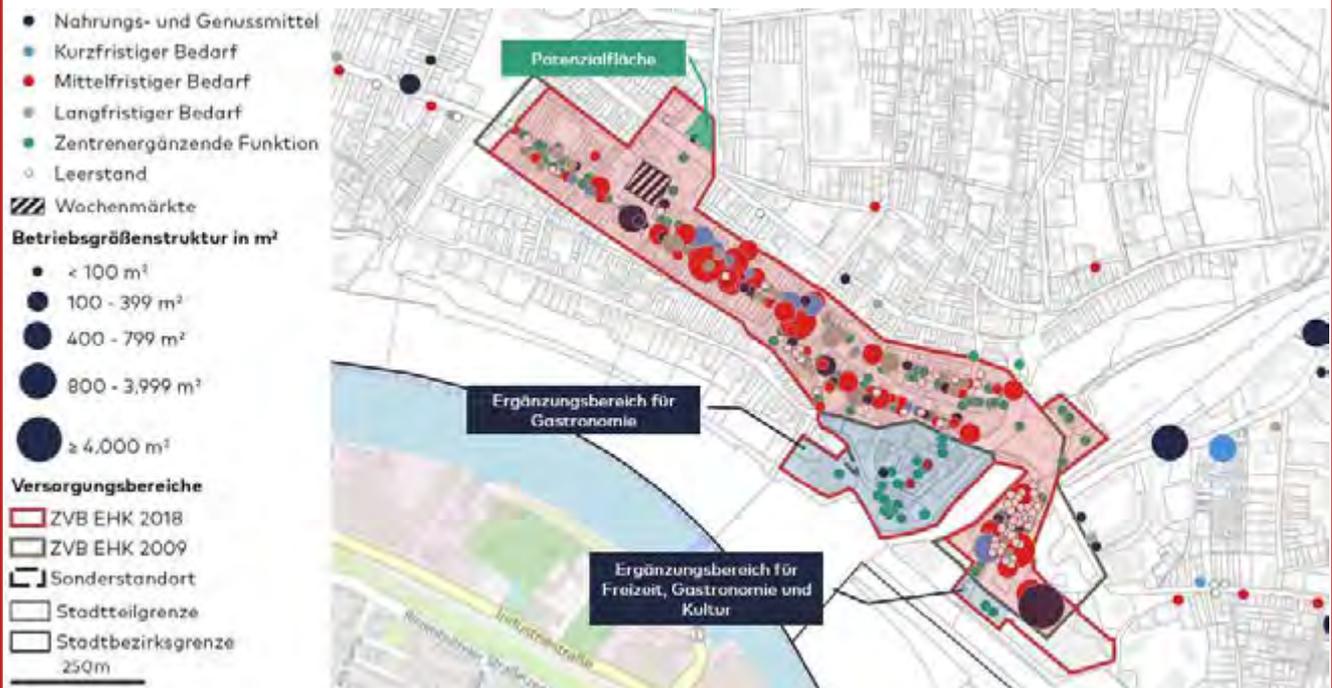
## Entwicklungsziele

- Hauptgeschäftsbereich als primärer Ansiedlungsraum für zentrenrelevante Sortimente im Innenstadtzentrum Bremen
- Quantitative Weiterentwicklung der innerstädtischen Leitsortimente (z. B. Sparkassenareal, Entwicklung im Bestand)
- Qualitativ hochwertige Entwicklung des Hauptgeschäftsbereichs mit dem Ziel, das Zentrum nachhaltig zu sichern und weiter auszubauen
- Stärkung des Zentrums durch Arrondierung des Angebots
- Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe sowie der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften/Spezialangeboten
- Fokus auf Erlebniseinkauf und Service in Kombination mit weiteren freizeitorientierten, gastronomischen und kulturellen Nutzungen
- Ermittelte Entwicklungsspielräume stellen für die Innenstadt keine Entwicklungsgrenze dar, da die Innenstadt einen stadtentwicklungspolitisch bedeutsamen Einzelhandelsstandort darstellt. Eine Überschreitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume kann erfolgen, wenn sie nachhaltig zur Stärkung und Profilierung der Innenstadt sowie zu einer vorteilhaften Entwicklung gegenüber nicht integrierten Lagen führt.
- Ergänzungsbereiche: gemäß ihrem definierten Schwerpunkt sichern und weiterentwickeln (keine Ansiedlung von großflächigen Handelsformaten mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, stattdessen Konzentration auf jeweilige Funktionszuweisung)
  - Ergänzungsbereich Hauptbahnhof (bahnhofsaffine Nutzungen): Bestandssicherung, keine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment
  - Ergänzungsbereich Bahnhofsvorstadt (kleinteiliger, spezialisierter Einzelhandel): Bestandssicherung, keine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, städtebauliche Aufwertung
  - Ergänzungsbereich Fedelhöfen: Fokus auf kleinteiligen Einzelhandel
  - Ergänzungsbereich Schlachte: Restriktiver Umgang mit Einzelhandelsentwicklungen, Konzentration auf zentrenergänzende Funktionen (insb. Gastronomie)
  - Ergänzungsbereich Kunsthalle für kulturelle Angebote: Restriktiver Umgang mit Einzelhandelsentwicklungen, Konzentration auf zentrenergänzende Funktionen (insb. kulturelle Angebote)

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 01/2018

# BESONDERES STADTEILZENTRUM VEGESACK

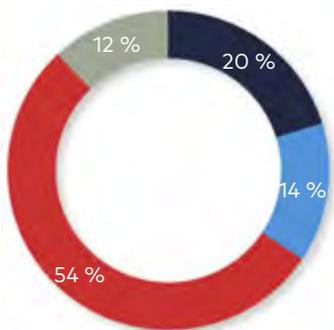
## Räumliche Analyse



### Lage innerhalb von Bremen

Der Stadtteil Vegesack liegt zentral im Stadtbezirk Bremen-Nord. Das Zentrum von Vegesack ist nach der Bremer Innenstadt der bedeutendste zentrale Bereich Bremens. Das Zentrum erstreckt sich entlang der Gerhard-Rohlf's-Straße zwischen Sedanplatz im Westen und dem Einkaufszentrum Haven Hööv't im Osten.

## Funktionale Analyse

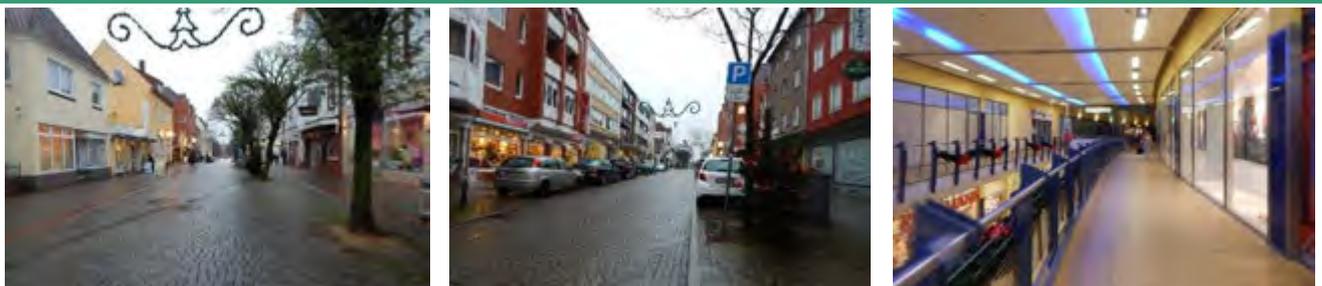


- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

### Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Stadtteil 2018 (Stand: 31.12.2017)	34.731
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2023	+0,8 %
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	2006    2016    Differenz    anteilig*
Anzahl der Betriebe	201    138    -63    rd. 4 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	36.220    23.710    -12.510    rd. 3 %
<b>Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)</b>	150
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	89
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	35
Vergnügungsstätten	2
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	7
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	10
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	7

## Städtebauliche Analyse



Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	<p>Makroräumliche Integration: Zentrum des Bremer Nordens im südlichen Teil des Stadtteils Vegesack gelegen</p> <p>Mikroräumliche Integration: bandförmig entlang der Weser gelegen; Integration in Bebauungsstruktur</p>
<b>Versorgungsfunktion</b>	<p>Versorgungsfunktion für den Bremer Norden sowie umliegende Kommunen mit einer Konzentration auf den mittelfristigen Bedarfsbereich; hohes Gewicht innerhalb des Stadtteils sowie auf gesamtstädtischer Ebene; durch Bedeutungsverlust des Einkaufszentrums Haven Hööv't auch sinkende Relevanz des Zentrums Vegesack, bei Verkleinerung Haven Hööv't Abwanderung bedeutender Magnetbetriebe wie z. B. H&amp;M</p>

## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	<p>Branchenmix mit Fokus auf mittelfristigen Bedarfsbereich insb. Bekleidung; umfangreiches Warenangebot überwiegend kleinteiliger Betriebe; sehr hohe Einzelhandelsdichte in der Gerhard-Rohlf's-Straße, aber zu den Rändern ausdünnend; insg. attraktives mittelpreisiges Angebot; enorme Leerstandzahlen im Haven Hööv't (Verkleinerung zeitnah geplant); Defizite im Bereich der Sortimente Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte, Sportartikel sowie junge Mode</p>
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	<p>Insgesamt eher wenige großflächige Magnetbetriebe für mittelzentrale Funktion vorhanden; Verbrauchermarkt Marktkauf und Lebensmitteldiscounter Netto u. a. als Magnetbetriebe im Bereich NuG; darüber hinaus zwei Drogeriefachmärkte sowie Fachmärkte der Warengruppen Bekleidung und Schuhe (u. a. Modehaus Leffers, Schuhhaus Meineke und Lemwerder); moderne Ausstattung und attraktives Erscheinungsbild der Magnetbetriebe</p>
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	<p>Interessante Nutzungsmischung insb. der Dienstleistungs- und Gastronomieangebote mit sozialen, kirchlichen und öffentlichen sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen; Gastronomieagglomeration in der Ergänzungslage des STZ; Außengastronomie fehlend im Bereich der Fußgängerzone; insb. in den Randbereichen mit ausdünnendem Einzelhandelsbesatz hohe Konzentration an zentrenergänzenden Funktionen; größtenteils ansprechende Qualität des Besatzes</p>

## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	<p>Gerhard-Rohlf's-Straße durch Baumbestand, Verweilmöglichkeiten sowie aufwändige Gestaltung und Platzsituationen reizvoll; sehr hohe Frequenz innerhalb der breit angelegten Fußgängerzone; Sedanplatz durch Sanierungsmaßnahmen mit städtebaulicher Qualität; Aufenthaltsqualität am Hafen ansprechend; durch Hochwasserschutz jedoch Sichtbarriere von der Straße Zur Vegesacker Fähre aus: nur eingeschränkte Nutzung des vorhandenen Potenzials; z. T. historische Bausubstanz; städtebauliche und funktionale Verbindung zum Haven Hööv't nur eingeschränkt gegeben</p>
<b>Erreichbarkeit</b>	<p>Sehr gute Erreichbarkeit aus dem niedersächsischem Umland über A270 sowie A27 mit dem MIV; Stellplatzangebote innerhalb des Einkaufszentrums und nahe der Fußgängerzone vorhanden; ÖPNV-Anbindung über den Bahnhof Vegesack und verschiedene Buslinien; Fuß- und fahrradfreundliche Gestaltung und Erreichbarkeit des Zentrums</p>

## Entwicklungsperspektive

<b>Markante Entwicklungen seit 2006</b>	<p>Bedeutungsverlust des Einkaufszentrums Haven Hööv't durch Abwanderung/Schließung der Einzelhandelsgeschäfte, dadurch sinkende Attraktivität für das gesamte Zentrum; aufgrund dieser Entwicklungen wird der Bauteil B des Einkaufszentrums abgerissen und der Einzelhandel in Bauteil D konzentriert; fehlende Implementierung einer Nutzung der Markthalle am Sedanplatz, dadurch fehlende Knochenstruktur der Fußgängerzone mit dem Haven Hööv't</p>
<b>Zukunftsfähigkeit</b>	<p><b>Das Zentrum Vegesack hat in der Vergangenheit u. a. durch die Situation des Haven Hööv't an Attraktivität verloren hinsichtlich der quantitativen sowie der qualitativen Ausstattung. Insgesamt verfügt Vegesack jedoch über eine ansprechende Fußgängerzone mit einem breiten Angebot, wodurch sich ein großes Einzugsgebiet (vgl. Kundenherkunftserhebung) ergibt, welches der mittelzentralen Versorgungsfunktion Vegesacks entspricht.</b></p> <p><b>Als Potenzialfläche dient insbesondere die Markthalle sowie das angrenzende Finanzamt, welches bei einem Abriss für eine großflächige Einzelhandelsnutzung vorgehalten werden sollte; weitere Potenziale bieten Leerstände innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.</b></p>

## Entwicklungsziele

- Fortschreibung als besonderes Stadtteilzentrum
- Sicherung und Stärkung der Angebots- und Branchenvielfalt des Zentrums unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion für den Norden Bremens
- Erhalt und Ausbau der Funktionalität des Einzelhandels sowie 2. Priorität zur Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente
- Stärkung und Weiterentwicklung des Branchenmixes, insb. junge Mode, Sportartikel sowie Neue Medien/(Unterhaltungs-) Elektronik
- Bedarfsgerecht angepasste Nachnutzung des Einkaufszentrums Haven Höövt und Verbesserung des städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs zwischen Einkaufszentrum und Hauptlage
- Etablierung einer funktionierenden Knochenstruktur in der Hauptlage (z. B. Entwicklung Markthalle/Sedanplatz sowie Potenzialfläche)
- Ergänzungsbereiche: Fokus auf zentrenergänzende Funktionen (insb. Gastronomie, Kultur und Freizeit)

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 11/2017

# BESONDERES STADTEILZENTRUM VIERTEL

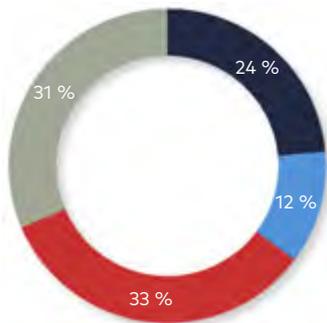
## Räumliche Analyse



### Lage innerhalb von Bremen

Das Stadtteilzentrum Viertel befindet sich östlich der Innenstadt in den Stadtteilen Mitte und Östliche Vorstadt und erstreckt sich bandförmig entlang der Achse Ostersteinweg und Vor dem Steintor sowie der nördlich abzweigenden Straße Am Dobben.

## Funktionale Analyse

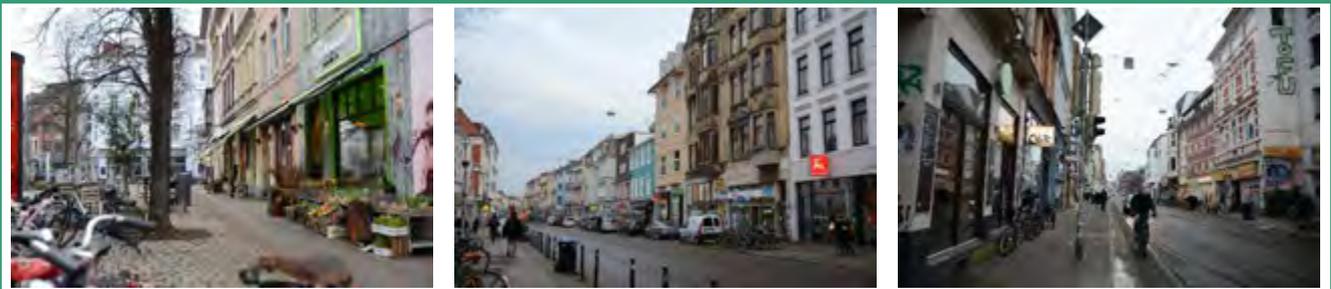


- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristig Bedarfsbereich

### Bevölkerungsstruktur

Einwohner in den Stadtteilen 2018 (Stand: 31.12.2017)	48.430			
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2027	+2,3 %			
Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	220	212	-8	rd. 6 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	19.500	22.210	+2.710	rd. 2 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)	183			
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	50			
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	101			
Vergnügungsstätten	6			
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	6			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	15			
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	5			

## Städtebauliche Analyse



Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	Makroräumliche Integration: nahe der Innenstadt; Wechselwirkungen zwischen den beiden Zentren durch räumliche Nähe und fußläufige Anbindung Mikroräumliche Integration: optimale Integration in bestehende Strukturen; Angebot entlang der straßenbegleitenden Bebauung
<b>Versorgungsfunktion</b>	Zielgruppenspezifische Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und angrenzende Kommunen; durch attraktives Angebot und räumliche Nähe zur Innenstadt Versorgungsbereich über die Stadtteile Mitte und Östliche Vorstadt hinaus; hoher Austausch zwischen Innenstadt und Viertel; attraktives Ergänzungsangebot zur Innenstadt; für Stadtteilzentren vergleichsweise hohes städtebauliches Gewicht und funktionsgerechte Dimensionierung

## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	Branchenmix mit sehr ausgewogener Verteilung der Bedarfsstufen; eher kleinteiliger und inhabergeführter Besatz mit attraktiven, teils individuellen und spezialisierten Angeboten; z. T. im hochpreisigen Segment; hohe Einzelhandelsdichte, jedoch mit ausdünnendem Besatz in östlicher Richtung; Leerstände nur in geringem Maß vorhanden
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	Zur Arrondierung des meist kleinflächigen Besatzes dienen u. a. folgende Magnetbetriebe: Lebensmittelvollsortimenter Rewe, zwei Lebensmitteldiscounter, zwei Drogeriefachmärkte sowie ein Bio-Supermarkt; aufgrund bestehender geschlossener Bausubstanz eher kleinteilige Ankerbetriebe, Magnetbetriebe der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nur eingeschränkt funktionsgerecht und marktgängig
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	Sehr hohe Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen, insb. im Bereich Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe mit hoher Attraktivität und regionalen Ausstrahlungseffekten; vornehmlich Restaurants und Bars (Ausgehviertel Bremens mit regionalem Einzugsgebiet); ergänzt durch eine Vielzahl von attraktiven kulturellen Angeboten; hohe Dichte insb. im mittleren Bereich (Vor dem Steintor); Helenenstraße mit Rotlichtetablissemments

## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	Hohe Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre durch Nutzungsdichte, individuelles Angebot und Außengastronomie; starke Kundenläufe mit sehr hohem Frequenzaufkommen insb. im Ostersteinweg und westlichem Bereich vor dem Steintor; historisches Gebäudeensemble zumeist saniert; z. T. geringe Gehwegbreiten, fehlende Querungsmöglichkeiten und mangelnde Barrierefreiheit
<b>Erreichbarkeit</b>	Anbindung über die B75 jedoch schlechte Erreichbarkeit mit dem MIV; PKW-Verkehr wird als störend wahrgenommen; kritische Stellplatzsituation und fehlendes Parkleitsystem; sehr gute ÖPNV Anbindung über verschiedene Straßenbahnlinien; fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt und des Hauptbahnhofs; hohes Fahrradaufkommen, jedoch fehlende Fahrradstellplätze

## Entwicklungsperspektive

<b>Markante Entwicklungen seit 2006</b>	Keine tiefgehenden Entwicklungen bekannt
<b>Zukunftsfähigkeit</b>	<b>Das Viertel stellt ein starkes Stadtteilzentrum mit vielseitiger Angebotsstruktur und Gastronomie-schwerpunkt mit regionaler Bedeutung dar. Die Teillagen weisen unterschiedliche Schwerpunkte auf: Einzelhandel im Westen, Gastronomie im Osten. Potenzialfläche im Fehrfeld vorhanden.</b>

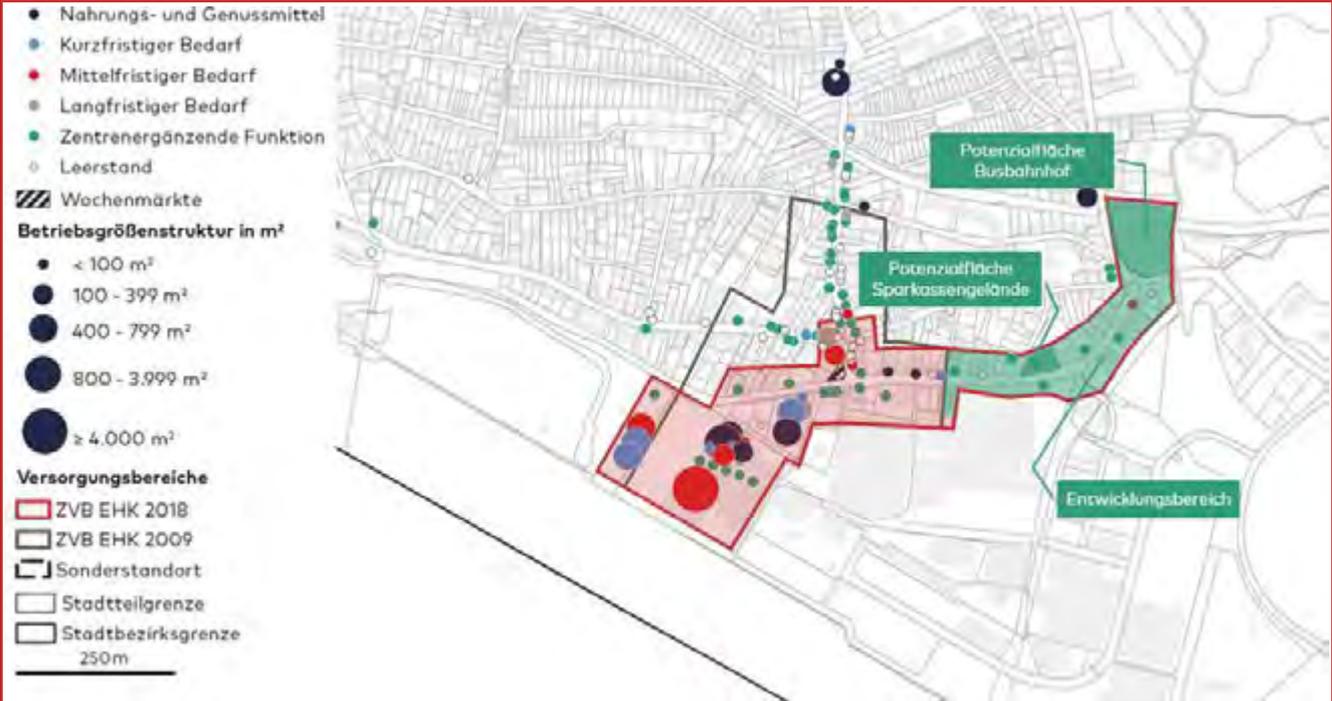
## Entwicklungsziele

- **Ausweisung als besonderes Stadtteilzentrum**
- **Sicherung und Stärkung der Angebots- und Branchenvielfalt des Zentrums unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion für die Östliche Vorstadt**
- **2. Priorität für die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel zur Beibehaltung und Stärkung der Funktion als besonderes Stadtteilzentrum mit Versorgungsfunktion über den Stadtteil hinaus**
- **Ansiedlung von spezialisierten zentrenrelevanten Sortimenten als Ergänzung zur Innenstadt**
- **Funktionstrennung: Ostertorsteinweg mit Fokus auf zentrenrelevanten Einzelhandel, insb. innerstädtische Leitsortimente; Vor dem Steintor mit Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sowie Gastronomie**
- **Sicherung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte und Drogeriefachmärkte im östlichen Bereich**
- **Erhalt und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen bzw. der Funktionsvielfalt insb. im östlichen Bereich**
- **Ergänzungsbereich Ostertorstraße: mit geringer Priorität zur Ansiedlung von Einzelhandel, stattdessen Konzentration auf kulturelle Angebote**
- **Entwicklungsbereich: branchenspezifischer Fokus auf Möbel und ergänzende zentrenrelevante Sortimente**

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 01/2018

# STADTTEILZENTRUM BLUMENTHAL

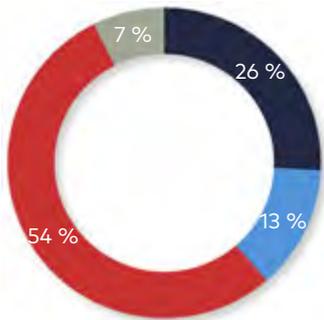
## Räumliche Analyse



### Lage innerhalb von Bremen

Der Stadtteil Blumenthal befindet sich im Stadtbezirk Nord. Das Stadtteilzentrum von Blumenthal liegt im Südosten des Stadtteils und dehnt sich sternförmig um den Marktplatz in der Landrat-Christians-Straße, der Weserstrandstraße und der Mühlenstraße aus.

## Funktionale Analyse



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristigiger Bedarfsbereich

### Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Stadtteil 2018 (Stand: 31.12.2017)	32.177			
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2023	+0,3 %			
Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	37	30	-7	rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	15.500	17.770	+2.270	rd. 2 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)	43			
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	20			
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	10			
Vergnügungsstätten	2			
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	3			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	3			
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	5			

## Städtebauliche Analyse



Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	<p>Makroräumliche Integration: nördlicher Randbereich Bremens</p> <p>Mikroräumliche Integration: südlich im Stadtteil an der Weser gelegen; teintegriert: ehemaliges Stadtteilzentrum in der Mühlenstraße in städtebaulich integrierter Lage, neu entwickelter Fachmarktstandort in nicht integrierter Lage</p>
<b>Versorgungsfunktion</b>	<p>Fachmarktstandort im Süden des STZ mit Versorgungsfunktion im kurz- und insb. mittelfristigen Bedarfsbereich; Fachmarktstandort des Stadtteilzentrums mit hohem städtebaulichem Gewicht trotz nicht integrierter Lage; hohe Verkaufsflächenausstattung im Vergleich zu weiteren STZ; Wechselwirkungen mit dem Gewerbegebiet in der Heidlerchenstraße</p>

## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	<p>Hohes Ausstattungsniveau im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich (Konzentration auf nicht zentrenrelevante sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente); im Bereich Mühlenstraße kein funktionaler Zusammenhang des Einzelhandels gegeben aufgrund strukturellen Leerstands; hohe Einzelhandelsdichte lediglich am Fachmarktstandort vorhanden</p>
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	<p>Ankerbetriebe u. a. Edeka, Aldi, Rossmann und dm mit hoher Kaufkraftbindung; Konzentration auf filialisierte Einzelhandelskonzepte; z. T. modernisierte Einzelhandelsgeschäfte; Konzentration der Ankerbetriebe auf Fachmarktstandort ohne funktionalen Zusammenhang/funktionierende Knochenstruktur zur Mühlenstraße; funktionsgerechte Anzahl und Art der Magnetbetriebe</p>
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	<p>Angemessener Funktionsmix der zentrenergänzenden Funktionen; Dispersion über das STZ; jedoch geringe Qualität insb. der Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe (vermehrt Imbissgastronomie); Vergnügungstätten in Hauptlage der Mühlenstraße</p>

## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	<p>Geringe Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre u. a. durch Funktionalität des Fachmarktstandorts und Leerstandssituation, die durch geringe Qualität der dort ansässigen Betriebe verstärkt wird; Weserstrandstraße als Barriere zwischen FMZ und Mühlenstraße; keine Sichtbeziehungen zwischen den Lagen; Kundenläufe zwischen den Fachmarktstandorten; z. T. attraktive Bausubstanz in häufig mangelhaftem Zustand</p>
<b>Erreichbarkeit</b>	<p>Nahe der A270; Parkplatzsituation am Fachmarktstandort ausreichend; Mühlenstraße z. T. straßenbegleitendes Parken; ÖPNV-Anbindung durch Nähe zu Busbahnhof und zwei S-Bahn Haltestellen</p>

## Entwicklungsperspektive

<b>Markante Entwicklungen seit 2006</b>	<p>Erweiterung des Fachmarktstandorts um Takko, dm und Fressnapf; weiterer Bedeutungsverlust mit verschärften Trading-Down Prozessen in der Mühlenstraße, welche zunehmend durch Leerstand geprägt wird und an Attraktivität verliert</p>
<b>Zukunftsfähigkeit</b>	<p><b>Das derzeitige Angebot entspricht nicht der Funktion und Ausstattung eines Stadtteilzentrums aufgrund des starken Fokus auf den Fachmarktstandort und somit fehlender urbaner Qualität. Potenzialflächen sind in Entfernung zum ZVB auf dem Sparkassengelände, am Busbahnhof sowie auf dem BWK-Gelände vorhanden.</b></p>

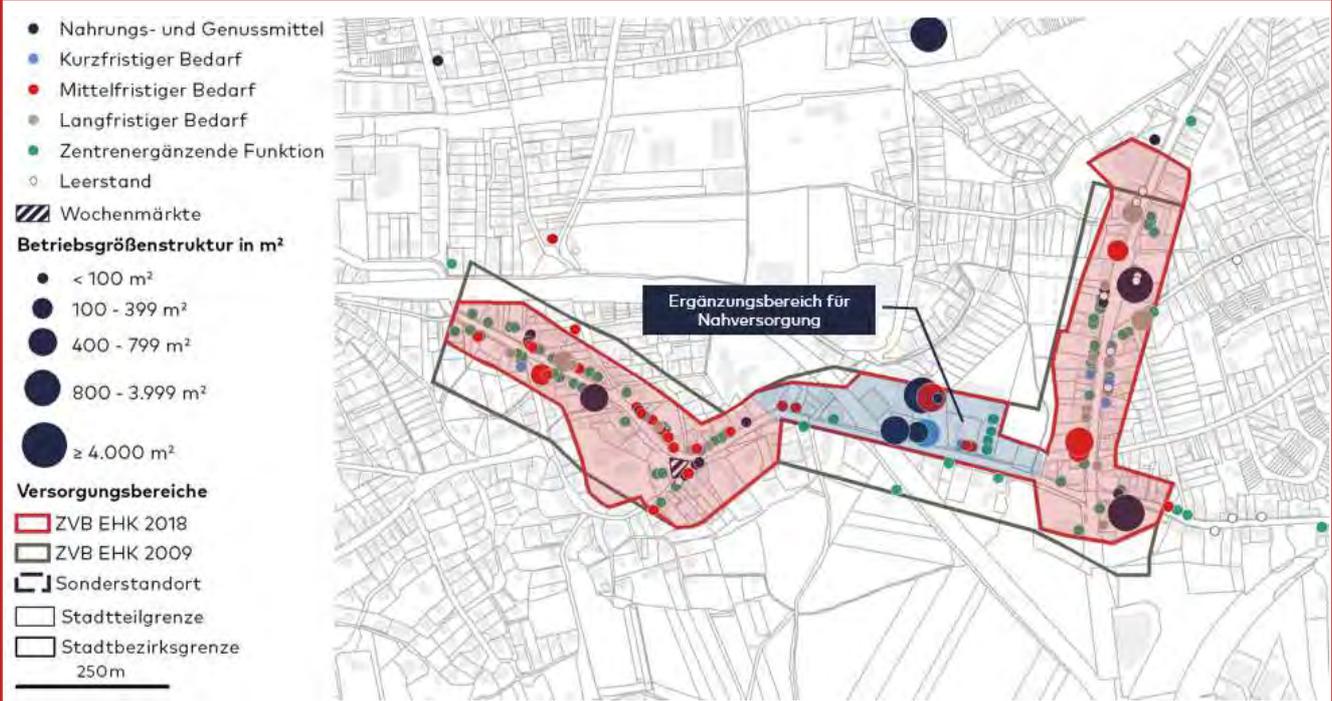
## Entwicklungsziele

- **Räumliche Konzentration des Stadtteilzentrums auf funktionierende Teilbereiche sowie Potenzialflächen und östlichen Ergänzungsbereich**
- **Erweiterung des bestehenden Zentrums insbesondere in östlicher Richtung (inkl. städtebaulicher Aufwertung) kann (bei entsprechender Eignung der Flächen) Entwicklungsimpulse auslösen**
- **Direkt angrenzende Flächenpotenziale sind zu entwickeln, sofern eine städtebaulich-funktionale Anbindung an bestehende Zentrenlagen ermöglicht werden kann**
- **Entwicklungen am Bahnhof sind gleichzeitig zu städtebaulich-funktionalen Stärkungen zur bestehenden Lage zu entwickeln, um Synergieeffekte und eine Stärkung des historischen Zentrums zu schaffen**
- **Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten zur Steigerung der Funktion als Stadtteilzentrum (insb. Bekleidung, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Medizinische und orthopädische Artikel/Optik; Neue Medien/Unterhaltungselektronik)**

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 11/2017

# STADTTEILZENTRUM BURGLESUM

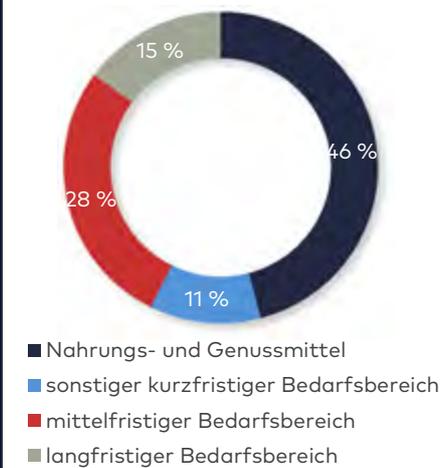
## Räumliche Analyse



### Lage innerhalb von Bremen

Der Stadtteil Burglesum liegt im Norden Bremens; die Lage des Stadtteilzentrums innerhalb von Burglesum ist zentral. Das Zentrum dehnt sich zwischen Lesumer Ortskern an der Hindenburgstraße im Westen und dem Einzelhandelsbesatz an der Bremerhavener Heerstraße im Osten aus.

## Funktionale Analyse



## Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Stadtteil 2018 (Stand: 31.12.2017)	33.069			
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2023	+1,5 %			
Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	74	71	-3	rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	7.650	9.270	+1.620	rd. 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)	73			
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	44			
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	15			
Vergnügungstätten	2			
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	3			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	3			
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	6			

## Städtebauliche Analyse



Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	Makroräumliche Integration: im Stadtbezirk Nord an der Verbindungsachse zwischen Innenstadt und Vegesack gelegen Mikroräumliche Integration: zwei Pole im Osten und Westen, welche in städtebaulichen Kontext integriert sind; Nahversorgungsstandort abgesetzt (städtebauliche/naturräumliche Barrieren) (s. u.)
<b>Versorgungsfunktion</b>	Versorgungsfunktion für den Stadtteil (insb. für die Ortsteile Lesum und Burgdamm); eher geringe Verkaufsflächenausstattung, aber durch Ansiedlung des Edeka-Marktes mit Verbesserungspotenzial; geringes städtebauliches Gewicht auf Stadtteilebene

## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	Attraktiver Branchenmix; drei Schwerpunkte mit angemessener Einzelhandelsdichte, jedoch mit geringem Zusammenhang aufgrund der Länge des ZVB und fehlenden Sicht- und funktionalen Beziehungen; Preisgefälle mit hochpreisigem Angebot im westlichen und niedrigpreisigem Angebot im östlichen Bereich; geringe Leerstandsituation im westlichen, aber hohe im östlichen Bereich
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	An der Bremerhavener Heerstraße fungiert u. a. der Lebensmittelvollsortimenter Rewe als Magnetbetrieb; an der Hindenburgstraße (Ergänzungsbereich für Nahversorgung) u. a. Aldi und Rossmann; im weiteren Verlauf dominieren kleinflächige EH-Konzepte ohne Magnetfunktion; Magnetbetriebe sind vornehmlich dem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	Eher hohe Ausstattung insb. im Bereich ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe; z. T. attraktives Gastronomieangebot, jedoch auch starke Qualitätsunterschiede zwischen östlichem und westlichem Bereich; geringe Dichte im Zwischenbereich der Lagen; insgesamt werden die Anforderungen an ein Stadtteilzentrum erfüllt

## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	Hohe Aufenthaltsqualität in Lesum mit Verweilmöglichkeiten und Platzgestaltungen; im Bereich Bremerhavener Heerstraße nimmt sowohl städtebauliche Qualität als auch Aufenthaltsqualität deutlich ab; der Ergänzungsbereich für Nahversorgung wird durch Ihlebachtal und Autobahnunterführung vom Zentrum entkoppelt; Kundenläufe sind durch Barrieren nicht vorhanden
<b>Erreichbarkeit</b>	Bremerhavener Heerstraße mit hoher Bedeutung und Durchgangsfunktion; Anbindung mit dem ÖPNV über S-Bahn Anschluss und Busverkehr gegeben; in großen Teilen nur straßenbegleitendes Parken möglich; insb. in Lesum Parkplatzmangel; LKW-Verkehr auf der Hindenburgstraße mit hoher Lärmbelastung für den atmosphärischen Einkauf

## Entwicklungsperspektive

<b>Markante Entwicklungen seit 2006</b>	Sanierung des ehemaligen Sparkassengebäudes und Entwicklung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in Lesum
<b>Zukunftsfähigkeit</b>	<b>Das Stadtteilzentrum Burglesum stellt ein heterogenes Zentrum mit zwei Hauptlagen und einer Nahversorgungslage dar. Der historische Ortskern Lesum ist als attraktives Zentrum zu werten; der fehlende städtebaulich funktionale Zusammenhang zwischen den Lagen und die Angebotssituation der Bremerhavener Heerstraße sind negativ zu bewerten. Potenzialflächen sind lediglich am Ergänzungsbereich für Nahversorgung vorhanden; eine Erweiterung in diesem Lagebereich kann aufgrund fehlender städtebaulich-funktionaler Zusammenhänge nur eingeschränkt empfohlen werden.</b>

## Entwicklungsziele

- Fortschreibung als Stadtteilzentrum
- Stärkung und Sicherung der bestehenden Strukturen sowie Angebotsarrondierungen im zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich in den bestehenden Lagen des Hauptgeschäftsbereichs
- Weiterentwicklung der Fachgeschäftsstruktur im historischen Ortskern Lesum; Vermeidung von Mindernutzungen und Entwicklung von zentrenrelevantem Einzelhandel
- Erhalt und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte im Hauptgeschäftsbereich
- Städtebauliche Aufwertung des Goldbergplatzes an der Bremerhavener Heerstraße
- Ergänzungsbereich: restriktiver Umgang mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten; kleinteilige Entwicklung zur Stärkung des Lagezusammenhangs zwischen Lesum und der Bremerhavener Heerstraße

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 11/2017

# STADTTEILZENTRUM FINDORFF

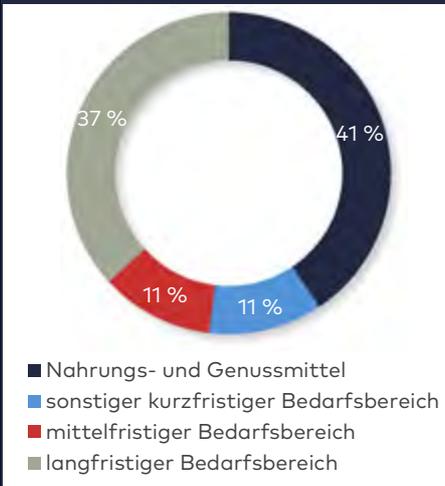
## Räumliche Analyse



### Lage innerhalb von Bremen

Der Stadtteil Findorff liegt nördlich des Stadtteils Mitte. Das Stadtteilzentrum liegt in zentraler Lage an Ausfallstraßen gelegen und erstreckt sich sternförmig an der Hemmstraße, der Admiralstraße und der Münchener Straße.

## Funktionale Analyse



### Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Stadtteil 2018 (Stand: 31.12.2017)	25.496			
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2023	-0,4 %			
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	92	72	-20	rd. 2 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	10.000	10.830	+830	rd. 1 %
<b>Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)</b>	102			
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	66			
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	21			
Vergnügungsstätten	5			
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	5			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	3			
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	3			

## Städtebauliche Analyse



Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	Maokräumliche Integration: Lage im südlichen Bereich des Stadtteils Mikroräumliche Integration: städtebaulich nicht optimal integriert durch Messe und Bahnschienen als limitierende Faktoren im Süden und Westen des Zentrums, darüber hinaus Integration in bestehende Wohnbebauung
<b>Versorgungsfunktion</b>	Versorgungsfunktion vornehmlich für den Stadtteil; Warenangebot auf dem Wochenmarkt mit deutlich höherer Relevanz auf gesamtstädtischer Ebene; angemessene quantitative Ausstattung jedoch perspektivisch durch Schließung Polsterwelt Meyerhoff quantitativ und qualitativ mit Defiziten; auf Stadtteilebene hohes städtebauliches und funktionales Gewicht

## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	Durch Polsterwelt zurzeit Angebot im langfristigen Bedarfsbereich; bei Schließung starker Fokus auf kurzfristigen Bedarfsbereich; kleinflächiger Besitz in den weiteren Bedarfsstufen und Warengruppen; geringe Ausstattung im mittelfristigen Bedarf; hohe Dichte und Attraktivität des Einzelhandels mit inhabergeführten Fachgeschäften und sehr geringen Leerstandzahlen
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	Lebensmittelvollsortimenter und -discounter (2x Rewe, Penny, Netto) sowie Drogeriefachmarkt (Rossmann), die dezentral im Zentrum angeordnet sind, lediglich Münchener Straße ohne Magnetbetrieb; sehr gute Ausstattung im Bereich des kurzfristigen Bedarfs; moderne und attraktive Marktteilnehmer; hochwertiger und einzigartiger Wochenmarkt dient als Magnet im STZ
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	Sehr hohe quantitative Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen, die in großen Teilen eine hohe Qualität und einen attraktiven Funktionsmix aufweisen; hochwertige Gastronomieangebote; z. T. Vergnügungstätten in attraktiven Lagen des Zentrums

## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	Hohe Aufenthaltsqualität mit angenehmer Einkaufsatmosphäre und z. T. historischer Bausubstanz; Fürther Str./Eickedorfer Str. mit Barrierefunktion zwischen attraktivem Besitz in der Hemmstraße und Wochenmarkt/Jan-Reiners Center; Münchener Straße aufgrund geringer Funktionsdichte durch Gestra-Gelände inmitten des Zentrums in abgesetzter Lage
<b>Erreichbarkeit</b>	Erreichbarkeit für PKW über Utbremer Ring bzw. Eickedorfer Straße/Fürther Straße; durch straßenbegleitendes Parken eher kritische Stellplatzsituation; Einbahnstraßensituationen in den Nebenstraßen erschweren Nutzung des PKW; gute ÖPNV-Anbindung; fußgänger- und fahrradfreundliche Ausgestaltung mit Radwegen und breiten Bürgersteigen

## Entwicklungsperspektive

<b>Markante Entwicklungen seit 2006</b>	Ansiedlung von Polsterwelt Meyerhoff in der ehemaligen Stuhlrohrfabrik mit dem Ziel der Aufwertung der Admiralstraße (geschlossen nach Bestandserhebung)
<b>Zukunftsfähigkeit</b>	<b>Die Schließung des Möbelgeschäfts führt durch fehlende Zentrenprägung des Sortiments Möbel nur quantitativ zu Verlusten für das Findorffer Zentrum. Das ansonsten attraktive Stadtteilzentrum mit Alleinstellungsmerkmal benötigt jedoch langfristig Impulse.</b>

## Entwicklungsziele

- Fortschreibung als Stadtteilzentrum
- Entwicklungsimpulse im zentrenrelevanten Bedarfsbereich, zur Sicherung und Stärkung des Branchenmixes und der Vielfalt des Angebotes
- stärkere Integration des hochwertigen Wochenmarktes im funktionalen und städtebaulichen Zusammenhang zum Stadtteilzentrum
- Erhalt und Stärkung der Magnetbetriebe sowie der Fachgeschäftsstruktur
- Einzelhandelsentwicklung auf der Fläche des nach Erhebung geschlossenen Möbelgeschäfts
- falls möglich: Entwicklung der zentralen Lagen zur quantitativen und qualitativen Verbesserung des Einzelhandelsangebots und zur Herstellung städtebaulich-funktionaler Zusammenhänge an der Münchener Straße

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 01/2018

# STADTTEILZENTRUM GRÖPELINGEN

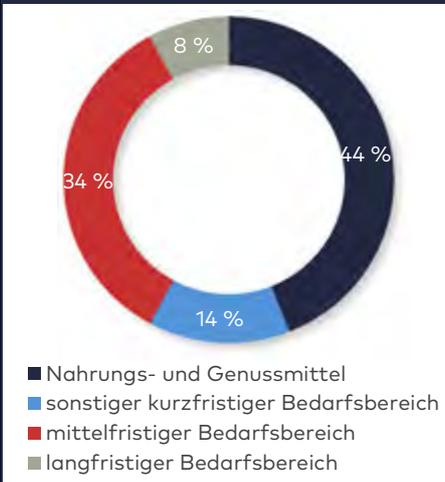
## Räumliche Analyse



### Lage innerhalb von Bremen

Der Stadtteil Gröpelingen liegt nördlich der ehemaligen Freihäfen entlang der Weser. Das Stadtteilzentrum weist eine T-förmige Struktur an der Gröpeling Heerstraße und der abzweigenden Lindenhofstraße auf. Das Stadtteilzentrum wird im Südwesten vorrangig mit Kultur- und Dienstleistungseinrichtungen ergänzt und grenzt an den Sonderstandort Waterfront an.

## Funktionale Analyse



## Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Stadtteil 2018 (Stand: 31.12.2017)	37.265			
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2023	+1,5 %			
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	77	67	-10	rd. 2 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	8.000	12.330	+4.330	rd. 1 %
<b>Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)</b>	86			
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	40			
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	26			
Vergnügungstätten	4			
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	9			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	4			
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	3			

## Städtebauliche Analyse



Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	<p>Makroräumliche Integration: am Rand des Stadtteils nahe der Weser gelegen</p> <p>Mikroräumliche Integration: an der Gröpelinger Heerstraße als wichtige Verbindungsachse; weitestgehend in Wohnbebauung integriert; im Südwesten an den Sonderstandort Waterfront grenzend</p>
<b>Versorgungsfunktion</b>	<p>Durch Austauschbeziehungen zur Waterfront Konzentration auf kurzfristigen und spezialisierten Bedarf; Versorgungsfunktion insb. für Wohnbevölkerung in Lindenhof, Ohlenhof und Gröpelingen; durch Entwicklung der Fachmarktstandorte (Lindenhof-Center und Gröpelinger Heerstraße/Heeslinger Str.) angemessenes städtebauliches Gewicht; leicht unterdurchschnittliche Verkaufsfläche-Ausstattung</p>

## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	<p>Sehr guter Branchenmix mit Angeboten aller Bedarfsstufen; häufig spezialisiertes oder discountorientiertes Angebot (migrantisch geprägte Ökonomie); hohe Einzelhandelsdichte im Kreuzungsreich Gröpelinger Heerstraße/Lindenhofstraße; zu den Rändern abnehmend; z. T. Leerstandaufkommen (z. B. Lindenhof-Center, aber Umstrukturierungen geplant)</p>
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	<p>Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter (z. B. Aldi, Edeka, Penny, Rewe), z. T. auch zielgruppenorientierte Lebensmittelanbieter (z. B. Avrasya, Euro Bazar), discountorientierte Bekleidungsfachmärkte (z. B. Woolworth), Drogeriefachmärkte (z. B. Rossmann, dm); insgesamt drei Pole im Norden, Süden und zentral konzentriert; z. T. fehlende zeitgemäße Gestaltung</p>
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	<p>Guter Angebotsmix mit hochwertiger Ausstattung insb. im Bereich Gastronomie; Vielzahl an sozialen, kirchlichen und öffentlichen sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen insb. in den Nebenstraßen und der Ergänzungsanlage; insgesamt eher preisorientiertes Angebot (z. B. Imbissgastronomie)</p>

## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	<p>Durch Sanierungsmaßnahmen insb. in der Lindenhofstraße hohe Aufenthaltsqualität; Gröpelinger Heerstraße weist durch hohes Verkehrsaufkommen, gestalterische Defizite und fehlende Verweilmöglichkeiten geringere Aufenthaltsqualität auf; Kundenläufe sind im hohen Maße zwischen den Magnetbetrieben zu beobachten; z. T. marode und sanierungsbedürftige Bausubstanz</p>
<b>Erreichbarkeit</b>	<p>Erschließung durch Gröpelinger Heerstraße und eingeschränkt über Stapelfeldstraße (Erschließung Waterfront); Parken weitestgehend nur straßenbegleitend möglich, jedoch keine enormen Einschränkungen aufgrund eher geringer PKW-Verfügbarkeit im Stadtteil; akzeptable fußläufige Erreichbarkeit</p>

## Entwicklungsperspektive

<b>Markante Entwicklungen seit 2006</b>	<p>Veränderungen im STZ durch Eröffnung der Waterfront; Warensortiment ist stärker an Bedürfnisse der dort lebenden Bevölkerung angepasst; Schließung des Textilkaufhauses C.A. Klein, dadurch Planungen eines neuen Ladenzentrums; darüber hinaus Eröffnung des Lindenhofcenters zur Erweiterung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots sowie Neubau EH-Handel im Bereich Gröpelinger Heerstraße/Heeslinger Straße</p>
<b>Zukunftsfähigkeit</b>	<p><b>Die internationalisierte Nahversorgung im Stadtteilzentrum sorgt für ein gut funktionierendes und stabiles Zentrum mit geringen Leerstandzahlen und ergänzendem Sortiment zur Waterfront. Daraus ergibt sich ein typisches Stadtteilzentrum mit sehr zielgruppenspezifischen Angeboten, aber starker räumliche Ausdehnung des Zentrums.</b></p>

## Entwicklungsziele

- Fortschreibung als Stadtteilzentrum
- Sicherung und Stärkung der Angebots- und Branchenvielfalt des Zentrums unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion von Gröpelingen
- Erhalt und Stärkung der Magnetbetriebe sowie der Fachgeschäftsstruktur insb. im zentralen Bereich sowie Sicherung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte und Drogeriefachmärkte
- Einzelhandelsentwicklungen sind zur Nachverdichtung im Kernbereich des Stadtteilzentrums zu konzentrieren
- Erhaltung und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen bzw. der Funktionsvielfalt insb. im Ergänzungsbereich
- Am neuen Haltepunkt nördlich des ZVB sind bahnhofsaffine und kleinteilige Nutzungen sowie zentrenergänzende Funktionen zu konzentrieren

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 01/2018

# STADTTEILZENTRUM HORN-LEHE

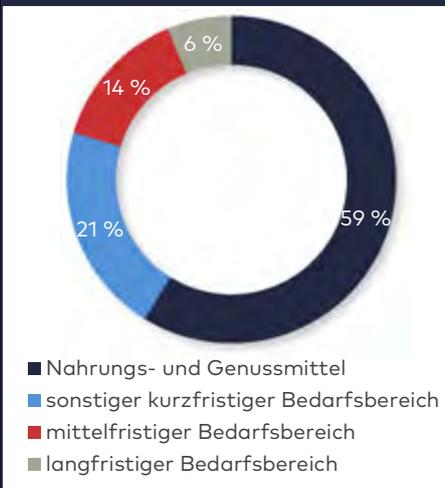
## Räumliche Analyse



### Lage innerhalb von Bremen

Der Stadtteil Horn-Lehe befindet sich im Nordosten Bremens. Die Ausdehnung des Stadtteilzentrums reicht von der Horner Kirche im Süden entlang der Leher Heerstraße bis zum Mühlenviertel im Norden.

## Funktionale Analyse



### Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Stadtteil 2018 (Stand: 31.12.2017)	26.857			
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2023	+2,2 %			
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	41	32	- 9	rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	4.450	5.830	+1.380	rd. 1 %
<b>Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)</b>	44			
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	23			
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	7			
Vergnügungsstätten	-			
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	4			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	2			
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	8			

## Städtebauliche Analyse



Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	<p>Makroräumliche Integration: Weitestgehend gute Integration des Stadtteilzentrums; Nähe zur Universität als sehr positiv zu bewerten</p> <p>Mikroräumliche Integration: Integration in Wohnbebauung, aber nördlich an Mühlenviertel angrenzend A27 als städtebauliche Zäsur</p>	
<b>Versorgungsfunktion</b>	<p>Durch Realisierung des Mühlenviertels und Integration des entstandenen Einzelhandelsangebots in den ZVB weitere 3.680 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; aber lediglich Ergänzung im kurzfristigen Bedarfsbereich; defizitäre Ausstattung im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, lediglich kleinteilig an der Leher Heerstraße vorhanden; Austauschbeziehungen zum rd. 500 m entfernten NVZ Wilhelm-Röntgen-Straße</p>	

## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	<p>Anforderungskatalog nur bedingt erfüllt, durch quantitativ sehr geringes Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich; Ausbildung von zwei Polen im Norden (Mühlenviertel) und Süden (Lestra Kaufhaus), Verbindungsachse mit z. T. fehlendem städtebaulichem und funktionalem Zusammenhang; keine nennenswerten Leerstände</p>	
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	<p>Im Süden Lestra Kaufhaus als starker Magnetbetrieb mit gesamtstädtischer Bedeutung und hoher Attraktivität, trotz fehlender zeitgemäßer Gestaltung; zudem Drogeriefachmarkt Rossmann; weitere moderne Magnetbetriebe zur Entwicklung einer Knochenstruktur im Norden des ZVB angesiedelt (u. a. Rewe, Aldi, dm); Konzentration auf kurzfristigen Bedarfsbereich</p>	
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	<p>Gute Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen, die den Hauptbestandteil der Verbindungslage zwischen den zwei Polen darstellen; sehr hohe Ausstattung von Betrieben mit medizinischer/pflegerischer Funktion; z. T. Fokus auf beratungsorientierte/bankenähnliche Dienstleistungen mit geringerer Kundenfrequenz</p>	

## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	<p>Aufenthaltsqualität im Stadtteilzentrum eher gering, dazu tragen eine geringe Anzahl an Cafés und Restaurants, dichte Bebauung und daraus resultierend fehlende Platzsituationen und Sitzgelegenheiten bei; Aufwertung durch Mühlenviertel; Straßenbahn auf der Leher Heerstraße als städtebauliche Zäsur, optische Barriere durch Unterführung an der Leher Heerstraße/Am Herzogenkamp</p>	
<b>Erreichbarkeit</b>	<p>Erschließung über Ausfallstraße Leher Heerstraße und Autobahn 27; Parken straßenbegleitend oder anbieterorientiert möglich; ÖPNV-Anbindung durch Straßenbahn zwischen Borgfeld und Innenstadt sowie Buslinien; fußläufige Erreichbarkeit der Wohngebiete, allerdings durch Länge des ZVB nur eingeschränkt Synergieeffekte und Kopplungskäufe zwischen den Polen möglich</p>	

## Entwicklungsperspektive

<b>Markante Entwicklungen seit 2006</b>	<p>Auf ehemaligen Telekom Gelände ist auf ca. 70.000 m<sup>2</sup> das Mühlenviertel entstanden (z. T. noch im Bau); ca. 2/3 der Gesamtfläche Wohnbebauung, ca. 1/3 der Gesamtfläche gewerblich ausgewiesener Teil für Handels-, Dienstleistungs- sowie Büro- und Praxisflächen; entlang der Leher Heerstraße Trading-Down Prozesse sowie erhöhte Fluktuationsraten</p>	
<b>Zukunftsfähigkeit</b>	<p><b>Aufgrund fehlender Ausstattung im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sowie fehlender städtebaulich-funktionaler Zusammenhänge ist der Zentrentyp Stadtteilzentrum nicht gerechtfertigt</b></p>	

## Entwicklungsziele

- **Aufgrund städtischer Zielstellungen wird das Stadtteilzentrum Horn-Lehe trotz des starken Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente und schwachem funktionalen Zusammenhang der Lagebereiche weiterhin als Stadtteilzentrum ausgewiesen mit der Zielstellung, die identifizierten Mängel zu beheben (Voraussetzungen für Stadtteilzentrum derzeit nicht erfüllt)**
- **Ausbau und Stärkung des Einzelhandelsangebots im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich**
- **Entwicklung der Potenziallage (derzeit u. a. stark von Wohnnutzung geprägt)**
- **Städtebauliche Begleitmaßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität**
- **Erhaltung und Stärkung der Magnetbetriebe an den beiden Polen (insb. Lebensmittel)**

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 11/2017

# STADTTEILZENTRUM HUCHTING

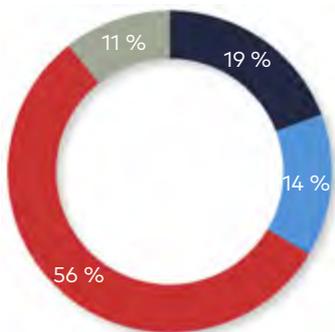
## Räumliche Analyse



### Lage innerhalb von Bremen

Der Stadtteil liegt im südlichen Bremer Stadtgebiet. Das Stadtteilzentrum von Huchting wird im Wesentlichen durch das Einkaufszentrum Roland-Center gebildet und durch wenige Einzelhandelsnutzungen entlang der Kirchhuchtinger Landstraße ergänzt.

## Funktionale Analyse



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

### Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Stadtteil 2018 (Stand: 31.12.2017)	30.427			
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2023	+0,2 %			
Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	k. A.	84	-	rd. 3 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	19.000**	23.470	+4.470	rd. 2 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)	49			
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	27			
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	14			
Vergnügungstätten	3			
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	2			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	1			
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	2			

## Städtebauliche Analyse



Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	<p>Makroräumliche Integration: im südlichen Bereich Bremens an der Grenze zu Niedersachsen gelegen, nahe der Einfallstraße B75 nach Bremen</p> <p>Mikroräumliche Integration: nur eingeschränkte Integration in umgebende Wohnbebauung vorhanden durch sonstige Nutzungen und Barrieren</p>
<b>Versorgungsfunktion</b>	<p>Roland-Center dominiert STZ; dadurch regionale Versorgungsfunktion auch für das angrenzende niedersächsische Umland insb. im mittelfristigen Bedarfsbereich; hohes städtebauliches Gewicht mit rd. 65 % der stadtteilspezifischen Verkaufsfläche und überdurchschnittlicher Verkaufsflächenausstattung</p>



## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	<p>Für ein STZ enorm hoher Anteil im mittelfristigen Bedarfsbereich (Roland-Center); innerhalb des Centers und am angrenzenden Fachmarktstandort funktionierende Einzelhandelssituation mit attraktivem und modernem Besatz; entlang der Kirchhuchtinger Landstraße nur kleinteilig ergänzende Angebote und Leerstände</p>
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	<p>Im Bereich NuG dient u. a. der Verbrauchermarkt real als Magnetbetrieb sowie die Lebensmitteldiscounter Aldi und Penny, Drogeriefachmärkte dm und Rossmann, verschiedene Bekleidungsfachmärkte (TK Maxx, New Yorker; Intersport Voswinkel) u. v. m.; räumlich beschränkt auf Roland-Center</p>
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	<p>Geringe Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen durch Roland-Center bedingt; dafür vergleichsweise hoher Anteil an Gastronomiebetrieben (insb. Food Court des Einkaufszentrums); vermehrt zentrenergänzende Funktionen im Ergänzungsbereich des Stadtteilzentrums, jedoch Funktionen mit eher geringer Kundenfrequenz</p>



## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	<p>Innerhalb des Einkaufszentrums Aufenthaltsqualität; Huchtinger Dorfplatz durch Aufwertung und Funktion als Marktplatz attraktiv; jedoch verbesserungswürdige Verbindung zwischen Stadtteil und Roland-Center u. a. durch Ausrichtung der Eingänge auf Parkplätze und nicht auf den ZVB; keine Öffnung zum STZ Huchting sowie fehlende Integration in bestehende Strukturen</p>
<b>Erreichbarkeit</b>	<p>Gute Erreichbarkeit für den MIV über B75 und Kirchhuchtinger Landstraße; Straßenbahndienststelle am Roland-Center, ÖPNV-Anbindung ergänzt um Busse, z. T. aus dem niedersächsischen Umland; fußläufige und fahrradfreundliche Erreichbarkeit</p>



## Entwicklungsperspektive

<b>Markante Entwicklungen seit 2006</b>	<p>Steigende Anzahl der Leerstände v. a. im Bereich der Kirchhuchtinger Landstraße und des Alten Dorfwegs; Trading-Down Prozesse in der Ergänzungslage entlang der Kirchhuchtinger Landstraße sowie Zunahme an minderwertigen zentrenergänzenden Funktionen.</p>
<b>Zukunfts-fähigkeit</b>	<p><b>Durch Einkaufszentrum geprägtes Stadtteilzentrum mit geringer „urbaner Qualität“, aber stabilen Strukturen mit breitem quantitativem und qualitativem Angebot im Einkaufszentrum.</b></p>



## Entwicklungsziele

- Fortschreibung als Stadtteilzentrum
- Aufgrund vorhandener Verkaufsflächenausstattung und angebotsbedingt geringen Entwicklungspotenzialen keine Ausweitung der Verkaufsfläche, sondern Bestandssicherung der Angebots- und Branchenvielfalt des Zentrums unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion für den Stadtteil Huchting
- Ergänzungsbereich: Fortschreibung mit deutlichem Schwerpunkt auf sonstige zentrenergänzende Funktionen
- Deutliche städtebauliche Aufwertung (u. a. durch geplante Umgestaltung des Dorfplatzes und des Stadtplatzes)
- Ggf. Aktivierung von Potenzialflächen in der Ergänzungslage für zentrenaffine Nutzungen (insb. jenseits Einzelhandel)
- STZ Huchting und NVZ Kirchhuchtinger Landstraße als wichtige Pole in Huchting, darüber hinaus außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Bestandssicherung und geringfügige Entwicklung von kleinflächigem zentrenrelevanten Einzelhandel zur Beibehaltung der bestehenden Strukturen an der Kirchhuchtinger Landstraße

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 11/2017

# STADTTEILZENTRUM NEUSTADT

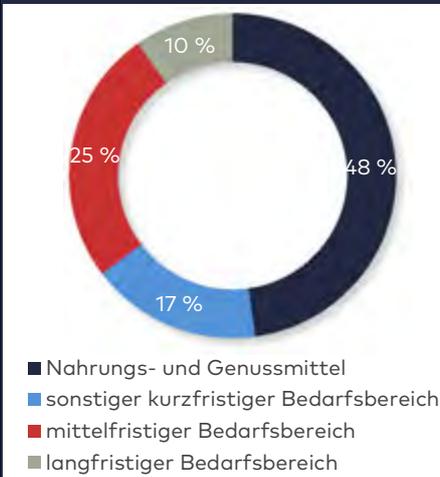
## Räumliche Analyse



### Lage innerhalb von Bremen

Der Stadtteil Neustadt liegt südlich der Weser und dem Stadtteil Mitte. Das Stadtteilzentrum wird gebildet aus zwei Schwerpunkten innerhalb der kleinteiligen Bebauungsstrukturen des Stadtteils. Die Kernachse stellt die Pappelstraße/Kornstraße mitsamt der Abzweigung in die Langemarckstraße dar. Der Ergänzungsbe- reich befindet sich am Buntentorsteinweg.

## Funktionale Analyse



## Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Stadtteil 2018 (Stand: 31.12.2017)	45.889			
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2023	+2,7 %			
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	126	86	-40	rd. 3 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	8.250	6.080	-2.170	rd. 1 %
<b>Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)</b>	108			
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	53			
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	31			
Vergnügungstätten	9			
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	5			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	7			
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	3			

## Städtebauliche Analyse



Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	<p>Makroräumliche Integration: Zentral in Bremen gelegen und weiträumig in Siedlungsstruktur eingebettet</p> <p>Mikroräumliche Integration: städtebaulich integriertes Stadtteilzentrum; t-förmige Struktur mit weitläufiger Ausdehnung; zweigeteiltes Zentrum mit Ergänzungsbereich in räumlicher Entfernung</p>
<b>Versorgungsfunktion</b>	<p>(Fußläufige) Versorgungsfunktion für angrenzende Wohnbebauung und für Stadtteil; aufgrund geringer quantitativer Nahversorgungsfunktion konkurriert das Stadtteilzentrum mit dem Standort Duckwitzstraße; insg. eher geringes städtebauliches Gewicht im Stadtteil und nur eingeschränkt funktionsgerecht</p>

## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	<p>Unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung mit vergleichsweise hohem Anteil im kurzfristigen Bedarfsbereich; durch Kleinteiligkeit der Einzelhandelsstruktur jedoch zum Teil hohe Einzelhandelsdichte vorhanden; individuelles und attraktives Angebot auch in den Randlagen, z. T. mit ethnischem Fokus; vereinzelt Leerstände in den Randlagen</p>
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	<p>Fünf kleinflächige Lebensmittelmärkte sowie ein Drogeriefachmarkt dienen als Ankerbetriebe des Stadtteilzentrums; disperse Verteilung der Magnetbetriebe im Stadtteilzentrum, jedoch mit Fokus auf der Pappelstraße; z. T. nicht mehr marktgängige Ladenlokale der Lebensmittelanbieter; daneben lediglich kleinteiliger Besatz mit geringer Magnetfunktion</p>
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	<p>Sehr hohe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen mit Fokus auf Dienstleistungen und Gastronomie mit z. T. moderner, individueller und attraktiver Qualität; hohes gastronomisches Angebot; gleichmäßige Konzentration im Stadtteilzentrum; kulturelle und Freizeiteinrichtungen mit Fokus in der Ergänzungslage</p>

## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	<p>Hohe Aufenthaltsqualität, jedoch mit starker Verkehrsbelastung insb. in der Langemarckstraße und Pappelstraße; Langemarckstraße beschränkt als städtebauliche Barriere die hohen Passantenfrequenzen im Wesentlichen auf Pappelstraße und Kornstraße; Einkaufsatmosphäre nur z. T. vorhanden aufgrund geringer Anzahl an Anbietern im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich</p>
<b>Erreichbarkeit</b>	<p>Anbindung über B6 nicht optimal; sehr gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV sowie dem Fahrrad und zu Fuß; ÖPNV durch Umlandverbindungen mit hoher Frequenz und Lärmbelastung (geringe positive Auswirkung auf Kundenfrequenz); straßenbegleitendes Parken, durch geschlossene Blockrandbebauung jedoch nur sehr geringe Anzahl und kritische Stellplatzsituation</p>

## Entwicklungsperspektive

<b>Markante Entwicklungen seit 2006</b>	<p>Eröffnung des Lebensmitteldiscounters Penny in der Langemarckstraße</p>
<b>Zukunftsfähigkeit</b>	<p><b>Das Stadtteilzentrum verfügt eher über ein Nahversorgungsangebot, welches durch attraktiven kleinteiligen Besatz ergänzt wird.</b></p> <p><b>Lediglich kleinflächige Potenzialflächen vorhanden (aktuell Umbau des Hochbunkers) aufgrund geschlossener Blockrandbebauung.</b></p>

## Entwicklungsziele

- Fortschreibung als Stadtteilzentrum (jedoch ohne Ergänzungslage)
- Sicherung und Stärkung der Angebots- und Branchenvielfalt des Zentrums unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion für den Stadtteil
- Stärkung der Versorgungsfunktion im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Nach Möglichkeit quantitative Ausweitung der Verkaufsfläche im Bestand
- Steigerung der Attraktivität des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (insb. Fachgeschäfte) und Ansiedlung von Magnetbetrieben oder sonstigen Ankernutzungen
- Sicherung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte und des Drogeriefachmarktes
- Erhaltung und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen bzw. der Funktionsvielfalt

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 05/2018

# STADTTEILZENTRUM OSTERHOLZ

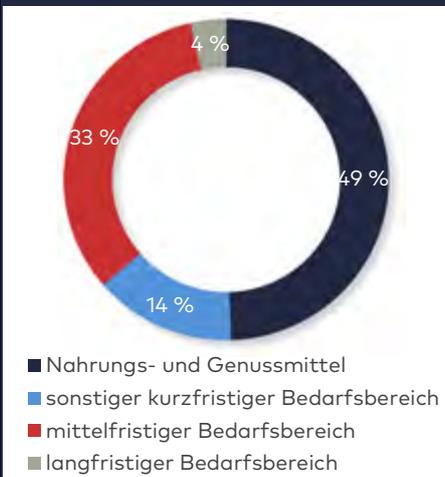
## Räumliche Analyse



### Lage innerhalb von Bremen

Der Stadtteil Osterholz liegt im Osten des Bremer Stadtgebiets. Das Stadtteilzentrum befindet sich im östlichen Bereich des Stadtteils im Bereich Walliser Straße, Züricher Straße, Sankt-Gotthard-Straße. Die Kernachse stellt der kompakte Bereich um die Sankt-Gotthard-Straße dar.

## Funktionale Analyse



## Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Stadtteil 2018 (Stand: 31.12.2017)	37.730
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2023	+2,4 %
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	2006    2016    Differenz    anteilig*
Anzahl der Betriebe	20    20    -    rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	5.900    6.820    +920**    rd. 1 %
<b>Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)</b>	34
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	14
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	9
Vergnügungstätten	6
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	2
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	0
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	3

## Städtebauliche Analyse



Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*tatsächliche Verkaufsflächenänderung nur rd. 340 m<sup>2</sup> bekannt (Bestandsdaten 2016 geprüft); Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	Makroräumliche Integration: am Rande Bremens abseits der Ausfallstraßen gelegen; zentral im Stadtteil Mikroräumliche Integration: sehr gute Integration in bestehende Strukturen: in Wohnbebauung eingebettet; kompakte Struktur
<b>Versorgungsfunktion</b>	Versorgungsbereich insb. für den Nahbereich des Stadtteilzentrums aufgrund der starken Dominanz des Sonderstandorts Weserpark im Südosten des Stadtteils; im Vergleich zur Ausstattung des Stadtteils sehr geringes städtebauliches Gewicht und nicht funktionsgerechte Dimensionierung im Hinblick auf Einwohnerzahl des Stadtteils (Verlust gegenüber Weserpark)

## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	Insgesamt eher geringe Betriebsanzahl und keine geschlossene Einzelhandelsdichte vorhanden; hohes Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich und NuG; jedoch durch Woolworth und Fahrradfachmarkt ebenfalls gute Ausstattung im mittelfristigen Bedarfsbereich; Angebot eher preisorientiert; geringe Leerstandproblematik
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	U. a. Rewe und Netto als Ankermieter im Bereich NuG sowie die Fachmärkte Rossmann und Woolworth; eher geringe Anzahl an Magnetbetrieben; durch Umstrukturierungen des Woolworth-Markts moderne Einzelhandelsflächen am Standort
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	Quantitativ geringe Anzahl der zentrenergänzenden Funktionen, jedoch mit Konzentration in den Randlagen des ZVB; eher geringe Qualität und in großen Teilen preisorientiert; fehlendes höherwertiges Gastronomieangebot; kritischer Anteil an Vergnügungstätten; Anforderungen an STZ nicht erfüllt

## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	Einfache Gestaltung der Bebauungsstruktur und des öffentlichen Raumes mit geringer Aufenthaltsqualität; trotzdem belebtes Zentrum mit Kundenläufen durch Kompaktheit des Zentrums; Querungsmöglichkeiten der Sankt-Gotthard-Straße verbesserungswürdig
<b>Erreichbarkeit</b>	Durch Sankt-Gotthard-Straße und Züricher Straße gute MIV-Anbindung gegeben; anbieterbezogenes Stellplatzangebot mit Stellplatzmangel an der Sankt-Gotthard-Straße; ÖPNV-Anbindung durch Straßenbahn und Bus (u. a. an Weserpark); sehr gute fußläufige Erreichbarkeit der Wohngebiete

## Entwicklungsperspektive

<b>Markante Entwicklungen seit 2006</b>	Umstrukturierung und Verkleinerung der Woolworth sowie Ansiedlung des Drogeriefachmarkts Rossmann; Verlängerung der Straßenbahnlinie zum Sonderstandort Weserpark und somit Verlust der Funktion als Endhaltestelle
<b>Zukunftsfähigkeit</b>	<b>Das Stadtteilzentrum besitzt starken Nahversorgungscharakter und durch den Sonderstandort Weserpark nur eine geringe Versorgungsfunktion und Bedeutung. Durch den Bau des Schweizer Foyers wird eine Stärkung des Marktplatzes angestrebt durch die Integration verschiedener zentrenergänzender Funktionen.</b>

## Entwicklungsziele

- Fortschreibung als Stadtteilzentrum
- Sicherung und Stärkung der Angebots- und Branchenvielfalt des Zentrums sowie Stärkung der Versorgungsfunktion im mittelfristigen Bedarfsbereich
- Erhalt und Stärkung der Magnetbetriebe sowie der vielfältigen zentrenergänzenden Funktionen (insb. im nördlichen und südlichen Bereich)
- Stärkung des Marktplatzes (geplante Entwicklungsmaßnahmen um das „Schweizer Foyer“)
- Erhalt der kompakten städtebaulichen Struktur des zentralen Versorgungsbereichs
- Ausbau der städtebaulichen Qualität sowie der Aufenthalts- und Verweilqualität

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 01/2018

# STADTTEILZENTRUM VAHR

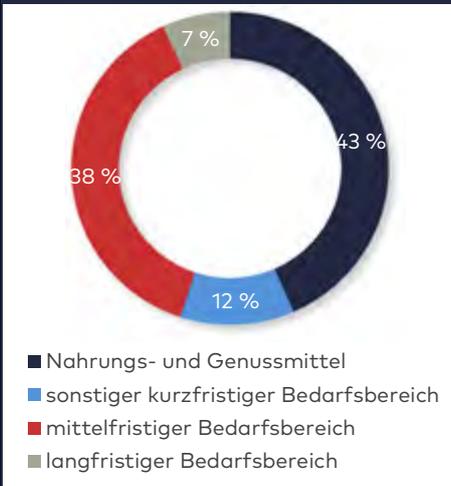
## Räumliche Analyse



### Lage innerhalb von Bremen

Der Stadtteil liegt im Stadtbezirk Ost der Stadt Bremen. Das Stadtteilzentrum Vahr stellt das Einkaufszentrum Berliner Freiheit im Zentrum des Stadtteils sowie der vorgelagerte Marktplatz dar.

## Funktionale Analyse



### Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Stadtteil 2018 (Stand: 31.12.2017)	27.145			
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2023	+1,0 %			
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	43	47	+4	rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	11.600	11.490	-110	rd. 1 %
<b>Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)</b>	47			
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	22			
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	17			
Vergnügungsstätten	1			
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	3			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	3			
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	1			

## Städtebauliche Analyse



Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	Makroräumliche Integration: zentrale Lage im Stadtteil Mikroräumliche Integration: optimale Einbindung in bestehende Bebauungsstruktur und Wohnbebauung, jedoch durch Einkaufszentrum weitestgehend in sich geschlossener Baukörper
<b>Versorgungsfunktion</b>	Stadtteilzentrum übernimmt Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil; gute Ausstattung im Hinblick auf stadtteilbezogene Verkaufsfläche

## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	Zielgruppenspezifisches und der Wohnbevölkerung angepasstes, z. T. preisorientiertes Einzelhandelsangebot; angemessener Branchenmix mit guter Verteilung der Bedarfsstufen für STZ; insg. hohe Einzelhandelsdichte und keine Leerstände
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	Magnetbetriebe im Bereich NuG sind u. a. Lebensmittelvollsortimenter Rewe und Lebensmitteldiscounter Aldi; des Weiteren u. a. Drogeriefachmarkt Rossmann und Bekleidungsfachmarkt Woolworth; bis auf Woolworth Konzentration der großen Betriebe auf Berliner Freiheit; funktionsgerechtes Angebot der Magnetbetriebe; innerhalb des Einkaufszentrums moderne Märkte
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	Sehr guter Angebotsmix der zentrenergänzenden Funktionen mit vielen Angeboten im Gastronomiebereich (jedoch eher preis- und zeitorientiert); Verteilung innerhalb und außerhalb der Berliner Freiheit mit Frequenzbringerfunktion auch außerhalb des Einkaufszentrums

## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	Innerhalb der Berliner Freiheit hohe, aber einfach gehaltene Aufenthaltsqualität; positiv zu vermerken ist die Durchgangsfunktion des Einkaufszentrums an Sonntagen, um städtebauliche Barriere zu vermeiden; städtebaulich fügt sich das Zentrum in die bestehenden Strukturen ein, besitzt jedoch architektonisch eher geringe Qualität; Einkaufszentrum als Dominante ohne schützenswerte Struktur
<b>Erreichbarkeit</b>	MIV Erreichbarkeit über A27 gegeben; kostenlose Stellplätze im angeschlossenen Parkhaus; sehr gute ÖPNV Erreichbarkeit durch Straßenbahn und Busse; fußläufige Erreichbarkeit der umliegenden Siedlungslagen

## Entwicklungsperspektive

<b>Markante Entwicklungen seit 2006</b>	Lediglich geringfügige Erweiterungen innerhalb der Berliner Freiheit
<b>Zukunftsfähigkeit</b>	Durch attraktives Einkaufszentrum geprägt, jedoch mit fehlendem ergänzendem Besitz in städtebaulich integrierter Lage und fehlenden Potenzialflächen

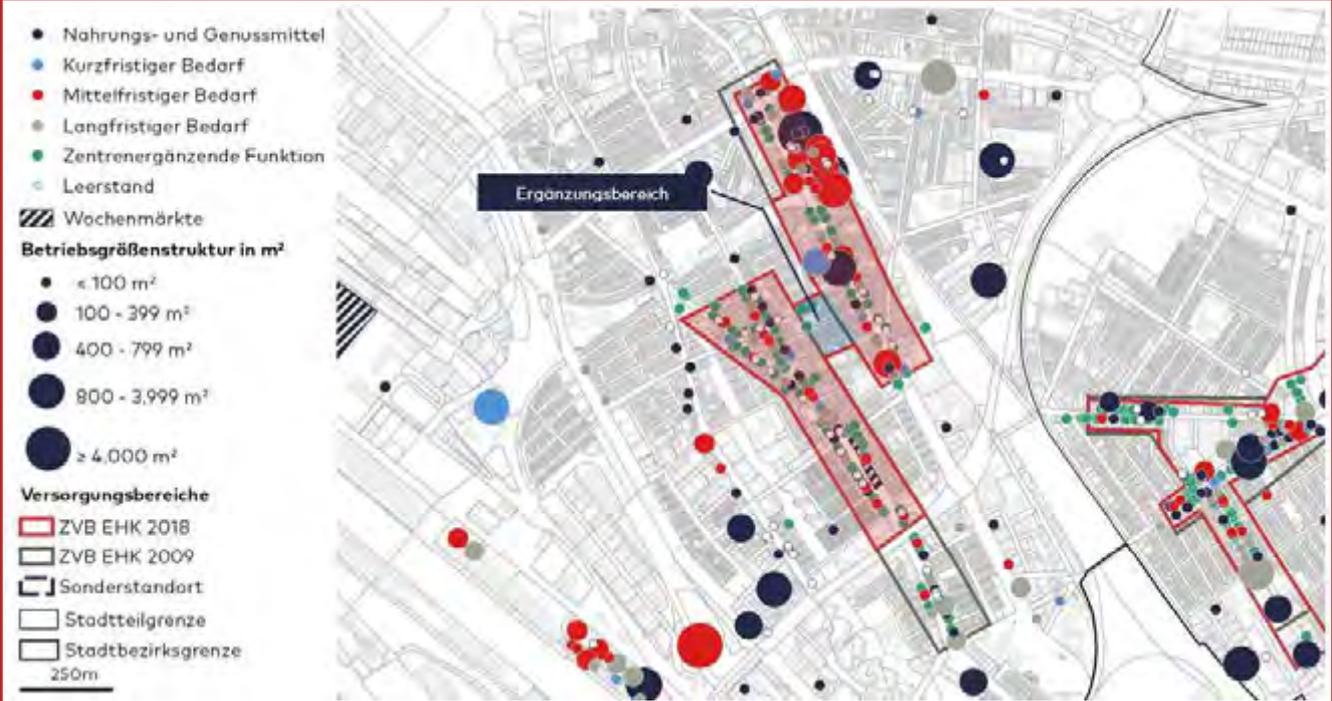
## Entwicklungsziele

- Fortschreibung als Stadtteilzentrum
- Erhalt und Sicherung der Angebots- und Branchenvielfalt des Zentrums
- Erhalt und Stärkung der Magnetbetriebe (Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmarkt) sowie der vielfältigen zentrenergänzenden Funktionen (insb. außerhalb der Berliner Freiheit zur ganzseitigen Bespielung des Baukörpers)
- Ausbau der städtebaulichen Qualität sowie der Aufenthalts- und Verweilqualität (Einbindung in den Vahr-2035-Prozess)
- Aufhebung der Barrieren im Bereich der Straßenbahnschienen zur besseren Erreichbarkeit des Zentrums

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 11/2017

# STADTTEILZENTRUM WALLE

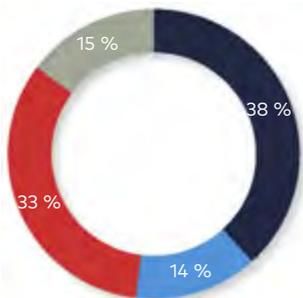
## Räumliche Analyse



### Lage innerhalb von Bremen

Der Stadtteil Walle befindet sich im Stadtbezirk West. Das Stadtteilzentrum stellt ein ausgedehntes, zweiteiliges Zentrum im Stadtteil dar und umfasst die parallel verlaufenden Achsen in der Waller Heerstraße sowie der Vegesacker Straße/Wartburgstraße.

## Funktionale Analyse



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristig Bedarfsbereich

### Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Stadtteil 2018 (Stand: 31.12.2017)	30.375			
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2023	+ 8,4 %			
Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	126	109	-17	rd. 3 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	15.000	19.120	+4.120	rd. 2 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)	141			
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	80			
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	38			
Vergnügungstätten	8			
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	6			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	4			
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	5			

## Städtebauliche Analyse



Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	<p>Makroräumliche Integration: Nordwestlich der Innenstadt an Verbindungsstraße Waller Heerstr. gelegen</p> <p>Mikroräumliche Integration: Integration in Bebauungsstruktur, allerdings keine Verbindung und Kundenläufe zwischen den zwei parallel verlaufenden Zentrenbereichen gegeben</p>
<b>Versorgungsfunktion</b>	<p>Versorgungsbereich innerhalb des Stadtteils mit Fokus auf Grundversorgung der Wohnbevölkerung; angemessenes städtebauliches Gewicht im Stadtteil und gute Verkaufsflächenausstattung; Angebotsschwerpunkt im Einkaufscenter Walle-Center an der Waller Heerstraße; aufgrund der räumlichen Nähe Wechselwirkungen zwischen Findorffer und Waller STZ</p>

## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	<p>U. a. durch Walle-Center guter und bedarfsgerechter Branchenmix; insgesamt eher aufgelockerter, kleinteiliger Einzelhandelsbesatz; südliche Randgebiete mit geringerer Dichte; Angebotsqualität an der Waller Heerstraße eher niedrigpreisig; z. T. hochwertige, ansprechende und moderne Angebote an der Vegesacker Straße/Wartburgstraße; Leerstandproblematik in Teilbereichen</p>
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	<p>Als Magnetbetriebe dienen u. a.: Edeka, Netto, Aldi und Rossmann; z. T. moderne Gestaltung; vergleichsweise hohe Anzahl an strukturprägenden Betrieben; Lage der Ankerbetriebe mit hoher Konzentration auf Walle-Center sowie Vegesacker Heerstraße; zur Etablierung einer funktionierenden Knochenstruktur fehlen attraktive Anbieter auf der Parallelachse und in den südlichen Bereichen</p>
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	<p>Sehr hohe quantitative Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen; im Kreuzungsbereich Vegesacker Straße/Wartburgstraße atmosphärische Gastronomiebetriebe; sehr hoher Anteil personenbezogener Dienstleistungen im kurzfristigen Bedarfsbereich; insg. eher niedrigpreisiges Segment; insb. hohe Dichte in Lagen ohne Einzelhandelsnutzungen</p>

## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	<p>Waller Heerstraße durch Verkehrsbelastung mit geringer Aufenthaltsqualität und fehlender Einkaufsatmosphäre außerhalb des Walle-Centers; geringe Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes; Kreuzungsbereich Vegesacker Straße/Wartburgstraße verkehrsberuhigt und deutlich reizvoller; nach Süden erneut sinkende Qualität; insg. fehlende Verbindung zwischen den Lagen</p>
<b>Erreichbarkeit</b>	<p>Waller Heerstraße als Ausfallstraße aus dem Zentrum mit hohem Verkehrsaufkommen; Stellplatzsituation außerhalb des Walle-Centers häufig unzureichend; ÖPNV-Anbindung mittels Straßenbahn und Bussen; fußläufige Erreichbarkeit durch hohes Verkehrsaufkommen in der Waller Heerstraße nur eingeschränkt attraktiv; in der Vegesacker Straße/Wartburgstraße deutlich besser</p>

## Entwicklungsperspektive

<b>Markante Entwicklungen seit 2006</b>	<p>Ansiedlung eines Kik Markts, eines Netto Markts sowie eines Zoofachmarkts im zentralen Versorgungsbereich an der Waller Heerstraße</p>
<b>Zukunftsfähigkeit</b>	<p><b>Das Stadtteilzentrum weist unterschiedlich zu bewertende Teillagen auf, welche einen fehlenden städtebaulich-funktionalen Zusammenhang aufweisen.</b></p> <p><b>Zur Verbindung der Teilbereiche Aktivierung der Potenzialfläche nordwestlich des Stadtteilzentrums.</b></p>

## Entwicklungsziele

- Fortschreibung als Stadtteilzentrum
- Stärkung des Lagezusammenhangs der Hauptgeschäftsbereiche durch Entwicklung des Ergänzungsbereiches mit Fokus auf zentrenergänzende Funktionen
- Konzentration von großflächigen Einzelhandelsansiedlungen auf die Waller Heerstraße
- Sicherung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte im südwestlichen Bereich der Waller Heerstraße und ggf. bedarfsgerechte Weiterentwicklung
- Ausbau der städtebaulichen Qualität sowie der Aufenthalts- und Verweilqualität (u. a. im Bereich der Waller Heerstraße)
- Konzentration von kleinteiligem, individuellem, spezialisiertem Einzelhandel in der Bremerhavener Straße (ggf. durch eigenständige Positionierungsstrategie)
- Entgegenwirken des Trading-Down-Prozesses in der südlichen Waller Heerstraße und in der Bremerhavener Straße

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 01/2018

# STADTTEILZENTRUM WOLTMERSHAUSEN

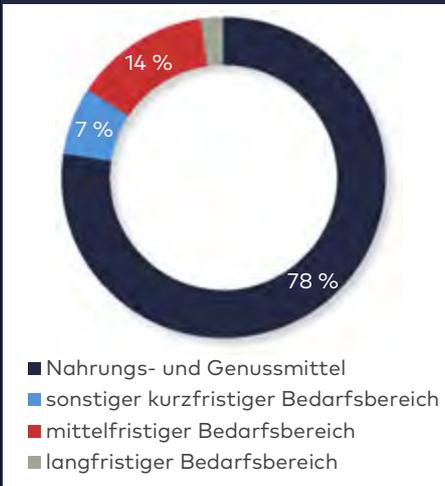
## Räumliche Analyse



### Lage innerhalb von Bremen

Der Stadtteil Woltmershausen liegt im Bremer Südwesten und grenzt westlich an den Stadtteil Neustadt. Das Stadtteilzentrum erstreckt sich entlang der Woltmershauser Straße.

## Funktionale Analyse



### Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Stadtteil 2018 (Stand: 31.12.2017)	14.392			
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2023	+1 %			
Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	40	25	-15	rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	7.500	5.690	-1.810	rd. 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)	48			
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	24			
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	12			
Vergnügungsstätten	3			
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	6			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	2			
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	1			

## Städtebauliche Analyse



Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	<p>Makroräumliche Integration: abseits von Durchfahrtsstraßen und fehlende Durchgangsfunktion des Stadtteils durch angrenzenden Stadtteil Häfen mit gewerblicher Nutzung</p> <p>Mikroräumliche Integration: langgezogenes Zentrum; im Osten angrenzend an die Weser; darüber hinaus Integration in Wohnbebauung</p>
<b>Versorgungsfunktion</b>	<p>Lediglich Grundversorgung der Wohnbevölkerung im Stadtteil; hohe Kaufkraftverluste an Neustadt mit attraktivem Sonderstandort und STZ; sehr geringes gesamtstädtisches, aber ausgeglichenes Gewicht im Stadtteil mit durchschnittlicher Verkaufsflächenausstattung</p>



## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	<p>Stark eingeschränkter Branchenmix mit fast ausschließlichem Fokus auf Nahrungs- und Genussmittel; insb. fehlendes Angebot im Bereich Drogeriewaren; z. T. sehr geringe Einzelhandelsdichte mit zwei Polen (Dötlinger Straße und nördl. Bereich); Angebotsqualität nur eingeschränkt ansprechend; in Teilbereichen erhöhte Leerstandsituation; erfüllt nicht die Anforderungen an ein STZ</p>
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	<p>Lebensmittelvollsortimenter Rewe und Lebensmitteldiscounter Aldi, Lidl und Netto; Konzentration auf zwei Schwerpunkte im Norden und Süden des Stadtteilzentrums; jedoch keine funktionierende Knochenstruktur; durch Erweiterungen und Renovierungen einzelne moderne Betriebe, weitere Betriebe mit Modernisierungsbedarf; fehlende Angebote außerhalb der Warengruppe NuG</p>
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	<p>Stärkerer Fokus des STZ auf zentrenergänzende Funktionen anstelle Einzelhandels; durchschnittliche Ausstattungsanzahl; aufgelockerte Dichte im Straßenverlauf; im Norden ausgedünnt; eher preisorientierter Grundbedarf</p>



## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	<p>Geringe Aufenthaltsqualität aufgrund fehlender Verweilmöglichkeiten und Platzsituationen durch geschlossene Baustruktur; Einkaufsatmosphäre und Kundenläufe durch lockeren Einzelhandelsbesatz und fehlender Sichtbeziehungen zwischen den Einzelhandelslagen nicht vorhanden; Marktplatz mit Potenzial für Aufenthaltsqualität</p>
<b>Erreichbarkeit</b>	<p>Erschließung über Woltmershauser Straße; fehlende Eingangsfunktion: Zäsur durch Unterführung, die nach Woltmershausen aus der Neustadt führt; hohes LKW-Aufkommen; ÖPNV-Anbindung über Busse; fußläufige Erreichbarkeit aus den Wohngebieten vorhanden, aufgrund der Länge und des schwachen funktionalen Zusammenhangs keine Generierung von Kundenläufen</p>



## Entwicklungsperspektive

<b>Markante Entwicklungen seit 2006</b>	<p>Umsiedlung und Erweiterung des Aldi; Eröffnung des Rewe-Getränkemarktes auf dem ehemaligen Aldi-Grundstück; Schließung von mehreren Schlecker-Filialen; Schließung des Edeka-Marktes (nach Bestandserhebung)</p>
<b>Zukunftsfähigkeit</b>	<p><b>Auf Grund sehr geringer quantitativer sowie qualitativer Ausstattung ist der Zentrentyp „Stadtteilzentrum“ nicht gerechtfertigt.</b></p> <p><b>Als Potenzialflächen sind der Leerstand des Edeka-Marktes sowie das Sirius-Gelände im Süden zu nennen.</b></p>



## Entwicklungsziele

- Fortschreibung als zweipoliges Stadtteilzentrum mit planerischer Zielperspektive (trotz derzeit unzureichender Versorgungsfunktion (insb. qualitative Mängel, Branchenmix))
- Behebung der städtebaulichen und funktionalen Mängel zur Sicherung der Funktion als Stadtteilzentrum
- Stärkung der Angebots- und Branchenvielfalt des Zentrums in den Hauptgeschäftsbereichen unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion für den Stadtteil Woltmershausen
- Erhaltung und Stärkung der Magnetbetriebe sowie der Fachgeschäftsstruktur an den beiden Polen (insb. Schwerpunkt Nahversorgung)
- Prüfung der Möglichkeit zur Ergänzung der Angebotsstrukturen durch einen marktgängigen Drogeriefachmarkt
- Erhaltung und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen bzw. der Funktionsvielfalt insb. im Ergänzungsbereich

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 01/2018

# PERSPEKTIVISCHES STADTEILZENTRUM HEMELINGEN

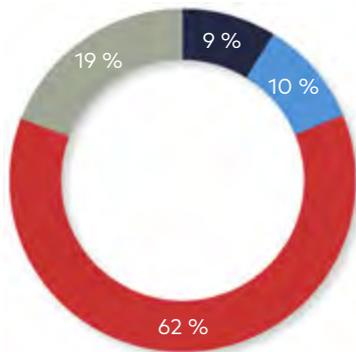
## Räumliche Analyse



### Lage innerhalb von Bremen

Hemelingen im Südosten von Bremen befindet sich östlich der Weser. Das perspektivische STZ von Hemelingen ist ein gewachsenes Zentrum im Norden des Stadtteils. Es dehnt sich bandförmig entlang der Hemelinger Bahnhofstraße aus.

## Funktionale Analyse



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Stadtteil 2018 (Stand: 31.12.2017)	43.896			
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2023	+1,2 %			
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	13	13	-	<1%
		(18)	(+5)	(1%)
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	1.500	1.010	-490	<1%
		(3.360)	(+1.860)	(<1%)
<b>Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)</b>	17			
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	8			
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	3			
Vergnügungstätten	2			
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	3			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	1			
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	0			

## Städtebauliche Analyse



Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009; () Betriebe innerhalb des perspektivischen Erweiterungsbereichs

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	<p>Makroräumliche Integration: östlich der Innenstadt, jedoch abseits der Ausfallstraßen (Hastedter Heerstraße, Sebaldsbrücker Heerstraße)</p> <p>Mikroräumliche Integration: Lage südlich der Eisenbahnschienen; östlich und westlich insb. Gewerbenutzungen; lediglich im Süden Wohnbebauung angrenzend, kompaktes Zentrum</p>
<b>Versorgungsfunktion</b>	<p>Grundversorgung der ansässigen Wohnbevölkerung; nicht den Anforderungen eines STZ entsprechend; quantitativ noch immer sehr geringe Ausstattung; sowohl gesamtstädtisch als auch im Stadtteil zu vernachlässigen; stark unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung; Versorgung wird durch nahen Kaufland und Sonderstandorte gewährleistet</p>



## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	<p>Geringes quantitatives Niveau der Verkaufsfläche; angemessener Branchenmix mit Sortimenten im Bereich NuG sowie sonstigem kurz-, mittel- und in geringem Maß langfristigem Bedarfsbereich; Einzelhandelsdichte trotz kompakten Versorgungsbereichs z. T. gering; Angebotsqualität durchschnittlich z. T. keine zeitgemäße Warenpräsentation; nur vereinzelt Leerstände</p>
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	<p>Geringe Anzahl an Magnetbetrieben, zudem konzentriert auf Fachmarktstandort: Lebensmitteldiscounter Aldi, Drogeriefachmarkt Rossmann (nach Bestandserhebung geschlossen); fehlender Lebensmittelvollsortimenter</p>
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	<p>Geringe Anzahl der zentrenergänzenden Funktionen, aber prägendere Nutzung im Stadtteilzentrum als Einzelhandel; ergänzende Funktionen im sozialen und öffentlichen Bereich (z. B. Ortsamt, Polizei, Bürger- und Gemeindezentrum), sehr geringes gastronomisches Angebot</p>



## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	<p>Durch Sanierungsmaßnahmen attraktive Platzgestaltung zwischen Fachmarktstandort und Hemelinger Bahnhofstraße; Verweilmöglichkeiten jedoch eher gering; Einkaufsatmosphäre und Kundenläufe nur in geringem Maß vorhanden; z. T. ansprechende historische Bausubstanz, insgesamt jedoch Modernisierungsbedarf</p>
<b>Erreichbarkeit</b>	<p>Über Sebaldsbrücker und Hastedter Heerstraße sowie Autobahnzubringer; anbieterorientiertes und straßenbegleitendes Parken; ÖPNV-Anschluss durch Sebaldsbrücker Bahnhof und Buslinien; Erreichbarkeit für Fußgänger aus den südlich liegenden Wohngebieten gegeben</p>



## Entwicklungsperspektive

<b>Markante Entwicklungen seit 2006</b>	<p>Neuansiedlung der Einzelhandelsagglomeration an der Osenbrückstraße (u. a. Aldi, Rossmann (nach Bestandserhebung geschlossen), Tedi,</p>
<b>Zukunftsfähigkeit</b>	<p><b>Zurzeit ist der Zentrentyp „Stadtteilzentrum“ aufgrund fehlender quantitativer und qualitativer Ausstattung nicht gerechtfertigt.</b></p> <p><b>Potenzialfläche westlich des ZVB auf ehemaligem Coca-Cola Gelände</b></p>



## Entwicklungsziele

- Fortschreibung als perspektivisches Stadtteilzentrum, sofern eine funktionale Aufwertung mit Betrieben im zentrenrelevanten Sortimentsbereich gelingt
- Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten und signifikante Steigerung der Verkaufsflächen als Voraussetzung zur Fortschreibung als perspektivisches Stadtteilzentrum
- Aktivierung der Potenzialfläche (Coca-Cola-Gelände) und Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie ergänzendem Besatz im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich (vgl. auch Ergebnisse der Vertiefungsstudie Stadtteil Hemelingen)

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 01/2018

# PERSPEKTIVISCHES STADTEILZENTRUM OBERVIELAND (ehemaliges Nahversorgungszentrum Kattenturm)

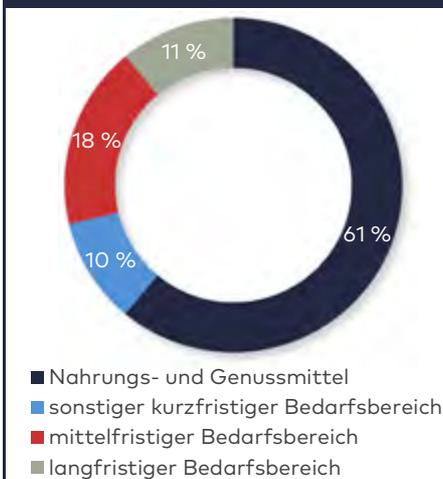
## Räumliche Analyse



### Lage innerhalb von Bremen

Das Nahversorgungszentrum Kattenturm liegt im Zentrum des Stadtteils Oberviel- land an der Alfred-Faust-Straße.

## Funktionale Analyse



### Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Stadtteil 2018 (Stand: 31.12.2017)				36.438	
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2023				-0,5 %	
Einzelhandelsstruktur		2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	21	21	+/-0	rd. 1 %	
Gesamtverkaufsfläche in m²	4.450	4.970	+520	rd. 1 %	
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)					21
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe				10	
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe				5	
Vergnügungsstätten				1	
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen				1	
Kultur- und Freizeiteinrichtungen				2	
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen				2	

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	Makroräumliche Integration: zentral im Stadtteil Obervieland gelegen Mikroräumliche Integration: städtebauliche Integration in die umgebende Wohnbebauung; zwei Teilbereiche: östlicher Bereich mit Mischnutzung innerhalb der Ladenpassage; westlicher Teilbereich geprägt durch zwei Nahversorger
<b>Versorgungsfunktion</b>	Versorgungsfunktion für den Stadtteil mit vielfältigem Angebot und quantitativ hoher Ausstattung; angemessene Ausstattung für versorgenden Bereich, jedoch mit vergleichsweise geringem städtebaulichem Gewicht im Stadtteil durch Sonderstandorte und sonstige Einzelhandelslagen; fehlender Anbieter im Bereich Drogeriewaren

## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	Für ein Nahversorgungszentrum vielfältiger Branchenmix mit Ergänzungen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich; innerhalb der Passage hohe Einzelhandelsdichte, jedoch z. T. mit Leerstandproblematik; eher niedrigpreisiges Angebot
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	Lebensmittelvollsortimenter Rewe dient als Magnetbetrieb, ebenso wie die Lebensmitteldiscounter Penny und Netto; bandartige Verteilung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	Stadtteilbedeutsame öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungen und überdurchschnittliches gastronomisches Angebot; hohe Konzentration im östlichen Bereich des Zentrums, außerhalb der Passage Konzentration auf Nahversorger

## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	Hohe Aufenthaltsqualität in der modernen Ladenpassage; insg. modernes Erscheinungsbild und aufgelockerte Gestaltung durch viele Durchgangsmöglichkeiten; Kundenläufe insbesondere innerhalb der Passage und entlang der Alfred-Faust Straße (hier hauptsächlich Gastronomieangebot) jedoch auch mit Frequenzen zu den Nahversorgern im Osten
<b>Erreichbarkeit</b>	Sehr gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV durch Straßenbahnbindung mit großen Stellplatzangebot; fußläufige Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten

## Entwicklungsperspektive

<b>Zukunftsfähigkeit</b>	<b>Gut aufgestelltes Nahversorgungszentrum mit überdurchschnittlicher Einzelhandelsausstattung sowie guter Ausstattung der zentrenergänzenden Funktionen, lediglich fehlendes Drogeriewarenangebot und z. T. Leerstand als negativ zu bewerten; Potenzialflächen ergeben sich auf den Parkplätzen im Osten des Nahversorgungszentrums sowie auf dem Parkplatz zwischen der Passage und dem Rewe-Markt</b>
--------------------------	---

## Entwicklungsziele

- Ausweisung als perspektivisches Stadtteilzentrum Obervieland
- Sicherung und Stärkung der Angebots- und Branchenvielfalt des Zentrums unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion für den Stadtteil Obervieland
- Erhalt und Stärkung der Magnetbetriebe sowie der Fachgeschäftsstruktur mit Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
- Prüfung der Möglichkeit zur Ergänzung der Angebotsstrukturen durch einen marktgängigen Drogeriefachmarkt
- Nachnutzung oder Zusammenlegung von Leerständen in der Passage, um attraktive Geschäftsflächen anbieten zu können (ggf. Revitalisierung/Umbau der Passage)
- Stärkung und qualitative Weiterentwicklung der zentrenergänzenden Funktionen bzw. der Funktionsvielfalt

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 11/2017

# NAHVERSORGUNGSZENTRUM APFELALLEE

## Räumliche Analyse



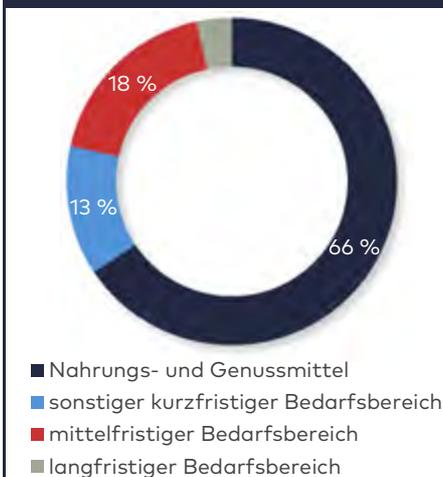
### Lage innerhalb von Bremen

Das Nahversorgungszentrum Apfelallee liegt im Westen des Stadtteils Oberneuland im Kreuzungsbereich der Oberneulander Heerstraße und der Apfelallee.

### Ungefäher Versorgungsbereich

Westlicher Teil Oberneulands und Teile Lehesterdeichs

## Funktionale Analyse



### Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Versorgungsbereich 2018 (Stand: 31.12.2017)	13.247
Relative Bevölkerungsentwicklung im Versorgungsbereich bis 2023	+0,8 %
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	
	2006    2016    Differenz    anteilig*
Anzahl der Betriebe	24    19    -5    rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	2.150    2.040    -110    < 1 %
<b>Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)</b>	
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	7
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	2
Vergnügungstätten	0
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	1
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	0
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	1

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	Makroräumliche Integration: am Rande Bremens in Oberneuland nahe der Stadtteilgrenze Horn-Lehe gelegen Mikroräumliche Integration: integriert in umgebende Einfamilienhausbebauung
<b>Versorgungsfunktion</b>	Versorgungsfunktion für den Westen Oberneulands und Teile des Ortsteils Lehesterdeich im Stadtteil Horn-Lehe; trotz geringer Einzelhandelsausstattung angemessen für ansässige Wohnbevölkerung

## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	Rewe City sowie Biosupermarkt und Getränkemarkt im kurzfristigen Bedarfsbereich; für NVZ gute Ausstattung im mittelfristigen Bedarfsbereich mit attraktivem vielseitigen Angebot mit z. T. gehobenem Preisniveau; Leerstandsituation vernachlässigbar
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	Attraktiver und funktionsfähiger Rewe City, jedoch nicht großflächig; ergänzt um Biosupermarkt Aleco; erfüllt z. T. nicht Anforderungen an NVZ durch fehlenden Drogeriefachmarkt und Lebensmittel-discounter
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	Geringe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen mit niedriger Dichte; dienstleistungsorientiert und lediglich Grundversorgung der Wohnbevölkerung, jedoch erforderliche sowie z. T. optionale Ausstattungsmerkmale von NVZ vorhanden

## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	Generell eher autokundenorientiert mit hohem Stellplatzaufkommen und geringer Aufenthaltsqualität trotz vorhandener Platzsituationen; aufgelockerte Struktur der Bebauung; durch rückgelagerte Einzelhandelsbetriebe kein geschlossener Besatz erkennbar
<b>Erreichbarkeit</b>	Ausreichende Stellplatzsituation; Anbindung des ÖPNV lediglich über Busverbindung nach Horn und Sebaldsbrück; gute fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnsiedlungen

## Entwicklungsperspektive

<b>Zukunfts-fähigkeit</b>	<b>Zurzeit keine vollständige Funktionalität des Nahversorgungszentrums; um zukünftige Funktionalität zu erhalten, müssen Einzelhandelsentwicklungen angestrebt werden; aufgrund hoher Bedeutung für die Nahversorgung ist eine Bestandssicherung und Weiterentwicklung des Zentrums anzustreben. Potenzialflächen durch Flächenzusammenlegungen schaffen und Mindernutzungen ersetzen.</b>
---------------------------	---

## Entwicklungsziele

- Fortschreibung als Nahversorgungszentrum
- Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts, z. B. in der Potenziallage
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung
- Stärkung zentrenergänzender Funktionen insbesondere in den Randlagen
- Erhalt und Stärkung des als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmarktes
- Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote punktuell branchenspezifisch (ohne negativen Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren)
- Städtebauliche und gestalterische Aufwertungen zur Steigerung der Aufenthalts- und Verweilqualität

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 11/2017

# NAHVERSORGUNGSZENTRUM AUMUND-HAMMERSBECK

## Räumliche Analyse



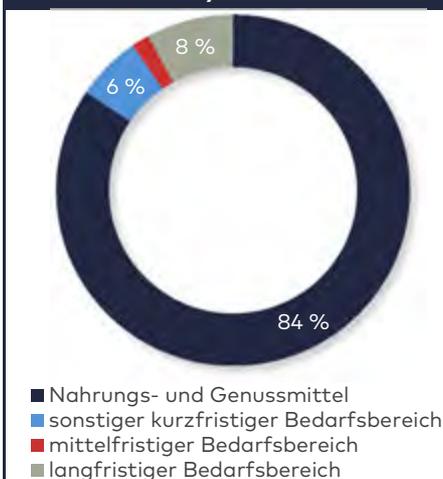
### Lage innerhalb von Bremen

Das Nahversorgungszentrum Aumund-Hammersbeck befindet sich zentral in Vegesack in den Ortsteilen Aumund-Hammersbeck und Fähr-Lobbendorf.

### Ungefäher Versorgungsbereich

Aumund-Hammersbeck, Fähr-Lobbendorf

## Funktionale Analyse



## Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Versorgungsbereich 2018 (Stand: 31.12.2017)	16.444
Relative Bevölkerungsentwicklung im Versorgungsbereich bis 2023	+0,3 %
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	
Anzahl der Betriebe	6 < 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	2.500 < 1 %
<b>Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)</b>	
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	2
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	3
Vergnügungstätten	0
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	0
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	0
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	1

## Entwicklungsziele

- **Ausweisung als Nahversorgungszentrum**
- **Erhalt und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte**
- **Sicherung und kleinteilige Erweiterung des Einzelhandelsbestandes**
- **Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung**
- **Deutliche städtebauliche Attraktivierung des eher funktional geprägten Zentrums**
- **Qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen**
- **Aufgrund des fehlenden städtebaulich-funktionalen Charakters und einer weiten fußläufigen Entfernung zwischen dem südlichen (Hammersbecker Straße) und dem nördlichen Standort (Meinert-Löffler-Straße) ist nicht von Kundenläufen zwischen dem Nahversorgungszentrum und dem Lebensmittelvollsortimenter im Norden auszugehen, weshalb der zentrale Versorgungsbereich auf den Bereich südlich des Bahnübergangs beschränkt wird**

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; VZB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt

# NAHVERSORGUNGSZENTRUM BLOCKDIEK

## Räumliche Analyse



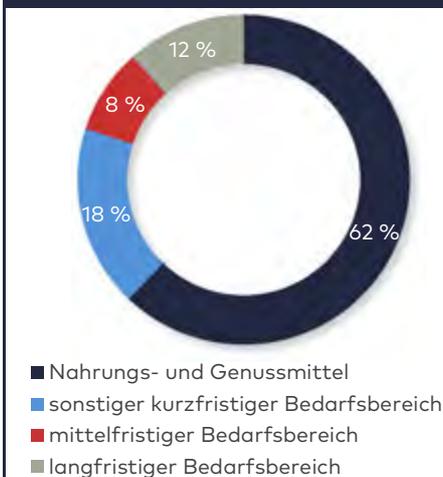
### Lage innerhalb von Bremen

Das Nahversorgungszentrum Blockdiek umfasst die Ladenpassage im Nordwesten des Stadtteils Osterholz im Ortsteil Blockdiek.

### Ungefäher Versorgungsbereich

Blockdiek

## Funktionale Analyse



### Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Versorgungsbereich 2018 (Stand: 31.12.2017)	6.723			
Relative Bevölkerungsentwicklung im Versorgungsbereich bis 2023	-3,8 %			
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	24	20	-4	rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	2.850	4.200	+1.350	< 1 %
<b>Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)</b>	20			
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	9			
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	6			
Vergnügungstätten	0			
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	1			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	1			
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	3			

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

**Räumliche Integration** Makroräumliche Integration: im Osten Bremens und im Norden Osterholz  
Mikroräumliche Integration: städtebauliche Integration in umgebende Großwohnbebauung

**Versorgungsfunktion** Versorgungsfunktion für den Ortsteil Blockdiek; hohe quantitative Ausstattung des NVZ, jedoch durch Schließung des Netto mit qualitativem Rückgang der Versorgungsfunktion; geringes städtebauliches Gewicht im Stadtteil durch Sonderstandort Weserpark

## Funktionale Analyse

**Angebotsfunktion** Für NVZ angemessener Branchenmix mit Fokus auf Nahrungs- und Genussmittel und starkem Angebot im sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich; Ladenpassage mit hoher Einzelhandelsdichte, aber vereinzelt Leerständen; eher discountorientierte Angebotsqualität; Konzentration auf Ladenpassage, östlicher Standort eher autokundenorientiert

**Anker-/Magnetbetriebe** Rewe als Lebensmittelvollsortimenter und Rossmann als Drogeriefachmarkt; Konzentration auf Ladenpassage

**Zentrenergänzende Funktionen** Angemessene Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen; Fokus auf Dienstleistungen; eher preisorientiertes Angebot; z. T. zielgruppenspezifisches Angebot (insb. Senioren durch angrenzendes Seniorenheim)

## Städtebauliche Analyse

**Städtebauliche Gestaltung** Überdachte Einkaufspassage mit Platzgestaltung im Zentrum; Kundenläufe und Einkaufsatmosphäre erkennbar, jedoch geringe städtebauliche Qualität; Aufenthaltsangebote nur im Inneren der Passage vorhanden; außerhalb der Passage ist die Aufenthaltsqualität als mangelhaft zu beurteilen

**Erreichbarkeit** An Ludwig-Roselius-Allee gelegen; z. T. angespannte Stellplatzsituation; ÖPNV-Anbindung über Busse; fußläufig aus den Wohngebieten und vom Seniorenheim erreichbar

## Entwicklungsperspektive

**Zukunftsfähigkeit** **Gut funktionierendes NVZ, jedoch durch Sonderstandort Weserpark mit hohem Konkurrenzangebot im Stadtteil.**  
Südlich des NVZ Entwicklung des Wohnprojektes Ellener Hof mit rd. 500 Wohneinheiten

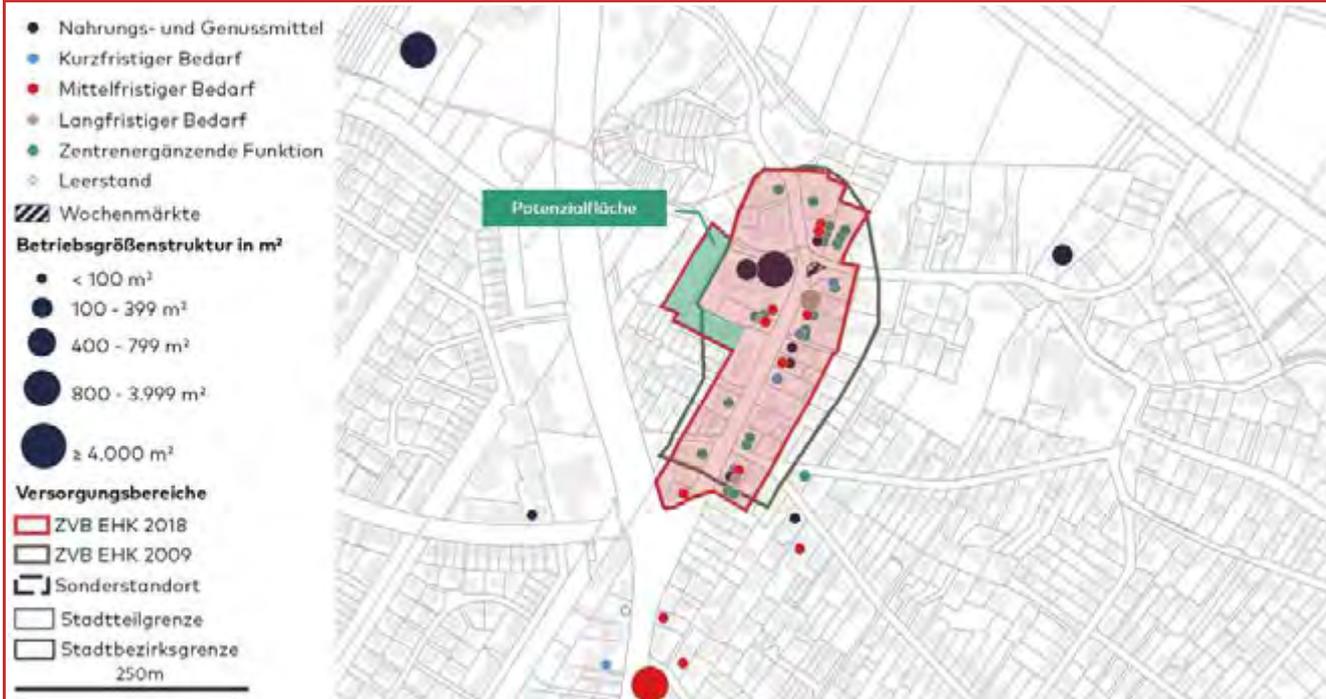
## Entwicklungsziele

- Fortschreibung als Nahversorgungszentrum
- Erhalt und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte sowie des Drogeriefachmarktes
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung
- Weiterentwicklung der Funktionsmischung
- Erhalt und qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen
- Optimierung der städtebaulich-funktionalen Anbindung der Ladenpassage an die weiteren Einzelhandelsnutzungen insb. im Osten des Zentrums

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 11/2017

# NAHVERSORGUNGSZENTRUM BORGFELD

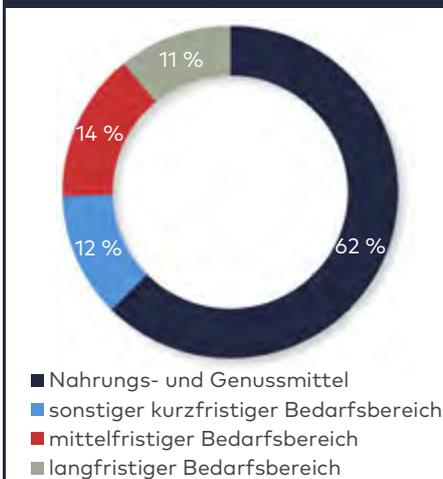
## Räumliche Analyse



**Lage innerhalb von Bremen** Das Nahversorgungszentrum Borgfeld im Ortskern des Ortsteils Borgfeld verläuft im Bereich der Borgfelder Heerstraße.

**Ungefäher Versorgungsbereich** Borgfeld

## Funktionale Analyse



## Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Versorgungsbereich 2018 (Stand: 31.12.2017)	9.251
Relative Bevölkerungsentwicklung im Versorgungsbereich bis 2023	-0,9 %
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	2006    2016    Differenz    anteilig*
Anzahl der Betriebe	17    21    +4    rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	2.200    2.570    +370    < 1 %
<b>Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)</b>	19
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	9
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	5
Vergnügungstätten	0
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	0
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	1
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	4

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	<p>Ma­kro­räu­mliche In­te­gra­tion: im Nordosten Bremens gelegen; angrenzend an das ländlich geprägte Umland</p> <p>Mikro­räu­mliche In­te­gra­tion: In­te­gra­tion in Wohnbebauung; im Norden angrenzend an landwirtschaftlich geprägte Räume</p>
<b>Versorgungsfunktion</b>	<p>Einziger zentraler Versorgungsbereich in Borgfeld mit angemessener quantitativer Ausstattung; Anforderungen an NVZ werden z. T. nicht erfüllt</p>

## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	<p>Für NVZ angemessener Branchenmix mit Fokus auf Nahrung- und Genussmittel durch großflächigen Lebensmittelvollsortimenter; Ergänzungen durch kleinteiligen Besatz in allen Bedarfsstufen mit z. T. hoher Angebotsqualität; eher geringe Einzelhandelsdichte insbesondere im Süden der Borgfelder Heerstraße</p>
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	<p>Rewe als großflächiger Lebensmittelvollsortimenter; ergänzt um Expert als Elektronikfachmarkt als attraktiver Ankerbetrieb im mittelfristigen Bedarfsbereich; Konzentration der Magnetbetriebe im Kreuzungsbereich Borgfelder Heerstraße/Borgfelder Landstraße; moderner gut aufgestellter Lebensmittelvollsortimenter</p>
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	<p>Gute Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen mit zufriedenstellendem Dienstleistungs- und Gastronomieangebot; eher geringe Funktionsdichte, aber mit guter Qualität und ausgewogenem Funktionsmix</p>

## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	<p>Durch platzartige Gestaltung Außengastronomie und Begrünung entlang der Borgfelder Heerstraße gute Aufenthaltsqualität (leidet jedoch durch hohes Kfz-Aufkommen in den Stoßzeiten), trotzdem nur geringe Einkaufsatmosphäre und fehlende Kundenläufe; aufgelockerte, der umgebenden Wohnbebauung angepasste Bebauungsstruktur</p>
<b>Erreichbarkeit</b>	<p>Nahe der Straßenbahn, aber keine direkte ÖPNV-Anbindung im Zentrum gegeben; über die Borgfelder Heerstraße zu erreichen; Stellplatzsituation ausreichend; fuß- und fahrradfreundlich erreichbar</p>

## Entwicklungsperspektive

<b>Zukunftsfähigkeit</b>	<p><b>Attraktives, dörflich geprägtes NVZ Borgfeld übernimmt durch großflächigen Lebensmittelvollsortimenter Nahversorgungsfunktion; durch fehlende weitere Angebote im kurzfristigen Bedarfsbereich jedoch nur bedingt Anforderungskatalog von NVZ erfüllt</b></p> <p>Potenzialflächen im Westen des ZVB verfügbar</p>
--------------------------	---

## Entwicklungsziele

- Fortschreibung als Nahversorgungszentrum
- Sicherung und kleinteilige Erweiterung des bestehenden Angebots
- Erhalt und Stärkung des als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmarktes
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung
- Prüfung der Möglichkeit zur Ergänzung der Angebotsstrukturen durch einen marktgängigen Drogeriefachmarkt
- Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote nur gezielt punktuell branchenspezifisch (ohne negativen Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren)
- Aktivierung der Potenziallage

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 11/2017

# NAHVERSORGUNGSZENTRUM BUNTENTORSTEINWEG

## Räumliche Analyse



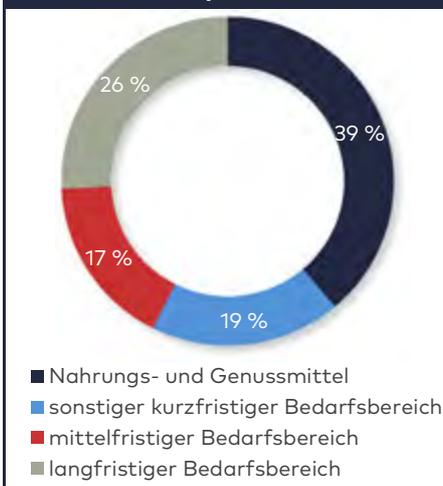
### Lage innerhalb von Bremen

Das Nahversorgungszentrum Buntentorsteinweg befindet sich in den Ortsteilen Südvorstadt und Buntentor des Stadtteils Neustadt entlang der namensgebenden Straße.

### Ungefährender Versorgungsbereich

Südvorstadt, Buntentor

## Funktionale Analyse



### Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Versorgungsbereich 2018 (Stand: 31.12.2017)				12.179
Relative Bevölkerungsentwicklung im Versorgungsbereich bis 2023				+1 %
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	26	25	-1	rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	1.250	2.370	+1.120	< 1 %
<b>Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)</b>				25
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe				13
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe				8
Vergnügungstätten				0
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen				3
Kultur- und Freizeiteinrichtungen				0
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen				1

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	Makroräumliche Integration: zentral in Bremen im Norden Neustadts gelegen, angrenzend an die Ergänzungslage des Stadtteilzentrums Neustadt Mikroräumliche Integration: städtebaulich integriert in die umgebende kleinteilige Wohnbebauung
<b>Versorgungsfunktion</b>	Versorgungsfunktion für die umgebende Wohnbevölkerung; quantitativ angemessene Ausstattung der Verkaufsfläche mit Defiziten im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und vielfältigen Angeboten in weiteren Bedarfsbereichen; eingeschränkte funktionsgerechte Dimensionierung mit geringem städtebaulichen Gewicht im Stadtteil

## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	Für Nahversorgungszentrum sehr ausgewogener Branchenmix mit zusätzlichen Angeboten im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich; angemessene Einzelhandelsdichte mit z. T. stärkerem Besatz an zentrenergänzenden Funktionen; inhabergeführter und individueller Einzelhandel; geringe Anzahl an Leerständen vorhanden
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	Lediglich strukturprägender Lebensmitteldiscounter Penny im Bereich Nahrungs- und Genussmittel vorhanden; Rossmann ergänzt als Drogeriefachmarkt das Angebot; fehlender Lebensmittelvollsortimenter
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	Überdurchschnittliche Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen; Fokus auf Dienstleistungen und attraktivem, vielseitigem Gastronomieangebot; z. T. hohe Funktionsdichte

## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	Stark befahrene Straße Buntentorsteinweg bietet nur geringe Aufenthaltsqualität, jedoch attraktive Grünflächen im und nahe des NVZ vorhanden; Einkaufsatmosphäre durch beengte Bürgersteige nur bedingt vorhanden; Kundenläufe nur in geringem Maß zu beobachten
<b>Erreichbarkeit</b>	Erreichbarkeit über Buntentorsteinweg; straßenbegleitendes Parken mit problematischer Parksituation; Erreichbarkeit mit dem ÖPNV über Straßenbahnen; fußgänger- und fahrradfreundliche Erreichbarkeit

## Entwicklungsperspektive

<b>Zukunftsfähigkeit</b>	<b>Z. T. attraktives und kleinteiliges Angebot, aber aufgrund fehlender Einzelhandelsangebote zurzeit nicht funktionsfähig als Nahversorgungszentrum</b>
--------------------------	--

## Entwicklungsziele

- Fortschreibung als Nahversorgungszentrum
- Erhalt und Stärkung des als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmarktes und des Drogeriefachmarktes
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung
- Prüfung der Möglichkeit zur bedarfsgerechten Erweiterung des nicht mehr vollumfänglich marktgängigen Lebensmitteldiscounters (Versorgungsfunktion ist aktuell kritisch zu bewerten)
- Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote nur gezielt punktuell branchenspezifisch (ohne negativen Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren)
- Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (Fachgeschäfte)

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 11/2017

# NAHVERSORGUNGSZENTRUM EDISONSTRASSE

## Räumliche Analyse



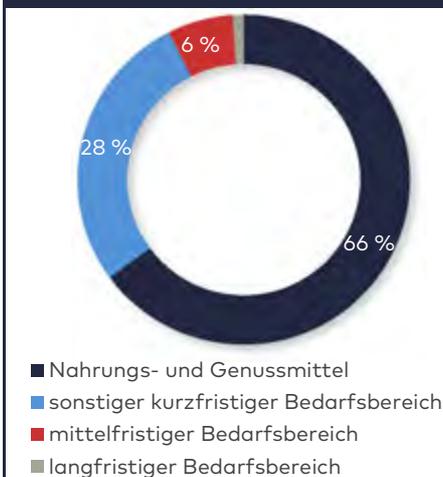
### Lage innerhalb von Bremen

Das Nahversorgungszentrum Edisonstraße im Ortsteil Lehesterdeich verläuft entlang der gleichnamigen Straße im Nordwesten des Stadtteils Horn-Lehe.

### Ungefährer Versorgungsbereich

Lehesterdeich

## Funktionale Analyse



### Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Versorgungsbereich 2018 (Stand: 31.12.2017)	12.050			
Relative Bevölkerungsentwicklung im Versorgungsbereich bis 2023	+1 %			
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	13	7	-6	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	1.000	930	-70	< 1 %
<b>Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)</b>	13			
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	5			
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	3			
Vergnügungsstätten	1			
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	2			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	0			
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	2			

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	Makroräumliche Integration: im Nordwesten Horn-Lehes, nördlich des Stadtteilzentrums Horn-Lehe gelegen Mikroräumliche Integration: städtebaulich integriert in umgebende Mehrfamilienhausbebauung
<b>Versorgungsfunktion</b>	Versorgungsbereich bezieht sich auf umgebende Wohngebiete und den nördlichen Bereich Lehesterdeichs; fehlende quantitative Ausstattung des Zentrums, dadurch keine funktionsgerechte Dimensionierung; mangelhaftes städtebauliches Gewicht

## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	Branchenmix sehr stark auf kurzfristigen Bedarfsbereich orientiert; lediglich ein Lebensmitteldiscounter; sehr geringe Gesamtanzahl der Betriebe mit dünnem Einzelhandelsbesatz; eher preisorientiertes Angebot
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	Lebensmitteldiscounter Penny fungiert als funktionsfähiger Magnetbetrieb; darüber hinaus keine frequenzbringenden Anbieter
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	Befriedigende Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen; einzelne Dienstleistungsbetriebe ergänzt um weitere Angebote; eher geringe Funktionsdichte jedoch mit Fokus auf zentralem Bereich der Edisonstraße

## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	Durchschnittliche städtebauliche Qualität; starke Orientierung an Wohnbebauung, welche z. T. dominierend im Nahversorgungszentrum ist (insbesondere südlicher Bereich des NVZ); Schwerpunkt auf nördlichen autokundenorientierten Einzelhandelsstandort
<b>Erreichbarkeit</b>	Anbindung über Kopernikusstraße: anbieterbezogenes und straßenbegleitendes Parken; Busanbindung in der Kopernikusstraße; fußläufige Anbindung gesichert

## Entwicklungsperspektive

<b>Zukunftsfähigkeit</b>	<b>Rechtliche Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum nicht erfüllt; dringender Handlungsbedarf sowie quantitative und qualitative Erweiterung des Einzelhandelsangebot erforderlich</b>
--------------------------	---

## Entwicklungsziele

- Fortschreibung als Nahversorgungszentrum
- Sicherung und kleinteilige Erweiterung des bestehenden Angebots
- Erhalt und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung
- Prüfung der Möglichkeit zur Ergänzung der Angebotsstrukturen durch einen marktgängigen Drogeriefachmarkt
- Fußwegeverbindungen und städtebaulich-funktionale Verbindung der Lagebereiche stärken

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 11/2017

# NAHVERSORGUNGSZENTRUM FARGE (ehemaliges perspektivisches Nahversorgungszentrum Farge)

## Räumliche Analyse



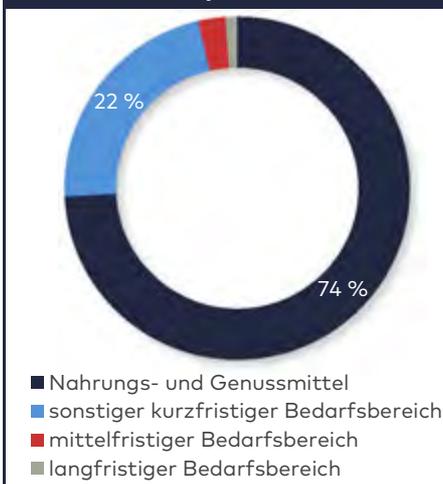
### Lage innerhalb von Bremen

Das ehemals perspektivische Nahversorgungszentrum Farge befindet sich im Norden des Stadtteils Blumenthal in aufgelockerter Bebauung entlang der Farger Straße.

### Ungefäher Versorgungsbereich

Farge, Reikum

## Funktionale Analyse



### Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Versorgungsbereich 2018 (Stand: 31.12.2017)	5.164			
Relative Bevölkerungsentwicklung im Versorgungsbereich bis 2023	+1%			
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	-	8	-	< 1%
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	-	2.750	-	< 1%
<b>Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)</b>	9			
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	5			
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	2			
Vergnügungsstätten	0			
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	0			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	0			
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	2			

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

**Räumliche Integration** Makroräumliche Integration: nördlich im Stadtteil Blumenthal am Rande Bremens gelegen  
Mikroräumliche Integration: zum Teil städtebaulich integriert; an aufgelockerte Wohnbebauung angrenzend; z. T. gewerbliche Nutzungen

**Versorgungsfunktion** Versorgungsfunktion insb. für den Ortsteil Farge sowie Reikum im Norden; angemessene Dimensionierung des Nahversorgungszentrums für umgebende Wohnbevölkerung

## Funktionale Analyse

**Angebotsfunktion** Aufgelockerter Besitz an der Farger Straße mit vier Hauptanbietern und geringem ergänzenden Besitz; starke Konzentration auf Nahversorgung; kein eigenständiges Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich; lediglich Randsortimente der Hauptanbieter; aufgelockerter Besitz z. T. durch Leerstände verschärft

**Anker-/Magnetbetriebe** Lebensmitteldiscounter Lidl und Netto und Drogeriefachmarkt Rossmann bieten vielfältiges Angebot im NVZ; lediglich fehlender Lebensmittelvollsortimenter

**Zentrenergänzende Funktionen** Geringe Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen; dienstleistungsorientiertes Angebot

## Städtebauliche Analyse

**Städtebauliche Gestaltung** Z. T. nur schwache städtebaulich-funktionale Zusammenhänge; aufgelockerter Besitz, an umgebender Wohnbebauung orientiert; fehlende Platzsituationen

**Erreichbarkeit** Anbindung über Farger Straße; angemessenes Stellplatzangebot; ÖPNV-Anbindung über nahen Bahnhof Farge sowie Busse; fußläufig und fahrradfreundlich erreichbar

## Entwicklungsperspektive

**Zukunfts-fähigkeit** **Gut ausgestattetes Nahversorgungszentrum, jedoch mit Konzentration auf die Magnetbetriebe und geringem ergänzendem Besitz**  
**Potenzialflächen östlich des Lidl und westlich des Netto vorhanden**

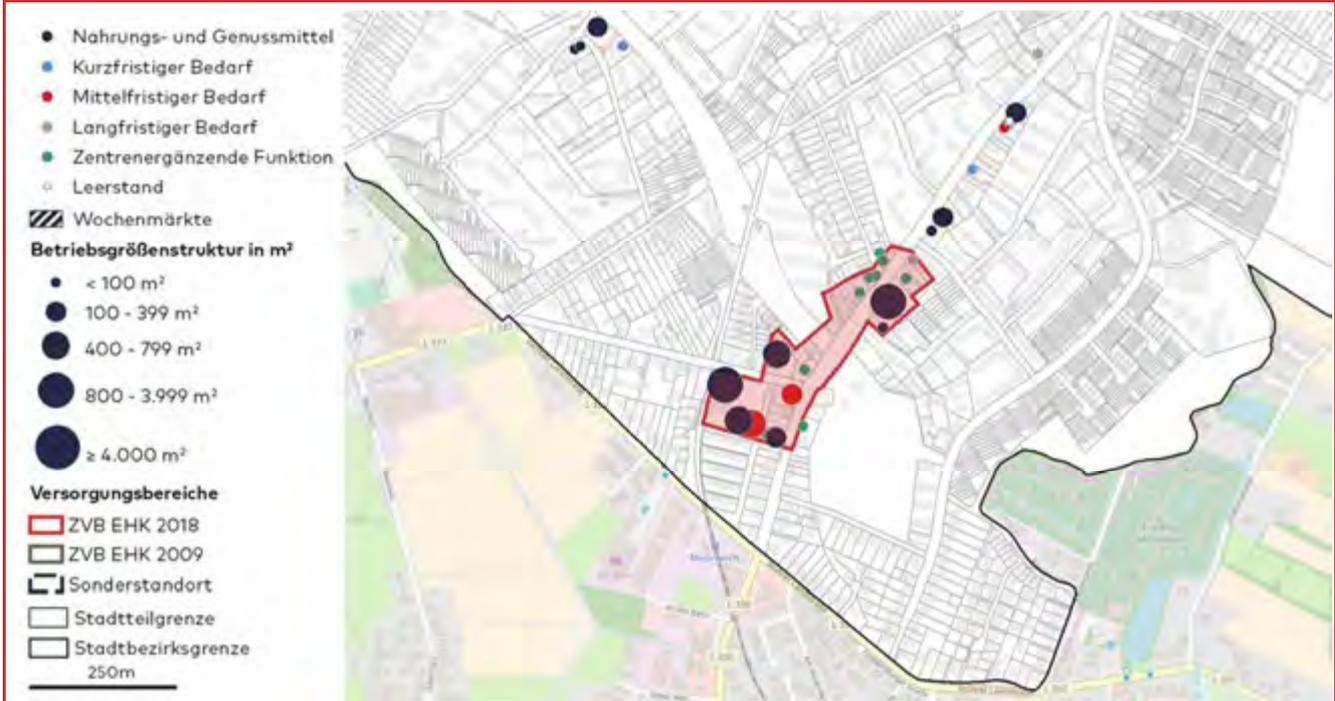
## Entwicklungsziele

- **Ausweisung als Nahversorgungszentrum**
- **Erhalt und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte und des Drogeriefachmarktes**
- **Sicherung und kleinteilige Erweiterung des Einzelhandelsbestandes**
- **Stärkung des Angebots im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich**
- **Herstellung städtebaulich-funktionaler Zusammenhänge durch städtebaulich-gestalterische Begleitmaßnahmen und kleinteilige Einzelhandelsentwicklungen**
- **Kleinteilige Angebotsergänzungen und qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen**

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 11/2017

# NAHVERSORGUNGSZENTRUM KIRCHHUCHTINGER LANDSTRAÙE

## Räumliche Analyse



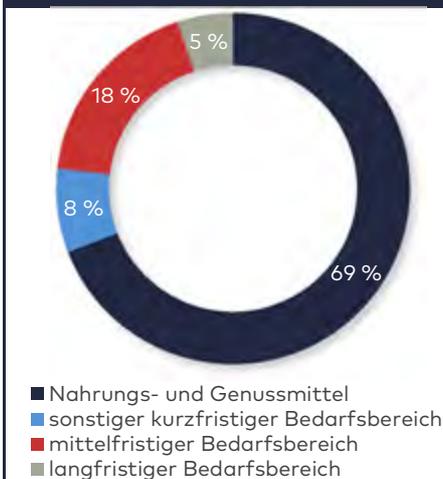
### Lage innerhalb von Bremen

Das Nahversorgungszentrum Kirchhuchtinger Landstraße befindet am südlichen Rand Bremens im Süden des Stadtteils Huchting

### Ungefäher Versorgungsbereich

Kirchhuchting, Sodenmatt

## Funktionale Analyse



## Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Versorgungsbereich 2018 (Stand: 31.12.2017)	15.681
Relative Bevölkerungsentwicklung im Versorgungsbereich bis 2023	+2,5 %
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	
Anzahl der Betriebe	9 < 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	3.920 < 1 %
<b>Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)</b>	
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	3
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	5
Vergnügungstätten	1
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	0
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	0
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	0

## Entwicklungsziele

- **Ausweisung als Nahversorgungszentrum**
- **Erhalt und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte**
- **Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung**
- **Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote nur gezielt punktuell branchenspezifisch (ohne negativen Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren)**
- **Deutliche städtebauliche Attraktivierung des eher funktional geprägten Zentrums**
- **Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (Fachgeschäfte)**
- **Stärkung und qualitative Weiterentwicklung der zentrenergänzenden Funktionen bzw. der Funktionsvielfalt**

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt

# NAHVERSORGUNGSZENTRUM LÜSSUM-BOCKHORN (ehemaliges perspektivisches Nahversorgungszentrum Lüssum-Bockhorn)

## Räumliche Analyse



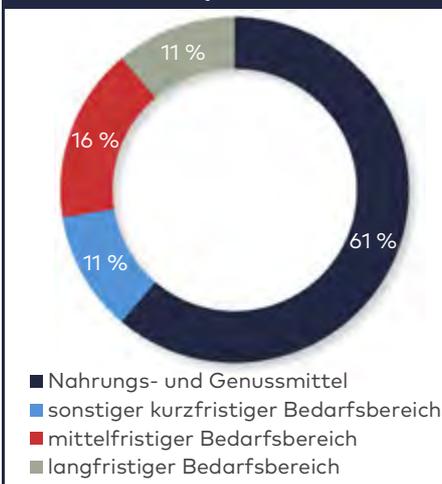
### Lage innerhalb von Bremen

Das ehemals perspektivische Nahversorgungszentrum Lüssum-Bockhorn erstreckt sich entlang der Schwaneweder Straße nördlich der Einmündung der Lüssumer Straße/Kreinsloger im Stadtteil Blumenthal.

### Ungefäher Versorgungsbereich

Lüssum-Bockhorn

## Funktionale Analyse



### Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Versorgungsbereich 2018 (Stand: 31.12.2017)	12.418			
Relative Bevölkerungsentwicklung im Versorgungsbereich bis 2023	-0,2 %			
Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	-	8	-	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	-	980	-	< 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)	11			
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	6			
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	1			
Vergnügungstätten	1			
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	0			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	0			
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	3			

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	Makroräumliche Integration: am Rand Bremens im nordöstlichen Blumenthal Mikroräumliche Integration: städtebaulich integriert
<b>Versorgungsfunktion</b>	Wichtige Nahversorgungsfunktion für Wohnbevölkerung des Ortsteils insbesondere der Großsiedlung Lüssum; sehr schwacher quantitativer Besatz, der rechtlichen Anforderungen nicht genügt; durch Neuansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters jedoch perspektivisch Verbesserung zu erwarten

## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	Zurzeit nicht ausreichender quantitativer Besatz; angemessener Branchenmix, aber sehr geringe Einzelhandelsdichte und hohes Leerstandsaufkommen
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	Penny als funktionsgerechter Lebensmitteldiscounter; Aldi als weiterer Magnetbetrieb im Nahversorgungszentrum nach Bestandserhebung eröffnet
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	Angemessene Ausstattung zentrenergänzender Funktionen mit Fokus auf Dienstleistungen und ergänzendem medizinischem und pflegerischem Angebot

## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	Wohnbebauung prägt Nahversorgungszentrum maßgeblich; alleinartige Gestaltung, jedoch fehlende Einkaufsatmosphäre; keine identifizierbaren Kundenläufe durch geringen Besatz
<b>Erreichbarkeit</b>	An Schwaneweder Straße als Ausfallstraße Bremens gelegen; angemessenes Stellplatzangebot; Busanbindung und fußläufige Erreichbarkeit gegeben; fahrradfreundlich

## Entwicklungsperspektive

<b>Zukunftsfähigkeit</b>	<b>Durch die Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters nach der Bestandserhebung erfolgt eine quantitative sowie qualitative Verbesserung des Nahversorgungsangebots, welches zur gesamten Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs beiträgt.</b>
--------------------------	---

## Entwicklungsziele

- Ausweisung als Nahversorgungszentrum
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung
- Erhalt und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte
- Impulse durch Neuansiedlung (Lebensmitteldiscounter) nutzen zur langfristigen Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs
- Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote nur gezielt punktuell branchenspezifisch (ohne negativen Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren)
- Flächenzusammenlegungen der Leerstände prüfen, um marktgängige Geschäftsflächen zu schaffen
- Qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen, um Trading-Down entgegenzuwirken

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 11/2017

# NAHVERSORGUNGSZENTRUM MARBEL

## Räumliche Analyse



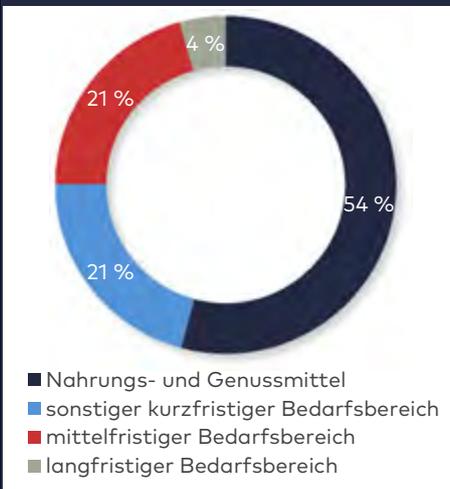
### Lage innerhalb von Bremen

An der Stockholmer Straße im Nordosten des Stadtteils Burglesum befindet sich das Nahversorgungszentrum Marbel, welches das Einkaufszentrum Marbel umfasst.

### Ungefährer Versorgungsbereich

Burgdamm

## Funktionale Analyse



### Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Versorgungsbereich 2018 (Stand: 31.12.2017)	10.639			
Relative Bevölkerungsentwicklung im Versorgungsbereich bis 2023	-0,7 %			
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	19	12	-7	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	3.000	2.970	-30	< 1 %
<b>Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)</b>	10			
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	8			
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	1			
Vergnügungsstätten	0			
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	0			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	0			
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	1			

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	Makroräumliche Integration: im Nordosten Bremens angrenzend an das niedersächsische Ritterhude innerhalb der Großsiedlung Marßel Mikroräumliche Integration: Einkaufszentrum Marßel von Wohnbebauung umschlossen, jedoch keine optimale städtebauliche Integration durch eingeschränkte Wegeverbindungen
<b>Versorgungsfunktion</b>	Versorgungsbereich Burgdamm und Teile des östlichen Ritterhudes; funktionsgerechte Dimensionierung und angemessenes städtebauliches Gewicht

## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	Angemessener Branchenmix mit verschiedenen,ergänzenden Angeboten im mittelfristigen Bedarfsbereich; innerhalb des Einkaufszentrums sehr hohe Einzelhandelsdichte und keine erwähnenswerten Leerstände; preisorientiertes Angebot; z. T. nicht zeitgemäßer Innen- und Außenauftritt
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	Lebensmitteldiscounter NP Niedrig Preis und Netto sowie Drogeriefachmarkt Rossmann; lediglich Angebot eines Lebensmittelvollsortimenters fehlt
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	Geringe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen mit starkem Fokus auf dienstleistungsorientierte Angebote

## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	Geringe Aufenthaltsqualität und wenig ansprechende Gestaltung des Einkaufszentrums; z. T. Einkaufsatmosphäre und Kundenläufe vorhanden
<b>Erreichbarkeit</b>	Nahe Ausfallstraße Stader Landstraße; Parkmöglichkeiten am Einkaufscenter vorhanden; ÖPNV-Anbindung über Busverkehr; fußläufig gut erreichbar

## Entwicklungsperspektive

<b>Zukunftsfähigkeit</b>	Gut ausgestattetes Nahversorgungszentrum mit z. T. städtebaulich-architektonischen Schwächen
--------------------------	--

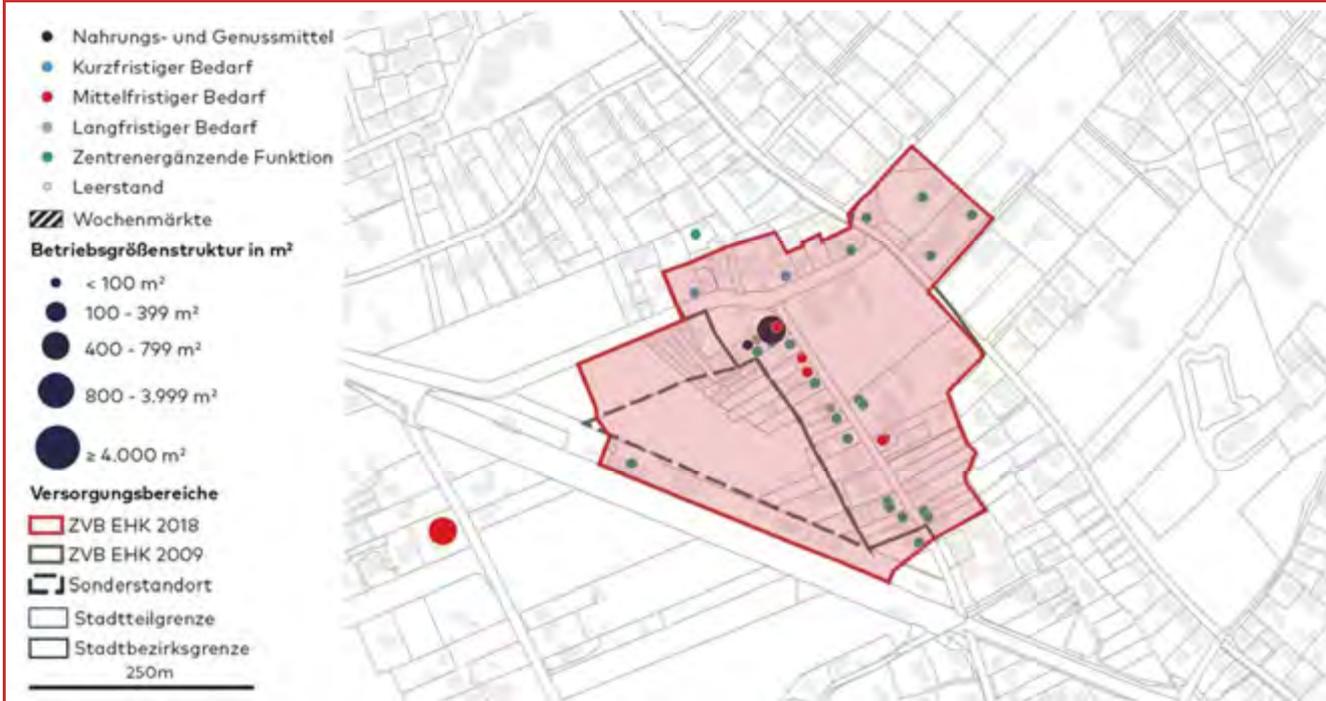
## Entwicklungsziele

- Fortschreibung als Nahversorgungszentrum
- Erhalt und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte sowie des Drogeriefachmarktes
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung
- Städtebaulich-architektonische Aufwertung des Nahversorgungszentrums
- Nachnutzung oder Zusammenlegung von Leerständen und Mindernutzungen im Einkaufszentrum, um attraktive Geschäftsflächen anbieten zu können (ggf. Revitalisierung/Umbau des Einkaufszentrums)
- Deutliche städtebauliche Attraktivierung des eher funktional geprägten Zentrums
- Öffnung des Nahversorgungszentrums und stärkere städtebauliche Integration
- Sicherung und kleinteilige Erweiterung des Bestands

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 11/2017

# NAHVERSORGUNGSZENTRUM MÜHLENFELDSTRAßE

## Räumliche Analyse



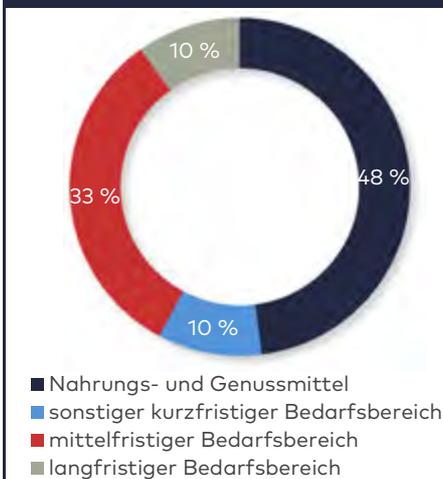
### Lage innerhalb von Bremen

Das Nahversorgungszentrum Mühlenfeldstraße befindet sich im Ortskern des Stadtteils Oberneuland an der Mühlenfeldstraße und der Rockewinkeler Heerstraße.

### Ungefährer Versorgungsbereich

Östlicher Teil Oberneulands

## Funktionale Analyse



### Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Versorgungsbereich 2018 (Stand: 31.12.2017)	13.247			
Relative Bevölkerungsentwicklung im Versorgungsbereich bis 2023	+0,8 %			
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	20	12	-8	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	1.150	1.200	+50	< 1 %
<b>Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)</b>	18			
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	9			
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	2			
Vergnügungstätten	0			
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	6			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	0			
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	1			

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	Makroräumliche Integration: zentral im Stadtteil Oberneuland am Rande Bremens gelegen Mikroräumliche Integration: z. T. Integration in umgebende Einfamilienhausbebauung, nahe Bahnstation Oberneuland;
<b>Versorgungsfunktion</b>	Versorgungsfunktion als Ortskern im Stadtteil Oberneuland; kein vollständiges Angebot mit geringer quantitativer Ausstattung; im Stadtteil ausreichendes städtebauliches Gewicht, jedoch mit funktionellen Schwächen

## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	Geringe Verkaufsfläche mit angemessenem Branchenmix durch ergänzenden kleinteiligen Besitz in der Mühlenfeldstraße, jedoch sehr geringe Einzelhandelsdichte mit Fokus auf den Kreuzungsbereich Rockwinkeler Heerstraße und Mühlenfeldstraße; ansprechende Angebotsqualität
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	Moderner, aber kleinflächiger Lebensmittelvollsortimenter Spar; fehlendes Angebot im Discount- und sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	Quantitativ angemessene Ausstattung mit breitem Angebot im Dienstleistungssektor sowie vermehrt sozialen, kirchlichen und öffentlichen Einrichtungen (z. B. Ortsamt, Grundschule, Kita, Kirche, Polizei, Feuerwache)

## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	Angemessene Aufenthaltsqualität und bedeutsamer Baumbestand entlang der Mühlenfeldstraße und der Rockwinkeler Heerstraße, jedoch fehlende Einkaufsatmosphäre durch fehlende Einzelhandelsdichte; keine Kundenläufe erkennbar; starke Prägung durch Wohnbebauung und öffentliche Einrichtungen
<b>Erreichbarkeit</b>	Abseits der Ausfallstraßen, Anbindung über Rockwinkeler Heerstraße; straßenbegleitendes und anbieterbezogenes Stellplatzangebot; nahe der Bahnstation Oberneuland mit Anbindung an den Schienenverkehr; Busanbindung im Stadtteilzentrum vorhanden; fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten

## Entwicklungsperspektive

<b>Zukunftsfähigkeit</b>	<b>Vornehmlich kleinteiliges Angebot mit einem Lebensmittelvollsortimenter; zurzeit Anforderungen an Nahversorgungszentrum nicht erfüllt, jedoch durch Entwicklung eines Neubaus mit einem Lebensmittelmarkt (Edeka), einem Drogeriefachmarkt und weiteren Angeboten im mittelfristigen Bedarfsbereich quantitative und qualitative Weiterentwicklung und somit positive Zukunftsfähigkeit</b>
--------------------------	--

## Entwicklungsziele

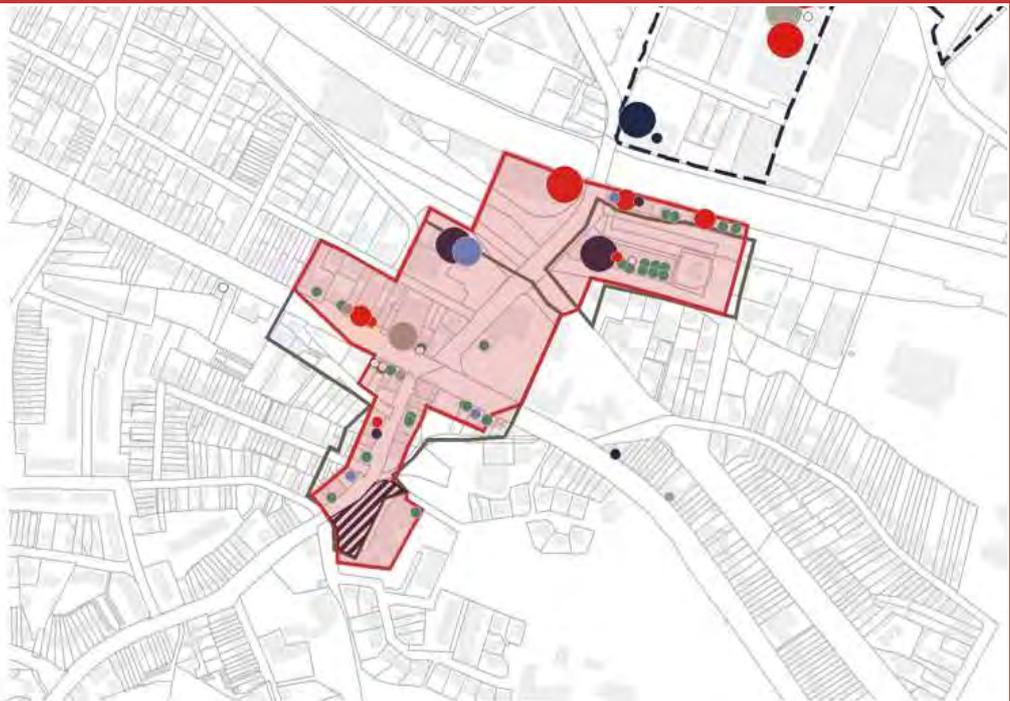
- Fortschreibung als Nahversorgungszentrum
- Impulse durch Neuansiedlung (Vollsortimenter) im Westen nutzen zur langfristigen Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs
- Städtebaulich-funktionale Anbindung an bestehende Lage schaffen
- Ergänzung der Angebotsstrukturen durch einen marktgängigen Drogeriefachmarkt
- Sicherung und kleinteilige Erweiterung des bestehenden Angebots
- Erhalt und Stärkung von als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkten
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 11/2017

# NAHVERSORGUNGSZENTRUM OSLEBSHAUSEN (ehemaliges perspektivisches Nahversorgungszentrum Oslebshausen)

## Räumliche Analyse

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- ▨ Wochenmärkte
- Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>**
- < 100 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 3.999 m<sup>2</sup>
- ≥ 4.000 m<sup>2</sup>
- Versorgungsbereiche**
- ▭ ZVB EHK 2018
- ▭ ZVB EHK 2009
- ▭ Sonderstandort
- ▭ Stadtteilgrenze
- ▭ Stadtbezirksgrenze
- 250m



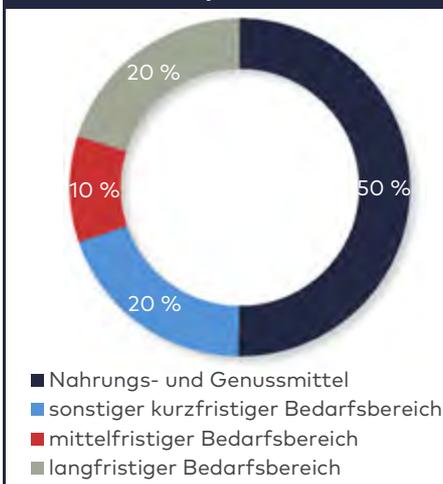
## Lage innerhalb von Bremen

Das ehemals perspektivische Nahversorgungszentrum Oslebshausen befindet sich im Bereich des Oslebshausener Bahnhofs mit zusätzlichem kleinteiligem Besitz an der Oslebshausener Heerstraße im Norden des Stadtteils Gröpelingen.

## Ungefährer Versorgungsbereich

Oslebshausen

## Funktionale Analyse



## Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Versorgungsbereich 2018 (Stand: 31.12.2017)	9.193
Relative Bevölkerungsentwicklung im Versorgungsbereich bis 2023	+2,1 %
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	<b>2006</b> <b>2016</b> <b>Differenz</b> <b>anteilig*</b>
Anzahl der Betriebe	-    13    -    < 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	-    3.870    -    < 1 %
<b>Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)</b>	<b>22</b>
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	13
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	2
Vergnügungstätten	1
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	1
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	0
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	5

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	Makroräumliche Integration: im Nordwesten Gröpelingens Mikroräumliche Integration: z. T. städtebaulich integriert, angrenzend an Bahnunterführung und Sonderstandort
<b>Versorgungsfunktion</b>	Ortsteil als Versorgungsbereich; Wechselwirkungen mit angrenzendem Sonderstandort Schragestraße: insb. Lebensmittelvollsortimenter Rewe ergänzt Angebot des NVZ durch fehlenden Lebensmittelvollsortimenter; angemessene funktionsgerechte Dimensionierung

## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	Sehr hohe quantitative Verkaufsfläche mit attraktivem Branchenmix; hohe Einzelhandelsdichte im nördlichen Bereich; südlicher Bereich mit schwachem Einzelhandelsangebot; eher preisorientiertes Angebot
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	Lebensmitteldiscounter Aldi und Penny sowie Drogeriefachmarkt Rossmann als Magnetbetriebe; räumlich konzentriert im nördlichen Bereich des ZVB
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	Hohe Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen mit Fokus auf ladenähnlichen Dienstleistungsbetrieben sowie breitem medizinischem und pflegerischem Dienstleistungsangebot; Fokus auf nördlichen Teilbereich des Nahversorgungszentrums

## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	Funktional geprägtes Nahversorgungszentrum ohne herausgehobene städtebauliche Qualität; Wochenmarkt an der Oslebshauer Landstraße mit höherer Attraktivität
<b>Erreichbarkeit</b>	Anbindung über Oslebshauer Heerstraße; angemessenes, häufig anbieterbezogenes Stellplatzangebot; ÖPNV-Anbindung über Zug- und Busverkehr; angenehme fußläufige Erreichbarkeit

## Entwicklungsperspektive

<b>Zukunfts-fähigkeit</b>	<b>Gut ausgestattetes Nahversorgungszentrum in räumlicher Nähe zum Sonderstandort Schragestraße als Konkurrenzstandort; starker nördlicher Teilbereich und schwächerer südlicher Bereich im Nahversorgungszentrum</b> <b>Potenzialfläche auf Gelände des Baustoffhandels im Nordwesten</b>
---------------------------	---

## Entwicklungsziele

- **Ausweisung als Nahversorgungszentrum**
- **Bestandssicherung und ggf. bedarfsgerechte Weiterentwicklung**
- **Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung**
- **Aufgrund des Fachmarktcharakters des Nahversorgungszentrums Verbesserung der städtebaulichen Qualität sowie der Aufenthalts- und Verweilqualität**
- **Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote nur gezielt punktuell branchenspezifisch (ohne negative Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren)**
- **Prüfung der Möglichkeit zur Ergänzung der Angebotsstrukturen durch einen marktgängigen Lebensmittelvollsortimenter auf dem Gelände des Baustoffhandels im Nordwesten**

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 11/2017

# NAHVERSORGUNGSZENTRUM SCHLENGSTRASSE

## Räumliche Analyse



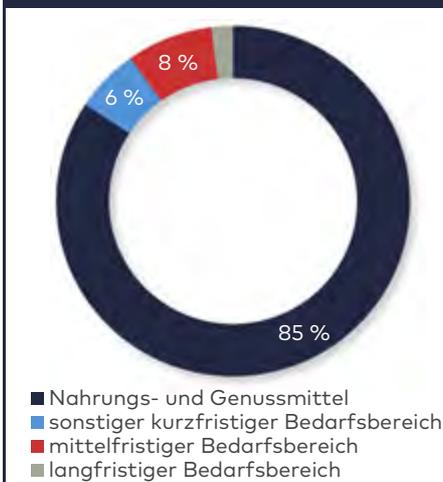
### Lage innerhalb von Bremen

Das Nahversorgungszentrum Schlegengstraße befindet sich im Kreuzungsbereich der Hannoversche Straße und der Schlegengstraße im Ortsteilzentrum von Hemelingen.

### Ungefäher Versorgungsbereich

Ortsteil Hemelingen

## Funktionale Analyse



### Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Versorgungsbereich 2018 (Stand: 31.12.2017)	11.078			
Relative Bevölkerungsentwicklung im Versorgungsbereich bis 2023	+ 3,1 %			
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	15	13	-2	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	2.600	3.040	+440	< 1 %
<b>Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)</b>	19			
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	12			
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	3			
Vergnügungsstätten	2			
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	0			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	0			
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	2			

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	Makroräumliche Integration: zentral in Hemelingen gelegen Mikroräumliche Integration: weitestgehend in Wohnbebauung integriert
<b>Versorgungsfunktion</b>	Versorgungsfunktion für die umgebende Wohnbebauung und den Ortsteil; u. a. durch Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters Penny im Süden des Stadtteils sehr gute quantitative Ausstattung

## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	Sehr starker Fokus auf Nahrungs- und Genussmittel; zum Teil geringe Einzelhandelsdichte mit Fokus im Kreuzungsbereich Schlegelstraße/Hannoversche Straße; angemessene Angebotsqualität
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	Lebensmittelvollsortimenter Rewe sowie Lebensmitteldiscounter Netto und Penny (Eröffnung nach Bestandserhebung); funktionierende Knochenstruktur durch Schwerpunkte im Norden und Süden des Nahversorgungszentrums
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	Gute quantitative Ausstattung; Fokus auf Dienstleistungsbetrieb; insgesamt angemessener Funktionsmix; z. T. Vergnügungstätten

## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	Attraktive Platzgestaltung mit Außengastronomie im Kreuzungsbereich Schlegelstraße/Hannoversche Straße; im Straßenverlauf abnehmende Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität mit geringem funktionalem Zusammenhang
<b>Erreichbarkeit</b>	Anbindung über Hannoversche Straße an Autobahnzubringer; anbieterbezogenes Stellplatzangebot; ÖPNV-Anbindung über verschiedene Buslinien; fußläufige Anbindung gegeben

## Entwicklungsperspektive

<b>Zukunftsfähigkeit</b>	<b>Gut ausgestattetes Nahversorgungszentrum mit vielfältigem Angebot, jedoch Konzentration der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel</b>
--------------------------	---

## Entwicklungsziele

- Fortschreibung als Nahversorgungszentrum
- Sicherung und kleinteilige Erweiterung des bestehenden Angebots
- Erhalt und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung
- Erhaltung und Stärkung der Magnetbetriebe sowie der Fachgeschäftsstruktur an den Polen im Norden und Süden
- Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote nur gezielt punktuell branchenspezifisch (ohne negativen Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren insb. perspektivisches Stadtteilzentrum Hemelingen)

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 11/2017

# NAHVERSORGUNGSZENTRUM SCHWACHHAUSER HEERSTRASSE

## Räumliche Analyse



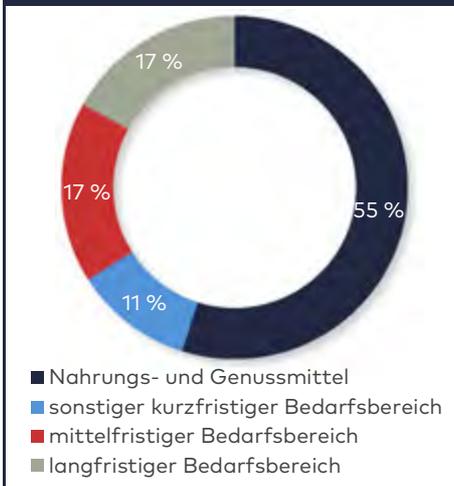
### Lage innerhalb von Bremen

Das Nahversorgungszentrum Schwachhauser Heerstraße liegt im Bereich der Schwachhauser Heerstraße und der Kirchbachstraße in Schwachhausen. Das NVZ liegt in den vier Ortsteilen Schwachhausen, Gete, Radio Bremen und Riensberg.

### Ungefäher Versorgungsbereich

Schwachhausen, Gete, Radio Bremen und Riensberg

## Funktionale Analyse



### Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Versorgungsbereich 2018 (Stand: 31.12.2017)	25.228			
Relative Bevölkerungsentwicklung im Versorgungsbereich bis 2023	+4,1 %			
Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	23	13	-10	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	1.600	1.530	-70	< 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)	19			
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	10			
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	4			
Vergnügungsstätten	0			
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	2			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	1			
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	2			

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	Makroräumliche Integration: im Zentrum Schwachhausens, zentral in Bremen gelegen Mikroräumliche Integration: optimale Integration in umgebende, dichte Wohnbebauung
<b>Versorgungsfunktion</b>	Versorgungsfunktion in vier Ortsteilen Schwachhausens; Wechselwirkungen mit weiteren vielfältig ausgestatteten Einzelhandelsagglomerationen; geringe Dimensionierung insb. bei Betrachtung des Versorgungsraumes

## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	Geringe quantitative Ausstattung mit zufriedenstellendem Branchenmix für NVZ; im westlichen Bereich stark ausgedünnter Einzelhandelsbesatz; gute Angebotsqualität ohne Leerstandproblematik; sehr hochwertiges und spezialisiertes Angebot
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	Lebensmittelvollsortimenter Rewe als funktionsfähiger Magnetbetrieb, fehlendes Angebot an Lebensmitteldiscountern oder ergänzendem Drogeriefachmarkt
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	Gute Ausstattung zentrenergänzender Funktionen; vielfältiger Funktionsmix mit attraktiven Angeboten

## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	Angenehme Aufenthaltsqualität mit angemessener Einkaufsatmosphäre, jedoch eher geringen Kundenläufen; Straßenbahn- und PKW-Verkehr als Hindernis zur Straßenüberquerung; z. T. Lärmemission durch erhöhtes Verkehrsaufkommen
<b>Erreichbarkeit</b>	An der Schwachhauser Heerstraße mit anbieterbezogenem Stellplatzangebot und tendenziell Parkplatzproblematik; ÖPNV-Anbindung über Straßenbahn gegeben; fußläufige Erreichbarkeit aufgrund starken Verkehrs nicht optimal

## Entwicklungsperspektive

<b>Zukunfts-fähigkeit</b>	<b>Vielfältige und attraktive Angebote, jedoch sehr geringe Verkaufsfläche und fehlende räumliche Entwicklungsmöglichkeiten</b>
---------------------------	---

## Entwicklungsziele

- **Trotz des geringen quantitativen Besatzes verfügt das Nahversorgungszentrum Schwachhauser Heerstraße aufgrund der geringen Ausstattung im Stadtteil über eine Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus; daher erfolgt eine Fortschreibung als Nahversorgungszentrum mit der Zielstellung, die identifizierten Mängel zu beheben (Voraussetzungen für NVZ derzeit nicht erfüllt)**
- **Stärkung der Angebots- und Branchenvielfalt des Zentrums unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion**
- **Sicherung des als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmarktes**
- **Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes und/oder Lebensmitteldiscounters**
- **Potenzialfläche (mittelfristig Sparkassenfiliale) aktivieren, um Funktion als Nahversorgungszentrum zu entwickeln**

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 01/2018

# NAHVERSORGUNGSZENTRUM WACHMANNSTRABE

## Räumliche Analyse



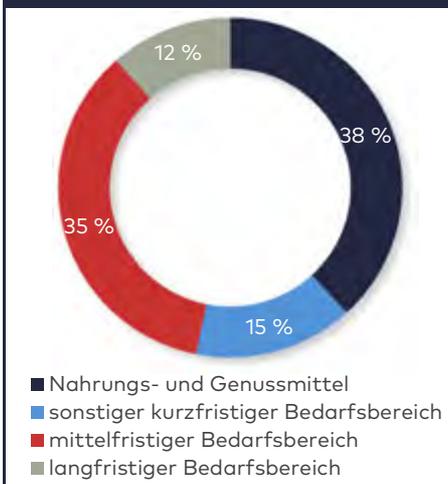
### Lage innerhalb von Bremen

Entlang der Wachmannstraße im Stadtteil Schwachhausen befindet sich das Nahversorgungszentrum Wachmannstraße im Ortsteil Bürgerpark.

### Ungefäher Versorgungsbereich

Bürgerpark, Neu-Schwachhausen

## Funktionale Analyse



### Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Versorgungsbereich 2018 (Stand: 31.12.2017)	10.616
Relative Bevölkerungsentwicklung im Versorgungsbereich bis 2023	-0,5 %
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	
	2006    2016    Differenz    anteilig*
Anzahl der Betriebe	31    27    -4    rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	1.600    1.730    +130    < 1 %
<b>Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)</b>	
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	7
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	6
Vergnügungstätten	0
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	0
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	1
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	0

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

**Räumliche Integration** Makroräumliche Integration: zentral in Schwachhausen nahe dem Stadtteil Mitte gelegen  
Mikroräumliche Integration: gut integriert in umgebende Wohnbebauung; nahe des Bürgerparks

**Versorgungsfunktion** Umgebende Wohnbebauung sowie Ortsteilebene als Versorgungsbereich; Wechselwirkungen insb. mit Innenstadt; eher geringe Dimensionierung im Stadtteil durch geringe quantitative und qualitative Ausstattung

## Funktionale Analyse

**Angebotsfunktion** Starker Besatz im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, aber eher schwache Ausstattung im kurzfristigen Bedarfsbereich; neben dem Lebensmittelvollsortimenter insb. kleinteiliger, individueller ergänzender Einzelhandelsbesatz mit hochwertigem Angebot; insgesamt hohe Einzelhandelsdichte

**Anker-/Magnetbetriebe** Rewe City als funktionsfähiger Lebensmittelvollsortimenter, jedoch mit fehlendem Lebensmitteldiscounter und Drogeriefachmarkt

**Zentrenergänzende Funktionen** Angemessene Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen mit attraktivem Angebotsmix und vielfältigem Gastronomieangebot

## Städtebauliche Analyse

**Städtebauliche Gestaltung** Ansprechende Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre; z. T. Platzsituationen und Außengastronomie; Frequenzen insb. im östlichen Bereich; sehr ansprechende historische Bebauung (Altbremer Häuser)

**Erreichbarkeit** Nahe Am Stern, als wichtiger Kreisverkehr zur Verbindung der östlichen Stadtteile mit der Innenstadt; kritische Stellplatzsituation; sehr gute ÖPNV-Anbindung und fußläufig sowie fahrradfreundlich erreichbar

## Entwicklungsperspektive

**Zukunftsfähigkeit** **Sehr attraktive Einzelhandelsagglomeration mit vielfältigen, individuellen Angeboten, jedoch ohne ausreichende Nahversorgungsfunktion**

## Entwicklungsziele

- **Trotz des geringen quantitativen Besatzes verfügt das Nahversorgungszentrum Wachmannstraße aufgrund der geringen Ausstattung im Stadtteil über eine Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus; daher erfolgt eine Fortschreibung als Nahversorgungszentrum mit der Zielstellung, die identifizierten Mängel zu beheben (Voraussetzungen für NVZ derzeit nicht erfüllt)**
- **Stärkung der Angebots- und Branchenvielfalt des Zentrums unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion**
- **Sicherung des als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmarktes**
- **Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes und/oder Lebensmitteldiscounters**

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 11/2018

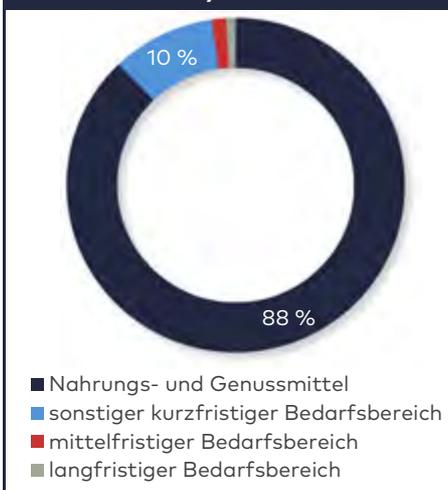
# NAHVERSORGUNGSZENTRUM WEIDEDAMM

## Räumliche Analyse



<b>Lage innerhalb von Bremen</b>	Im Ortsteil Weidedamm des Stadtteils Findorff befindet sich das Nahversorgungszentrum Weidedamm.
<b>Ungefährer Versorgungsbereich</b>	Weidedamm

## Funktionale Analyse



## Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Versorgungsbereich 2018 (Stand: 31.12.2017)	12.134			
Relative Bevölkerungsentwicklung im Versorgungsbereich bis 2023	-0,7 %			
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	11	10	-1	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	4.300	4.350	+50	< 1 %
<b>Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)</b>	4			
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	2			
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	1			
Vergnügungsstätten	0			
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	0			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	1			
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	0			

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

**Räumliche Integration** Makroräumliche Integration: nördlich im Stadtteil Findorff gelegen  
Mikroräumliche Integration: städtebaulich integriert in umgebende Wohnbebauung

**Versorgungsfunktion** Versorgungsfunktion für nördlichen Stadtteil; Wechselwirkungen mit nahem Findorffer Zentrum; angemessene Dimensionierung mit hohem städtebaulichem Gewicht im Stadtteil

## Funktionale Analyse

**Angebotsfunktion** Anforderungen an NVZ erfüllt, jedoch darüber hinaus keine Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich vorhanden; gute Angebotsqualität an modernem Einzelhandelsstandort

**Anker-/Magnetbetriebe** Großflächiger Lebensmittelvollsortimenter Rewe sowie Lebensmitteldiscounter Lidl und Aldi

**Zentrenergänzende Funktionen** Für NVZ stark unterdurchschnittliches Angebot zentrenergänzender Funktionen, sodass Anforderungen an NVZ nicht erfüllt werden

## Städtebauliche Analyse

**Städtebauliche Gestaltung** Dominanz der drei Lebensmittelanbieter bestimmt Nahversorgungsstandort, eher funktional geprägter Standort ohne Aufenthaltsqualität

**Erreichbarkeit** Anbindung über Hemmstraße; hohes, aber anbieterbezogenes Stellplatzangebot; ÖPNV-Anbindung über Busse; fußläufige Erreichbarkeit vorhanden

## Entwicklungsperspektive

**Zukunftsfähigkeit** Funktionales Nahversorgungszentrum mit quantitativ sehr guter Ausstattung, jedoch mit geringer Aufenthaltsqualität und wenigen ergänzenden Nutzungen

## Entwicklungsziele

- Fortschreibung als Nahversorgungszentrum
- Erhalt und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung
- Prüfung der Möglichkeit zur Ergänzung der Angebotsstrukturen durch einen marktgängigen Drogeriefachmarkt
- Deutliche städtebauliche Attraktivierung des eher funktional geprägten Zentrums
- Verbesserung der mikroräumlichen städtebaulichen Integration in die umgebende Wohnbebauung
- Städtebauliche Begleitmaßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 01/2018

# NAHVERSORGUNGSZENTRUM WESTER-/OSTERSTRAÙE

## Räumliche Analyse



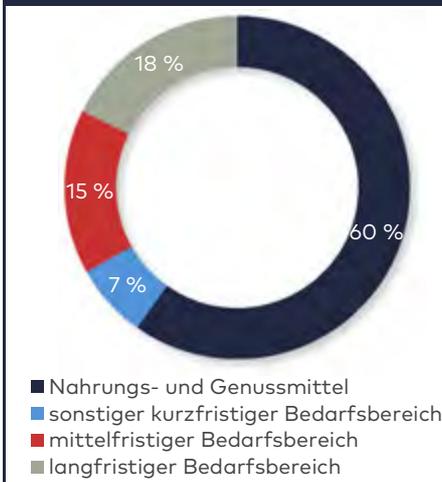
### Lage innerhalb von Bremen

Das Nahversorgungszentrum befindet sich im Bereich der Wester-/Osterstraße und der Friedrich-Ebert-StraÙe im Ortsteil Alte Neustadt im Norden des Stadtteils Neustadt.

### Ungefäherer Versorgungsbereich

Alte Neustadt

## Funktionale Analyse



### Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Versorgungsbereich 2018 (Stand: 31.12.2017)	6.768			
Relative Bevölkerungsentwicklung im Versorgungsbereich bis 2023	+1,5 %			
Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	21	17	-4	rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	3.150	3.560	+410	< 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)	32			
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	15			
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	10			
Vergnügungsstätten	2			
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	2			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	1			
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	2			

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	Makroräumliche Integration: zentral in Bremen im Stadtteil Neustadt an der Grenze zum Stadtteil Mitte gelegen Mikroräumliche Integration: weitestgehend städtebaulich integriert; nordöstlich angrenzend Gewerbegebiet
<b>Versorgungsfunktion</b>	Versorgungsfunktion für die nördliche Neustadt; Austauschbeziehungen zu den nahegelegenen zentralen Versorgungsbereichen Stadtteilzentrum Neustadt sowie Nahversorgungszentrum Buntentorsteinweg; angemessene Dimensionierung im Stadtteil

## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	Ausgewogenes Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie ergänzender Besatz im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich; z. T. geringe Einzelhandelsdichte und Schwerpunkt auf nordöstlichen Standortbereich; durchschnittliche Angebotsqualität
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	Lebensmittelvollsortimenter Rewe und Lebensmitteldiscounter Aldi u. a. als Magnetbetriebe; Konzentration auf nordöstlichen Teilbereich
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	Quantitativ stark überdurchschnittliche Ausstattung zentrenergänzender Funktionen mit Schwerpunkt in der Friedrich-Ebert-Straße; vielfältiger Funktionsmix mit zum Teil ansprechender Qualität; starker Gastronomiebesatz

## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	Konzentration im Norden der Westerstraße sowie an der Friedrich-Ebert-Straße; dazwischen hauptsächlich durch zentrenergänzende Funktionen geprägter Besatz; eher geringe Aufenthaltsqualität aufgrund Verkehrslärm; stark frequentierte Straßenräume bilden Raumkanten
<b>Erreichbarkeit</b>	Sehr gute Erreichbarkeit über Friedrich-Ebert-Straße und direkte Nähe zur Innenstadt, jedoch weitestgehend nur anbieterbezogenes Stellplatzangebot; ÖPNV-Anbindung über Straßenbahn und Busse; fußläufige Anbindung an die umgebenden Wohngebiete und die Innenstadt

## Entwicklungsperspektive

<b>Zukunfts-fähigkeit</b>	<b>Gut ausgestattetes Nahversorgungszentrum mit attraktivem Besatz an Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen, aber z. T. ausgedünntem Einzelhandelsbesatz in der Mittellage</b> <b>Keine Potenzialflächen vorhanden</b>
---------------------------	--

## Entwicklungsziele

- Fortschreibung als Nahversorgungszentrum
- Erhalt und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte
- Prüfung der Möglichkeit zur Ergänzung der Angebotsstrukturen (insb. am südwestlichen Pol) durch einen marktgängigen Drogeriefachmarkt
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung
- Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (Fachgeschäfte)
- Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote nur gezielt punktuell branchenspezifisch (ohne negativen Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren)
- Aufwertung der Mittellage zur Stärkung des funktionalen Zusammenhangs
- Etablierung einer funktionierenden Knochenstruktur durch Stärkung des südwestlichen Bereiches, ggf. Prüfung von Flächenzusammenlegungen

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 11/2017

# NAHVERSORGUNGSZENTRUM WILHELM-RÖNTGEN-STRASSE

## Räumliche Analyse



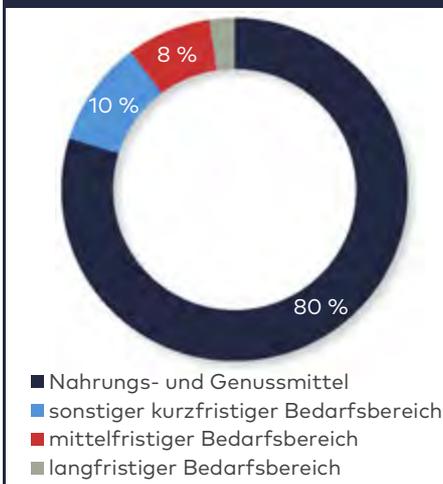
### Lage innerhalb von Bremen

Das Nahversorgungszentrum Wilhelm-Röntgen-Straße befindet sich im Bereich der Leher Heerstraße und der Wilhelm-Röntgen-Straße im Osten des Stadtteils Horn-Lehe in den Ortsteilen Lehesterdeich und Lehe.

### Ungefäher Versorgungsbereich

Lehesterdeich, Lehe

## Funktionale Analyse



### Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Versorgungsbereich 2018 (Stand: 31.12.2017)	20.863
Relative Bevölkerungsentwicklung im Versorgungsbereich bis 2023	+4,2 %
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	2006    2016    Differenz    anteilig*
Anzahl der Betriebe	19    11    -8    < 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	3.300    3.810    +510    < 1 %
<b>Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)</b>	18
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	10
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	6
Vergnügungstätten	1
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	0
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	0
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	1

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	Makroräumliche Integration: im Westen Horn-Lehes nahe dem Stadtteilzentrum Horn-Lehes gelegen Mikroräumliche Integration: nicht optimale städtebauliche Integration durch direkte Lage an der Autobahn; im Norden und Westen von Wohnbebauung umgeben
<b>Versorgungsfunktion</b>	Versorgungsfunktion für die umgebende Wohnbebauung; durch Entwicklung des Mühlenviertels und Eröffnung des Rewe und Aldi zurzeit Angebotsüberschneidungen in räumlicher Nähe, wodurch Wettbewerbsumfeld entsteht

## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	Auf den kurzfristigen Bedarfsbereich ausgerichtet mit geringen Ergänzungen im sonstigen kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfsbereich; neben den Magnetbetrieben eher kleinteiliger Besatz
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	Lebensmittelvollsortimenter Rewe und Lebensmitteldiscounter Lidl als Magnetbetriebe; schlechte fußläufige Anbindung zwischen den Anbietern fördern autokundenorientierten Einkauf
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	Quantitativ gute Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen, mit Fokus auf Dienstleistungen; insgesamt eher preisorientiertes Angebot

## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	Eher funktional geprägtes Nahversorgungszentrum, jedoch mit angemessener Aufenthaltsqualität an der Wilhelm-Röntgen-Straße durch städtebauliche Aufwertungen und gastronomisches Angebot; Frequenzen insb. zwischen den beiden Lebensmittelanbietern zu erkennen; Autobahnunterführung als städtebauliche Barriere verhindert Zusammenhänge innerhalb des ZVB
<b>Erreichbarkeit</b>	Anbindung über die Leher Heerstraße; anbieterbezogenes und straßenbegleitendes Parken; ÖPNV-Anbindung über Busse und nahe gelegene Straßenbahnhaltestelle; fußläufige Erreichbarkeit aus Lehe nur durch Autobahnunterführung gegeben

## Entwicklungsperspektive

<b>Zukunftsfähigkeit</b>	<b>Gut ausgestattetes Nahversorgungszentrum, jedoch durch Entwicklung des Mühlenviertels starkes Konkurrenzumfeld mit Angebotsüberschneidungen</b>
--------------------------	--

## Entwicklungsziele

- Fortschreibung als Nahversorgungszentrum
- Erhalt und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte
- Prüfung der Möglichkeit zur Ergänzung der Angebotsstrukturen durch einen marktgängigen Drogeriefachmarkt
- Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote nur gezielt punktuell branchenspezifisch (ohne negative Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren insb. STZ Horn-Lehe)
- Verbesserung der Lagezusammenhänge im Zentrum durch städtebaulich gestalterische Aufwertungen

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 11/2017

# STANDORTBEREICH AM DOBBEN (ehemaliges Nahversorgungszentrum Am Dobben)

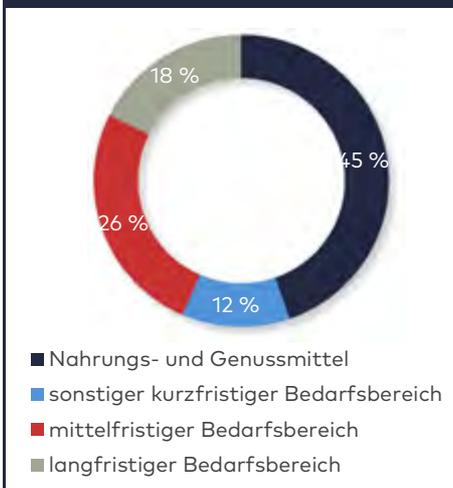
## Räumliche Analyse



### Lage innerhalb von Bremen

Das ehemalige Nahversorgungszentrum Am Dobben befindet sich auf der Grenze der Stadtteile Mitte und Östliche Vorstadt in den Ortsteilen Ostertor und Fesensfeld.

## Funktionale Analyse



### Bevölkerungsstruktur

Einwohner in den Stadtteilen 2018 (Stand: 31.12.2017)	48.430			
Relative Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen bis 2023	+2,3 %			
Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	35	31	- 4	rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	2.250	2.440	+ 190	< 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)	37			
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	20			
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	13			
Vergnügungsstätten	1			
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	2			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	0			
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	1			

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen, Junker und Kruse 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt

## Räumliche Analyse

**Räumliche Integration** Makroräumliche Integration: Lage in der Stadtmittle in den Stadtteilen Mitte und Östliche Vorstadt  
Mikroräumliche Integration: optimale städtebauliche Integration in das städtebauliche Gefüge und die umgebende Wohnbebauung

**Versorgungsfunktion** Zum Teil Versorgungsbereich der Stadtteile Östliche Vorstadt und Mitte; starke Wechselwirkungen mit angrenzenden Lagebereichen der Innenstadt und dem Stadtteilzentrum Viertel; quantitative Verkaufsfläche in angemessenem Rahmen, aber mit defizitärer Nahversorgungsstruktur; Versorgungsfunktion kann nicht erfüllt werden

## Funktionale Analyse

**Angebotsfunktion** Erfüllt nicht den Anforderungskatalog an Nahversorgungszentren; kein funktionsgerechter Lebensmittelvollsortimenter/ -discounter oder Drogeriefachmarkt; für ein Nahversorgungszentrum attraktiver Branchenmix mit hohem Verkaufsflächenanteil außerhalb der kurzfristigen Bedarfsstufe; hohe Einzelhandelsdichte der kleinteiligen Ladenlokale; durchschnittliche Angebotsqualität

**Anker-/Magnetbetriebe** Aleco (Biosupermarkt) und Edeka dienen als Magnetbetriebe; jedoch beide Betriebe kleinflächig und insgesamt nicht marktgängig sowie zur Grundversorgung ausreichend; durch Lage im Süden und Nordosten Knochenstruktur; übernehmen jedoch keine vollständige Versorgungsfunktion für das Nahversorgungszentrum

**Zentrenergänzende Funktionen** Hohe quantitative Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen; insb. Fokus auf Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie; hohe Funktionsdichte im Norden des NVZ; durchmischte Angebotsqualität

## Städtebauliche Analyse

**Städtebauliche Gestaltung** Durch Straßenbahn und Verkehr kaum Aufenthaltsqualität und hohe Lärmbelastung; vor allem in Kreuzungsbereichen Straßenquerung erschwert; eher geringe städtebauliche Qualität, jedoch teilweise ansprechende historische Bausubstanz; mangelnde Einkaufsatmosphäre und somit insgesamt fehlende Verweilqualität; Kundenläufe insbesondere durch Straßenbahnverkehr erkennbar

**Erreichbarkeit** Sehr gute Erreichbarkeit mit jeglichen Verkehrsmitteln; mangelhafte Parkplatzsituation

## Entwicklungsperspektive

**Zukunftsfähigkeit** Potenzialflächen nur in geringem Maß auf Parkflächen vorhanden, sodass Parksituation weiter verschärft werden würde; Zukunftsperspektive fragwürdig aufgrund mangelhafter Einzelhandelsausstattung für ein Nahversorgungszentrum

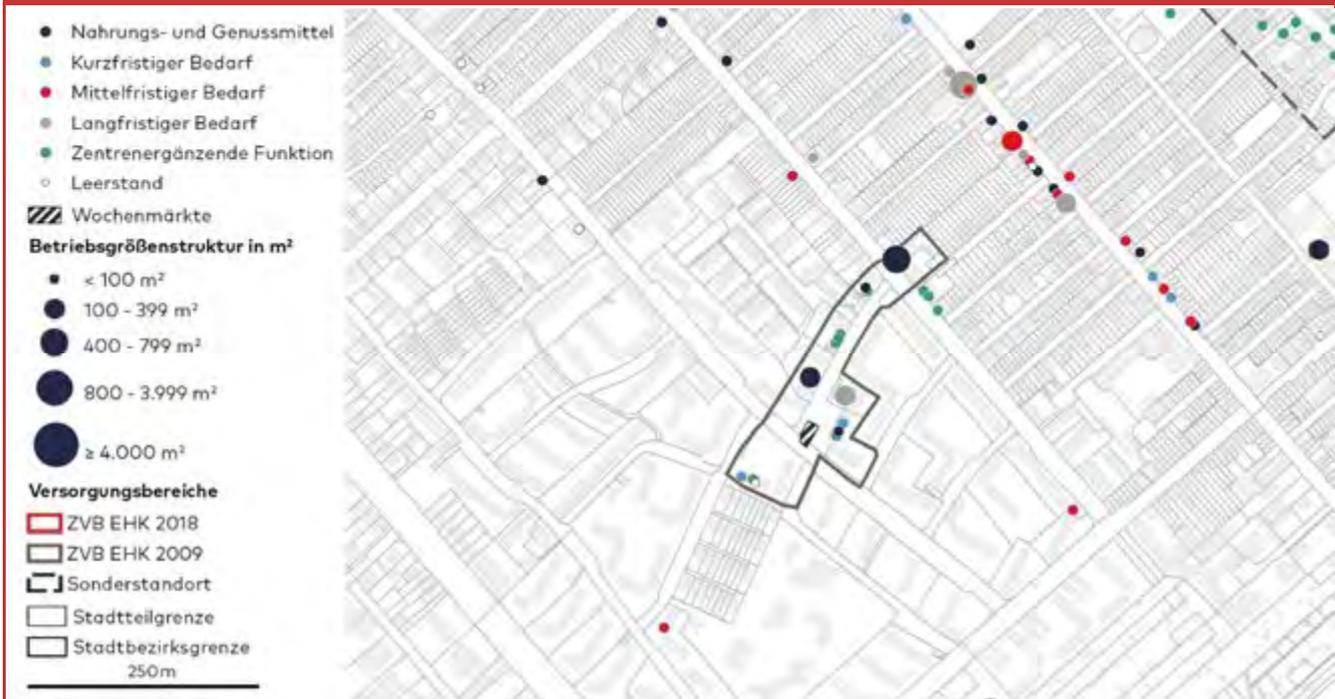
## Entwicklungsziele

- Keine Ausweisung mehr als Nahversorgungszentrum
- Stattdessen Integration in Stadtteilzentrum Viertel (Entwicklungsziele siehe besonderes Stadtteilzentrum Viertel)

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 11/2017

# STANDORTBEREICH GOTTFRIED-MENKEN-STRASSE (ehemaliges Nahversorgungszentrum Gottfried-Menken-Straße)

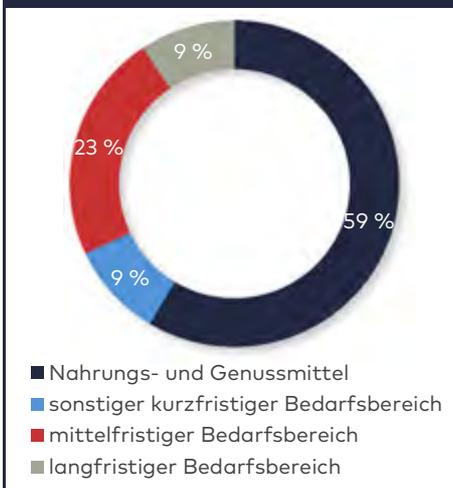
## Räumliche Analyse



### Lage innerhalb von Bremen

Das ehemalige Nahversorgungszentrum befindet sich in den Ortsteilen Gartenstadt Süd und Buntentor im Zentrum des Stadtteils Neustadt an der Gottfried-Menken-Straße.

## Funktionale Analyse



### Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Stadtteil 2018 (Stand: 31.12.2017)	45.889			
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2027	+2,7 %			
Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	6	7	+1	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	850	1.280	+430	< 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)	6			
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	4			
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	2			
Vergnügungsstätten	0			
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	0			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	0			
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	0			

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	Makroräumliche Integration: Zentral im Stadtteil Neustadt gelegen Mikroräumliche Integration: Integration in umgebende Wohnbebauung; Einzelhandel z. T. in Erdgeschosslage des Geschosswohnungsbaus
<b>Versorgungsfunktion</b>	Versorgungsbereich bezieht sich auf die umgebende Wohnbevölkerung; Wechselwirkungen mit weiteren kleinen Einzelhandelsagglomerationen in Neustadt; sehr geringes städtebauliches Gewicht und fehlende funktionsgerechte Dimensionierung

## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	Quantitative Verkaufsflächenausstattung des Nahversorgungszentrums rechtlich anfechtbar; stark auf kurzfristigen Bedarfsbereich ausgerichtet; geringe Einzelhandelsdichte; städtebaulich-funktionaler Zusammenhang nicht durchgehend vorhanden; preisorientiertes Angebot
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	Nicht funktionsgerechter Netto als Magnetbetrieb; ergänzt um strukturprägenden ethnischen Supermarkt
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	Sehr geringe Anzahl zentrenergänzender Funktionen; lediglich Dienstleistungs- und Gastronomieangebote; ebenfalls eher preisorientiertes Angebot

## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	Annehmbare Aufenthaltsqualität; Einkaufsatmosphäre ist nicht vorhanden; Kundenläufe z. T. erkennbar
<b>Erreichbarkeit</b>	Anbindung über Thedinghauser Straße und Gastfeldstraße; straßenbegleitendes Parken mit Parkplatzproblematik; ÖPNV-Anbindung nur in Gastfeldstraße über Busse gegeben; optimale fußläufige Erreichbarkeit

## Entwicklungsperspektive

<b>Zukunfts-fähigkeit</b>	<b>Nicht funktionsfähig als Nahversorgungszentrum aufgrund fehlender Angebote; rechtliche Anforderungen z. T. nicht erfüllt</b>
---------------------------	---

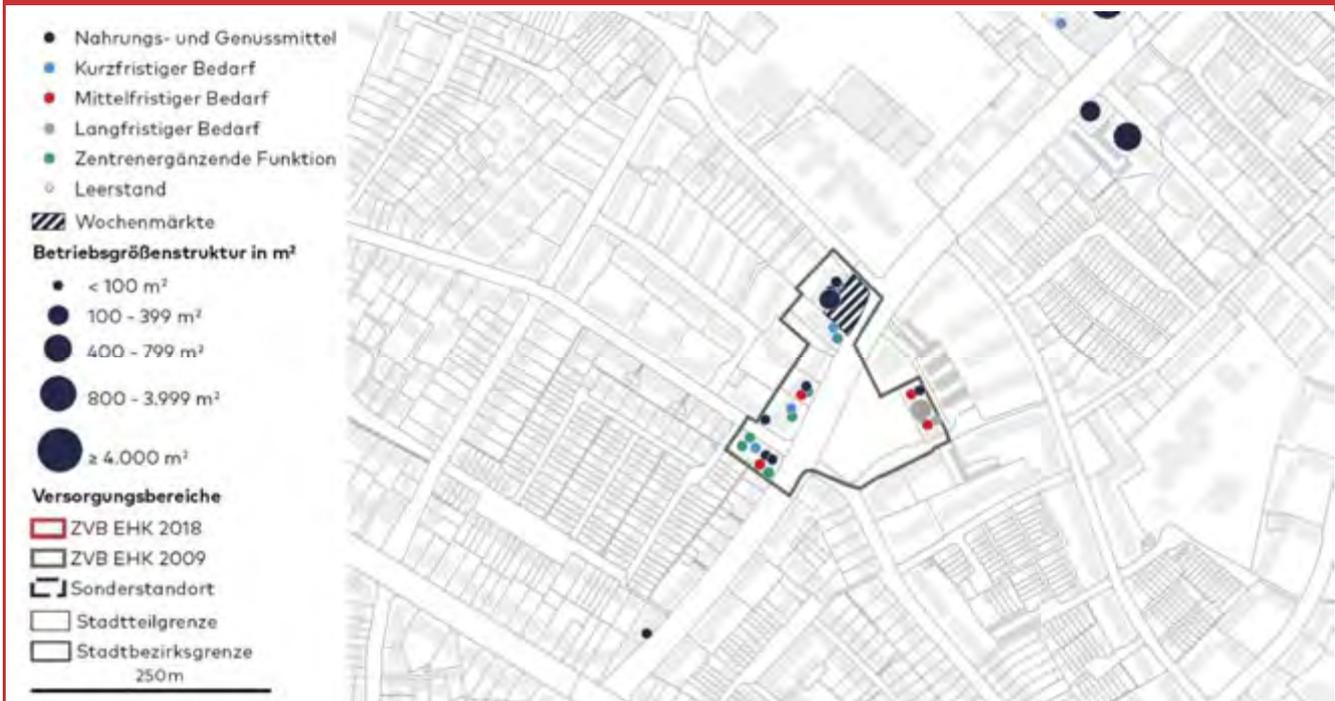
## Entwicklungsziele

- **Keine Fortschreibung als Nahversorgungszentrum aufgrund des nicht funktionsgerechten Nahversorgungsangebotes und der fehlenden Entwicklungsperspektive**
- **Stattdessen Ausweisung als besonderer Nahversorgungsstandort Typ C (siehe dazu auch Nahversorgungskonzept)**

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 11/2017

# STANDORTBEREICH H.-H.-MEIER-ALLEE/EMMAPLATZ (ehemaliges Nahversorgungszentrum H.-H.-Meier-Allee/Emmaplatz)

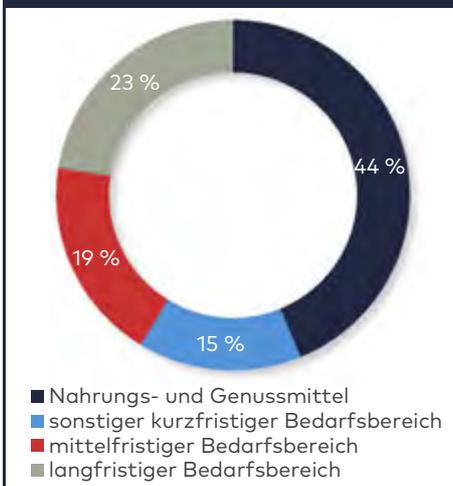
## Räumliche Analyse



### Lage innerhalb von Bremen

Im Kreuzungsbereich der H.-H.-Meier-Allee und der Emmastraße befindet sich das ehemalige Nahversorgungszentrum im Stadtteil Schwachhausen. Das Nahversorgungszentrum befindet sich in den Ortsteilen Neu-Schwachhausen und Riensberg.

## Funktionale Analyse



### Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Stadtteil 2018 (Stand: 31.12.2017)	38.704			
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2023	-0,3 %			
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	16	18	+2	rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	550	800	+250	< 1 %
<b>Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)</b>	9			
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	7			
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	2			
Vergnügungsstätten	0			
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	0			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	0			
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	0			

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	Maokräumliche Integration: nördlich im Stadtteil Schwachhausen gelegen Mikroräumliche Integration: integriert in umgebenden Geschosswohnungsbau; Gräfin-Emma-Platz als Mittelpunkt des zentralen Versorgungsbereichs
<b>Versorgungsfunktion</b>	Versorgungsbereich für die nahe Wohnbevölkerung; Wechselwirkungen mit dem Nahversorgungsstandort an der Hermann-Heinrich-Meier-Allee, welcher das Angebot um einen Lebensmittelvollsortimenter und einen Biosupermarkt ergänzt; sehr geringes städtebauliches Gewicht und keine funktionsgerechte Dimensionierung



## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	Quantitative Ausstattung unterhalb rechtlicher Anforderungen an NVZ; Branchenmix aufgrund der Verkaufsfläche zu vernachlässigen; angenehme Einzelhandelsdichte auf der nordöstlichen Seite der H.-H.-Meier-Allee; Gräfin-Emma-Platz verhindert zusammenhängenden Besatz durch zentrale Lage im Nahversorgungszentrum; angemessene Angebotsqualität
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	Keine Magnetbetriebe vorhanden
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	Sehr geringe quantitative Ausstattung mit Fokus auf Dienstleistungssektor; geringes Preisniveau



## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	Ansprechende Aufenthaltsqualität durch Gräfin-Emma-Platz und weitere Platzsituationen mit Sitzmöglichkeiten; Einkaufsatmosphäre jedoch nicht vorhanden; Gräfin-Emma-Platz verhindert Einzelhandelsdichte und städtebaulich-funktionale Zusammenhänge; Straßenbahnverkehr als städtebauliche Barriere
<b>Erreichbarkeit</b>	Erreichbar über H.-H.-Meier-Allee; straßenbegleitendes Parken; ÖPNV-Anbindung über Straßenbahn; fußläufige Anbindung angemessen



## Entwicklungsperspektive

<b>Zukunftsfähigkeit</b>	<b>Rechtliche Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum nicht erfüllt, aufgrund fehlender Anbieter und zu geringer quantitativer Verkaufsflächen</b> <b>Keine Potenzialflächen vorhanden</b>
--------------------------	--



## Entwicklungsziele

- **Keine Fortschreibung als Nahversorgungszentrum aufgrund des nicht funktionsgerechten Nahversorgungsangebotes und der fehlenden Entwicklungsperspektive**
- **Zukünftig Konzentration auf kleinteilige Einzelhandelsnutzungen (siL-Lage entsprechend) und zentrenergänzende Funktionen**
- **Weiterhin wichtiges Quartierszentrum aber ohne primäre Funktion für Einzelhandel**

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 11/2017

# STANDORTBEREICH MAHNDORF

(ehemaliges perspektivisches Nahversorgungszentrum Mahndorf)

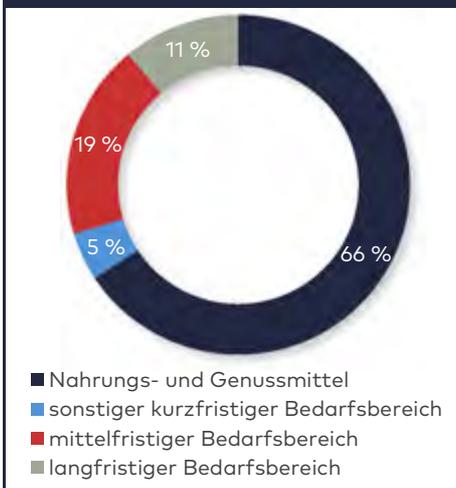
## Räumliche Analyse



### Lage innerhalb von Bremen

Im Stadtteil Hemelingen entlang der Mahndorfer Heerstraße befindet sich in aufgelockertem Besatz das ehemalige perspektivische Nahversorgungszentrum Mahndorf.

## Funktionale Analyse



### Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Stadtteil 2018 (Stand: 31.12.2017)	43.896			
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2023	+1,2 %			
Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	-	10	-	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	-	1.080	-	< 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)	18			
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	10			
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	4			
Vergnügungsstätten	0			
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	1			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	2			
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	1			

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

## Räumliche Analyse

**Räumliche Integration** Makroräumliche Integration: angrenzend an das niedersächsische Umland im Osten Hemelingens gelegen  
Mikroräumliche Integration: städtebauliche Integration in umgebende Einfamilienhausbebauung

**Versorgungsfunktion** Versorgungsfunktion für umgebende Wohnbevölkerung; geringes städtebauliches Gewicht; Anforderungen an NVZ nicht erfüllt

## Funktionale Analyse

**Angebotsfunktion** Sehr geringe Verkaufsfläche mit angemessenem Branchenmix, aber geringer Ausstattung im sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich; stark unterdurchschnittliche Einzelhandelsdichte ohne funktionalen Zusammenhang südlich der Dechtestraße

**Anker-/Magnetbetriebe** Lebensmittelvollsortimenter Edeka als funktionsfähiger Magnetbetrieb, keine weiteren Magnetbetriebe vorhanden

**Zentrenergänzende Funktionen** Gute Ausstattung zentrenergänzender Funktionen mit Fokus auf Dienstleistungen sowie weiteren ergänzenden Nutzungen

## Städtebauliche Analyse

**Städtebauliche Gestaltung** Fehlende Platzsituationen und schwacher Besatz verhindern Einkaufsatmosphäre und Aufenthaltsqualität; Konzentration auf Lebensmittelvollsortimenter; im Verlauf der Mahndorfer Heerstraße vermehrt Wohnbebauung und Dienstleistungsbetriebe, die Kundenläufe erschweren

**Erreichbarkeit** Mahndorfer Heerstraße als wichtige Ausfallstraße; angemessene Stellplatzsituation; fußläufig und via Busanbindung erreichbar

## Entwicklungsperspektive

**Zukunftsfähigkeit** **Zurzeit nicht funktionsfähig als Nahversorgungszentrum aufgrund mangelhaftem Einzelhandelsbesatz, trotz Erweiterung des Edeka im zentralen Versorgungsbereich zurzeit keine Funktion als zentraler Versorgungsbereich vorhanden**

## Entwicklungsziele

- **Keine Fortschreibung als Nahversorgungszentrum aufgrund des nicht funktionsgerechten Nahversorgungsangebotes und der fehlenden Entwicklungsperspektive**
- **Aufgrund abgesetzter räumlicher Siedlungslage von Mahndorf zukünftig Ausweisung als besonderer Nahversorgungsstandort Typ B (vgl. Nahversorgungskonzept)**

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 11/017

## 8.4 NEUES ZENTRENMODELL

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung werden für die Stadt Bremen mit der Innenstadt, 15 Stadtteilzentren (darunter die zwei besonderen Stadtteilzentren Vegesack und Viertel) und 18 Nahversorgungszentren insgesamt 34 zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Die 2009 festgelegte Zentrenstruktur wird somit in großen Teilen fortgeschrieben und um die Ebene der besonderen Stadtteilzentren (in die auch das bisherige Zentrum Vegesack aufgeht) sowie um zwei Nahversorgungszentren ergänzt. Drei Nahversorgungszentren (Gottfried-Menken-Straße, H.-H.-Meier-Allee/Emmaplatz, Mahndorf) werden hingegen nicht mehr fortgeschrieben. Darüber hinaus wird das ehemalige Nahversorgungszentrum Kattenturm zukünftig als perspektivisches Stadtteilzentrum Obervieland ausgewiesen (vgl. Kapitel 8.3).

### Zentrentyp I – Innenstadtzentrum Bremen

Der Innenstadt, als Hauptgeschäftszentrum der Stadt Bremen, kommt eine gesamtstädtische, regionale und überregionale Versorgungsfunktion als wichtigster Einzelhandelsstandort in Bremen zu. Das Innenstadtzentrum vereint die quantitativ und qualitativ bedeutendsten Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sowie kulturelle, touristische und gastronomische Nutzungen. Die Verkaufsfläche des Innenstadtzentrums weist im Besonderen hohe Ausstattungswerte in den Sortimenten der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe (insb. innerstädtische Leitsortimente) auf und bindet im nicht unerheblichen Maße Kaufkraft aus Bremen sowie dem näheren und weiteren Umland. Dabei werden sämtliche Warengruppen, Betriebstypen und Preisspannen abgebildet, die eine attraktive Breite und Tiefe des Angebots sicherstellen.

### Zentrentyp II – Besondere Stadtteilzentren

Der Innenstadt nachgeordnet, sind die besonderen Stadtteilzentren (Vegesack und Viertel). Die besonderen Stadtteilzentren sind dabei zentrale Versorgungsbereiche mit einer teilräumlichen Versorgungsfunktion, die über den jeweiligen Stadtteil hinausgeht und einen Einzugsbereich über 50.000 Einwohner aufweisen. Das besondere Stadtteilzentrum Vegesack versorgt neben dem Stadtbezirk Nord z. T. auch die Städte und Gemeinden nördlich Bremens. Das Viertel stellt einen erlebnisorientierten Einkaufsstandort als Ergänzung zur Innenstadt dar und bietet ein attraktives gastronomisches Angebot, welches auf gesamtstädtischer Ebene sowie z. T. darüber hinaus Innenstadtbesucher anzieht. Die besonderen Stadtteilzentren weisen im Vergleich zu den weiteren Stadtteilzentren eine überdurchschnittlich hohe Verkaufsfläche und ein qualitativ höherwertiges Angebot auf, das sich durch einen breiten Betriebstypenmix in allen Bedarfsbereichen auszeichnet. Zudem sind attraktive und vielfältige zentrenergänzende Funktionen (u. a. auch mit Schwerpunkten im Bereich Gastronomie und Kultur) in den besonderen Stadtteilzentren zu finden.

### Zentrentyp III – Stadtteilzentren

Die Stadtteilzentren besitzen eine Versorgungsfunktion für die einzelnen Stadtteile und weisen Angebote insbesondere im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich auf. Die Verkaufsfläche variiert dabei zwischen 5.000 m<sup>2</sup> und 25.000 m<sup>2</sup>. Die

Angebotsbreite und -tiefe ist geringer und stärker auf den kurz- und teilweise mittelfristigen Bedarfsbereich fokussiert. Der Einzugsbereich umfasst, durch den Fokus auf die Stadtteilebene, 20.000 bis 50.000 Einwohner. Eine entscheidende Zukunftsaufgabe wird es sein, die Stadtteilzentren aufgrund der in Kapitel 4 und Kapitel 8.2 dargestellten Herausforderungen gegenüber Wettbewerbsstandorten und dem Online-Handel zu positionieren. Als mögliche Beispiele können u. a. die Stadtteilzentren Findorff, mit dem herausragenden Wochenmarkt und Gröpelingen mit einem starken Fokus auf spezialisierte, ethnische Angebote genannt werden.

Eine Differenzierung der Ausstattungsmerkmale von besonderen Stadtteilzentren (Typ II) und Stadtteilzentren (Typ III) ist gemäß der nachfolgenden Tabelle möglich.

**Tabelle 81: Ausstattungsmerkmale von Stadtteilzentren und besonderen Stadtteilzentren**

	<b>Stadtteilzentrum</b>	<b>Besonderes Stadtteilzentrum</b>
<b>Räumliche Integration</b>	in das städtebauliche Gefüge eingebunden	in das städtebauliche Gefüge eingebunden
<b>Versorgungsfunktion</b>	Quartiers- bis Stadtteilbezug	Stadtteil- bis Stadtbezirksbezug
<b>Angebotsfunktion</b>	Fokus auf kurzfristigen Bedarfsbereich mit Ergänzungen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich	Fokus auf vielseitige Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	insbesondere Magnetbetriebe im kurzfristigen Bedarfsbereich	zusätzlich Magnetbetriebe im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	gute Ausstattung mit zentrenergänzenden Funktionen insb. im Dienstleistungssektor	sehr gute Ausstattung mit zentrenergänzenden Funktionen mit Fokus z. B. auf gastronomische oder kulturelle Nutzungen
<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	attraktive Gestaltung mit Verweilqualität	anspruchsvolle Gestaltung, z. T. historische Bausubstanz mit hoher Aufenthaltsqualität
<b>Urbane Qualität</b>	eher geringe urbane Qualität	eher hohe urbane Qualität
<b>Erreichbarkeit</b>	gute Erreichbarkeit	gute Erreichbarkeit
<b>Zukunftsfähigkeit</b>	stabile Entwicklung	positive Entwicklung
<b>Wettbewerbsumfeld</b>	eher stark ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld	eher gering ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

### **Zentrentyp IV – Nahversorgungszentren**

Auf Ebene der Nahversorgung nehmen die Nahversorgungszentren eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche und Ortsteile wahr, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht. Der Einzugsbereich umfasst meistens weniger als 5.000 Einwohner. Das Angebot bezieht sich vornehmlich auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und wird durch kleinteilige Angebote im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich ergänzt.

Somit ergibt sich ein für die Stadt Bremen wie folgt hierarchisiertes Zentrenmodell in der zu entwickelnden Zielstellung mit dem Innenstadtzentrum, den besonderen Stadtteilzentren und nachgeordneten Stadtteilzentren auf Stadtteilebene sowie den Nahversorgungszentren zur Sicherung der Nahversorgung auf Quartiersebene.



Abbildung 81: Hierarchisierung der zentralen Versorgungsbereiche in Bremen (Zielperspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

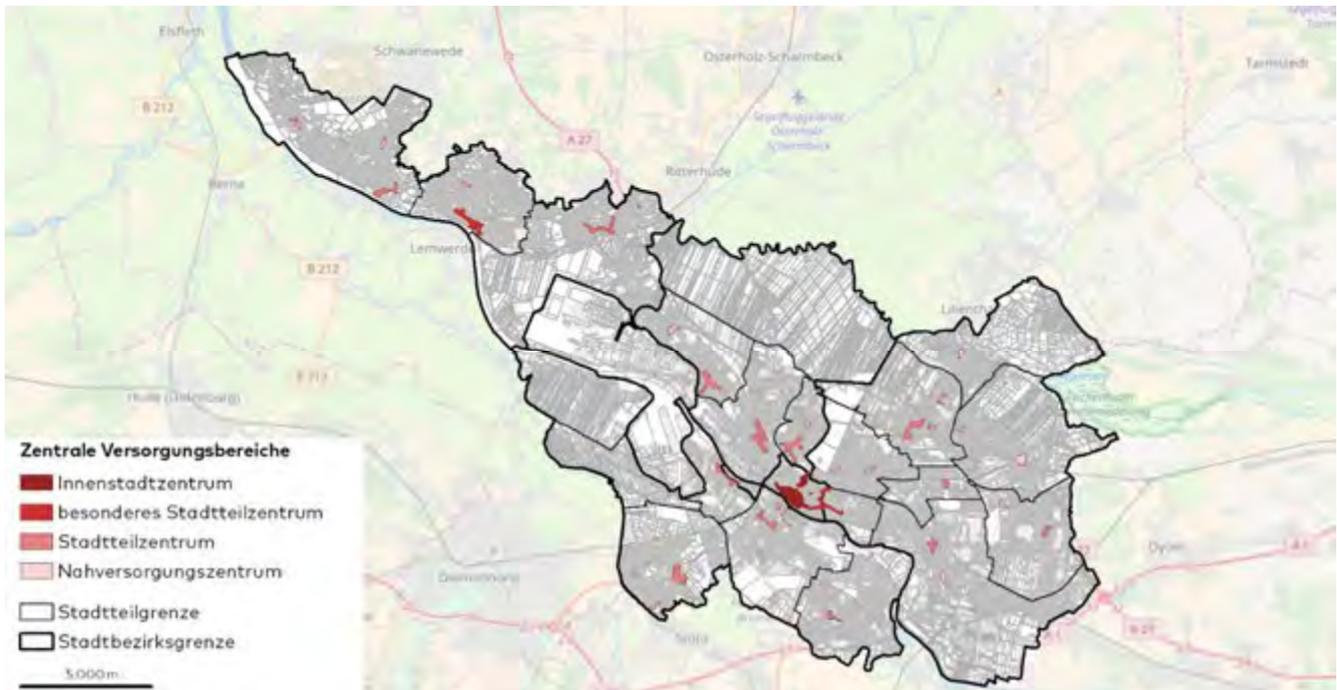
Zusammenfassend wurden in Bremen folgende zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen:

Tabelle 82: Zentrale Versorgungsbereiche für die Stadt Bremen

Innenstadtzentrum	(Besondere) Stadtteilzentren	Nahversorgungszentren
Bremen	<p><b>Besondere Stadtteilzentren</b></p> <p>Vegesack Viertel</p> <p><b>Stadtteilzentren</b></p> <p>Blumenthal Burglesum Findorff Gröpelingen Hemlingen (perspektivisch) Horn-Lehe Huchting Neustadt Obervieland (perspektivisch) Osterholz Vahr Walle Woltmershausen</p>	<p>Apfelallee Aumund-Hammersbeck Blockdiek Borgfeld Buntentorsteinweg Edisonstraße Farge Kirchhuchtinger Landstraße Lüsum-Bockhorn Marßel Mühlenfeldstraße Oslebshausen Schlengstraße Schwachhauser Heerstraße Wachmannstraße Weidedamm Wester-/Osterstraße Wilhelm-Röntgen-Straße</p>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

In der nachfolgenden Abbildung werden die Abgrenzung, Hierarchisierung und räumliche Verteilung der zentralen Versorgungsbereiche auf gesamtstädtischer Ebene dargestellt.



**Abbildung 82: Zentrenstruktur für die Stadt Bremen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Bremen, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Für die zentralen Versorgungsbereiche in Bremen wurden Ausstattungsmerkmale in Form eines Katalogs entwickelt, die bei zukünftigen Entwicklungsmaßnahmen als Zielkriterien Beachtung finden sollen. Für die Innenstadt und die besonderen Stadtteilzentren sind sämtliche der nachfolgenden Zielkriterien von besonderer Relevanz. Für die Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren finden sich z. T. nach Zentrentyp zu differenzierende Zielkriterien im nachfolgenden Katalog wieder. Die Ausstattungsmerkmale sind nach unterschiedlichen Aspekten (Einzelhandel, zentrenergänzende Funktionen, Städtebau/Gestaltung, Stellplatzausstattung, verkehrliche Anbindung) und unterschiedlicher Relevanz eingestuft worden.

**Tabelle 83: Zielkriterien der Einzelhandelsausstattung für zentrale Versorgungsbereiche**

Einzelhandelsausstattung	Stadtteilzentrum	Nahversorgungszentrum
Marktgängiger Lebensmittelvollsortimenter	■ ■	■ ■
Lebensmitteldiscounter	■ ■	■ ■
Drogeriefachmarkt	■ ■	■ □
Ergänzende Betriebe des Lebensmittelhandwerks	■ ■	■ ■
Weitere Sortimente der kurzfristigen Bedarfsstufe	■ ■	■ ■
Sortimentsbereiche der mittelfristigen Bedarfsstufe	■ ■	■ □
Sortimentsbereiche der langfristigen Bedarfsstufe	■ □	□ □

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = Zielkriterium von besonderer Bedeutung; ■□ = Zielkriterium von untergeordneter Bedeutung; □□ = i. d. R. keine Bedeutung für den Zentrentyp

**Tabelle 84: Zielkriterien der Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen für zentrale Versorgungsbereiche**

Zentrenergänzende Funktionen	Stadtteilzentrum	Nahversorgungszentrum
Imbissorientierte Gastronomieangebote	■ ■	■ ■
Höherwertige Gastronomieangebote (Café, Restaurant)	■ ■	■ □
Medizinische Angebote (Arztpraxen und weitere Angebote)	■ ■	■ ■
Banken	■ ■	■ □
weitere einzelhandelsnahe Dienstleistungen	■ ■	■ ■
Öffentliche Einrichtungen	■ ■	■ □
Frei zugängliches W-LAN	■ □	□ □
Packstation/Post	■ ■	■ □
Elektro-Tankstelle	■ □	□ □

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = Zielkriterium von besonderer Bedeutung; ■□ = Zielkriterium von untergeordneter Bedeutung; □□ = i. d. R. keine Bedeutung für den Zentrentyp

**Tabelle 85: Zielkriterien für Städtebau und Gestaltung der zentralen Versorgungsbereiche**

Städtebau und Gestaltung	ZVB
Positiver Beitrag zur städtebaulichen Situation	■ ■
Bildung von Raumkanten	■ □
Allseitige Behandlung des Baukörpers	■ ■
Fußgänger- + Radfahrerfreundliche Eingangssituation	■ ■
Differenzierte, ökologische Freiraumgestaltung	■ ■
Standortangemessene Anzahl und Anordnung von Stellplätzen	■ ■
Auf die Umgebung abgestimmte Werbeanlagen	■ □
Konzeptionell integrierte Anlagen für Einkaufswagen	■ □
Ansprechende städtebauliche Gestaltung	■ ■
Angenehme Aufenthaltsqualität	■ ■

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = Zielkriterium von besonderer Bedeutung; ■□ = Zielkriterium von untergeordneter Bedeutung

**Tabelle 86: Zielkriterien der Erreichbarkeit für zentrale Versorgungsbereiche**

Erreichbarkeit	ZVB
Stellplatzanlagen standortspezifisch bemessen	■ ■
Gute fußläufige Erreichbarkeit	■ ■
Fahrradfreundliche Erreichbarkeit und Stellplatzmöglichkeiten	■ □
Gute MIV-Anbindung (Erschließungsstraße 1. Priorität)	■ ■
Gute ÖPNV Anbindung beachten (Qualität und Quantität)	■ ■
Gute fußläufige Erreichbarkeit sicherstellen	■ ■

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = Zielkriterium von besonderer Bedeutung; ■□ = Zielkriterium von untergeordneter Bedeutung

Aufgrund der hohen Bedeutung von Angeboten des täglichen Bedarfs werden nachfolgend die Nahversorgungsstrukturen in Bremen analysiert und darauf aufbauend konzeptionelle Empfehlungen in Form von räumlichen Steuerungsinstrumenten (Kategorisierung von Nahversorgungsstandorten, Qualifizierung unterversorgter Siedlungslagen) sowie allgemeinen und stadtteilspezifischen Entwicklungszielen erarbeitet. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere in den Wohngebieten flächendeckend gewährleistet werden kann. In diesem Kontext findet auch ein Abgleich der geplanten Wohnsiedlungsflächenentwicklung und der prognostizierten Einwohnerentwicklung (gemäß kleinräumiger Bevölkerungsprognose 2030) mit dem Netz der Nahversorgungsstandorte statt.

Die Analyse und Bewertung sowie die konzeptionellen Empfehlungen behandeln neben den räumlichen Rahmenbedingungen auch quantitative, qualitative und absatzwirtschaftliche Aspekte. Eine Differenzierung erfolgt nach den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Das Nahversorgungskonzept beinhaltet darüber hinaus ein Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (insb. Lebensmittelmärkte).

## 9.1 GESAMTSTÄDTISCHE NAHVERSORGUNGSSTRUKTUR

Bremen weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 247.830 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 44.750 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken<sup>57</sup> auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,44 m<sup>2</sup> je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,08 m<sup>2</sup> je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,40 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>58</sup> und im Bereich der Drogeriewaren etwa auf dem Niveau des Bundesdurchschnitts von rd. 0,08 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>59</sup>.

Die Zentralität von rd. 110 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 107 % im Bereich Drogeriewaren verdeutlicht zudem, dass die lokale Kaufkraft in diesen Sortimenten gebunden werden kann und darüber hinaus geringfügig Kaufkraft aus dem Umland zufließt. Nachfolgende Tabelle fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation der Stadtteile in Form einer Ampel.

<sup>57</sup> Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

<sup>58</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

<sup>59</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

**Tabelle 87: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Bremen der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Bremen**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
<b>Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)</b>	567.767 (+1,5 %)					
<b>Sortimentspezifische Verkaufsfläche</b>	247.830			44.750		
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	0,44			0,08		
<b>Sortimentspezifische Zentralität</b>	110 %			107 %		
<b>Verkaufsfläche nach Lagebereich</b>	42 % ZVB	33 % siL	25 % niL	27 % ZVB	19 % siL	54 % niL
<b>Betriebstypenmix</b>	14x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		39x	Drogeriefachmarkt	
	49x	Supermarkt				
	97x	Lebensmitteldiscounter				
	58x	Sonstiger Lebensmittelmarkt				
<b>Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp</b>	28 %	Lebensmittelvollsortimenter		36 %	Drogeriefachmarkt	
	41 %	Lebensmitteldiscounter		64 %	Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
<b>Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*</b>	0,23 m <sup>2</sup>	Lebensmittelvollsortimenter		0,04 m <sup>2</sup>	Drogeriefachmärkte	
	0,14 m <sup>2</sup>	Lebensmitteldiscounter				

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Verkaufsflächenangaben gerundet; sonstige Lebensmittelmärkte mit Nahversorgungsfunktion z. B. Biomärkte, ethnische Supermärkte; \*bezogen auf Gesamtverkaufsfläche

Insgesamt sind im Stadtgebiet von Bremen 218 Lebensmittelmärkte über 100 m<sup>2</sup> angesiedelt.<sup>60</sup> Davon sind 97 Betriebe filialisierte Lebensmitteldiscounter. Die Lebensmittelvollsortimenter teilen sich auf in 49 filialisierte Supermärkte sowie 14 Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser. Weiterhin befinden sich 58 weitere Anbieter mit einem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel im Stadtgebiet (z. B. ethnische Supermärkte, Bio-Supermärkte). Damit erreichen die gegenüber den Lebensmitteldiscountern qualitativ hochwertiger ausgestatteten Super- bzw. Verbrauchermärkte ein geringeres Marktgewicht, wodurch der Betriebstypenmix in Bremen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in qualitativer Hinsicht aktuell als verbesserungsfähig zu bewerten ist.

Zudem befinden sich in Bremen 39 filialisierte Drogeriefachmärkte, welche rd. 36 % der Verkaufsfläche der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken bilden. Das Angebot der Drogeriefachmärkte wird u. a. durch Parfümerien und Apotheken sowie durch Randsortimente der Lebensmittelmärkte ergänzt. Der Einzelhandelsbestand der Warengruppe befindet sich zu großen Teilen in nicht integrierten Lagen und an Sonderstandorten und ist somit eher kritisch zu bewerten.

<sup>60</sup>Eingeschlossen sind alle Lebensmittelmärkte, die einen grundsätzlichen Beitrag zur Nahversorgung leisten (z. B. Biosupermärkte, ethnische Supermärkte). Nicht eingeschlossen sind z. B. Getränkemärkte oder Spezialitätengeschäfte.

## 9.2 ÜBERGEORDNETE BEURTEILUNG DER NAHVERSORGUNGSSITUATION IN DEN STADTTTEILEN VON BREMEN

Die Umsatzentwicklung, Zentralität und in der Realisierung befindliche Einzelhandelsentwicklungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie Einwohnerentwicklung und zukünftig bedeutsame Wohnbauprojekte in den einzelnen Stadtteilen in Bremen bedingen die Angebots- und Nachfragesituation und somit auch die Verkaufsflächenpotenziale in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (insgesamt rd. 13.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Anhand dieser Daten, welche die Bestandssituation und zukünftige Entwicklungen miteinbeziehen, lässt sich näherungsweise und qualitativ das Potenzial in den einzelnen Stadtteilen darstellen. Bei der stadtteilspezifischen Potenzialbetrachtung werden bereits umgesetzte (aber im Rahmen der Bestandserhebung noch nicht erfasste) oder in konkreter Planung befindliche Vorhaben (bestehendes Baurecht) berücksichtigt.

Insgesamt wird für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bis 2023 aufgrund der in den Kapiteln 4 und 7.1 dargestellten Rahmenbedingungen ein positives Umsatzwachstum im stationären Einzelhandel (und damit ein gewisses absatzwirtschaftliches Potenzial) prognostiziert. Durch die stark divergierenden Zentralitäten ergeben sich allerdings unterschiedliche Handlungsbedarfe. Die Stadtteile Mitte, Hemelingen und Osterholz sind stark überdurchschnittlich ausgestattet. Die Stadtteile Oberneuland und Schwachhausen weisen hingegen stark unterdurchschnittliche Zentralitäten auf. Weitere (positive wie negative) Impulse gehen von der stadtteilspezifischen Bevölkerungsentwicklung bis 2023 (z. B. deutlich positive Bevölkerungsentwicklung u. a. in den Stadtteilen Walle und Östliche Vorstadt, leicht negative Bevölkerungsentwicklung u. a. in den Stadtteilen Obervieland und Findorff) sowie von größeren im Bau oder in der Planung befindlichen Stadtquartieren aus (vgl. nachfolgende Abbildung). Die hier berücksichtigten Wohnbauentwicklungen sind die Überseestadt, die Gartenstadt Werdersee, der Wohnpark Obervieland und das Hulsbergviertel.

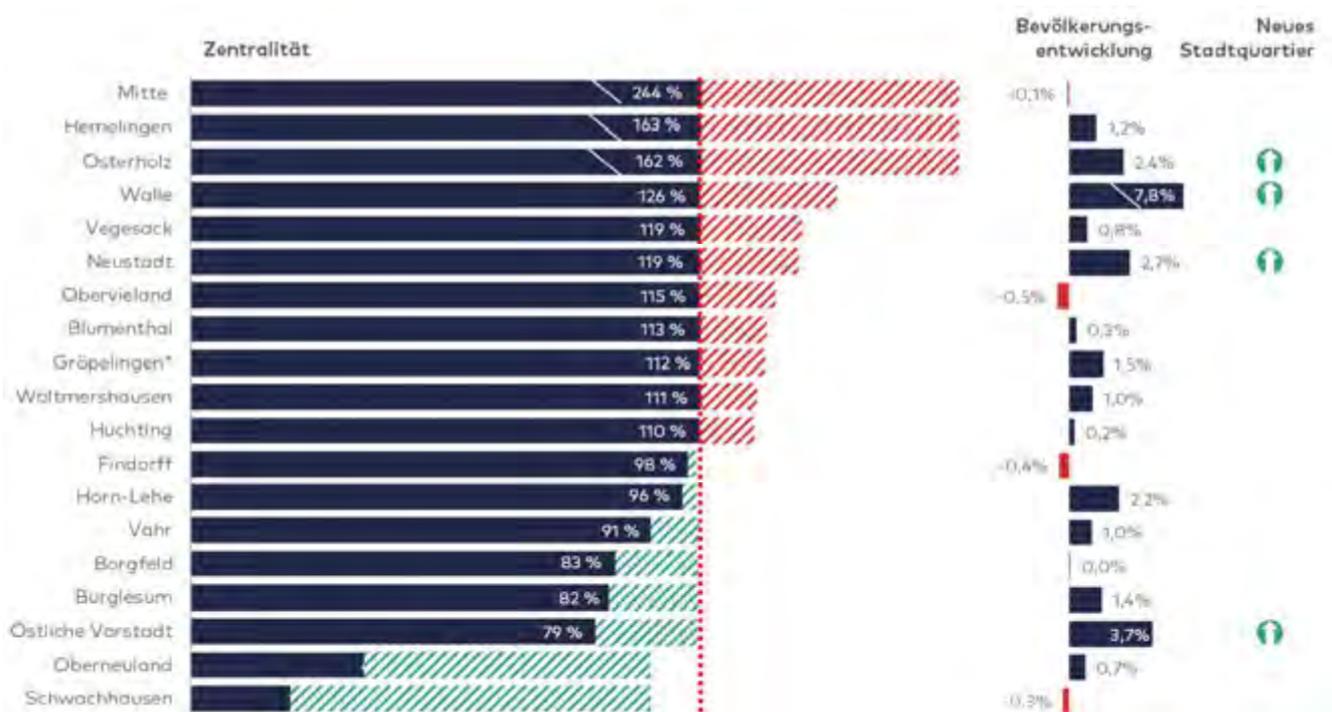


Abbildung 83: Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale der Stadtteile in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); 🟡 = überdurchschnittliche Zentralität, 🟢 = unterdurchschnittliche Zentralität

Durch in der Realisierung befindliche Einzelhandelsvorhaben sowie seit der Bestandserhebung umgesetzte Einzelhandelsvorhaben verringern sich z. T die ermittelte Verkaufsflächenpotenziale im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

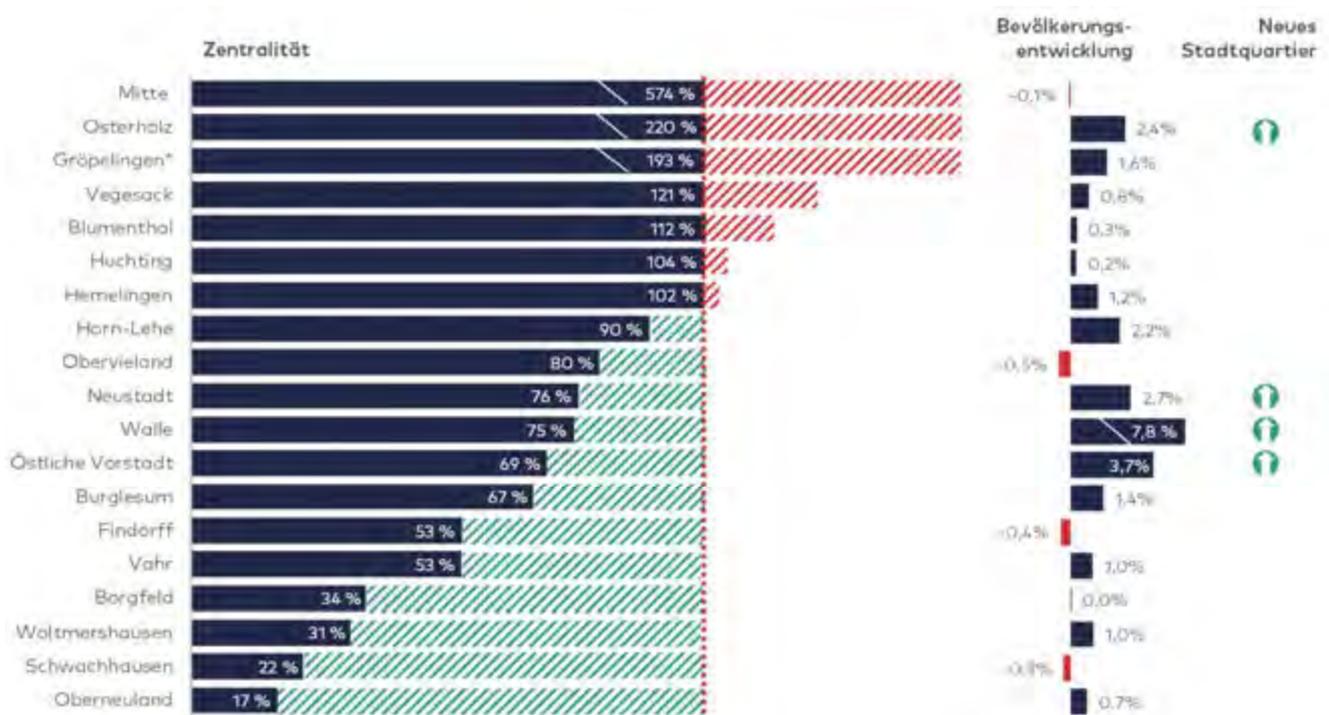
Auf quantitativer Ebene sind sehr hohe Potenziale in den Stadtteilen Schwachhausen, Östliche Vorstadt und Burglesum sowie hohe Potenziale in Oberneuland, Borgfeld, Vahr und Horn-Lehe erkennen. Lediglich geringe Potenziale sind zudem in Findorff, Gröpelingen und Neustadt zu identifizieren. Die Stadtteile Mitte, Hemelingen, Osterholz, Vegesack, Blumenthal und Woltmershausen besitzen aufgrund hoher Ausstattungswerte und fehlender Impulse durch Bevölkerungs- bzw. Wohnbauentwicklung keine relevanten rechnerischen Potenziale in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (vgl. nachfolgende Tabelle). Handlungsbedarfe können sich jedoch weiterhin auch aufgrund qualitativer und räumlicher Defizite ergeben, welche in den folgenden Kapiteln konkretisiert werden.

**Tabelle 88: Handlungsbedarf nach Stadtteil in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**

Stadtteil	Zentralität	Vorhaben in Realisierung/bereits realisiert	Handlungsbedarf
Mitte	244 %	Lebensmittelvollsortimenter	□ □ □
Hemelingen	163 %		□ □ □
Osterholz	162 %		□ □ □
Walle	126 %		■ □ □
Vegesack	119 %		□ □ □
Neustadt	119 %		■ □ □
Obervieland	115 %		■ □ □
Blumenthal	113 %	Lebensmitteldiscounter	□ □ □
Gröpelingen	112 %		■ □ □
Woltmershausen	111 %		□ □ □
Huchting	110 %		■ □ □
Findorff	98 %		■ □ □
Horn-Lehe	96 %	Lebensmitteldiscounter	■ ■ □
Vahr	91 %		■ ■ □
Borgfeld	83 %		■ ■ □
Burglesum	82 %	Lebensmittelvollsortimenter	■ ■ ■
Östliche Vorstadt	79 %		■ ■ ■
Oberneuland	43 %		■ ■ ■
Schwachhausen	29 %		■ ■ ■

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■■ = hoher Handlungsbedarf, ■■ = mittlerer Handlungsbedarf, ■ = geringer Handlungsbedarf, □ = kein Handlungsbedarf, ■ = reduzierter Handlungsbedarf aufgrund von in Realisierung befindlichen Vorhaben

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale auf Stadtteilebene sind ebenfalls für die Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken ermittelt worden (vgl. nachfolgende Abbildung). Für diese wird bis 2023 ebenfalls ein positives Umsatzwachstum im stationären Einzelhandel erwartet, durch die entsprechende Verkaufsflächenpotenziale in den Stadtteilen zu erwarten sind (insgesamt rd. 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Durch die sehr differenzierte Zentralität ergeben sich unterschiedliche Handlungsbedarfe. Die Stadtteile Mitte, Osterholz und Gröpelingen sind stark überdurchschnittlich ausgestattet und weisen daher rechnerisch keine Potenziale auf. Die Stadtteile Oberneuland, Schwachhausen, Woltmershausen und Borgfeld weisen hingegen stark unterdurchschnittliche Zentralitäten auf. Weitere (positive wie negative) Impulse gehen auch hier von der stadtteilspezifischen Bevölkerungsentwicklung bis 2023 (s. o.) sowie von größeren im Bau oder in der Planung befindlichen Stadtquartieren aus (vgl. nachfolgende Abbildung). Durch in der Realisierung befindliche Drogeriefachmärkte verringern sich zudem z. T. Potenziale (vgl. nachfolgende Tabelle).



**Abbildung 84: Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale der Stadtteile der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); 📏 = überdurchschnittliche Zentralität, 📏 = unterdurchschnittliche Zentralität

Insgesamt lassen sich auf quantitativer Ebene sehr hohe Potenziale in den Stadtteilen Schwachhausen, Woltmershausen, Borgfeld, Vahr, Findorff, Burglesum, Östliche Vorstadt, Walle und Neustadt sowie hohe Potenziale in Oberneuland, und Horn-Lehe erkennen. Geringe Potenziale lassen sich zudem in Hemelingen identifizieren.

**Tabelle 89: Handlungsbedarf nach Stadtteil in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken**

Stadtteil	Zentralität	Vorhaben in Realisierung/bereits realisiert	Potenziale
Mitte	574 %	Drogeriefachmarkt	□□□
Osterholz	220 %		□□□
Gröpelingen	193 %		□□□
Veegesack	121 %		□□□
Blumenthal	112 %		□□□
Huchting	104 %		□□□
Hemelingen	102 %		■□□
Horn-Lehe	90 %		■ ■ □
Obervieland	80 %		■ ■ □
Neustadt	76 %	Drogeriefachmarkt	■ ■ □
Walle	75 %		■ ■ ■
Östliche Vorstadt	69 %		■ ■ ■
Burglesum	67 %		■ ■ ■
Findorff	53 %		■ ■ ■
Vahr	53 %		■ ■ ■
Borgfeld	34 %		■ ■ ■
Woltmershausen	31 %		■ ■ ■
Schwachhausen	22 %		■ ■ ■
Oberneuland	17 %	Drogeriefachmarkt	■ ■ □

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■■ = hoher Handlungsbedarf, ■■ = mittlerer Handlungsbedarf, ■ = geringer Handlungsbedarf, □ = kein Handlungsbedarf, □ = reduzierter Handlungsbedarf aufgrund von in Realisierung befindlichen Vorhaben

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die rechnerisch ermittelten, absatzwirtschaftlichen Potenziale im nahversorgungsrelevanten Bereich nicht im „Gießkannenprinzip“ gleichverteilt in Bremen verteilt werden sollten. Stattdessen empfiehlt sich ein anhand der Ausstattungskennziffern und der zukünftigen Entwicklungen (sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite) abgeleitete Priorisierung in Form des oben dargestellten Handlungsbedarfes. Beispielhaft lässt sich z. B. feststellen, dass ein Verkaufsflächenpotenzial von rd. 4.000 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken in etwa zehn Drogeriefachmärkten entsprechen würde, die auf die Stadtteile mit hohem Handlungsbedarf aufgeteilt werden sollten. Nicht berücksichtigt werden in dieser (vereinfachten) Aussage allerdings die (z. T. umfangreichen) Randsortimentsanteile bei Lebensmittelmärkten (s. o.) sowie die aus der versorgungsstrukturellen Situation (räumlich, quantitativ, qualitativ) abzuleitende Bottom-up-Betrachtung der Verkaufsflächenpotenziale. Daher erfolgt eine Konkretisierung der stadtteilspezifischen Entwicklungsziele in Kapitel 9.4.

## 9.3 VERSORGUNGSKRITERIEN UND STANDORTTYPEN DER NAHVERSORGUNG

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgung für die Bevölkerung Bremens (insbesondere im Zuge des demografischen Wandels und der zu beobachtenden Reurbanisierungstendenzen), ist die Steuerung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen ein wichtiger Teilaspekt des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes. Ein effektives, konsistentes, städtebaulich zielführendes und gleichzeitig die Markterfordernisse berücksichtigendes Nahversorgungskonzept ist allerdings auf ein entsprechend ausdifferenziertes Standortmodell angewiesen, das im Folgenden vorgestellt werden soll. Die hier definierten Standorttypen der Nahversorgung ergeben sich dabei überwiegend aus den jeweiligen Versorgungskriterien.

### 9.3.1 Versorgungskriterien der Nahversorgung

Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 min bzw. eine fußläufige Entfernung von 700 bis 1.000 m als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen. In der nachfolgenden Analyse der Nahversorgungsstruktur sind die Nahbereiche der filialisierten Lebensmittelmärkte durch Radien von 500 m und 700 m Luftlinie um den Angebotsstandort herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche innerhalb eines solchen Radius liegen, kann dort von einer ausreichenden fußläufigen Nahversorgung ausgegangen werden. In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bewerten.

Diese generalisierte Luftlinienentfernung entspricht allerdings lediglich einer Annäherung an die realen Bedingungen vor Ort. In Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung, topografischen Gegebenheiten, städtebaulichen/naturräumlichen Barrieren, dem Verlauf der Fußwegenetze sowie dem Wettbewerbsumfeld sollte für die einzelfallbezogene Betrachtung ein an den örtlichen Gegebenheiten orientierter **situativer Nahbereich** abgegrenzt werden, der sich an den oben genannten Faktoren orientiert. Für Bremen ist die generalisierte Darstellung der Nahversorgungsradien daher lediglich als erste Einschätzungshilfe zu verstehen. So kann z. B. auch die Ausweisung eines deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehender Nahbereiches in begründeten Ausnahmefällen zielführend sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Solche **wohnnahen Bereiche** umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren.

In die Analyse der räumlichen Nahversorgungsstruktur werden alle filialisierten Lebensmittelmärkte mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und mehr als 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingestellt. Es wird zudem zwischen den Betriebstypen SB-Warenhaus/Verbrauchermarkt, Supermarkt und Lebensmittel-discounter unterschieden. Weiterhin werden sonstige Lebensmittelmärkte (Erläuterung vgl. Kapitel 9.1) auf den Karten als solche gekennzeichnet. Aufgrund ih-

rer eingeschränkten Versorgungsfunktion bzw. spezialisierten Sortiments wird allerdings auf die Darstellung eines Nahversorgungsradius verzichtet. In Teilbereichen können diese Standorte jedoch auch eine höhere Versorgungsfunktion übernehmen.

Weitere konzeptionelle Empfehlungen leiten sich aus den **quantitativen und qualitativen Versorgungskriterien** ab, die u. a. folgende Aspekte berücksichtigen können:

- Verkaufsfläche in m<sup>2</sup>
- Zentralität
- Verkaufsflächenausstattung (in m<sup>2</sup> je Einwohner)
- Verkaufsflächenanteile nach Lagebereich (ZVB<sup>61</sup>, sonstige städtebaulich integrierte Lage, städtebaulich nicht integrierte Lage)
- Betriebstypenmix
- Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp
- Verkaufsflächenausstattung (in m<sup>2</sup> je Einwohner) nach Betriebstyp

Auch diese Qualitätskriterien wurden bei der Ausweisung von Standorttypen und Entwicklungszielen der Nahversorgung (vgl. Kapitel 9.4) berücksichtigt. So kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmittel-discounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Stadtteil verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (leichter) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale im betrachteten Stadtteil einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.<sup>62</sup>

Zur Bewertung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen werden die oben genannten Versorgungskriterien in Kapitel 9.4 dargestellt. Die zusammenfassende Bewertung erfolgt in einer Ampel-Systematik („rote Ampel“ symbolisiert erhöhten Handlungsbedarf).

### 9.3.2 Standorttypen der Nahversorgung

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden in Bremen Nahversorgungsstandorte ausgewiesen, die aufgrund ihrer Bedeutung für die Nahversorgung zu sichern und ggf. weiterzuentwickeln sind. Dabei handelt es sich i. d. R. um Einzelhandelsstandorte von solitären Lebensmittelmärkten und (in Ausnahmefällen) um kleinere Einzelhandelsagglomerationen mit z. T. ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben, die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen. Sie erfüllen jedoch nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 8.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Bremen dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

<sup>61</sup> nach Abgrenzung ZNVK Bremen 2009

<sup>62</sup> Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind natürlich trotzdem i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich an den Bestandsstrukturen der Stadt Bremen. Dabei ist grundsätzlich zwischen Nahversorgungsstandorten und besonderen Nahversorgungsstandorten (d. h. Nahversorgungsstandorte mit besonderer bzw. herausgehobener Nahversorgungsfunktion) zu unterscheiden. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Zentren- und Nahversorgungskonzept vorgegebenen Kriterien für (besondere) Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

---

## KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- Der Standort ist **städtebaulich integriert**, d. h. von mindestens zwei (besser drei) Seiten von Wohnbebauung umgeben und fußläufig erreichbar.
- Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der Nahversorgung bei (mindestens eines der folgenden Kriterien muss erfüllt sein):
  - Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung**: Der Nahversorgungsradius des Standortes überschneidet sich nicht mehr als 50 % mit den Nahversorgungsradien von Betrieben anderer Standorte (unter Beachtung von städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren).
  - Sicherung/Optimierung der **quantitativen Nahversorgung**: Der Vorhabenbetrieb liefert einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Verkaufsflächenausstattung und Zentralität im Stadtteil (z. B. bei einer deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung).
  - Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung**: Der Vorhabenbetrieb liefert einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes im bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen Stadtteil (z. B. bei fehlenden oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimentern).

Besondere Nahversorgungsstandorte weisen **zusätzlich zu den oben genannten Kriterien** mindestens ein weiteres Merkmal auf, das je nach Typ des besonderen Nahversorgungsstandortes zu differenzieren ist.

---

## ZUSÄTZLICHE KRITERIEN FÜR BESONDERE NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Besonderer Nahversorgungsstandort Typ A**: Der Standort hat eine besondere Bedeutung für die Versorgung von Siedlungslagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten, die über den **wohnnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) des Standortes hinausgehen. Solche **wohnnahen Bereiche** umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren. Entsprechende Siedlungslagen werden im stadtteilspezifischen Nahversorgungskonzept kenntlich gemacht. Zukünftigen besonderen Nahversorgungsstandorten des Typs A ist ein begründeter wohnstandortnaher Bereich zuzuweisen.
- **Besonderer Nahversorgungsstandort Typ B**: Der Standort hat eine besondere Bedeutung für die Versorgung von siedlungsräumlich abgesetzten Ortsteilen und verfügt als einziger Standort mit einem strukturprägenden, nahversorgungsrelevanten Betrieb im abgesetzten Ortsteil über eine herausgehobene Versorgungsfunktion für den **wohnnahen Bereich**. Zukünftige besondere Nahversorgungsstandorte des Typs B sind in Siedlungsbereichen zu verorten, die sied-

lungsräumlich deutlich abgesetzt sind (z. B. von Freiflächen umgeben, unzureichende fußläufige Anbindung an die nächstgelegenen Siedlungsbereiche) und deren situativen Nahbereiche sich eindeutig nicht mit den situativen Nahbereichen anderer strukturprägender, nahversorgungsrelevanter Betriebe überschneiden.

- **Besonderer Nahversorgungsstandort Typ C:** Der Standort hat eine besondere Bedeutung bei der Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen (z. B. Verbesserung der Verkaufsflächenausstattung) oder qualitativen (z. B. Verbesserung des Betriebstypenmixes) Nahversorgungssituation im Stadtteil. Der Standorttyp ist geprägt durch mindestens einen strukturprägenden, nahversorgungsrelevanten Betrieb (meistens jedoch eher zwei), weitere (wenige) kleinteilige Einzelhandelsbetriebe sowie ggf. ansonsten typischerweise zentrenergänzende Funktionen, erfüllt aber nicht die Voraussetzungen eines zentralen Versorgungsbereiches. Zukünftige besondere Nahversorgungsstandorte des Typs C können ausnahmsweise und ausschließlich zur Verbesserung ausführlich begründeter quantitativer oder qualitativer Nahversorgungsdefizite und bei nachweislich nicht vorhandenen Flächenpotenzialen in den zur Versorgung des Gebietes dienenden zentralen Versorgungsbereiche (nächstgelegenes Stadtteilzentrum, nächstgelegene Nahversorgungszentren) ausgewiesen werden und sollten konzeptionell verankert werden.

Eine Ausweisung der oben beschriebenen Standorttypen erfolgt in den in Kapitel 9.4 dargestellten Karten und Entwicklungsempfehlungen. Standorte, die keinem der oben beschriebenen Kriterien entsprechen (und deren Beitrag zur Nahversorgung damit relativ gering ist) werden hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage als sonstiger städtebaulich integrierter Standort bzw. als städtebaulich nicht integrierter Standort dargestellt.

### 9.3.3 Siedlungsbereiche ohne wohnungsnah Versorgungsstrukturen

Siedlungsbereiche ohne wohnungsnah Versorgungsstrukturen (d. h. außerhalb der Nahversorgungsradien der Lebensmittelmärkte (s. o.) werden im nachfolgenden Nahversorgungskonzept qualifiziert dargestellt. Es wird dabei unterschieden zwischen

- unterversorgten Siedlungsbereichen mit mikroräumlich genügend Nachfragepotenzial für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes<sup>63</sup>,
- unterversorgten Siedlungsbereichen, die im wohnortnahen Bereich eines besonderen Nahversorgungsstandortes des Typs A liegen und deren Kaufkraftpotenzial daher z. T. dem Betrieb an diesem Standort zugesprochen werden kann (siehe dazu auch Kapitel 9.6) und
- unterversorgten Siedlungsbereichen, die aufgrund des mikroräumlich nicht ausreichenden Nachfragepotenzials sowie fehlender geeigneter Versorgungsstrukturen (insb. besondere Nahversorgungsstandorte des Typs A) im wohnortnahen Bereich durch die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche versorgt werden.

<sup>63</sup> Für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters bzw. Supermarktes in einer marktüblichen Dimensionierung von mindestens 800 m<sup>2</sup> bzw. 1.200 m<sup>2</sup> GVKF wird i. d. R. eine Mantelbevölkerung von 3.500 bis 5.000 Einwohnern benötigt.

## 9.4 STADTTEILSPEZIFISCHES NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Das stadtteilspezifische Nahversorgungskonzept stellt die Nahversorgungssituation in den Stadtteilen aus quantitativer, qualitativer und räumlicher Sicht übersichtlich dar und leitet daraus sowohl die Standorttypen als auch die Entwicklungsempfehlungen der Nahversorgung ab. Eine Beschreibung der Standorttypen und eine Erläuterung der tabellarischen und kartografischen Darstellung ist Kapitel 9.3 zu entnehmen.

Die Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt. Darüber hinaus wird aufgrund der EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) auf die Nennung von Betriebsnamen in den kartografischen Darstellungen grundsätzlich verzichtet.

### 9.4.1 Blumenthal

Der Stadtteil Blumenthal weist eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf, (0,44 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner), die dem Durchschnitt der Stadt Bremen entspricht. Die Zentralität der Warengruppe von rd. 113 % deutet auf Kaufkraftzuflüsse insbesondere aus dem nördlichen niedersächsischen Umland hin (vgl. nachfolgende Tabelle). In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist ein eher discountorientiertes Angebot vorzufinden, welches z. T. in nicht integrierten Lagen verortet ist (rd. 21 %). Die Nahversorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen sind zukünftig um einen Lebensmitteldiscounter im Nahversorgungszentrum Lüssum-Bockhorn ergänzt.

In der Warengruppe Drogeriewaren ist eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (rd. 0,09 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner) und eine Zentralität von rd. 112 % festzustellen. Durch das Angebot in drei Drogeriefachmärkten ist ein gutes Verhältnis zwischen Drogeriefachmärkten und sonstigen Einzelhandelsbetrieben zu konstatieren (jeweils rd. 50 %).

Aufgrund der positiven quantitativen Bewertung der Nahversorgungssituation in Blumenthal sind keine größeren absatzwirtschaftlichen Potenziale erkennbar. Bei weiteren Neuansiedlungen ist somit eher von höheren Umsatzumverteilungen auszugehen. Durch die bevorstehende Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Nahversorgungszentrum Lüssum-Bockhorn wurden die integrierten Lagen zugunsten der nicht integrierten Standorte gestärkt.

**Tabelle 90: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Blumenthal**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
<b>Absatzwirtschaftliches Potenzial</b>	□□□			□□□		
<b>Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)</b>	32.177 (rd. +0,3 %)					
<b>Sortimentspezifische Verkaufsfläche</b>	13.930 m <sup>2</sup>			2.750 m <sup>2</sup>		
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	0,44 m <sup>2</sup>			0,09 m <sup>2</sup>		
<b>Sortimentspezifische Zentralität</b>	113 %			112 %		
<b>Verkaufsfläche nach Lagebereich</b>	51 % ZVB	28 % siL	21 % niL	74 % ZVB	11 % siL	15 % niL
<b>Betriebstypenmix</b>	2x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus			3x Drogeriefachmarkt		
	0x Supermarkt					
	8x Lebensmitteldiscounter					
	1x Sonstiger Lebensmittelmarkt					
<b>Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp</b>	40 %	Lebensmittelvollsortimenter		49 %	Drogeriefachmarkt	
	42 %	Lebensmitteldiscounter		51 %	Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
<b>Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*</b>	0,18 m <sup>2</sup>	Lebensmittelvollsortimenter		0,04 m <sup>2</sup>	Drogeriefachmärkte	
	0,17 m <sup>2</sup>	Lebensmitteldiscounter				
<b>Quantitative Nahversorgungssituation</b>	○ ○ ●			○ ○ ●		
<b>Qualitative Nahversorgungssituation</b>	○ ● ○			○ ○ ●		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Verkaufsflächenangaben gerundet; Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \*bezogen auf Gesamtverkaufsfläche; ■■■ = hoher Handlungsbedarf, ■■ = mittlerer Handlungsbedarf, ■ = geringer Handlungsbedarf, □ = kein Handlungsbedarf, □ = reduzierter Handlungsbedarf aufgrund von in Realisierung befindlichen Vorhaben

In Blumenthal können drei unterversorgte Siedlungslagen identifiziert werden. Diese weisen aufgrund einer geringen Mantelbevölkerung nur schwaches Ansiedlungspotenzial auf. Neben den Einzelhandelsbetrieben in den zentralen Versorgungsbereichen besitzen vier weitere Nahversorgungsstandorte eine Funktion für die fußläufige Nahversorgung in Blumenthal. Der Einzelhandelsstandort in der Rönnebecker Straße weist eine besondere Nahversorgungsfunktion für die ihm zugeordnete unterversorgte Siedlungslage westlich des Standorts im Ortsteil Farge auf. Der Einzelhandelsbetrieb wurde jedoch nach der Bestandserhebung geschlossen. Durch die Schließung vergrößert sich die unterversorgte Siedlungslage in Farge und weist aufgrund der vorhandenen Mantelbevölkerung Potenzial für eine Neuansiedlung auf (vgl. nachfolgende Abbildung), welche erneut die Funktion eines besonderen Nahversorgungsstandorts haben könnte.

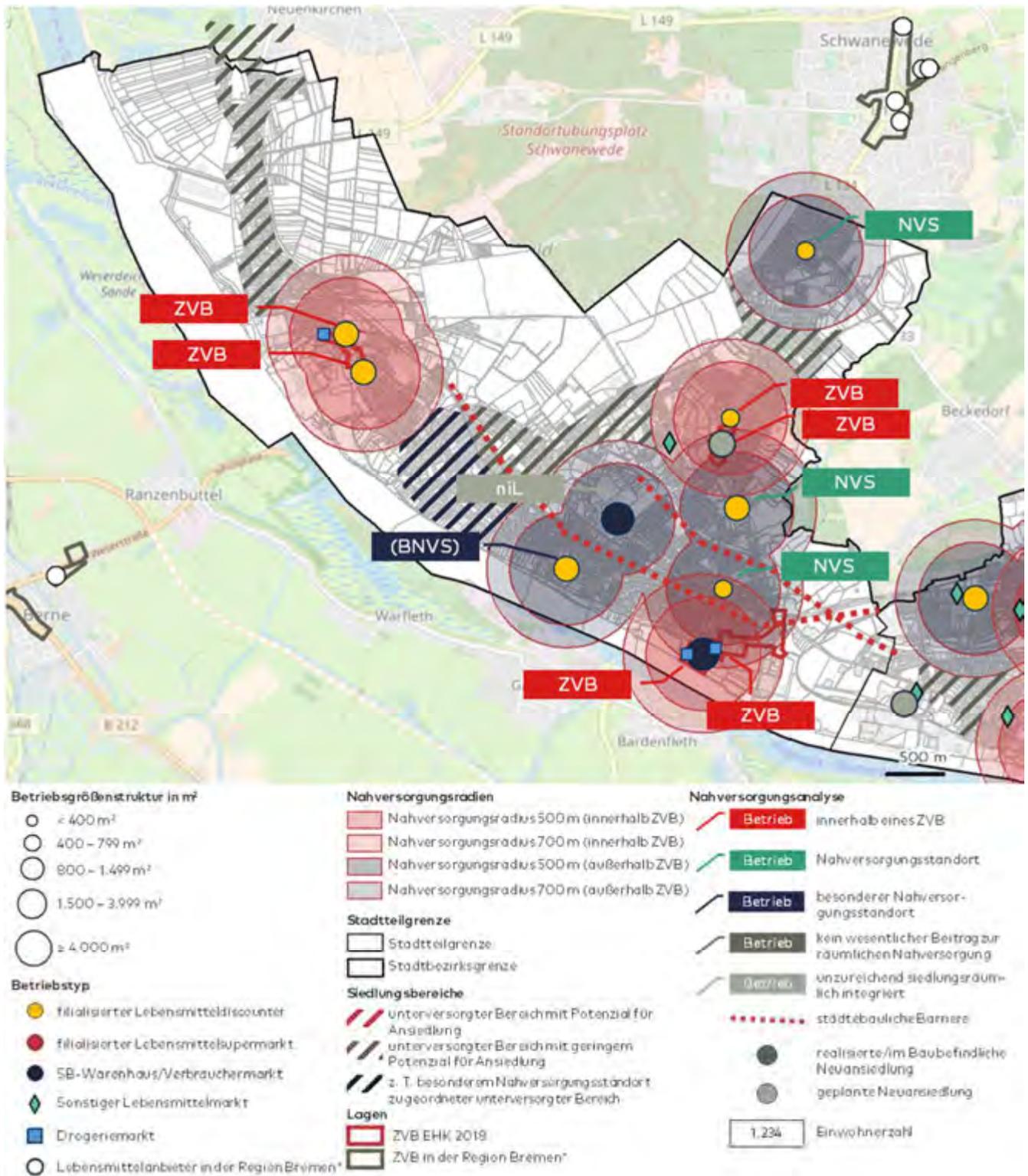


Abbildung 85: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Blumenthal

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage Stadt Bremen, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; \*nachrichtliche Übernahme der ZVB und der strukturprägenden Betriebe (> 400 m<sup>2</sup>) in der Region Bremen; ○ = Betrieb nach Bestandserhebung geschlossen

Aufgrund der guten Ausstattung im Stadtteil besitzt Blumenthal rechnerisch keine größeren absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale im nahversorgungsrelevanten Bereich. Die qualitative Nahversorgungsfunktion ist insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel verbesserungsfähig. Auf räumlicher Ebene ergeben sich durch die Schließung des Lebensmitteldiscounters in der Rönnebecker Straße Entwicklungsbedarfe. Insgesamt können für Blumenthal folgende Empfehlungen ausgesprochen werden:

---

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation in Rönnebeck durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes möglichst am besonderen Nahversorgungsstandort Rönnebecker Straße
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
  - Drei Nahversorgungsstandorte (Lüssumer Straße, Mühlenstraße, Schwaneweder Straße)
  - Ein perspektivischer besonderer Nahversorgungsstandort Typ A (Rönnebecker Straße), welcher mit dem Nahversorgungszentrum Bereiche Farges versorgt
- Bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen in zentralen Versorgungsbereichen und an Nahversorgungsstandorten sind vorhabenbezogen zu prüfen.

## 9.4.2 Borgfeld

Borgfeld weist eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf (0,35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je EW), welche sich in einer geringen Zentralität widerspiegelt (rd. 83 %). Die räumliche Verteilung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe ist aufgrund der Konzentration auf zentrale Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierte Lagen als sehr gut zu bewerten. Borgfeld weist ein angemessenes Verhältnis zwischen Lebensmitteldiscountern und -vollsortimentern auf. Die Warengruppe Drogeriewaren wird in Borgfeld weitestgehend als Randsortiment sonstiger Einzelhandelsbetriebe angeboten, woraus sich eine sehr geringe Verkaufsflächenausstattung (rd. 0,03 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je EW) und Zentralität (rd. 34 %) ergibt (vgl. nachfolgende Tabelle). Insgesamt kann somit für Borgfeld rechnerisch Potenzial im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie hohes Potenzial im Bereich Drogeriewaren aufgezeigt werden.

**Tabelle 91: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Borgfeld**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
<b>Absatzwirtschaftliches Potenzial</b>	■ ■ □			■ ■ ■		
<b>Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)</b>	9.206 (rd. 0,0 %)					
<b>Sortimentspezifische Verkaufsfläche</b>	3.210 m <sup>2</sup>			300 m <sup>2</sup>		
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	0,35 m <sup>2</sup>			0,03 m <sup>2</sup>		
<b>Sortimentspezifische Zentralität</b>	83 %			34 %		
<b>Verkaufsfläche nach Lagebereich</b>	50 % ZVB	50 % siL	0 % niL	36 % ZVB	64 % siL	0 % niL
<b>Betriebstypenmix</b>	0x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		0x	Drogeriefachmarkt	
	1x	Supermarkt				
	2x	Lebensmitteldiscounter				
	0x	Sonstiger Lebensmittelmarkt				
<b>Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp</b>	35 %	Lebensmittelvollsortimenter		0 %	Drogeriefachmarkt	
	42 %	Lebensmitteldiscounter		100 %	Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
<b>Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*</b>	0,12 m <sup>2</sup>	Lebensmittelvollsortimenter		0,00 m <sup>2</sup>	Drogeriefachmärkte	
	0,15 m <sup>2</sup>	Lebensmitteldiscounter				
<b>Quantitative Nahversorgungssituation</b>	○ ● ○			● ● ○		
<b>Qualitative Nahversorgungssituation</b>	○ ○ ●			● ○ ○		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Verkaufsflächenangaben gerundet; Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \*bezogen auf Gesamtverkaufsfläche; ■■■ = hoher Handlungsbedarf, ■■ = mittlerer Handlungsbedarf, ■ = geringer Handlungsbedarf, □ = kein Handlungsbedarf, ■ = reduzierter Handlungsbedarf aufgrund von in Realisierung befindlichen Vorhaben

Neben dem Supermarkt im zentralen Versorgungsbereich finden sich zwei weitere Lebensmitteldiscounter in städtebaulich integrierten Lagen, welche eine Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete übernehmen. Lediglich im Südosten des Stadtteils sind unterversorgte Siedlungsbereiche verortet, welche eine geringe Mantelbevölkerung und somit geringes Ansiedlungspotenzial aufweisen (vgl. nachfolgende Abbildung).

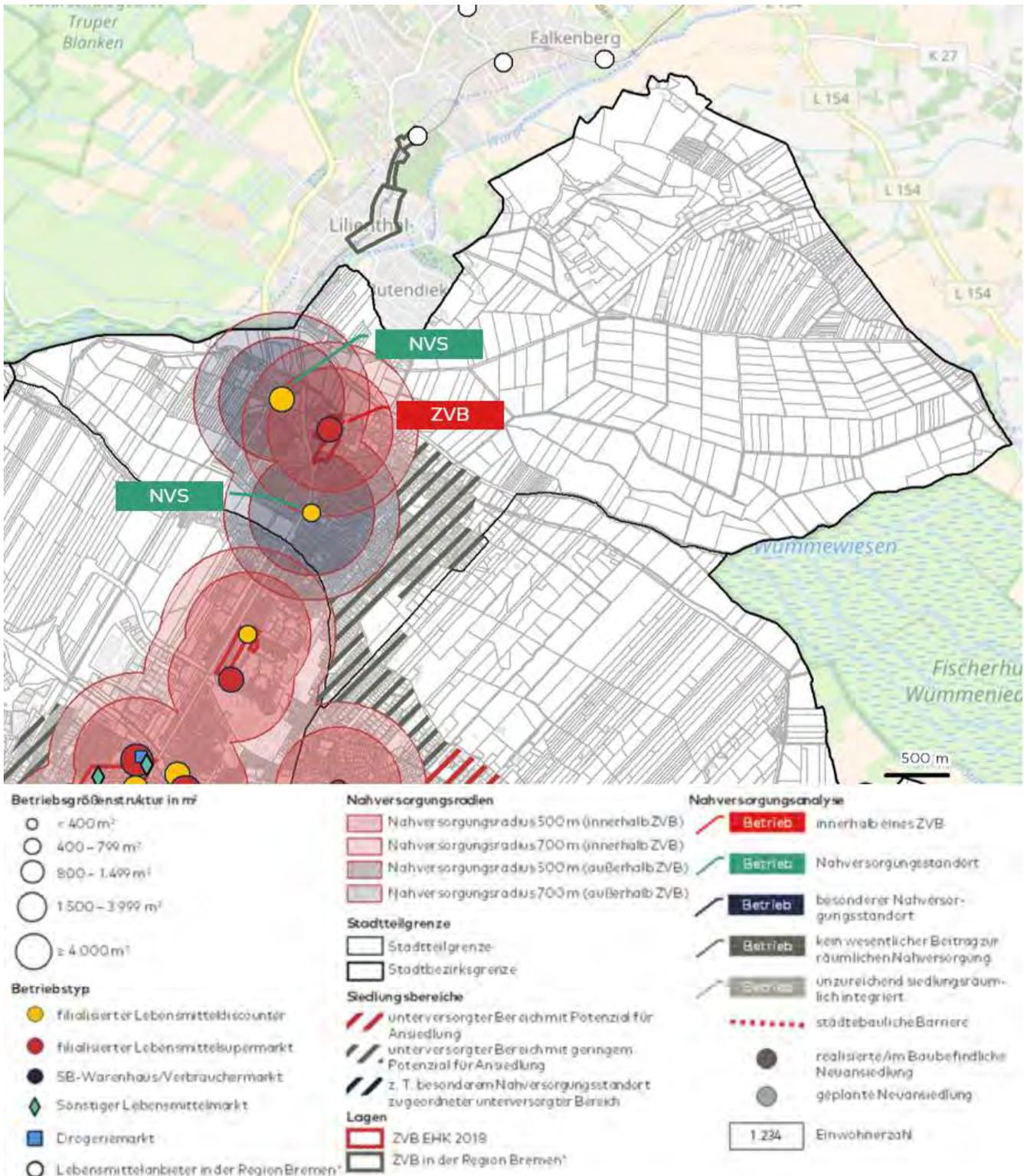


Abbildung 86: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Burglesum

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage Stadt Bremen, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; \*nachrichtliche Übernahme der ZVB und der strukturprägenden Betriebe (> 400 m<sup>2</sup>) in der Region Bremen

Borgfeld als eher ländlich geprägter Ortsteil weist eine unterdurchschnittliche Ausstattung mit einer geringen Zentralität auf. Zudem sind unterversorgte Siedlungslagen zu identifizieren, welche geringes Einwohnerpotenzial für eine Neuan siedlung aufweisen. Stattdessen versorgt u. a. das Nahversorgungszentrum aufgrund fehlender Impulse durch Einwohnerentwicklungen die unterversorgten Siedlungslagen mit. Die Versorgung mit Drogeriewaren wird im Stadtteil Borgfeld lediglich durch die Randsortimente der Lebensmittelmärkte sichergestellt. Folgende Entwicklungsempfehlungen ergeben sich somit für Borgfeld:

---

## **ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN**

- Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im zentralen Versorgungsbereich zur Verbesserung der quantitativen und qualitativen Ausstattung mit Drogeriewaren im Stadtteil
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
  - Zwei Nahversorgungsstandorte (Borgfelder Heerstraße, Hamfhofsweg)
- Verbesserung der räumlichen Nahversorgungsfunktion durch Ansiedlung und Erweiterung von Lebensmittelanbietern

### 9.4.3 Burglesum

Die Einzelhandelsausstattung der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Stadtteil Burglesum ist auf quantitativer Ebene als unterdurchschnittlich zu bewerten. Des Weiteren wurden eine geringe Verkaufsflächenausstattung (0,34 m<sup>2</sup> je EW) sowie eine niedrige Zentralität (82 %) für den Stadtteil ermittelt. Das Angebot der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist eher discountorientiert und wird neben sechs filialisierten Lebensmitteldiscountern bzw. drei Supermärkte durch vier sonstige Lebensmittelmärkte ergänzt. Ein Großteil der Angebote befindet sich im zentralen Versorgungsbereich und in städtebaulich integrierten Lagen (rd. 89 %).

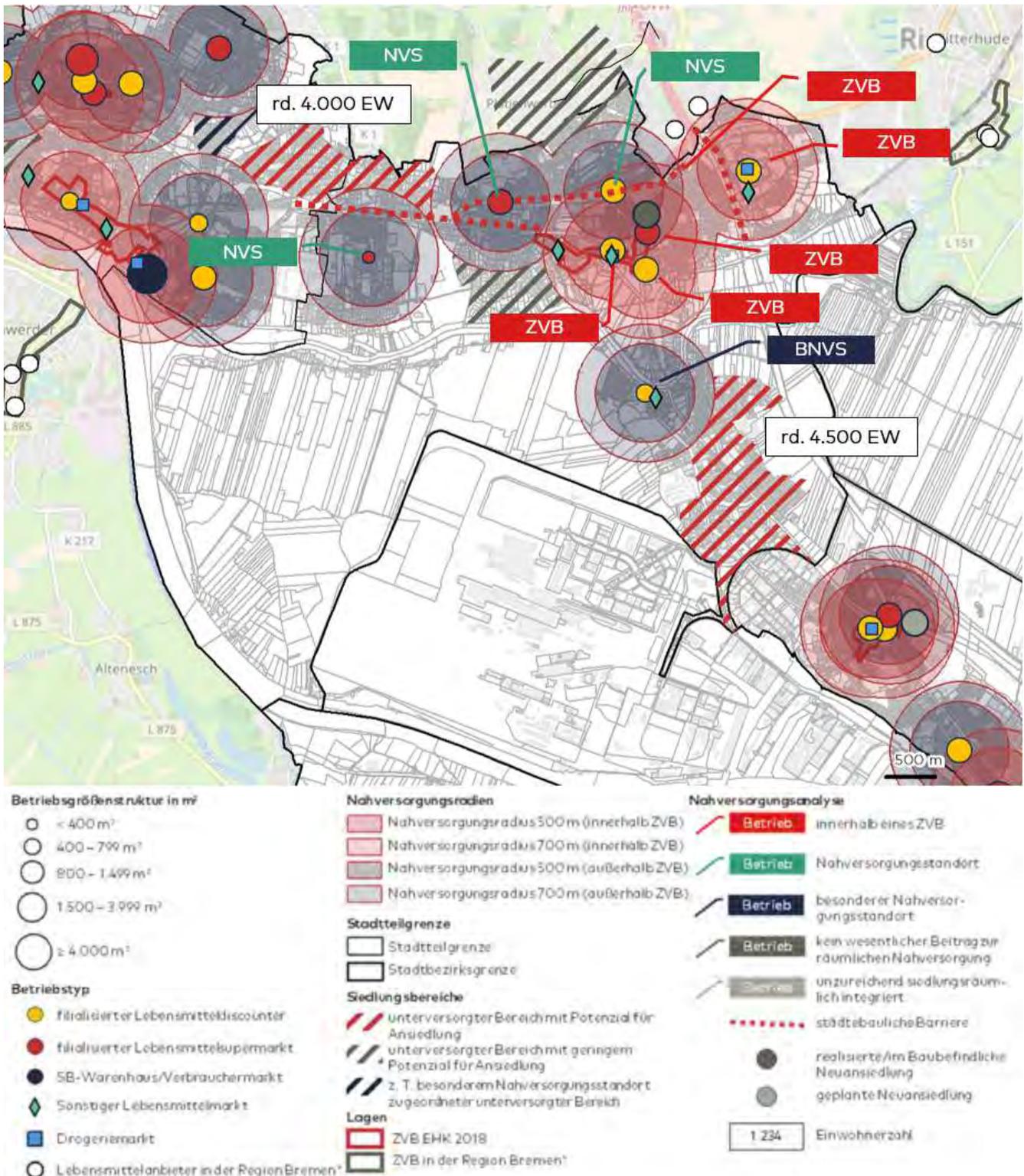
Die Verkaufsflächenausstattung der Drogeriemärkte ist im Vergleich zu Randsortimenten in sonstigen Einzelhandelsbetrieben als gering zu beschreiben, wodurch nicht von einem ausreichenden Angebot der Warengruppe ausgegangen werden kann. Insgesamt ergeben sich hohe Potenziale im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, wobei die Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich bereits miteinbezogen wurde. Im Bereich Drogeriewaren kann ein sehr hohes absatzwirtschaftliches Potenzial aufgezeigt werden, welches Ansiedlungspotenzial für bspw. einen Drogeriefachmarkt aufweist und Arrondierungsspielräume zulässt (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 92: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Burglesum**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
<b>Absatzwirtschaftliches Potenzial</b>	■■■□			■■■		
<b>Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)</b>	33.069 (rd. +1,4 %)					
<b>Sortimentspezifische Verkaufsfläche</b>	11.130 m <sup>2</sup>			1.640 m <sup>2</sup>		
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	0,34 m <sup>2</sup>			0,05 m <sup>2</sup>		
<b>Sortimentspezifische Zentralität</b>	82 %			67 %		
<b>Verkaufsfläche nach Lagebereich</b>	53 % ZVB	36 % siL	11 % niL	74 % ZVB	26 % siL	0 % niL
<b>Betriebstypenmix</b>	0x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus				
	3x	Supermarkt		2x	Drogeriefachmarkt	
	6x	Lebensmitteldiscounter				
	4x	Sonstiger Lebensmittelmarkt				
<b>Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp</b>	17 %	Lebensmittelvollsortimenter		30 %	Drogeriefachmarkt	
	42 %	Lebensmitteldiscounter		70 %	Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
<b>Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*</b>	0,06 m <sup>2</sup>	Lebensmittelvollsortimenter		0,01 m <sup>2</sup>	Drogeriefachmärkte	
	0,14 m <sup>2</sup>	Lebensmitteldiscounter				
<b>Quantitative Nahversorgungssituation</b>	●●○			●●○		
<b>Qualitative Nahversorgungssituation</b>	○●○			○●○		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Verkaufsflächenangaben gerundet; Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \*bezogen auf Gesamtverkaufsfläche; ■■■ = hoher Handlungsbedarf, ■■ = mittlerer Handlungsbedarf, ■ = geringer Handlungsbedarf, □ = kein Handlungsbedarf, □ = reduzierter Handlungsbedarf aufgrund von in Realisierung befindlichen Vorhaben

Durch die räumliche Analyse der Nahversorgung sind drei siedlungsräumlich integrierte Einzelhandelsstandorte identifiziert worden. Der Lebensmitteldiscounter und der Supermarkt nördlich der Eisenbahnstrecke übernehmen insbesondere Versorgungsfunktion für die nördlich gelegenen Siedlungsgebiete. Der Supermarkt im Westen versorgt durch die abgelegene Lage insb. den Ortsteil St. Magnus. Der Lebensmitteldiscounter im Süden des Stadtteils übernimmt eine besondere Nahversorgungsfunktion. Diese ergibt sich sowohl durch die siedlungsräumlich abgesetzte Lage des Standorts sowie durch den Versorgungsauftrag für die unterversorgte Siedlungslage im Süden. Darüber hinaus wurden in Burglesum drei unterversorgte Siedlungslagen identifiziert, wobei zwei aufgrund der vorhandenen Mantelbevölkerung Potenzial für Neuansiedlungen aufweisen (vgl. nachfolgende Abbildung).



**Abbildung 87: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Burglesum**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage Stadt Bremen, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; \*nachrichtliche Übernahme der ZVB und der strukturprägenden Betriebe (> 400 m<sup>2</sup>) in der Region Bremen

Aufgrund der niedrigen Zentralität der nahversorgungsrelevanten Warengruppen im Stadtteil Burglesum, einer hohen Anzahl an Discountern und einer geringen Dichte an Drogeriemärkten ergeben sich quantitative und qualitative Defizite. Die bevorstehende Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Stadtteilzentrum (Bremerhavener Heerstraße) ermöglicht eine quantitative und qualitative Verbesserung der Nahversorgungssituation, jedoch keine räumliche Verbesserung. Darüber hinaus zeigt die räumliche Analyse weitere Defizite bspw. in Form von unterversorgten Siedlungslagen auf. Daraus ergeben sich folgende Entwicklungsempfehlungen für Burglesum:

---

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in unterversorgten Siedlungslagen (insb. St. Magnus/Burg-Grambke)
- Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Stadtteilzentrum (westlicher Teil), sofern sich Flächenpotenziale ergeben
- Verbesserung der räumlichen Nahversorgungsfunktion durch Ansiedlung und Erweiterung von Lebensmittelanbietern
- Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Stadtteilzentrum
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
  - Drei Nahversorgungsstandorte (Am Heidbergstift, Charlotte-Wolff-Allee, Richthofenstraße)
  - Ein besonderer Nahversorgungsstandort Typ A/B (Burger Heerstraße), welcher Bereiche Burg-Grambkes versorgt

#### 9.4.4 Findorff

Der Stadtteil Findorff weist in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 0,37 m<sup>3</sup> Verkaufsfläche je Einwohner eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf, welche sich in einer Zentralität von rd. 98 % widerspiegelt. Findorff kann somit die vorhandene Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel fast vollumfänglich binden. Das Verhältnis zwischen Lebensmittel-discountern und Supermärkten stellt sich sehr ausgewogen dar. Zudem findet sich der Großteil des Angebots in zentralen Versorgungsbereichen (rd. 84 %). Insgesamt ist ein geringes absatzwirtschaftliches Potenzial für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu ermitteln.

In der Warengruppe Drogeriewaren weist das Angebot in Findorff Defizite auf. Es erreicht lediglich eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,04 m<sup>2</sup> je Einwohner. Somit ist in Findorff eine Zentralität von rd. 53 % zu konstatieren. Lediglich ein Drogeriefachmarkt ist im Stadtteilzentrum Findorff ansässig, sodass ein Großteil (rd. 72 %) des Angebots in sonstigen Einzelhandelsbetrieben angeboten wird. In Findorff ist für die Warengruppe Drogeriewaren ein hohes Entwicklungspotenzial zu ermitteln (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 93: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Findorff**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
<b>Absatzwirtschaftliches Potenzial</b>						
<b>Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)</b>	25.496 (rd. -0,4 %)					
<b>Sortimentspezifische Verkaufsfläche</b>	9.840 m <sup>2</sup>			1.010 m <sup>2</sup>		
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	0,37 m <sup>2</sup>			0,04 m <sup>2</sup>		
<b>Sortimentspezifische Zentralität</b>	98 %			53 %		
<b>Verkaufsfläche nach Lagebereich</b>	84 % ZVB	2 % siL	14 % niL	97 % ZVB	0 % siL	3 % niL
<b>Betriebstypenmix</b>	0x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus				
	4x	Supermarkt		1x	Drogeriefachmarkt	
	4x	Lebensmitteldiscounter				
	3x	Sonstiger Lebensmittelmarkt				
<b>Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp</b>	42 %	Lebensmittelvollsortimenter		28 %	Drogeriefachmarkt	
	26 %	Lebensmitteldiscounter		72 %	Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
<b>Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*</b>	0,16 m <sup>2</sup>	Lebensmittelvollsortimenter		0,01 m <sup>2</sup>	Drogeriefachmärkte	
	0,10 m <sup>2</sup>	Lebensmitteldiscounter				
<b>Quantitative Nahversorgungssituation</b>						
<b>Qualitative Nahversorgungssituation</b>						

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Verkaufsflächenangaben gerundet; Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \*bezogen auf Gesamtverkaufsfläche; = hoher Handlungsbedarf, = mittlerer Handlungsbedarf, = geringer Handlungsbedarf, = kein Handlungsbedarf, = reduzierter Handlungsbedarf aufgrund von in Realisierung befindlichen Vorhaben

Die räumliche Analyse zeigt eine sehr positive Verteilung der Lebensmittelanbieter in Findorff. Die filialisierten Lebensmitteldiscounter und -supermärkte befinden sich vollumfänglich in zentralen Versorgungsbereichen (vgl. nachfolgende Abbildung). Weiterhin existieren keine unterversorgten Siedlungslagen in Findorff, sodass eine fußläufige Nahversorgung für den Stadtteil angenommen werden kann.

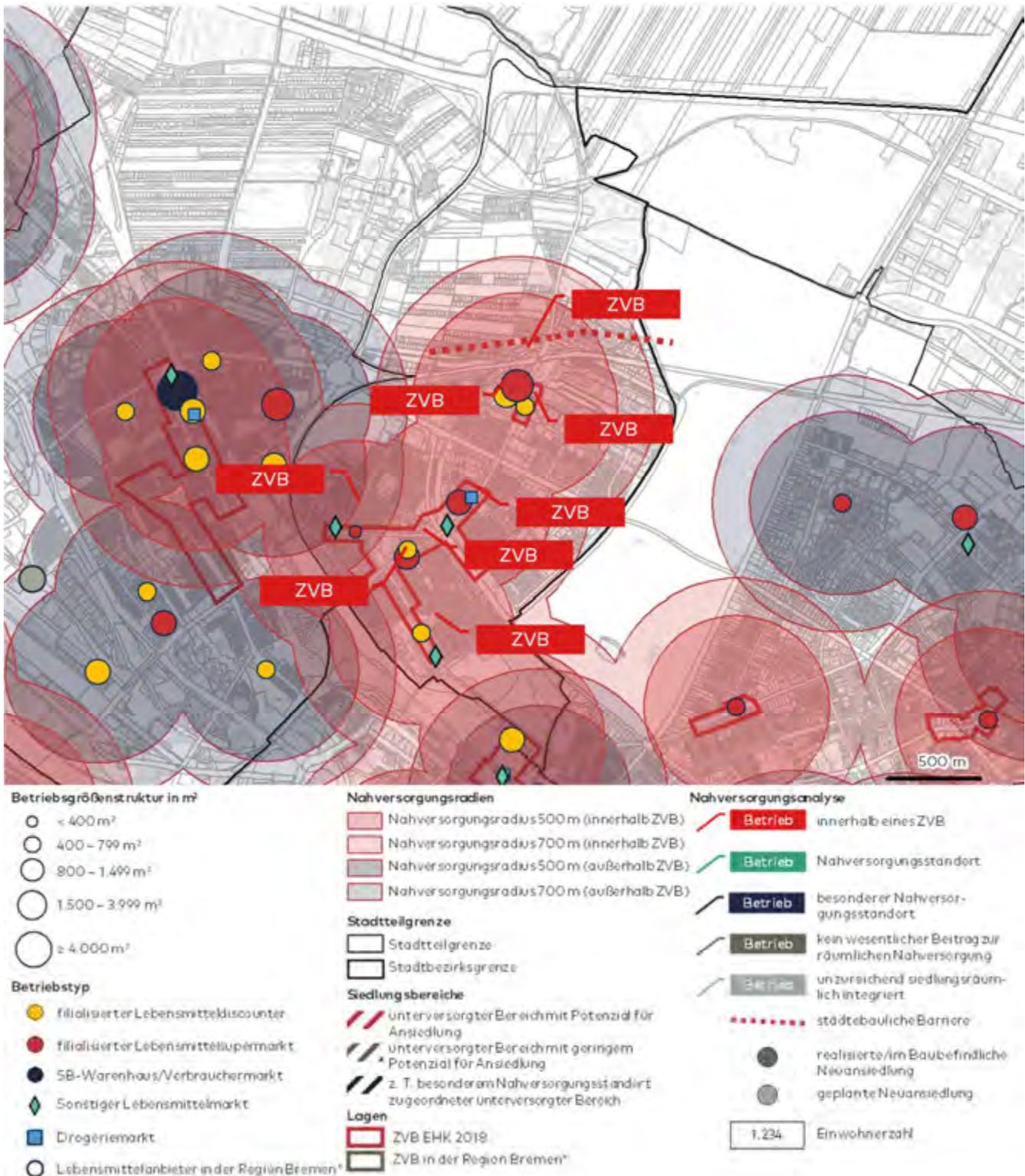


Abbildung 88: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Findorff

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage Stadt Bremen; \*nachrichtliche Übernahme der ZVB und der strukturprägenden Betriebe (> 400 m<sup>2</sup>) in der Region Bremen

Findorff verfügt über eine leicht unterdurchschnittliche Ausstattung der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, welche quantitativ, qualitativ und räumlich als positiv zu bewerten ist. Die Ausstattung der Warengruppe Drogeriewaren hingegen ist mit einem Drogeriefachmarkt kritisch einzustufen und wird zu großen Teilen in sonstigen Einzelhandelsbetrieben angeboten. Insgesamt besteht in Findorff eine sehr hohe Orientierung auf die zentralen Versorgungsbereiche. Folgende Empfehlungen werden auf dieser Grundlage für Findorff formuliert:

---

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Nahversorgungszentrum und Erweiterung des bestehenden Angebots im Stadtteilzentrum
- Angebotsarrondierungen und Erweiterungen der Lebensmittelanbieter in zentralen Versorgungsbereichen ermöglichen

### 9.4.5 Gröpelingen inkl. Häfen

Der Stadtteil Gröpelingen weist eine, dem Bremer Durchschnitt entsprechende, Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,44 m<sup>2</sup> je Einwohner auf. Insgesamt ist für Gröpelingen für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine Zentralität von rd. 113 % ermittelt worden. Das Angebot besitzt einen starken Überhang zu discountorientierten Lebensmittelmärkten und ist zu rd. einem Viertel in nicht integrierten Lagen verortet.

In der Warengruppe Drogeriewaren ist eine hohe Verkaufsflächenausstattung (rd. 0,13 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je EW) und eine Zentralität von rd. 193 % ermittelt worden. Durch das Angebot in fünf Drogeriefachmärkten ist ein überdurchschnittliches Verhältnis zwischen Angeboten in Drogeriefachmärkten (rd. 63 %) und sonstigen Einzelhandelsbetrieben zu konstatieren (vgl. nachfolgende Tabelle).

Aufgrund der quantitativ hohen Ausstattung der Nahversorgung in Gröpelingen lassen sich nur geringe bzw. keine rechnerischen Potenziale erkennen. Bei Neuansiedlungen sind somit z. T. höhere Umsatzumverteilungen zu erwarten.

**Tabelle 94: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Gröpelingen inkl. Waterfront**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
<b>Absatzwirtschaftliches Potenzial</b>	■ □ □			□ □ □		
<b>Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)</b>	37.562 (rd. +1,6 %)					
<b>Sortimentspezifische Verkaufsfläche</b>	15.970 m <sup>2</sup>			5.560 m <sup>2</sup>		
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	0,44 m <sup>2</sup>			0,13 m <sup>2</sup>		
<b>Sortimentspezifische Zentralität</b>	112 %			193 %		
<b>Verkaufsfläche nach Lagebereich</b>	46 % ZVB	29 % siL	25 % niL	37 % ZVB	8 % siL	55 % niL
<b>Betriebstypenmix</b>	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus	4x Supermarkt	8x Lebensmitteldiscounter	5x Drogeriefachmarkt	5x Sonstiger Lebensmittelmarkt	
<b>Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp</b>	27 % Lebensmittelvollsortimenter	41 % Lebensmitteldiscounter	63 % Drogeriefachmarkt	37 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe		
<b>Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*</b>	0,20 m <sup>2</sup> Lebensmittelvollsortimenter	0,13 m <sup>2</sup> Lebensmitteldiscounter	0,09 m <sup>2</sup> Drogeriefachmärkte			
<b>Quantitative Nahversorgungssituation</b>	○ ○ ●			○ ○ ●		
<b>Qualitative Nahversorgungssituation</b>	○ ● ○			○ ● ●		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Verkaufsflächenangaben gerundet; Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \*bezogen auf Gesamtverkaufsfläche; ■■■ = hoher Handlungsbedarf, ■■ = mittlerer Handlungsbedarf, ■ = geringer Handlungsbedarf, □ = kein Handlungsbedarf, □ = reduzierter Handlungsbedarf aufgrund von in Realisierung befindlichen Vorhaben

Die räumliche Nahversorgungssituation in Gröpelingen zeigt neben den zentralen Versorgungsbereichen zwei weitere Standorte mit hoher Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung. Drei Einzelhandelsstandorte besitzen nur eingeschränkte Funktion für die fußläufige Nahversorgung aufgrund nicht integrierter Lagen bzw. fehlendem Beitrag zur räumlichen Nahversorgung. Lediglich in Randlagen Gröpelingens lassen sich unterversorgte Siedlungsbereiche erkennen, sodass weitestgehend von einer flächendeckenden Nahversorgung im Stadtteil ausgegangen werden kann (vgl. nachfolgende Abbildung).

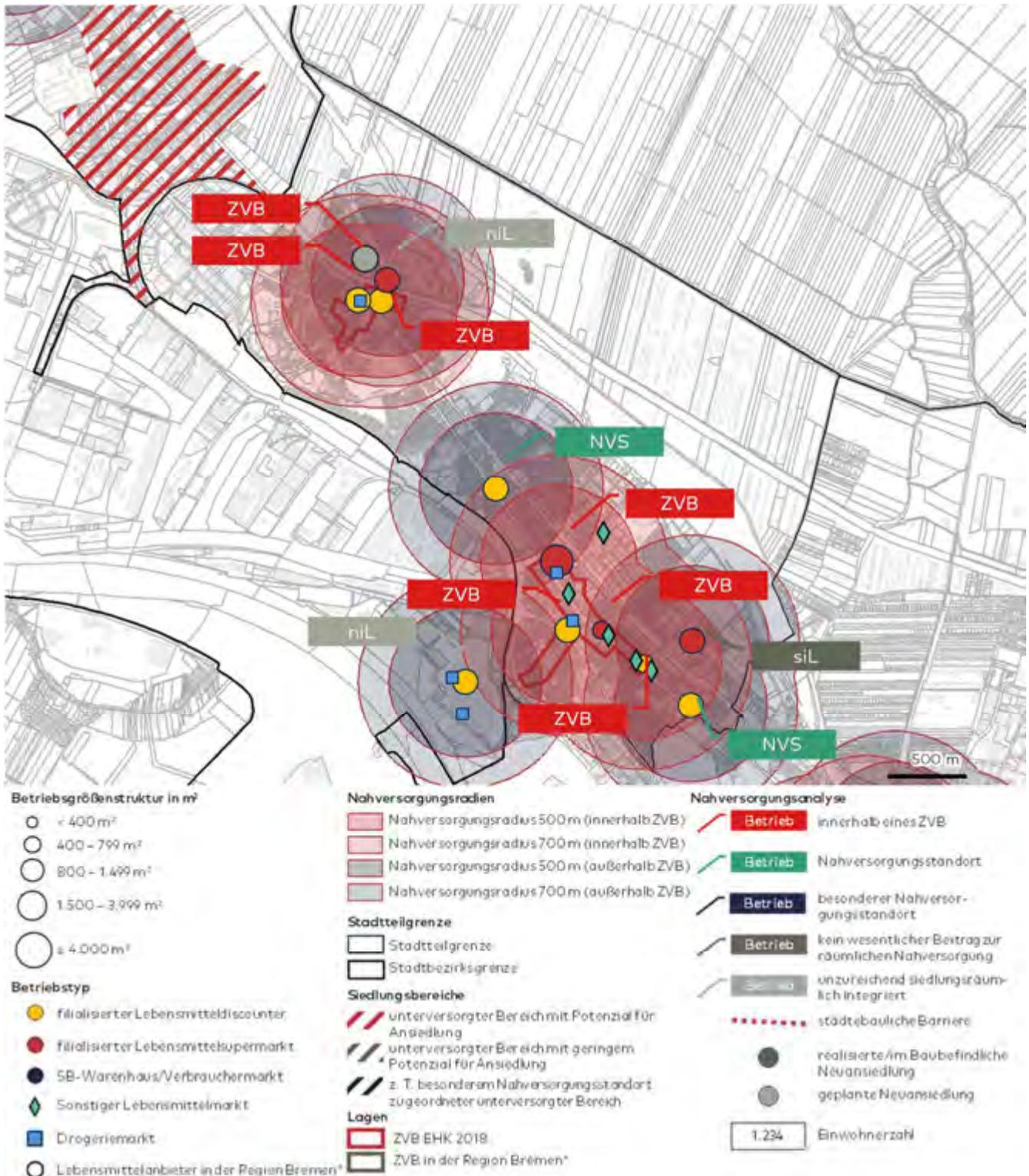


Abbildung 89: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Gröpelingen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage Stadt Bremen; \*nachrichtliche Übernahme der ZVB und der strukturprägenden Betriebe (> 400 m<sup>2</sup>) in der Region Bremen

Gröpelingens Nahversorgungsstruktur zeigt eine überdurchschnittliche Ausstattung auf quantitativer Ebene für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Ebenfalls ist die räumliche Nahversorgung weitestgehend als gut zu bewerten, wobei ein nicht unerheblicher Anteil der Lebensmittelanbieter in nicht integrierten Lagen bzw. an Sonderstandorten verortet ist.

Trotz guter quantitativer Ausstattung existiert ein geringes absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel durch eine steigende Bevölkerungsentwicklung bis 2023. Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters angrenzend an das NVZ Oslebshausen könnte zu positiven Umsatzumverteilungen zulasten der nicht integrierten Standorte führen und das Defizit im Bereich der Lebensmittelvollsortimenter ausgleichen. Folgende Entwicklungsempfehlungen werden für Gröpelingen getroffen:

---

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Stärkung der Angebotsfunktion in zentralen Versorgungsbereichen und an städtebaulich integrierten Standorten
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
  - Zwei Nahversorgungsstandorte (Gröpelinger Heerstraße 349, Gröpelinger Heerstraße 45)
- Bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen an Nahversorgungsstandorten sind vorhabenbezogen zu prüfen

### 9.4.6 Hemelingen

Der Stadtteil Hemelingen verfügt über eine stark erhöhte Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,66 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner und eine Zentralität von rd. 163 % in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Ein hoher Anteil der Verkaufsfläche ist den Verbrauchermärkten und SB-Warenmärkten zuzuordnen und zu großen Anteilen an nicht integrierten Lagen (rd. 57 %) verortet. Ein rechnerisch absatzwirtschaftliches Potenzial ergibt sich aufgrund der hohen quantitativen Ausstattung nicht.

Die Warengruppe Drogeriewaren weist mit rd. 0,09 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner ein durchschnittliches Angebot auf. Dies lässt auch die Zentralität von rd. 102 % erkennen. Das Angebot wird lediglich in zwei Drogeriefachmärkten und darüber hinaus in sonstigen Einzelhandelsbetrieben angeboten (vgl. nachfolgende Tabelle), wobei ein Drogeriefachmarkt nach Bestandserhebung geschlossen wurde. Aufgrund steigender Bevölkerungsprognosen ist somit für diese Warengruppe ein geringes absatzwirtschaftliches Potenzial erkennbar.

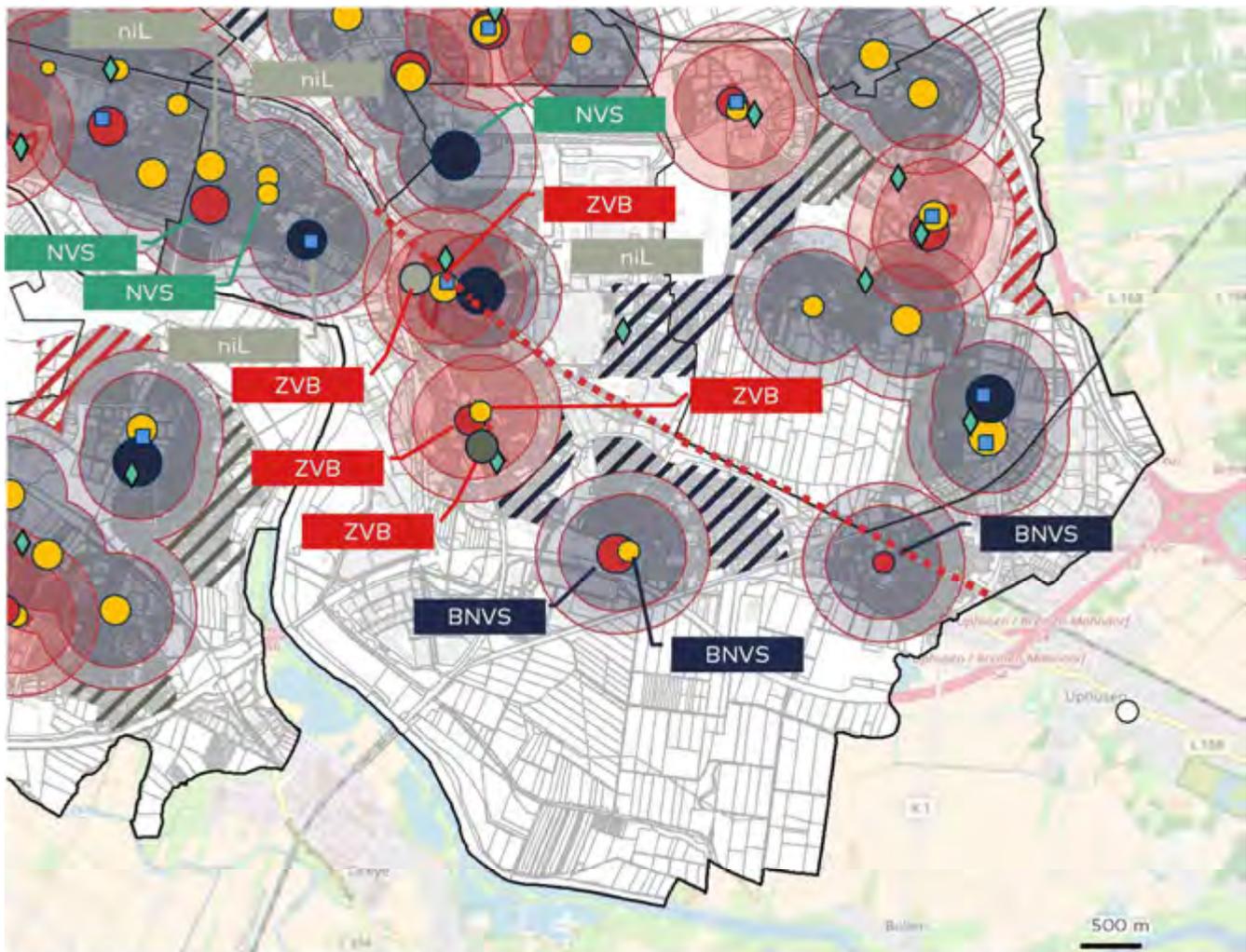
**Tabelle 95: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Hemelingen**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
<b>Absatzwirtschaftliches Potenzial</b>	□□□			■□□		
<b>Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)</b>	43.896 (rd. +1,2 %)					
<b>Sortimentspezifische Verkaufsfläche</b>	28.170 m <sup>2</sup>			3.830 m <sup>2</sup>		
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	0,66 m <sup>2</sup>			0,09 m <sup>2</sup>		
<b>Sortimentspezifische Zentralität</b>	163 %			102 %		
<b>Verkaufsfläche nach Lagebereich</b>	12 % ZVB	31 % siL	57 % niL	6 % ZVB	18 % siL	76 % niL
<b>Betriebstypenmix</b>	4x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		2x	Drogeriefachmarkt	
	4x	Supermarkt				
	6x	Lebensmitteldiscounter				
	3x	Sonstiger Lebensmittelmarkt				
<b>Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp</b>	65 %	Lebensmittelvollsortimenter		18 %	Drogeriefachmarkt	
	16 %	Lebensmitteldiscounter		82 %	Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
<b>Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*</b>	0,42 m <sup>2</sup>	Lebensmittelvollsortimenter		0,02 m <sup>2</sup>	Drogeriefachmärkte	
	0,10 m <sup>2</sup>	Lebensmitteldiscounter				
<b>Quantitative Nahversorgungssituation</b>	○ ○ ●			○ ○ ●		
<b>Qualitative Nahversorgungssituation</b>	○ ● ○			● ● ○		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Verkaufsflächenangaben gerundet; Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \*bezogen auf Gesamtverkaufsfläche; ■■■ = hoher Handlungsbedarf, ■■ = mittlerer Handlungsbedarf, ■ = geringer Handlungsbedarf, □ = kein Handlungsbedarf, □ = reduzierter Handlungsbedarf aufgrund von in Realisierung befindlichen Vorhaben

In Hemelingen befinden sich 14 filialisierte Lebensmitteleinzelhändler von denen vier in zentralen Versorgungsbereichen verortet sind. Darüber hinaus besitzen sechs Einzelhandelsbetriebe eine Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnbereiche. Zwei Standortbereichen kann eine besondere Funktion für die Nahversorgung zugewiesen werden aufgrund ihrer abgesetzten Lage, bzw. der überdurchschnittlichen Ausstattung. Die übrigen Einzelhandelsbetriebe übernehmen aufgrund fehlender siedlungsräumlicher Integration nur geringe Versorgungsfunktion für die dort ansässige Wohnbevölkerung, sondern bieten insbesondere Angebote für den autokundenorientierten Einkauf.

Zudem existieren in Hemelingen unterversorgte Siedlungslagen in Sebaldsbrück (und z. T. im angrenzenden Stadtteil Osterholz) sowie in Arbergen. In Sebaldsbrück ergibt sich aufgrund einer Mantelbevölkerung von rd. 3.500 Einwohner auf räumlicher Ebene ggf. Potenzial für eine Neuansiedlung. Die unterversorgten Siedlungslagen in Arbergen werden z. T. durch den besonderen Nahversorgungsstandort in der Arberger Heerstraße mitversorgt (vgl. nachfolgende Abbildung).



**Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>**

- < 400 m<sup>2</sup>
- 400 – 799 m<sup>2</sup>
- 800 – 1.499 m<sup>2</sup>
- 1.500 – 3.999 m<sup>2</sup>
- ≥ 4.000 m<sup>2</sup>

**Betriebstyp**

- filialisierter Lebensmittel-discounter
- filialisierter Lebensmittelsupermarkt
- SB-Warenhaus/Verbrauchermarkt
- ◆ Sonstiger Lebensmittelmarkt
- Drogeriemarkt
- Lebensmittelanbieter in der Region Bremen\*

**Nahversorgungsradien**

- Nahversorgungsradius 500 m (innerhalb ZVB)
- Nahversorgungsradius 700 m (innerhalb ZVB)
- Nahversorgungsradius 500 m (außerhalb ZVB)
- Nahversorgungsradius 700 m (außerhalb ZVB)

**Stadtteilgrenze**

- Stadtteilgrenze
- Stadtbezirksgrenze

**Siedlungsbereiche**

- ▨ unterversorgter Bereich mit Potenzial für Ansiedlung
- ▨ unterversorgter Bereich mit geringem Potenzial für Ansiedlung
- ▨ z. T. besonderem Nahversorgungsstandort zugeordneter unterversorgter Bereich

**Lagen**

- ZVB EHK 2019
- ZVB in der Region Bremen\*

**Nahversorgungsanalyse**

- Betrieb innerhalb eines ZVB
- Betrieb Nahversorgungsstandort
- Betrieb besonderer Nahversorgungsstandort
- Betrieb kein wesentlicher Beitrag zur räumlichen Nahversorgung
- Betrieb unzureichend siedlungsräumlich integriert
- ▬ städtebauliche Barriere
- realisierte/im Baubefindliche Neuan siedlung
- geplante Neuan siedlung
- 1.234 Einwohnerzahl

**Abbildung 90: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Hemelingen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage Stadt Bremen, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; \*nachrichtliche Übernahme der ZVB und der strukturprägenden Betriebe (> 400 m<sup>2</sup>) in der Region Bremen

Hemelingen verfügt über eine sehr hohe Verkaufsflächenausstattung im Bereich der Nahversorgung. Ein hoher Anteil der Verkaufsfläche befindet sich jedoch in städtebaulich nicht integrierten Lagen (insb. im Bereich Drogeriewaren). Dies ist u. a. auf den Sonderstandort Pfalzburger Straße zurückzuführen. Trotz fehlendem rechnerischen absatzwirtschaftlichen Potenzials lassen sich auf räumlicher Ebene unterversorgte Siedlungslagen mit Potenzial für Neuansiedlungen erkennen. Die Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters könnte zu einer planerisch wünschenswerten Verschiebung von Verkaufsflächenanteilen in städtebaulich integrierte Lagen führen und ist mit einer Aufwertung des perspektivischen Stadtteilzentrums verbunden. Insgesamt ergeben sich deshalb für Hemelingen folgende Entwicklungsempfehlungen:

---

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Keine Ausweitung der Verkaufsfläche erforderlich, stattdessen Sicherung des Bestandes mit Konzentration auf siedlungsräumlich integrierte Lagen und zentrale Versorgungsbereiche
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen
  - Drei Nahversorgungsstandorte (Auf der Hohwisch, Hastedter Heerstraße, Vahrer Straße)
  - Ein besonderer Nahversorgungsstandort Typ B (Mahndorfer Heerstraße)
  - Ein besonderer Nahversorgungsstandort Typ A (Arberger Heerstraße)
- Bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen an Nahversorgungsstandorten sind vorhabenbezogen zu prüfen

### 9.4.7 Horn-Lehe

Im Stadtteil Horn-Lehe sind eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung sowie eine Zentralität von rd. 96 % in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu erkennen (vgl. nachfolgende Tabelle). Die Verkaufsfläche im nahversorgungsrelevanten Bereich ist zu einem sehr hohen Anteil im zentralen Versorgungsbereich verortet (insb. unter Berücksichtigung der Erweiterung des Stadtteilzentrums um das Mühlenviertel). Zudem ist in Horn-Lehe ein hochwertiges Angebot zugunsten von Vollsortimentern (Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser und Supermärkte) zu erkennen (rd. 58 %).

Die Verkaufsfläche der Warengruppe Drogeriewaren ist zu einem angemessenen Anteil verteilt auf Drogeriefachmärkte und sonstige Einzelhandelsbetriebe. Aufgrund der prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklungen ist in beiden Warengruppen ein absatzwirtschaftliches Potenzial erkennbar. Dieses Potenzial vermindert sich durch die in der Realisierung befindliche Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters auf dem Universitätsgelände (westlich des Siedlungsbereichs Lehe).

**Tabelle 96: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Horn-Lehe**

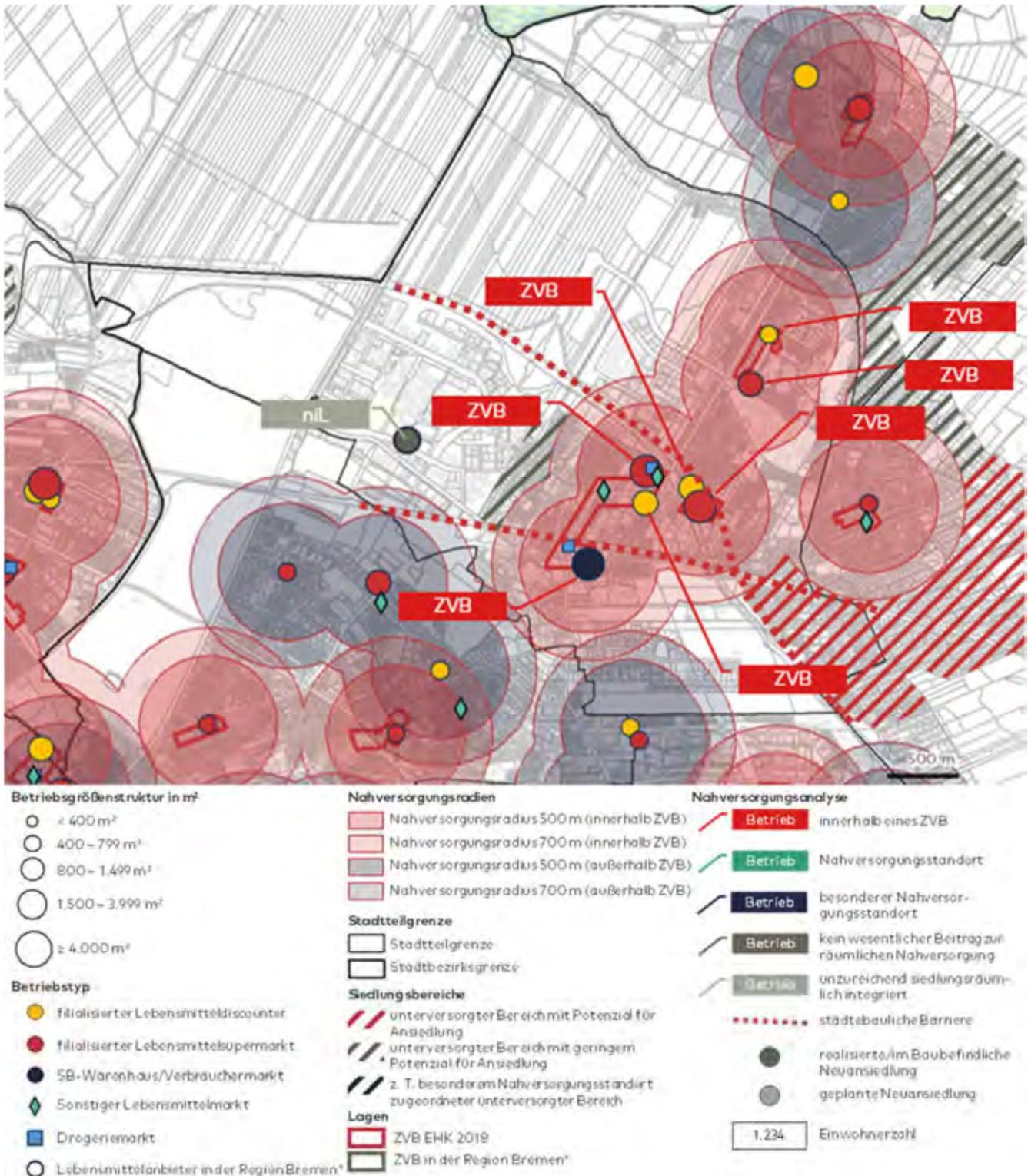
Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
<b>Absatzwirtschaftliches Potenzial</b>	■ ■ □			■ ■ □		
<b>Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)</b>	26.857 (rd. +2,2 %)					
<b>Sortimentspezifische Verkaufsfläche</b>	10.720 m <sup>2</sup>			1.920 m <sup>2</sup>		
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	0,41 m <sup>2</sup>			0,07 m <sup>2</sup>		
<b>Sortimentspezifische Zentralität</b>	96 %			90 %		
<b>Verkaufsfläche nach Lagebereich</b>	66 % ZVB	34 % siL	0 % niL	61 % ZVB	39 % siL	0 % niL
<b>Betriebstypenmix</b>	1x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		2x	Drogeriefachmarkt	
	3x	Supermarkt				
	3x	Lebensmitteldiscounter				
	2x	Sonstiger Lebensmittelmarkt				
<b>Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp</b>	58 %	Lebensmittelvollsortimenter		50 %	Drogeriefachmarkt	
	22 %	Lebensmitteldiscounter		50 %	Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
<b>Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*</b>	0,23 m <sup>2</sup>	Lebensmittelvollsortimenter		0,04 m <sup>2</sup>	Drogeriefachmärkte	
	0,09 m <sup>2</sup>	Lebensmitteldiscounter				
<b>Quantitative Nahversorgungssituation</b>	○ ○ ●			○ ● ●		
<b>Qualitative Nahversorgungssituation</b>	○ ○ ●			○ ● ●		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Verkaufsflächenangaben gerundet; Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \*bezogen auf Gesamtverkaufsfläche; ■■■ = hoher Handlungsbedarf, ■■ = mittlerer Handlungsbedarf, ■ = geringer Handlungsbedarf, □ = kein Handlungsbedarf, □ = reduzierter Handlungsbedarf aufgrund von in Realisierung befindlichen Vorhaben

Im Stadtteil Horn-Lehe befindet sich ein Großteil der Einzelhandelsbetriebe der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im zentralen Versorgungsbereich und somit in den zwei Nahversorgungszentren sowie dem Stadtteilzentrum (vgl. nachfolgende Abbildung). Lediglich der geplante Lebensmitteldiscounter auf dem Universitätsgelände befindet sich aufgrund fehlender umgebender Wohnbebauung in städtebaulich nicht integrierter Lage.

Zum Teil existieren in den Randlagen Horn-Lehes unterversorgte Siedlungsbereiche. Der östlich gelegene unterversorgte Siedlungsbereich überschneidet sich mit einer unterversorgten Siedlungslage in Oberneuland, in welcher insgesamt rd. 3.500 Einwohner wohnhaft sind. Aufgrund städtebaulicher Barrieren ist dieser Siedlungsbereich eher dem Stadtteil Oberneuland zugeordnet und wird zum Teil durch die zentralen Versorgungsbereiche Horn-Lehes mitversorgt. Die Ansiedlung eines Nahversorgungsangebots im Wohnpark Oberneuland kann jedoch zur Verbesserung der Versorgungssituation beitragen.

Westlich des Stadtteilzentrums erfolgt die Realisierung eines Lebensmitteldiscounters auf dem Universitätsgelände, wobei dieser Standort auf Grundlage einer stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung zur Versorgung der auf dem Universitätsgelände wohnenden und lernenden Studierenden sowie der Beschäftigten dienen soll.



**Abbildung 91: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Horn-Lehe**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage Stadt Bremen, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; \*nachrichtliche Übernahme der ZVB und der strukturprägenden Betriebe (> 400 m<sup>2</sup>) in der Region Bremen

Trotz einer als positiv zu bewertenden Ausstattung des Stadtteils ergibt sich auf quantitativer Ebene in Horn-Lehe ein rechnerisches Potenzial für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Dieses entsteht u. a. aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums. Räumlich gesehen ist eine unterversorgte Siedlungslage am Stadtteilrand an der Grenze zu Oberneuland verortet. Somit lassen sich für Horn-Lehe folgende Empfehlungen formulieren:

---

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- ggf. Versorgung des unterversorgten Bereichs in Horn durch Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Horn oder Oberneuland aufgrund der Lage an der Stadtteilgrenze
- ggf. Ansiedlung eines Drogeriemarktes (vorzugsweise in den Nahversorgungszentren) bzw. Ausweitung des bestehenden Angebots im Stadtteilzentrum
- Angebotsarrondierungen (und Neuansiedlungen) der Lebensmittelanbieter in den zentralen Versorgungsbereichen ermöglichen

### 9.4.8 Huchting

Die quantitative Nahversorgungssituation in Huchting kann als hoch bewertet werden mit leicht überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattungen und Zentralitäten (0,44 m<sup>2</sup> je EW) der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Absatzwirtschaftliche Potenziale sind daher rechnerisch für die Warengruppe in geringem Maß zu ermitteln (vgl. nachfolgende Tabelle). Das Angebot in Huchting ist eher discountorientiert und wird durch einen Verbrauchermarkt und einen Supermarkt ergänzt. Ein nicht unerheblicher Anteil ist im Gewerbegebiet im Norden des Stadtteils in nicht integrierten Lagen verortet (rd. 21 %).

Die Ausstattung mit Drogeriefachmärkten ist quantitativ als durchschnittlich zu bewerten (Verkaufsflächenausstattung rd. 0,08 m<sup>2</sup> je EW). Qualitativ ergibt sich ein leichtes Übergewicht des Angebots als Randsortiment in sonstigen Einzelhandelsbetrieben zulasten der Drogeriefachmärkte.

**Tabelle 97: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Huchting**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
<b>Absatzwirtschaftliches Potenzial</b>	■ □ □			□ □ □		
<b>Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)</b>	30.427 (rd. +0,2 %)					
<b>Sortimentspezifische Verkaufsfläche</b>	13.040 m <sup>2</sup>			2.270 m <sup>2</sup>		
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	0,44 m <sup>2</sup>			0,08 m <sup>2</sup>		
<b>Sortimentspezifische Zentralität</b>	110 %			104 %		
<b>Verkaufsfläche nach Lagebereich</b>	35 % ZVB	44 % siL	21 % niL	75 % ZVB	18 % siL	7 % niL
<b>Betriebstypenmix</b>	1x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus	1x Supermarkt	6x Lebensmitteldiscounter	4x Sonstiger Lebensmittelmarkt	2x Drogeriefachmarkt	
<b>Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp</b>	32 % Lebensmittelvollsortimenter	36 % Lebensmitteldiscounter		37 % Drogeriefachmarkt	63 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
<b>Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*</b>	0,14 m <sup>2</sup> Lebensmittelvollsortimenter	0,15 m <sup>2</sup> Lebensmitteldiscounter		0,03 m <sup>2</sup> Drogeriefachmärkte		
<b>Quantitative Nahversorgungssituation</b>	○ ○ ●			○ ○ ●		
<b>Qualitative Nahversorgungssituation</b>	○ ● ○			○ ● ●		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Verkaufsflächenangaben gerundet; Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \*bezogen auf Gesamtverkaufsfläche; ■■■ = hoher Handlungsbedarf, ■■ = mittlerer Handlungsbedarf, ■ = geringer Handlungsbedarf, □ = kein Handlungsbedarf, □ = reduzierter Handlungsbedarf aufgrund von in Realisierung befindlichen Vorhaben

In Huchting finden sich drei Lebensmitteleinzelhändler im zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum (vgl. nachfolgende Abbildung). Zudem sind zwei weitere Betriebe im neu ausgewiesenen Nahversorgungszentrum Kirchhuchtinger Landstraße angesiedelt. Ein weiterer Betrieb weist eine Funktion für die Nahversorgung durch eine siedlungsräumlich integrierte Lage und einen wesentlichen Beitrag zur räumlichen Nahversorgung in Mittelhuchting auf. Zukünftig wird sich durch die Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters in der Delfter Straße die Nahversorgungssituation im zentral gelegenen unterversorgten Siedlungsbereich verbessern. Des Weiteren befindet sich eine unterversorgte Siedlungslage in abgesetzter Lage im Osten des Stadtteils. Diese besitzt jedoch durch fehlende Mantelbevölkerung geringes Ansiedlungspotenzial.

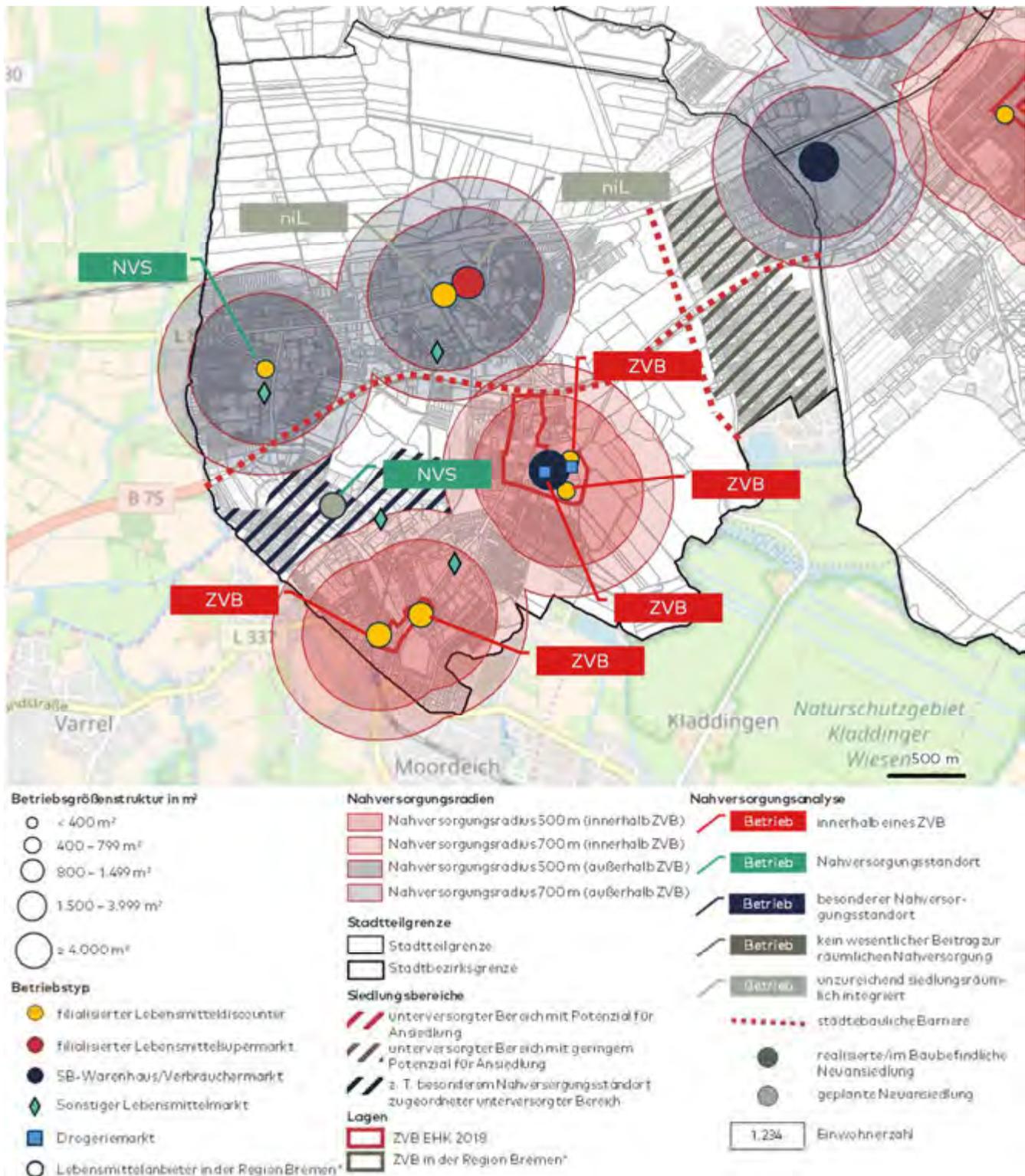


Abbildung 92: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Huchting

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage Stadt Bremen, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; \*nachrichtliche Übernahme der ZVB und der strukturprägenden Betriebe (> 400 m<sup>2</sup>) in der Region Bremen

Huchting stellt sich als gut ausgestatteter Stadtteil im quantitativen Bereich dar. Auf qualitativer Ebene ist zu erkennen, dass das Angebot z. T. discountorientiert ist und sich ein wesentlicher Anteil in nicht integrierten Lagen befindet. Abschließend werden für Huchting folgende Empfehlungen formuliert:

---

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Sicherung des Bestandes mit Konzentration auf Nahversorgungsstandorte und zentrale Versorgungsbereiche
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
  - Ein Nahversorgungsstandort (Heinrich-Plett-Allee)
  - Ein perspektivischer Nahversorgungsstandort (Delfter Straße)
- Bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen an Nahversorgungsstandorten sind vorhabenbezogen zu prüfen

### 9.4.9 Mitte

In Mitte findet sich ein vollumfängliches Nahversorgungsangebot, welches sich in einer Zentralität von rd. 244 % (Nahrungs- und Genussmittel) sowie 574 % (Drogeriewaren) widerspiegelt (vgl. nachfolgende Tabelle). In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird ein Großteil des Einzelhandelsangebots in sonstigen Lebensmittelmärkten angeboten. Weiterhin existiert ein leichter Überhang an discountorientierten Anbietern. Sieben Drogeriefachmärkte stellen einen hohen Anteil der Verkaufsfläche der Warengruppe Drogeriewaren. Ergänzt werden die Fachmärkte durch spezifizierte Angebote in Apotheken und Parfümerien sowie Lebensmittelmärkten.

Durch die bevorstehende Fertigstellung des City Gate im Bereich des Hauptbahnhofs (Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie eines Drogeriemarktes) wird die Verkaufsflächenausstattung und Zentralität weiterhin gesteigert. Eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriefachmarktes auf dem Sparkassenareal könnte darüber hinaus zu einer geringfügigen Verbesserung der räumlichen Nahversorgung führen.

**Tabelle 98: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Mitte**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
<b>Absatzwirtschaftliches Potenzial</b>	□□□			□□□		
<b>Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)</b>	18.476 (rd. -0,1 %)					
<b>Sortimentspezifische Verkaufsfläche</b>	15.090 m <sup>2</sup>			6.350 m <sup>2</sup>		
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	0,84 m <sup>2</sup>			0,35 m <sup>2</sup>		
<b>Sortimentspezifische Zentralität</b>	244 %			574 %		
<b>Verkaufsfläche nach Lagebereich</b>	86 % ZVB	14 % siL	0 % niL	96 % ZVB	4 % siL	0 % niL
<b>Betriebstypenmix</b>	0x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		7x	Drogeriefachmarkt	
	3x	Supermarkt				
	5x	Lebensmitteldiscounter				
	7x	Sonstiger Lebensmittelmarkt				
<b>Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp</b>	14 %	Lebensmittelvollsortimenter		42 %	Drogeriefachmarkt	
	18 %	Lebensmitteldiscounter		58 %	Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
<b>Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*</b>	0,12 m <sup>2</sup>	Lebensmittelvollsortimenter		0,15 m <sup>2</sup>	Drogeriefachmärkte	
	0,15 m <sup>2</sup>	Lebensmitteldiscounter				
<b>Quantitative Nahversorgungssituation</b>	○ ○ ●			○ ○ ●		
<b>Qualitative Nahversorgungssituation</b>	○ ○ ●			○ ○ ●		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Verkaufsflächenangaben gerundet; Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \*bezogen auf Gesamtverkaufsfläche; ■■■ = hoher Handlungsbedarf, ■■ = mittlerer Handlungsbedarf, ■ = geringer Handlungsbedarf, □ = kein Handlungsbedarf, □ = reduzierter Handlungsbedarf aufgrund von in Realisierung befindlichen Vorhaben



Der Stadtteil Mitte stellt einen deutlich überdurchschnittlich ausgestatteten Stadtteil dar, was insbesondere auf die Versorgungsfunktion der Innenstadt zurückzuführen ist. Perspektivisch wird sich die Nahversorgungssituation durch zwei Ansiedlungen (Lebensmittelanbieter am Hauptbahnhof und möglicherweise Sparkassenareal) insbesondere quantitativ weiter verbessern.

Insgesamt wird für den Stadtteil Mitte keine umfassende Ausweitung der Verkaufsfläche empfohlen, um ein räumlich ausgewogenes Nahversorgungsangebot auch in den weiteren Stadtteilen schützen zu können. Die Sicherung des Bestandes und damit gegebenenfalls verbundene bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen sollten im Stadtteil grundsätzlich jedoch möglich sein.

### 9.4.10 Neustadt

In der Neustadt existiert in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine überdurchschnittliche Verkaufsfläche und eine hohe Zentralität (rd. 119 %). Jeweils rd. ein Drittel der Verkaufsflächen befinden sich in den zentralen Versorgungsbereichen, in städtebaulich integrierten Lagen und in nicht integrierten Lagen. Durch das hohe Angebot der Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser und Supermärkte überwiegt dieses gegenüber den Lebensmitteldiscountern. Die positiven Bevölkerungsprognosen bedingen trotz derzeit guter Ausstattung geringe Potenziale in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

Im Bereich Drogeriewaren wurde zum Zeitpunkt der Erhebung eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung festgestellt sowie eine Zentralität von rd. 76 % (vgl. nachfolgende Tabelle). Durch die Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts am Einkaufspark Duckwitzstraße wurde die Ausstattung im Stadtteil verbessert, jedoch zugunsten nicht integrierter Standortbereiche. Aufgrund des Ausbaus des Angebots ergibt sich somit noch geringes Potenzial in der Warengruppe Drogeriewaren.

**Tabelle 99: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Neustadt**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
<b>Absatzwirtschaftliches Potenzial</b>	■ □ □			■ ■ □		
<b>Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)</b>	45.889 (rd. +2,7 %)					
<b>Sortimentspezifische Verkaufsfläche</b>	20.960 m <sup>2</sup>			2.660 m <sup>2</sup>		
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	0,47 m <sup>2</sup>			0,06 m <sup>2</sup>		
<b>Sortimentspezifische Zentralität</b>	119 %			76 %		
<b>Verkaufsfläche nach Lagebereich</b>	32 % ZVB	32 % siL	36 % niL	41 % ZVB	24 % siL	35 % niL
<b>Betriebstypenmix</b>	2x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		3x	Drogeriefachmarkt	
	4x	Supermarkt				
	8x	Lebensmitteldiscounter				
	5x	Sonstiger Lebensmittelmarkt				
<b>Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp</b>	46 %	Lebensmittelvollsortimenter		27 %	Drogeriefachmarkt	
	21 %	Lebensmitteldiscounter		73 %	Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
<b>Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*</b>	0,21 m <sup>2</sup>	Lebensmittelvollsortimenter		0,02 m <sup>2</sup>	Drogeriefachmärkte	
	0,10 m <sup>2</sup>	Lebensmitteldiscounter				
<b>Quantitative Nahversorgungssituation</b>	○ ○ ●			○ ● ○		
<b>Qualitative Nahversorgungssituation</b>	○ ● ○			○ ● ○		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Verkaufsflächenangaben gerundet; Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \*bezogen auf Gesamtverkaufsfläche; ■■■ = hoher Handlungsbedarf, ■■ = mittlerer Handlungsbedarf, ■ = geringer Handlungsbedarf, □ = kein Handlungsbedarf, □ = reduzierter Handlungsbedarf aufgrund von in Realisierung befindlichen Vorhaben

Ein hoher Anteil des Angebots in der Neustadt ist in den zentralen Versorgungsbereichen verortet. Das dort vorgehaltene Einzelhandelsangebot wird in hohem Maß in Form kleinflächiger Konzepte betrieben. Neben den Angeboten in den zentralen Versorgungsbereichen besitzen vier weitere Standorte eine Funktion für die Nahversorgung. Insbesondere der Standort in der Volkmannstraße besitzt durch die Quantität und Qualität des vorhandenen Angebots eine besondere Nahversorgungsfunktion. Der Verbrauchermarkt am Einkaufspark Duckwitzstraße hingegen erfüllt wegen fehlender Integration in siedlungsräumliche Zusammenhänge keine Nahversorgungsfunktion.

Im östlichen Bereich der Neustadt befindet sich angrenzend an Obervieland eine unterversorgte Siedlungslage, welche Potenzial für eine Neuansiedlung aufweist (vgl. nachfolgende Abbildung). Dort soll im Rahmen der Entstehung der Gartenstadt Werdersee perspektivisch ein Lebensmittelmarkt angesiedelt werden. Die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes könnte außerdem die Nahversorgungssituation in Huckelriede räumlich verbessern. Weiterhin gibt es Ansiedlungswünsche in der Airportstadt (nicht integrierte Lage) und im Güldenhaus-Quartier (städtebaulich integrierte Lage). Dabei ist die Realisierung eines Lebensmittelmarktes in der Airportstadt stadtentwicklungspolitische Zielstellung, um die dort Beschäftigten und die Reisenden zu versorgen.

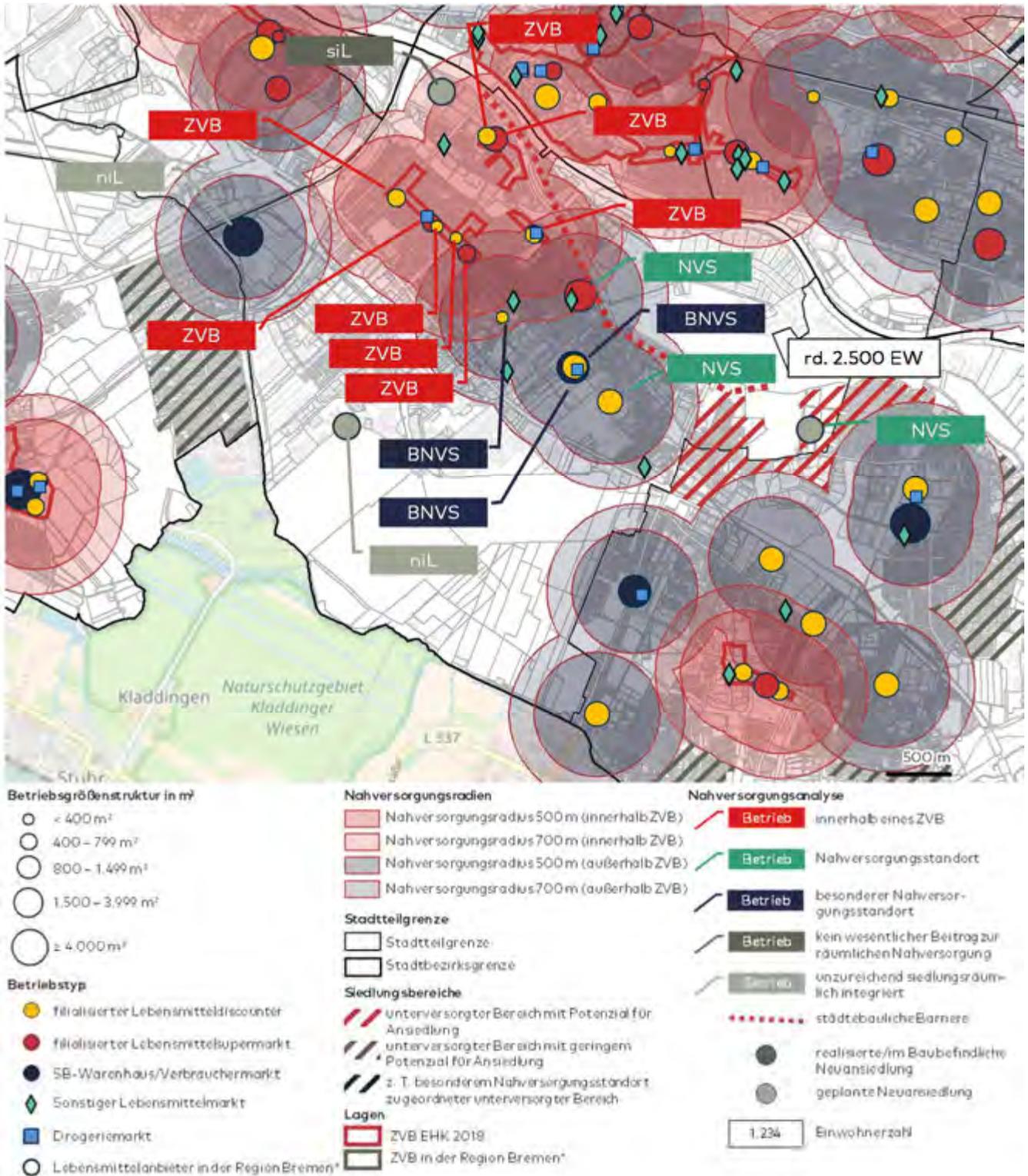


Abbildung 94: Räumliche Nahversorgungsanalyse in der Neustadt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage Stadt Bremen, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; \*nachrichtliche Übernahme der ZVB und der strukturprägenden Betriebe (> 400 m<sup>2</sup>) in der Region Bremen

Die Nahversorgung in der Neustadt ist insgesamt gut ausgestattet, weist jedoch auf qualitativer Ebene z. T. Schwächen auf durch die Orientierung auf nicht integrierte Lagen (insb. durch den Einkaufspark Duckwitz). In den zentralen Versorgungsbereichen besteht darüber hinaus ein hoher Anteil an kleinflächigen Lebensmitteldiscountern, welche bedarfsgerecht weiterzuentwickeln sind. Für die Neustadt werden folgende Entwicklungsempfehlungen getroffen:

---

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in unterversorgten Siedlungslagen (insb. Huckelriede auch aufgrund der Wohnbauentwicklung der Gartenstadt Werdersee)
- Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in den zentralen Versorgungsbereichen oder mit geringerer Priorität an besonderen Nahversorgungsstandorten
- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Lebensmittelbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
  - Zwei Nahversorgungsstandorte (Buntentorsteinweg, Kornstraße)
  - Zwei besondere Nahversorgungsstandorte Typ C (Gottfried-Menken-Straße, Kornstraße/Volkmannstraße)
  - Ein perspektivischer Nahversorgungsstandort (Gartenstadt Werdersee)
- Bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen an Nahversorgungsstandorten sind vorhabenbezogen zu prüfen

### 9.4.11 Oberneuland

Die Nahversorgung im Stadtteil Oberneuland weist z. T. Defizite auf. Dies spiegelt sich in stark unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattungen von rd. 0,21 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,02 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Drogeriewaren wider (vgl. nachfolgende Tabelle). Positiv hervorgehoben werden kann die Konzentration des Nahversorgungsangebots auf die Nahversorgungszentren und städtebaulich integrierte Lagen. Negativ zu bewerten, ist das Fehlen eines Drogeriefachmarktes im Stadtteil, sodass die Warengruppe ausschließlich in sonstigen Einzelhandelsbetrieben angeboten wird.

**Tabelle 100: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Oberneuland**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
<b>Absatzwirtschaftliches Potenzial</b>	■■■□			■■■□		
<b>Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)</b>	13.318 (rd. +0,7 %)					
<b>Sortimentspezifische Verkaufsfläche</b>	2.700 m <sup>2</sup>			220 m <sup>2</sup>		
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	0,21 m <sup>2</sup>			0,02 m <sup>2</sup>		
<b>Sortimentspezifische Zentralität</b>	43 %			17 %		
<b>Verkaufsfläche nach Lagebereich</b>	71 % ZVB	29 % siL	0 % niL	82 % ZVB	18 % siL	0 % niL
<b>Betriebstypenmix</b>	0x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		0x	Drogeriefachmarkt	
	2x	Supermarkt				
	1x	Lebensmitteldiscounter				
	1x	Sonstiger Lebensmittelmarkt				
<b>Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp</b>	40 %	Lebensmittelvollsortimenter		0 %	Drogeriefachmarkt	
	28 %	Lebensmitteldiscounter		100 %	Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
<b>Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*</b>	0,08 m <sup>2</sup>	Lebensmittelvollsortimenter		0,00 m <sup>2</sup>	Drogeriefachmärkte	
	0,06 m <sup>2</sup>	Lebensmitteldiscounter				
<b>Quantitative Nahversorgungssituation</b>	●●○			●○○		
<b>Qualitative Nahversorgungssituation</b>	○○●			●○○		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Verkaufsflächenangaben gerundet; Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \*bezogen auf Gesamtverkaufsfläche; ■■■ = hoher Handlungsbedarf, ■■ = mittlerer Handlungsbedarf, ■ = geringer Handlungsbedarf, □ = kein Handlungsbedarf, □ = reduzierter Handlungsbedarf aufgrund von in Realisierung befindlichen Vorhaben

Durch die schwache quantitative Ausstattung sind auch auf räumlicher Ebene Defizite in der Nahversorgung zu erkennen, welche sich in drei größeren unterversorgten Siedlungslagen widerspiegeln. Die unterversorgten Siedlungslagen erstrecken sich neben den Randlagen im Norden und Osten des Stadtteils mit jeweils geringem Ansiedlungspotenzial (jeweils rd. 2.000 EW) auch auf den zentralen Bereich Oberneulands sowie Teile Horn-Lehes (vgl. nachfolgende Abbildung). Letztgenannte Siedlungslage entspricht einer großen Fläche, die durch Einfamilienhausbebauung bedingt eine eher dünne Bevölkerungsdichte aufweist. Insgesamt kann in der unterversorgten Siedlungslage der beiden Stadtteile eine Bevölkerung von rd. 3.500 Einwohnern ermittelt werden, welche zur Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters genutzt werden könnte.

Neben den Lebensmittelvollsortimentern in den Nahversorgungszentren übernimmt u. a. der Lebensmitteldiscounter im Südosten eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die südlich der A27 gelegenen Siedlungsgebiete in Oberneuland sowie z. T. im angrenzenden Osterholz.

Durch die bevorstehende Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters und eines Drogeriefachmarktes im Nahversorgungszentrum Mühlenfeldstraße kommt es zu einer quantitativen Verbesserung der Nahversorgung. Die geplante Ansiedlung eines Nahversorgers im Wohnpark Oberneuland könnte darüber hinaus auch die räumliche Nahversorgung verbessern und die unterversorgte Siedlungslage im zentralen Bereich des Stadtteils z. T. mitversorgen.

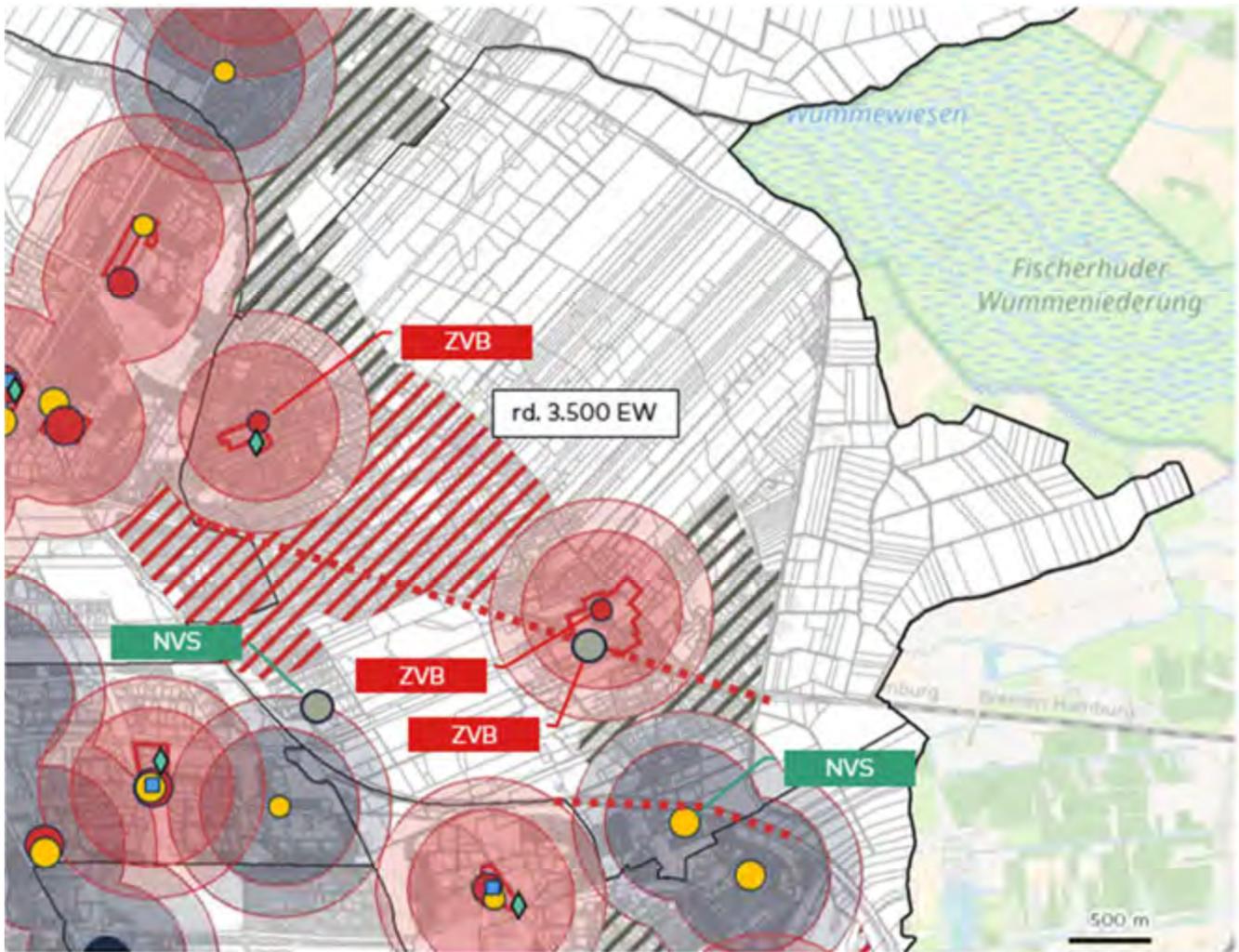


Abbildung 95: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Oberneuland

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage Stadt Bremen, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; \*nachrichtliche Übernahme der ZVB und der strukturprägenden Betriebe (> 400 m<sup>2</sup>) in der Region Bremen

Oberneuland besitzt sehr geringe Ausstattungskennziffern im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich, wodurch sich insbesondere Schwächen auf quantitativer und räumlicher Ebene ergeben. Für Oberneuland werden deshalb folgende Entwicklungsempfehlungen getroffen:

---

## **ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN**

- Erhalt und Ausbau des Nahversorgungsangebots in den zentralen Versorgungsbereichen
- ggf. Versorgung des unterversorgten Bereichs in Oberneuland durch Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Horn oder Oberneuland aufgrund der Lage an der Stadtteilgrenze
- Ansiedlung eines Drogeriemarktes im zentralen Versorgungsbereich (Expansionsanforderungen an Mantelbevölkerung ausgewählter Dorgeriefachmärkte erfüllt)
- Zum Schutz und zur Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
  - Ein Nahversorgungsstandort (Schevemoorer Landstraße)
  - Ein perspektivischer Nahversorgungsstandort (Wohnpark Oberneuland)

### 9.4.12 Obervieland

Der Stadtteil Obervieland weist in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine hohe quantitative Ausstattung auf (0,48 m<sup>2</sup> je EW), welche sich unter anderem durch die Verkaufsflächen am Sonderstandort Habenhausen ergibt. Damit liegt für die Warengruppe eine Zentralität von rd. 115 % vor. Qualitativ ist die Nahversorgungssituation aufgrund hoher Anteile in nicht integrierten Lagen (rd. 60 %) sowie einer hohen Discounteranzahl als eher kritisch zu bewerten.

Die Warengruppe Drogeriewaren verfügt über eine durchschnittliche Ausstattung der Verkaufsfläche je Einwohner (rd. 0,07 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je EW), jedoch mit einem hohen Anteil der Verkaufsfläche in nicht integrierten Lagen (vgl. nachfolgende Tabelle). Die Ausstattung mit Drogeriemärkten ist als eher gering zu bezeichnen.

**Tabelle 101: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Obervieland**

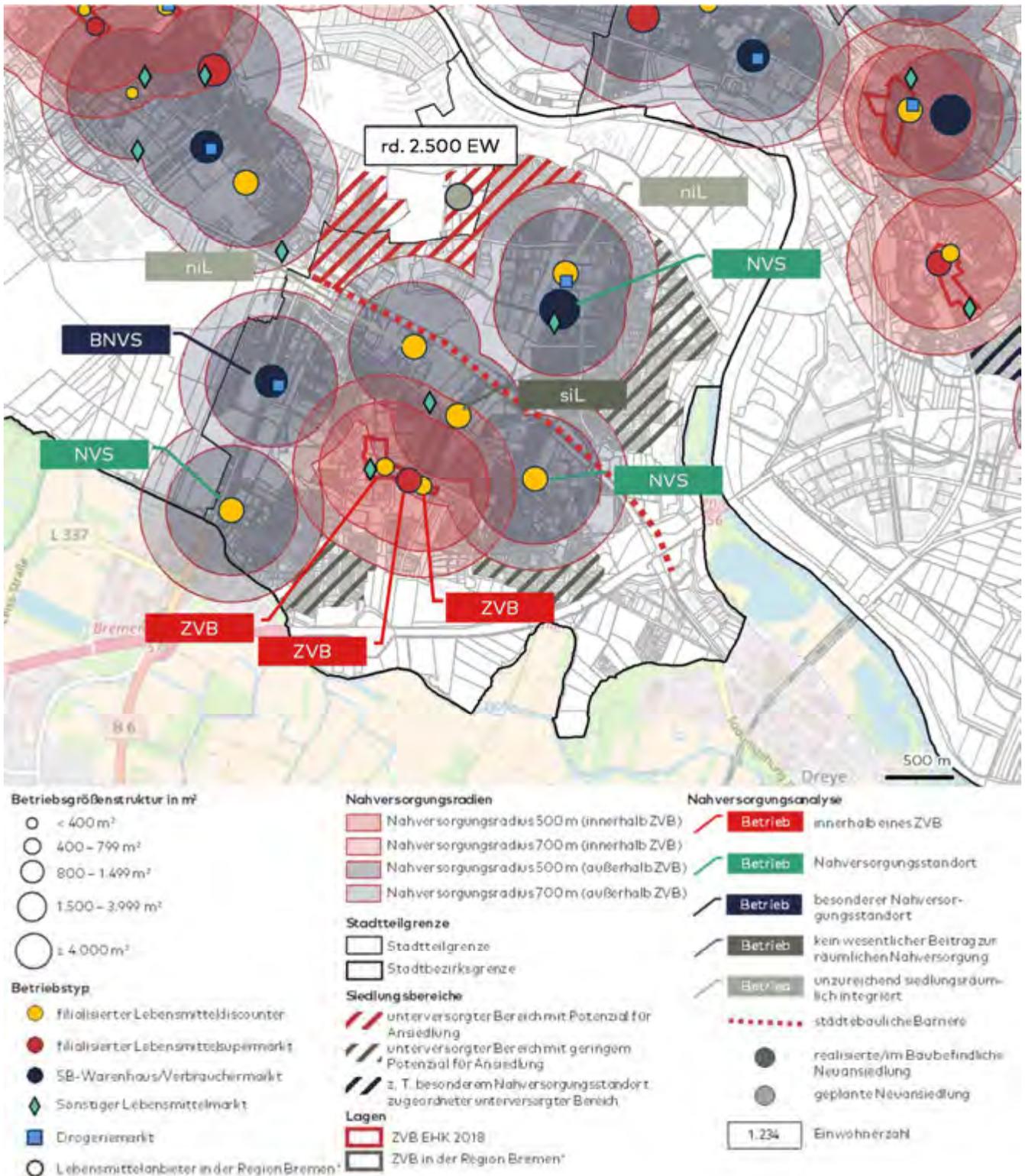
Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
<b>Absatzwirtschaftliches Potenzial</b>	□□□			■□□		
<b>Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)</b>	36.438 (rd. -0,5 %)					
<b>Sortimentspezifische Verkaufsfläche</b>	17.210 m <sup>2</sup>			2.640 m <sup>2</sup>		
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	0,48 m <sup>2</sup>			0,07 m <sup>2</sup>		
<b>Sortimentspezifische Zentralität</b>	115 %			80 %		
<b>Verkaufsfläche nach Lagebereich</b>	18 % ZVB	22 % siL	60 % niL	11 % ZVB	33 % siL	56 % niL
<b>Betriebstypenmix</b>	2x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		2x	Drogeriefachmarkt	
	1x	Supermarkt				
	7x	Lebensmitteldiscounter				
	3x	Sonstiger Lebensmittelmarkt				
<b>Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp</b>	48 %	Lebensmittelvollsortimenter		28 %	Drogeriefachmarkt	
	29 %	Lebensmitteldiscounter		72 %	Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
<b>Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*</b>	0,23 m <sup>2</sup>	Lebensmittelvollsortimenter		0,02 m <sup>2</sup>	Drogeriefachmärkte	
	0,14 m <sup>2</sup>	Lebensmitteldiscounter				
<b>Quantitative Nahversorgungssituation</b>	○ ○ ●			○ ● ●		
<b>Qualitative Nahversorgungssituation</b>	● ● ○			● ● ○		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Verkaufsflächenangaben gerundet; Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \*bezogen auf Gesamtverkaufsfläche; ■■■ = hoher Handlungsbedarf, ■■ = mittlerer Handlungsbedarf, ■ = geringer Handlungsbedarf, □ = kein Handlungsbedarf, □ = reduzierter Handlungsbedarf aufgrund von in Realisierung befindlichen Vorhaben

Neben den Betrieben im zentralen Versorgungsbereich weisen drei weitere Standorte eine Funktion für die Nahversorgung auf. Nördlich der Bundesstraße 6n fungiert das teilintegrierte SB-Warenhaus als Nahversorgungsstandort. Der Standort war bisher dem Sonderstandort Habenhausen zugeordnet, verfügt jedoch

über eine Nahversorgungsfunktion für die südlich und östlich angrenzenden Siedlungsbereiche.

Der nördlich gelegene Lebensmitteldiscounter weist eine stärkere Orientierung in Richtung des Gewerbegebietes auf und dient vornehmlich dem autokundenorientierten Einkauf. Weiterhin finden sich zwei weitere Lebensmitteldiscounter mit Nahversorgungsfunktion in Obervieland. Darüber hinaus kann dem Verbrauchermarkt mit angeschlossenem Drogeriefachmarkt im Westen des Stadtteils eine besondere Nahversorgungsfunktion aufgrund der guten quantitativen und qualitativen Ausstattung zugesprochen werden. Die weiteren Lebensmitteldiscounter hingegen sind nicht städtebaulich integriert oder leisten keinen wesentlichen Beitrag zur Nahversorgung aufgrund von starken Überschneidungen der Nahversorgungsradien (vgl. nachfolgende Abbildung).



**Abbildung 96: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Obervieland**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage Stadt Bremen, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; \*nachrichtliche Übernahme der ZVB und der strukturprägenden Betriebe (> 400 m<sup>2</sup>) in der Region Bremen

In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel stellt sich Obervieland als quantitativ gut ausgestattet dar. Qualitativ hingegen sind Mängel zu erkennen, welche sich durch einen hohen Anteil der Verkaufsflächen an nicht integrierten Standorten darstellen. Für Obervieland werden folgende Empfehlungen getroffen:

---

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Sicherung des Bestandes mit Konzentration auf (besondere) Nahversorgungsstandorte und zentrale Versorgungsbereiche
- Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im zentralen Versorgungsbereich zur Stärkung und Ausweitung des Angebots
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
  - Drei Nahversorgungsstandorte (Arsterdamm, Kattenturmer Heerstraße 326, Steinsetzerstraße)
  - Ein besonderer Nahversorgungsstandort Typ C (Kattenturmer Heerstraße 140)
- Verbesserung der städtebaulichen Integration des Nahversorgungsstandortes Steinsetzerstraße z. B. durch Optimierung der Fußwegesituation; ggf. langfristige Öffnung zur umliegenden Wohnbebauung in Richtung Süden und Osten (siehe dazu auch Entwicklungsziele zum benachbarten Sonderstandort in Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**)
- Bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen an Nahversorgungsstandorten sind vorhabenbezogen zu prüfen

### 9.4.13 Osterholz

In Osterholz ist insbesondere durch den Weserpark eine sehr hohe quantitative Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Bereich vorzufinden. Dies wird durch eine stark überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (rd. 0,57 m<sup>2</sup> je EW) und Zentralität (rd. 162 %) der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel gestützt (vgl. nachfolgende Tabelle). Durch den hohen Anteil an nicht integrierten Standorten insbesondere durch den Weserpark (rd. 46 %) ist die Nahversorgungssituation als kritisch anzusehen. Zudem besteht eine leicht überdurchschnittliche Anzahl an Lebensmitteldiscountern. Das Verhältnis zwischen Drogeriefachmärkten und Angeboten in sonstigen Einzelhandelsbetrieben ist annehmbar. Insgesamt sind für Osterholz rechnerisch keine größeren absatzwirtschaftlichen Potenziale zu ermitteln.

**Tabelle 102: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Osterholz**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
<b>Absatzwirtschaftliches Potenzial</b>	□□□			□□□		
<b>Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)</b>	37.730 (rd. +2,4 %)					
<b>Sortimentspezifische Verkaufsfläche</b>	21.580 m <sup>2</sup>			4.630 m <sup>2</sup>		
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	0,57 m <sup>2</sup>			0,12 m <sup>2</sup>		
<b>Sortimentspezifische Zentralität</b>	162 %			220 %		
<b>Verkaufsfläche nach Lagebereich</b>	28 % ZVB	26 % siL	46 % niL	28 % ZVB	8 % siL	64 % niL
<b>Betriebstypenmix</b>	1x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		2x	Supermarkt	
	6x	Lebensmitteldiscounter		4x	Drogeriefachmarkt	
	5x	Sonstiger Lebensmittelmarkt				
<b>Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp</b>	41 %	Lebensmittelvollsortimenter		36 %	Drogeriefachmarkt	
	27 %	Lebensmitteldiscounter		64 %	Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
<b>Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*</b>	0,23 m <sup>2</sup>	Lebensmittelvollsortimenter		0,04 m <sup>2</sup>	Drogeriefachmärkte	
	0,15 m <sup>2</sup>	Lebensmitteldiscounter				
<b>Quantitative Nahversorgungssituation</b>	○ ○ ●			○ ○ ●		
<b>Qualitative Nahversorgungssituation</b>	○ ● ○			○ ● ○		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Verkaufsflächenangaben gerundet; Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \*bezogen auf Gesamtverkaufsfläche; ■■■ = hoher Handlungsbedarf, ■■ = mittlerer Handlungsbedarf, ■ = geringer Handlungsbedarf, □ = kein Handlungsbedarf, □ = reduzierter Handlungsbedarf aufgrund von in Realisierung befindlichen Vorhaben

Im Stadtteil Osterholz sind zum Zeitpunkt der Bestandserhebung vier Nahversorger im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt gewesen. Der Lebensmitteldiscounter im Nahversorgungszentrum Blockdiek ist mittlerweile geschlossen. An der Ausfallstraße Osterholzer Heerstraße übernehmen zwei Lebensmittelbetriebe in teilintegrierter Lage eine Nahversorgungsfunktion. Der Lebensmitteldiscounter

im Westen besitzt zudem eine besondere Nahversorgungsfunktion aufgrund angrenzender, unterversorgter Siedlungslagen. Im Norden des Stadtteils fungiert ein weiterer Lebensmitteldiscounter als Nahversorger. Den Lebensmittelanbietern im Weserpark kann aufgrund ihrer fehlenden siedlungsräumlichen Integration keine Nahversorgungsfunktion zugesprochen werden (vgl. nachfolgende Abbildung).

Trotz einer sehr hohen quantitativen Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Bereich existieren drei größere unterversorgte Siedlungslagen in Osterholz. Im Ortsteil Tenever ist durch die Schließung eines Lebensmitteldiscounters eine unterversorgte Siedlungslage mit rd. 6.000 Einwohnern zu identifizieren. Ebenfalls finden sich unterversorgte Siedlungslagen im Ellener Feld und im Ortsteil Osterholz sowie im angrenzenden Stadtteil Hemelingen (jeweils rd. 3.000 EW).

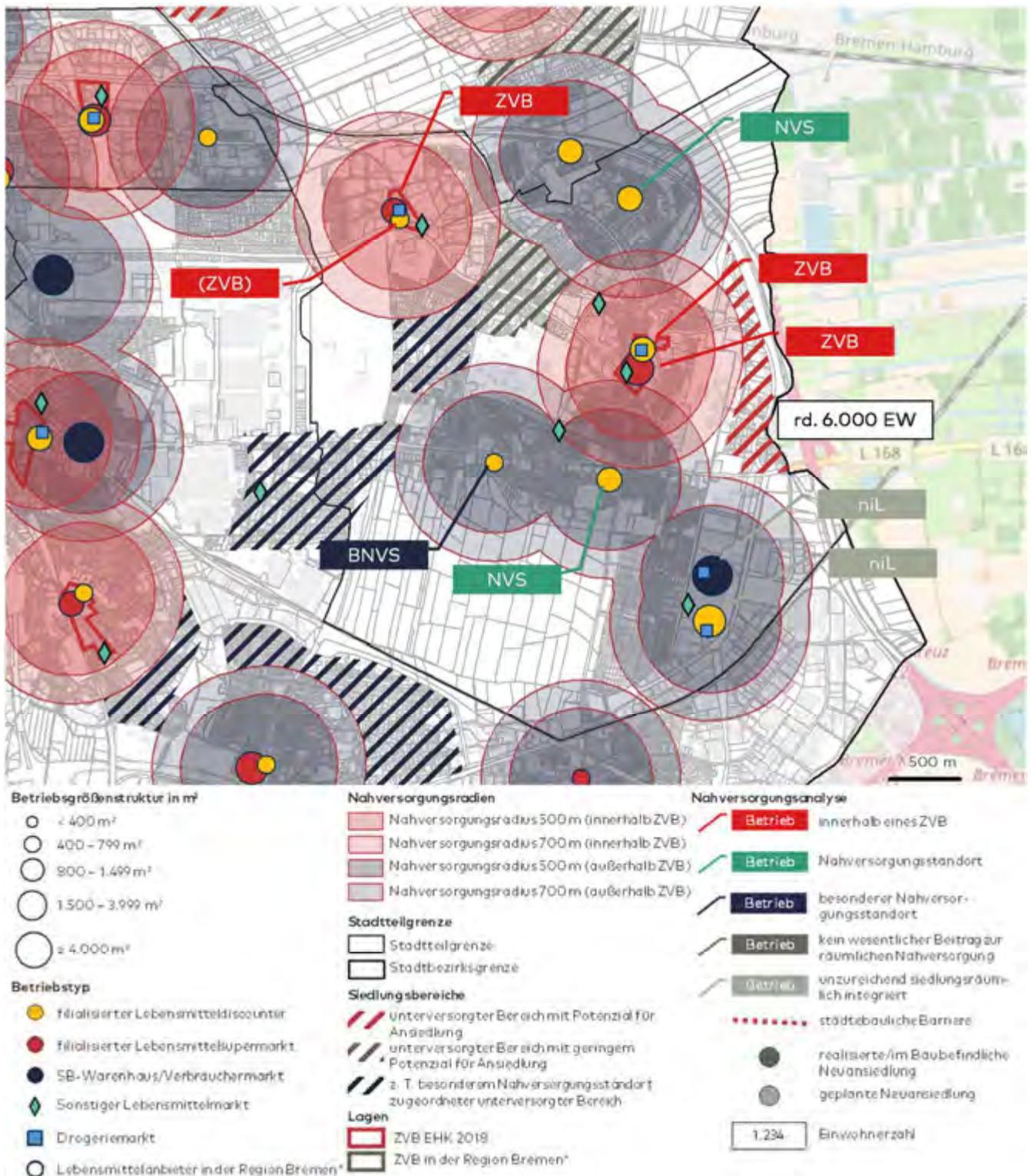


Abbildung 97: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Osterholz

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage Stadt Bremen, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; \*nachrichtliche Übernahme der ZVB und der strukturprägenden Betriebe (> 400 m<sup>2</sup>) in der Region Bremen; ○ = Betrieb nach Bestandserhebung geschlossen

Auf quantitativer Ebene stellt sich Osterholz stark überdurchschnittlich ausstattet dar. Die Betrachtung der räumlichen Nahversorgung zeigt jedoch deutliche Schwächen aufgrund eines hohen Verkaufsflächenanteils an nicht integrierten Standorten sowie mehreren unterversorgten Siedlungslagen. Die folgenden Entwicklungsempfehlungen werden für Osterholz getroffen:

---

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Trotz geringem absatzwirtschaftlichen Potenzial im gesamten Stadtteil ist die Nahversorgung in Tenever („Nordquartier“) aufgrund der hohen Bevölkerungszahl in der unterversorgten Siedlungslage mit hoher Priorität wiederherzustellen
- Sicherung des Bestandes mit Konzentration auf (besondere) Nahversorgungsstandorte und ZVB
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
  - Zwei Nahversorgungsstandorte (Osterholzer Heerstraße 159, Schevemoorer Landstraße)
  - Ein besonderer Nahversorgungsstandort Typ A (Osterholzer Heerstraße 111), welcher Bereiche Sebaldsbrücks und des Ellener Felds versorgt
  - Ein perspektivischer besonderer Nahversorgungsstandort Typ A/B (Tenever)
- Bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen an Nahversorgungsstandorten sind vorhabenbezogen zu prüfen

#### 9.4.14 Östliche Vorstadt

Im Stadtteil Östliche Vorstadt ist eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächen-ausstattung in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (rd. 0,32 m<sup>2</sup> je EW) und Drogeriewaren (rd. 0,05 m<sup>2</sup> je EW) zu erkennen. Daraus ergibt sich für die Warengruppen eine geringe Zentralität, welche auf Kaufkraftabflüsse hindeutet (vgl. nachfolgende Tabelle). Die räumliche Verteilung der Nahversorgung ist aufgrund der Konzentration auf zentrale Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierte Lagen positiv zu bewerten.

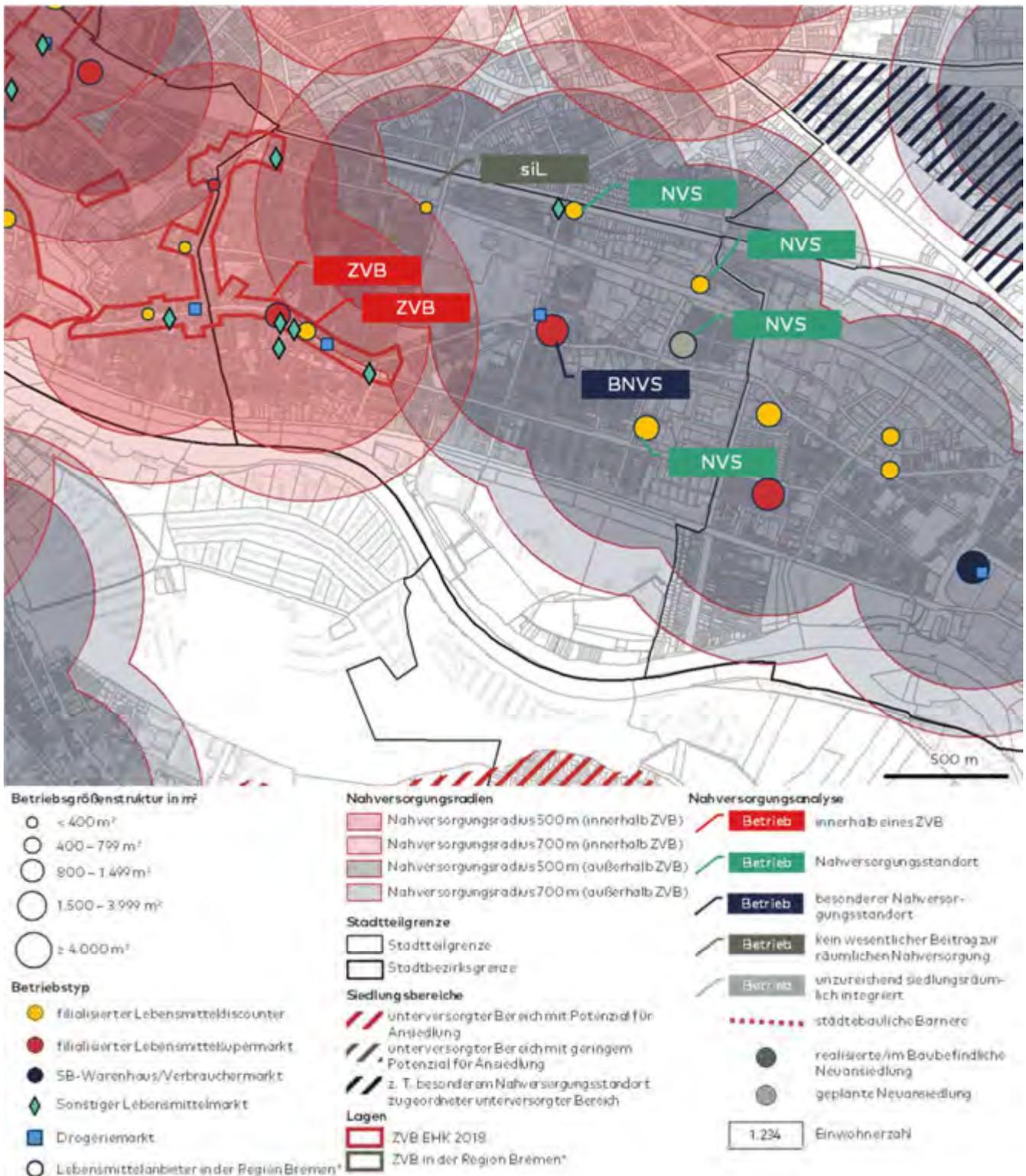
**Tabelle 103: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in der Östlichen Vorstadt**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
<b>Absatzwirtschaftliches Potenzial</b>	■■■			■■■		
<b>Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)</b>	29.954 (rd. +3,7 %)					
<b>Sortimentspezifische Verkaufsfläche</b>	9.490 m <sup>2</sup>			1.620 m <sup>2</sup>		
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	0,32 m <sup>2</sup>			0,05 m <sup>2</sup>		
<b>Sortimentspezifische Zentralität</b>	79 %			69 %		
<b>Verkaufsfläche nach Lagebereich</b>	47 % ZVB	53 % siL	0 % niL	51 % ZVB	49 % siL	0 % niL
<b>Betriebstypenmix</b>	0x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		2x	Drogeriefachmarkt	
	2x	Supermarkt				
	5x	Lebensmitteldiscounter				
	6x	Sonstiger Lebensmittelmarkt				
<b>Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp</b>	27 %	Lebensmittelvollsortimenter		31 %	Drogeriefachmarkt	
	26 %	Lebensmitteldiscounter		69 %	Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
<b>Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*</b>	0,09 m <sup>2</sup>	Lebensmittelvollsortimenter		0,02 m <sup>2</sup>	Drogeriefachmärkte	
	0,08 m <sup>2</sup>	Lebensmitteldiscounter				
<b>Quantitative Nahversorgungssituation</b>	●●○			●●○		
<b>Qualitative Nahversorgungssituation</b>	○●○			○●○		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Verkaufsflächenangaben gerundet; Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \*bezogen auf Gesamtverkaufsfläche; ■■■ = hoher Handlungsbedarf, ■■ = mittlerer Handlungsbedarf, ■ = geringer Handlungsbedarf, □ = kein Handlungsbedarf, □ = reduzierter Handlungsbedarf aufgrund von in Realisierung befindlichen Vorhaben

Auf räumlicher Ebene verfügt die Östliche Vorstadt über eine lückenlose Nahversorgung in den Siedlungsbereichen (vgl. nachfolgende Abbildung). Neben den zwei im zentralen Versorgungsbereich verorteten Nahversorgern kann vier weiteren Betrieben eine Nahversorgungsfunktion zugewiesen werden. Dem zentralen Standort Am Hulsberg kann darüber hinaus eine besondere Nahversorgungsfunktion aufgrund der quantitativ und qualitativ hochwertigen Ausstattung zugesprochen werden. Lediglich der Lebensmitteldiscounter im Nordosten übernimmt aufgrund der starken Überschneidung der Nahversorgungsradien mit weiteren, attraktiveren Nahversorgungsstandorten keine wesentliche Nahversorgungsfunktion.

Im Zuge der Quartiersentwicklung auf dem Hulsberg-Gelände wird ebenfalls die Entwicklung eines Nahversorgers angestrebt, welcher zukünftig aufgrund der geringen quantitativen Nahversorgungssituation im Stadtteil als Nahversorgungsstandort eingestuft wird.



**Abbildung 98: Räumliche Nahversorgungsanalyse in der Östlichen Vorstadt**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage Stadt Bremen; \*nachrichtliche Übernahme der ZVB und der strukturprägenden Betriebe (> 400 m²) in der Region Bremen

Die Östliche Vorstadt bietet eine flächendeckende Nahversorgung, weist jedoch quantitativ eine geringe Ausstattung in den beiden Warengruppen auf. Zudem ist das Angebot eher discountorientiert. Aufgrund der weitestgehend geschlossenen Blockrandbebauung mangelt es an Flächenpotenzialen, sodass ein Großteil der Anbieter kleinflächige Formate aufweist. Zusammenfassend werden folgende Empfehlungen für die Östliche Vorstadt getroffen:

---

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im ZVB Viertel, sofern sich Flächenpotenziale ergeben, ansonsten Ansiedlung an (besonderen) Nahversorgungsstandorten (trotz der geplanten Ansiedlung eines Nahversorgers im neu entstehenden Hulsbergviertel bestehen Entwicklungsspielräume)
- Verbesserung der quantitativen Nahversorgungsfunktion durch Ansiedlung und Erweiterung von Lebensmittelanbietern
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
  - Drei Nahversorgungsstandorte (Friedrich-Karl-Straße, Stader Straße 35, Stader Straße 107)
  - Ein besonderer Nahversorgungsstandort Typ C (Am Hulsberg)
  - Ein perspektivischer Nahversorgungsstandort (Hulsbergviertel)

### 9.4.15 Schwachhausen

In Schwachhausen ergeben sich durch sehr stark unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattungen (rd. 0,15 m<sup>2</sup> je EW bzw. rd. 0,02 m<sup>2</sup> je EW) hohe rechnerische Potenziale in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren. Die hohen Kaufkraftabflüsse bedingen geringe Zentralitäten von rd. 29 % für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. rd. 22 % für die Warengruppe Drogeriewaren (vgl. nachfolgende Tabelle). Positiv zu bewerten, ist die ausschließliche Konzentration des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels auf zentrale Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierte Lagen sowie die hohe Anzahl an Supermärkten. Es befindet sich kein Drogeriefachmarkt im Stadtteil.

**Tabelle 104: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Schwachhausen**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
<b>Absatzwirtschaftliches Potenzial</b>	■■■			■■■		
<b>Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)</b>	38.704 (rd. -0,3 %)					
<b>Sortimentspezifische Verkaufsfläche</b>	5.620 m <sup>2</sup>			770 m <sup>2</sup>		
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	0,15 m <sup>2</sup>			0,02 m <sup>2</sup>		
<b>Sortimentspezifische Zentralität</b>	29 %			22 %		
<b>Verkaufsfläche nach Lagebereich</b>	33 % ZVB	67 % siL	0 % niL	40 % ZVB	60 % siL	0 % niL
<b>Betriebstypenmix</b>	0x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		0x	Drogeriefachmarkt	
	4x	Supermarkt				
	1x	Lebensmitteldiscounter				
	2x	Sonstiger Lebensmittelmarkt				
<b>Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp</b>	46 %	Lebensmittelvollsortimenter		0 %	Drogeriefachmarkt	
	9 %	Lebensmitteldiscounter		100 %	Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
<b>Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*</b>	0,07 m <sup>2</sup>	Lebensmittelvollsortimenter		0,00 m <sup>2</sup>	Drogeriefachmärkte	
	0,01 m <sup>2</sup>	Lebensmitteldiscounter				
<b>Quantitative Nahversorgungssituation</b>	● ○ ○			● ○ ○		
<b>Qualitative Nahversorgungssituation</b>	● ● ○			● ○ ○		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Verkaufsflächenangaben gerundet; Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \*bezogen auf Gesamtverkaufsfläche; ■■■ = hoher Handlungsbedarf, ■■ = mittlerer Handlungsbedarf, ■ = geringer Handlungsbedarf, □ = kein Handlungsbedarf, □ = reduzierter Handlungsbedarf aufgrund von in Realisierung befindlichen Vorhaben

Die Betrachtung der räumlichen Nahversorgung zeigt ein weitestgehend geschlossenes Nahversorgungsnetz, welches lediglich in Randlagen und Teilbereichen als nicht optimal zu bezeichnen ist (vgl. nachfolgende Abbildung). Neben der hohen Bedeutung der Lebensmittelanbieter in den zentralen Versorgungsbereichen leisten drei weiteren Betriebe ebenfalls einen erheblichen Anteil zur räumlichen Nahversorgung. Dem Supermarkt an der Kulenkampffallee kann aufgrund der guten quantitativen und qualitativen Ausstattung eine besondere Nahversorgungsfunktion zugesprochen werden.



Abbildung 99: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Schwachhausen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage Stadt Bremen; \*nachrichtliche Übernahme der ZVB und der strukturprägenden Betriebe (> 400 m²) in der Region Bremen

Schwachhausen verfügt über eine sehr schwache quantitative Ausstattung, weist jedoch im Bereich der qualitativen und räumlichen Nahversorgung positive Ausstattungsmerkmale auf. Aus diesem Grund werden folgende Entwicklungsempfehlungen getroffen:

---

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausbau und Erweiterung des Nahversorgungsangebots in den zentralen Versorgungsbereichen durch Ansiedlung von Lebensmittelmärkten, sofern sich Flächenpotenziale ergeben, ansonsten Ansiedlung an (besonderen) Nahversorgungsstandorten zur Verbesserung der quantitativen Nahversorgungsfunktion
- Ansiedlung eines Drogeriemarktes vorzugsweise in einem zentralen Versorgungsbereich
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
  - Zwei Nahversorgungsstandorte (Busestraße, Riensberger Straße)
  - Ein besonderer Nahversorgungsstandort Typ C (Kulenkampffallee)

### 9.4.16 Vahr

Die Vahr verfügt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel über ein durchschnittliches Verkaufsflächenangebot je Einwohner (rd. 0,39 m<sup>2</sup>). Die sortimentspezifische Zentralität deutet auf geringe Kaufkraftabflüsse hin (rd. 91 %), so dass noch ein geringes absatzwirtschaftliches Potenzial im Stadtteil zu erkennen ist. Die qualitative Nahversorgungssituation kann aufgrund einer ausgewogenen Ausstattung zwischen Vollsortimentern und Discountern sowie einem geringen Anteil der Verkaufsfläche an nicht integrierten Standorten (rd. 7 %) als angemessen bezeichnet werden.

Die Warengruppe Drogeriewaren weist wesentlich schwächere Ausstattungsmerkmale auf. Die Verkaufsfläche beträgt 0,04 m<sup>2</sup> je Einwohner und die Zentralität rd. 53 % (vgl. nachfolgende Tabelle), woraus sich hohe rechnerische Potenziale der Warengruppe ergeben. Ein Großteil des Angebots wird darüber hinaus in sonstigen Einzelhandelsbetrieben angeboten (rd. 80 %).

**Tabelle 105: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in der Vahr**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
<b>Absatzwirtschaftliches Potenzial</b>	■ □ □			■ ■ ■		
<b>Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)</b>	27.145 (rd. +1,0 %)					
<b>Sortimentspezifische Verkaufsfläche</b>	10.560 m <sup>2</sup>			1.200 m <sup>2</sup>		
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	0,39 m <sup>2</sup>			0,04 m <sup>2</sup>		
<b>Sortimentspezifische Zentralität</b>	91 %			53 %		
<b>Verkaufsfläche nach Lagebereich</b>	47 % ZVB	46 % siL	7 % niL	56 % ZVB	37 % siL	7 % niL
<b>Betriebstypenmix</b>	0x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		1x	Drogeriefachmarkt	
	3x	Supermarkt				
	4x	Lebensmitteldiscounter				
	1x	Sonstiger Lebensmittelmarkt				
<b>Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp</b>	46 %	Lebensmittelvollsortimenter		20 %	Drogeriefachmarkt	
	26 %	Lebensmitteldiscounter		80 %	Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
<b>Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*</b>	0,18 m <sup>2</sup>	Lebensmittelvollsortimenter		0,00 m <sup>2</sup>	Drogeriefachmärkte	
	0,10 m <sup>2</sup>	Lebensmitteldiscounter				
<b>Quantitative Nahversorgungssituation</b>	○ ● ●			○ ● ○		
<b>Qualitative Nahversorgungssituation</b>	○ ● ●			○ ● ○		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Verkaufsflächenangaben gerundet; Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \*bezogen auf Gesamtverkaufsfläche; ■■■ = hoher Handlungsbedarf, ■■ = mittlerer Handlungsbedarf, ■ = geringer Handlungsbedarf, □ = kein Handlungsbedarf, □ = reduzierter Handlungsbedarf aufgrund von in Realisierung befindlichen Vorhaben

Neben den zwei Einzelhandelsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich nehmen die Einzelhandelsstandorte im Nordwesten, Westen und Osten des Stadtteils eine Nahversorgungsfunktion ein. Zudem kommt dem Nahversorgungsstandort im

Süden aufgrund der hohen quantitativen Ausstattung des Stadtteils eine besondere Nahversorgungsfunktion zu. Im Westen des Stadtteils befindet sich eine kleine unterversorgte Siedlungslage (vgl. nachfolgende Abbildung).

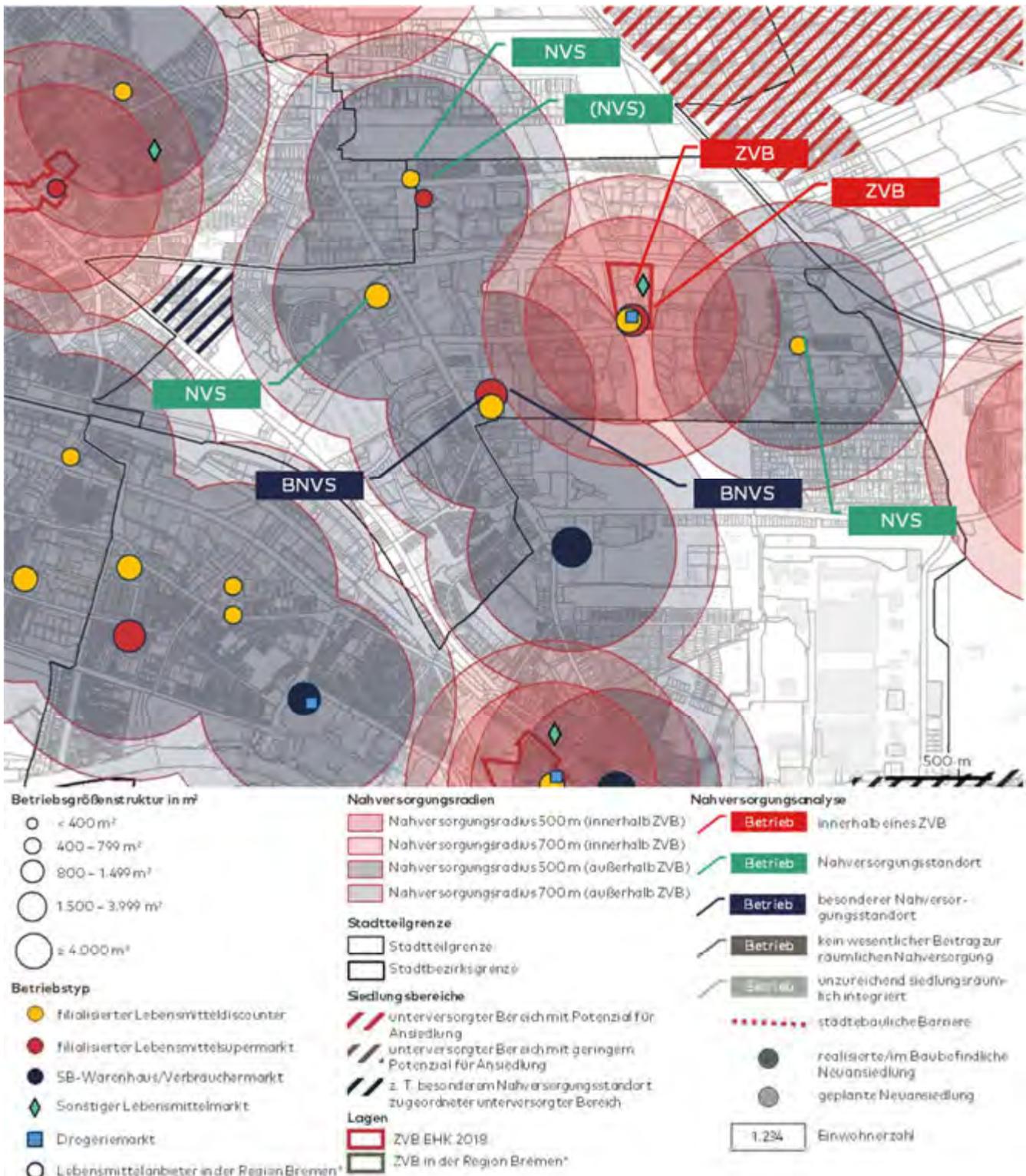


Abbildung 100: Räumliche Nahversorgungsanalyse in der Vahr

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage Stadt Bremen; \*nachrichtliche Übernahme der ZVB und der strukturprägenden Betriebe (> 400 m<sup>2</sup>) in der Region Bremen; ( ) = Betrieb nach Bestandserhebung geschlossen

Die Vahr verfügt über ein durchschnittliches Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, welches gesichert werden sollte. Das Drogeriewarenangebot kann als nicht ausreichend eingestuft werden. Folgende Empfehlungen werden für die Vahr formuliert:

---

## **ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN**

- bedarfsgerechter Ausbau und Erweiterung des Nahversorgungsangebots an (besonderen) Nahversorgungsstandorten (u. a. Gartenstadt Vahr und Philipp-Scheidemann-Straße)
- Ansiedlung eines Drogeriemarktes am besonderen Nahversorgungsstandort bzw. Erweiterung des bestehenden Drogeriefachmarkts im zentralen Versorgungsbereich
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
  - Drei Nahversorgungsstandorte (August-Bebel-Allee, Geschwister-Scholl-Straße, In der Vahr)
  - Ein besonderer Nahversorgungsstandort Typ C (Vahrer Straße)

### 9.4.17 Vegesack

Der Stadtteil Vegesack verfügt über eine überdurchschnittliche Ausstattung der nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (rd. 0,50 m<sup>2</sup> je EW) und Drogeriewaren (rd. 0,09 m<sup>2</sup> je EW). Die Zentralität in den beiden Warengruppen entspricht rd. 119 % bzw. rd. 121 % und deutet auf Kaufkraftzuflüsse aus den benachbarten Stadtteilen sowie Gemeinden hin (vgl. nachfolgende Tabelle). Die qualitative Analyse weist einen leichten Überhang zum discountorientierten Einzelhandel sowie einen geringen Anteil an Drogeriefachmärkten auf. Die Verkaufsfläche der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel befindet sich z. T. an nicht integrierten Standorten (rd. 10 %). Insgesamt existieren in Vegesack keine größeren rechnerischen Verkaufsflächenpotenziale.

**Tabelle 106: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Vegesack**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
<b>Absatzwirtschaftliches Potenzial</b>	□□□			□□□		
<b>Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)</b>	34.731 (rd. +0,8 %)					
<b>Sortimentspezifische Verkaufsfläche</b>	16.630 m <sup>2</sup>			3.100 m <sup>2</sup>		
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	0,50 m <sup>2</sup>			0,09 m <sup>2</sup>		
<b>Sortimentspezifische Zentralität</b>	119 %			121 %		
<b>Verkaufsfläche nach Lagebereich</b>	29 % ZVB	61 % siL	10 % niL	66 % ZVB	33 % siL	1 % niL
<b>Betriebstypenmix</b>	1x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		2x	Drogeriefachmarkt	
	3x	Supermarkt				
	6x	Lebensmitteldiscounter				
	5x	Sonstiger Lebensmittelmarkt				
<b>Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp</b>	40 %	Lebensmittelvollsortimenter		29 %	Drogeriefachmarkt	
	27 %	Lebensmitteldiscounter		71 %	Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
<b>Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*</b>	0,19 m <sup>2</sup>	Lebensmittelvollsortimenter		0,01 m <sup>2</sup>	Drogeriefachmärkte	
	0,13 m <sup>2</sup>	Lebensmitteldiscounter				
<b>Quantitative Nahversorgungssituation</b>	○ ○ ●			○ ○ ●		
<b>Qualitative Nahversorgungssituation</b>	○ ● ●			○ ● ●		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Verkaufsflächenangaben gerundet; Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \*bezogen auf Gesamtverkaufsfläche; ■■■ = hoher Handlungsbedarf, ■■ = mittlerer Handlungsbedarf, ■ = geringer Handlungsbedarf, □ = kein Handlungsbedarf, □ = reduzierter Handlungsbedarf aufgrund von in Realisierung befindlichen Vorhaben

Auf räumlicher Ebene besitzen die Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich eine hohe Bedeutung für die räumliche Nahversorgung. Neben den Betrieben im besonderen Stadtteilzentrum Vegesack besitzen zwei weitere Betriebe im neu ausgewiesenen Nahversorgungszentrum Aumund-Hammersbeck eine Versorgungsfunktion, die über den reinen Nahbereich hinaus wirkt.

Zudem weisen drei weitere Einzelhandelsstandorte eine Funktion für die räumliche Nahversorgung auf. Davon kann einem Einzelhandelsstandort eine besondere Nahversorgungsfunktion zugewiesen werden, welche sich aus der Bedeutung für die ihm zugewiesenen unterversorgten Siedlungslagen ergibt. Die weiteren Lebensmittelanbieter sind nicht städtebaulich integriert bzw. leisten keinen wesentlichen Beitrag zur räumlichen Nahversorgung.

In Vegesack ergeben sich durch die Lage der Einzelhandelsbetriebe verschiedene unterversorgte Siedlungslagen, welche sich insbesondere in Randlagen befinden. Die unterversorgten Siedlungslagen im Norden werden durch den nördlich gelegenen Supermarkt mitversorgt (vgl. nachfolgende Abbildung). Die Einzelhandelslage im Osten weist zusammen mit der unterversorgten Siedlungslage in Burglesum eine Bevölkerung auf, welche die Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters ermöglichen würde.

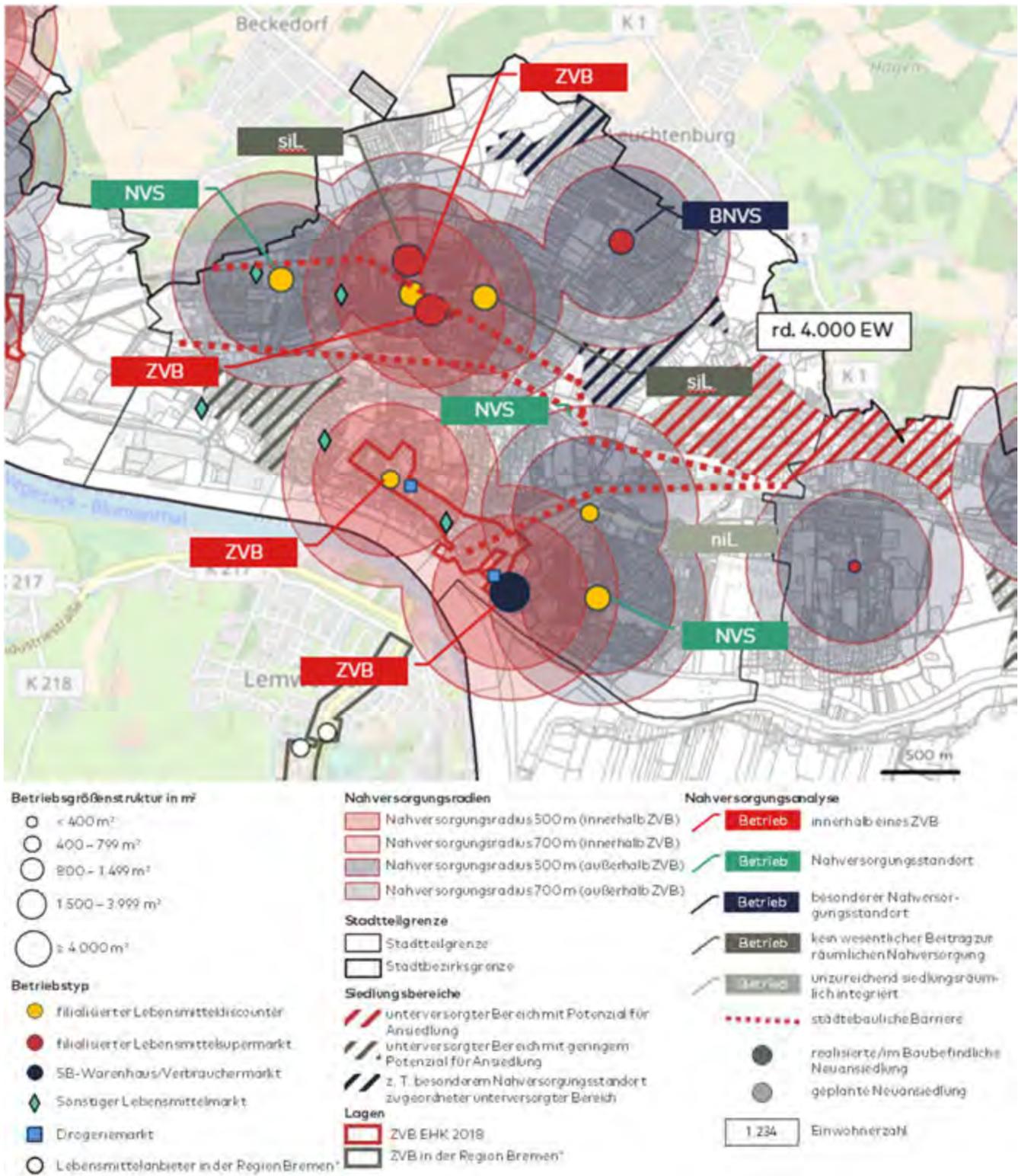


Abbildung 101: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Vegesack

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage Stadt Bremen, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; \*nachrichtliche Übernahme der ZVB und der strukturprägenden Betriebe (> 400 m<sup>2</sup>) in der Region Bremen

Vegesack stellt sich insgesamt als quantitativ gut ausgestatteter Stadtteil dar mit Lücken in der räumlichen Nahversorgung sowie z. T. qualitativen Schwächen. Für die zukünftige Entwicklung werden folgende Empfehlungen getroffen:

---

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Sicherung des Bestandes mit Konzentration auf (besondere) Nahversorgungsstandorte und zentrale Versorgungsbereiche
- Verbesserung der Nahversorgungssituation im östlichen Schönebeck durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Burglesum oder mit geringerer Priorität in Vegesack
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
  - Zwei Nahversorgungsstandorte (Friedrich-Humbert-Straße, Meinert-Löffler-Straße)
  - Ein besonderer Nahversorgungsstandort Typ A (Borchshöher Straße), welcher Bereiche Aumund-Hammerbecks und Schönebecks versorgt
  - Ein perspektivischer Nahversorgungsstandort (Aumunder Feldstraße)
- Bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen an Nahversorgungsstandorten sind vorhabenbezogen zu prüfen

### 9.4.18 Walle

Die Verkaufsflächenausstattung (rd. 0,53 m<sup>2</sup> je EW) und Zentralität (rd. 126 %) der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel stellt sich in Walle als überdurchschnittlich dar. Die hohe Anzahl der Lebensmitteldiscounter und der Verkaufsflächenanteil an nicht integrierten Standorten (rd. 18 %) sind hingegen negativ zu bewerten. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und der Entstehung der Überseestadt ist ein (relativ geringer) absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen zu erkennen.

Die Ausstattung der Warengruppe Drogeriewaren entspricht einem angemessenen Angebot, wobei die Anzahl an Drogeriemärkten nicht ausreichend im Vergleich zum Angebot in sonstigen Einzelhandelsbetrieben ist. Walle weist insgesamt eine Zentralität von rd. 75 % im Bereich Drogeriewaren und somit ein hohes absatzwirtschaftliches Potenzial auf (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 107: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Walle**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
<b>Absatzwirtschaftliches Potenzial</b>	■ □ □			■ ■ ■		
<b>Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)</b>	30.375 (rd. +7,8 %)					
<b>Sortimentspezifische Verkaufsfläche</b>	15.370 m <sup>2</sup>			1.900 m <sup>2</sup>		
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	0,53 m <sup>2</sup>			0,07 m <sup>2</sup>		
<b>Sortimentspezifische Zentralität</b>	126 %			75 %		
<b>Verkaufsfläche nach Lagebereich</b>	48 % ZVB	34 % siL	18 % niL	76 % ZVB	18 % siL	6 % niL
<b>Betriebstypenmix</b>	1x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		1x	Drogeriefachmarkt	
	2x	Supermarkt				
	8x	Lebensmitteldiscounter				
	1x	Sonstiger Lebensmittelmarkt				
<b>Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp</b>	46 %	Lebensmittelvollsortimenter		22 %	Drogeriefachmarkt	
	34 %	Lebensmitteldiscounter		78 %	Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
<b>Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*</b>	0,23 m <sup>2</sup>	Lebensmittelvollsortimenter		0,03 m <sup>2</sup>	Drogeriefachmärkte	
	0,17m <sup>2</sup>	Lebensmitteldiscounter				
<b>Quantitative Nahversorgungssituation</b>	○ ● ●			○ ● ●		
<b>Qualitative Nahversorgungssituation</b>	○ ● ○			○ ● ○		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Verkaufsflächenangaben gerundet; Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \*bezogen auf Gesamtverkaufsfläche; ■■■ = hoher Handlungsbedarf, ■■ = mittlerer Handlungsbedarf, ■ = geringer Handlungsbedarf, □ = kein Handlungsbedarf, □ = reduzierter Handlungsbedarf aufgrund von in Realisierung befindlichen Vorhaben

In Walle besitzen vier Nahversorgungsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine Nahversorgungsfunktion. Diese beziehen sich auf den Lebensmittelvollsortimenter im Westen, den Lebensmitteldiscounter im Südosten

(Überseehafen) und den Lebensmitteldiscounter südlich des zentralen Versorgungsbereichs (vgl. nachfolgende Abbildung). Der Einzelhandelsstandort an der Erasmusstraße besitzt zudem eine übergeordnete Nahversorgungsfunktion durch die hohe quantitative sowie qualitative Ausstattung.

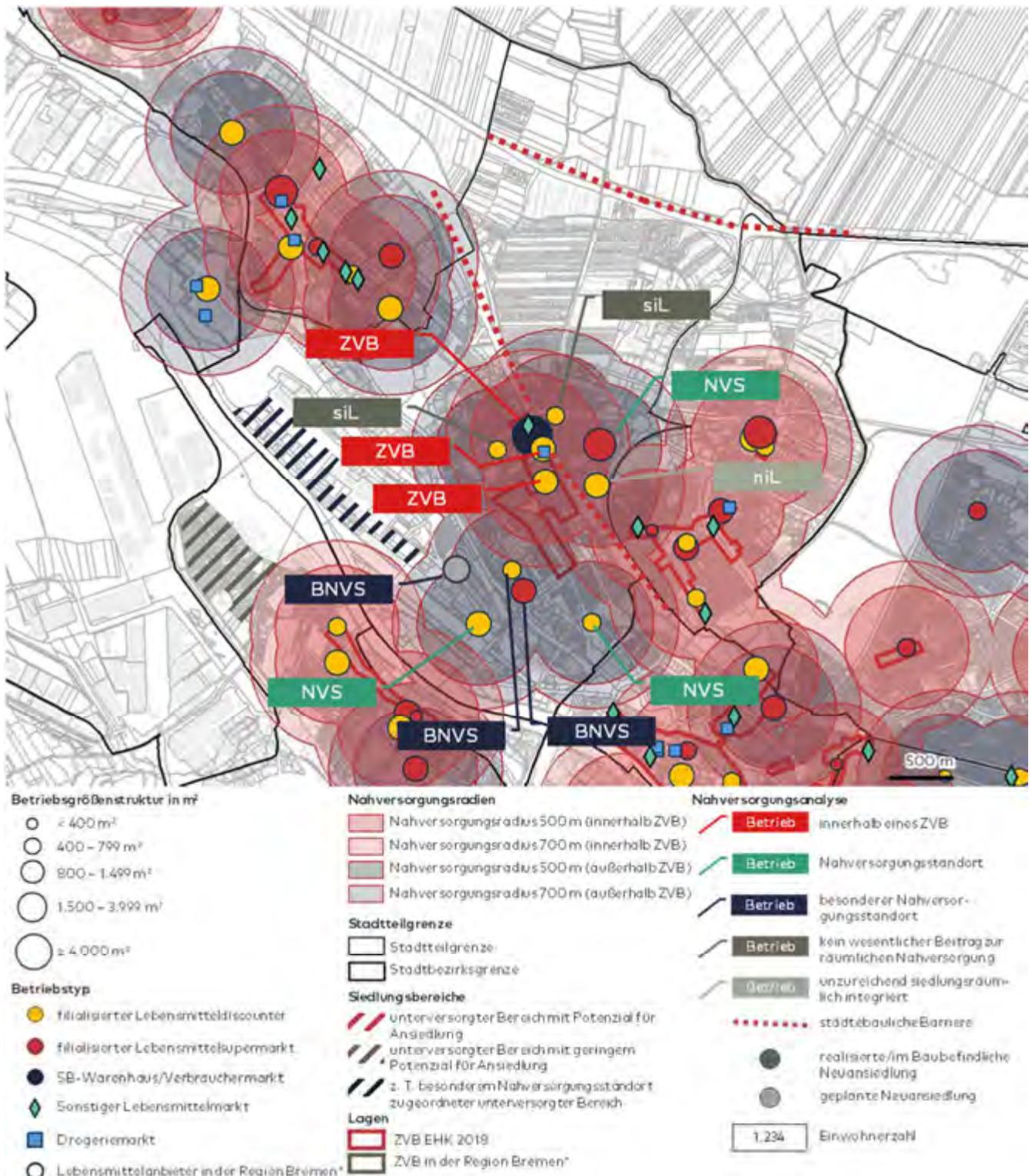


Abbildung 102: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Walle

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage Stadt Bremen; \*nachrichtliche Übernahme der ZVB und der strukturprägenden Betriebe (> 400 m<sup>2</sup>) in der Region Bremen

Durch die Entwicklung der Überseestadt in Walle ergeben sich Entwicklungspotenzial für eine Optimierung der Nahversorgungssituation in diesem Bereich. Aus diesem Grund strebt die Stadt Bremen für den Standort am Großmarkt die Realisierung eines Vollsortimenters an. Aufgrund des derzeit nur in begrenztem Maße bestehenden absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzials bis 2023 führt auf quantitativer Ebene (und rein rechnerisch) eine umfangreiche Erweiterung der Verkaufsfläche im Stadtteil mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit zu höheren Umsatzumverteilungseffekten. Inwiefern von diesen Umsatzumverteilungseffekten negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstruktur entstehen, ist durch einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalysen zu eruieren. Das Nachfragepotenzial wird sich aufgrund bevorstehender Wohnbauentwicklung in der Überseestadt allerdings perspektivisch erhöhen. Aufgrund des räumlichen Nahversorgungsdefizits in der (nördlichen) Überseestadt kann eine Ansiedlung in diesem Bereich zu einer Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung erfolgen. Die Ansiedlung am Großmarkt ist zudem durch die qualitative Verbesserung des Angebots mit einem Lebensmittelvollsortimenters positiv zu bewerten. Aufgrund der rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungszentren sowie der derzeit fehlenden absatzwirtschaftlichen Potenziale im Ortsteil wird in der Überseestadt kein Nahversorgungszentrum als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Damit bestätigt sich die grundlegende Aussage des Einzelhandelskonzeptes Überseestadt von 2016. Dieses basierte zwar auf überholten Prognosezahlen für die Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung für die Überseestadt, aber auch die neueren (höheren) Prognosezahlen für 2030 lassen für den Fortschreibungszeitraum keine Ausweisung eines Nahversorgungszentrums zu.

Folgendes wird daher für die Nahversorgung in Walle empfohlen:

---

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ansiedlung eines Drogeriemarktes im zentralen Versorgungsbereich oder an besonderen Nahversorgungsstandorten bzw. Erweiterung des bestehenden Drogeriefachmarkts im Stadtteilzentrum
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
  - Drei Nahversorgungsstandorte (Holsteiner Straße, Konsul-Smidt-Straße, Landwehrstraße)
  - Ein besonderer Nahversorgungsstandort Typ C (Erasmusstraße/Schulze-Delitzsch-Straße)
  - Ein perspektivischer besonderer Nahversorgungsstandort Typ A/C (Großmarkt), welcher zukünftig die Versorgung der nördlichen Siedlungslagen der Überseestadt übernimmt.<sup>64</sup>
- Bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen an Nahversorgungsstandorten sind vorhabenbezogen zu prüfen

---

<sup>64</sup> Bezugnehmend auf die Steuerungsleitsätze (vgl. Kapitel 12.2) und des Nahversorgungsprüfschemas (vgl. Kapitel 9.6) ist am besonderen Nahversorgungsstandort Am Großmarkt somit die Entwicklung von einer nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsagglomeration bei einer Kaufkraftabschöpfung von bis zu 50 % im wohnungsnahen Bereich und von bis zu 20 % im wohnortnahen Bereich für die nördlichen Siedlungsbereiche der Überseestadt anzunehmen. Die städtebauliche Verträglichkeit ist in einer einzelfallbezogenen Betrachtung im Detail herzuleiten.

### 9.4.19 Woltmershausen

Woltmershausen verfügt über eine hohe quantitative Ausstattung der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rd. 0,46 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je EW). Ebenfalls stellt sich die Zentralität auf einem leicht überdurchschnittlichen Niveau von rd. 111 % dar. Geringe absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale ergeben sich durch das prognostizierte Bevölkerungswachstum. Woltmershausen verfügt über ein positives Verhältnis zwischen Lebensmitteldiscountern und -vollsortimentern. Negativ hingegen stellt sich der Verkaufsflächenanteil in nicht integrierten Lagen dar (rd. 18 %).

Die Warengruppe Drogeriewaren ist in Woltmershausen lediglich in sonstigen Einzelhandelsbetrieben verortet und weist eine stark unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (rd. 0,03 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner) auf. Die Zentralität beträgt rd. 31 %. Das absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenzial stellt sich als dementsprechend hoch dar (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 108: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Woltmershausen**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
<b>Absatzwirtschaftliches Potenzial</b>	□ □ □			■ ■ ■		
<b>Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)</b>	14.392 (rd. +1,0 %)					
<b>Sortimentspezifische Verkaufsfläche</b>	6.580 m <sup>2</sup>			380 m <sup>2</sup>		
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	0,46 m <sup>2</sup>			0,03 m <sup>2</sup>		
<b>Sortimentspezifische Zentralität</b>	111 %			31 %		
<b>Verkaufsfläche nach Lagebereich</b>	67 % ZVB	15 % siL	18 % niL	63 % ZVB	25 % siL	12 % niL
<b>Betriebstypenmix</b>	0x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		0x	Drogeriefachmarkt	
	3x	Supermarkt				
	3x	Lebensmitteldiscounter				
	0x	Sonstiger Lebensmittelmarkt				
<b>Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp</b>	36 %	Lebensmittelvollsortimenter		0 %	Drogeriefachmarkt	
	38 %	Lebensmitteldiscounter		100 %	Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
<b>Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*</b>	0,16 m <sup>2</sup>	Lebensmittelvollsortimenter		0,03 m <sup>2</sup>	Drogeriefachmärkte	
	0,17 m <sup>2</sup>	Lebensmitteldiscounter				
<b>Quantitative Nahversorgungssituation</b>	○ ○ ●			● ○ ○		
<b>Qualitative Nahversorgungssituation</b>	○ ● ●			● ○ ○		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Verkaufsflächenangaben gerundet; Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); \*bezogen auf Gesamtverkaufsfläche; ■■■ = hoher Handlungsbedarf, ■■ = mittlerer Handlungsbedarf, ■ = geringer Handlungsbedarf, □ = kein Handlungsbedarf, □ = reduzierter Handlungsbedarf aufgrund von in Realisierung befindlichen Vorhaben

In Woltmershausen befinden sich vier Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich, welche somit einen Beitrag zur räumlichen Nahversorgung leisten. Geringen Beitrag zur räumlichen Nahversorgung leistet der Lebensmittelvollsortimenter in nicht integrierter Lage. Eine unterversorgte Siedlungslage findet sich in Rablinghausen, wobei die dort ansässige Bevölkerung (rd. 3.000 EW) nur geringes Potenzial für eine Ansiedlung aufweist (vgl. nachfolgende Abbildung).

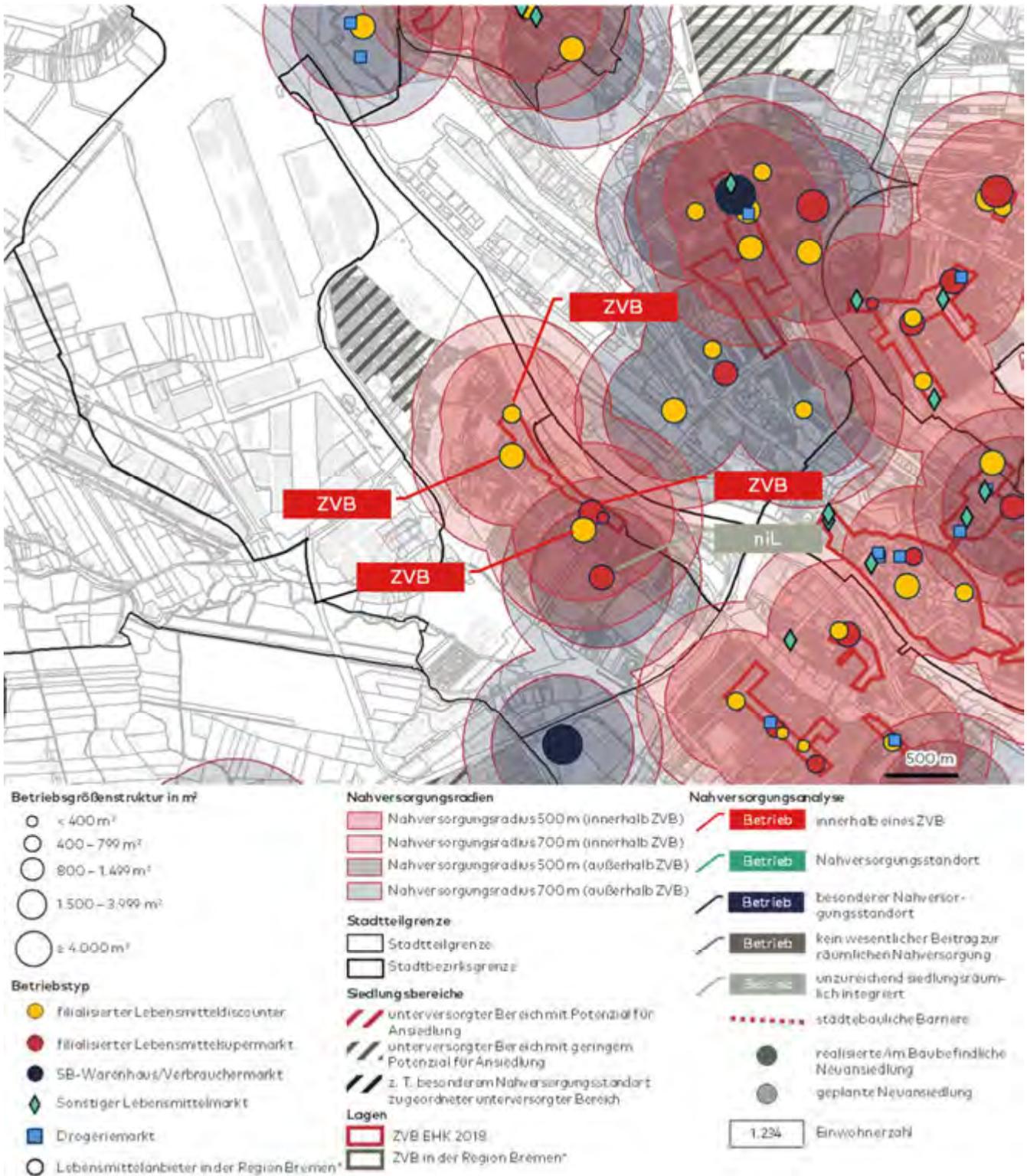


Abbildung 103: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Woltmershausen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage Stadt Bremen; \*nachrichtliche Übernahme der ZVB und der strukturprägenden Betriebe (> 400 m<sup>2</sup>) in der Region Bremen

Woltmershausen verfügt über eine gute Ausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Die Ausstattung der Warengruppe Drogeriewaren hingegen stellt sich als defizitär dar. Folgende Entwicklungsempfehlungen können daher für Woltmershausen getroffen werden:

---

## **ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN**

- Ansiedlung eines Drogeriemarktes im zentralen Versorgungsbereich (Potenzialfläche Sirius-Gelände, ehemaliges Edeka-Gebäude)
- Ermöglichen von Angebotsarrondierungen der Lebensmittelanbieter im zentralen Versorgungsbereich

## 9.5 GESAMTSTÄDTISCHE HANDLUNGSPRIORITÄTEN

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Bremen ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Bremen aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

---

### EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN BREMEN

#### Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

#### Ziel 2: (Besondere) Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte
- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegenetzes)
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben

#### Ziel 3: Integrierte Nahversorgungsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern

- durch eine eingeschränkte Funktion für die Grundversorgung erfolgt eine Sicherung der integrierten Nahversorgungsangebote
- erhebliche Erweiterungen

#### Ziel 4: Keine Ansiedlungen/Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

#### Sonstige Empfehlungen:

- Grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und wenn keine negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind
- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service

Für diese Empfehlungen gelten zugleich das Nahversorgungsprüfschema (siehe Kapitel 9.6) und die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 12.2), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem

wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen. Zur möglichen Aufnahme von Einzelhandelsvorhaben in zentrale Versorgungsbereiche und die damit verbundenen Prüfkriterien vgl. Kapitel 8.3.

Zur Analyse der stadtentwicklungspolitischen Tragweite der Erweiterung sollte stets eine intensive Einzelfallbetrachtung durch Referat 71 und die Planungsreferate der Abteilung 6 der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau sowie die ressortübergreifende Arbeitsgruppe Einzelhandel erarbeitet werden. In diesem sollten insbesondere die aktuellen und künftig möglichen Kundenlaufwege sowie die sonstigen funktionalen, städtebaulichen und stadtgestalterischen Bezüge innerhalb des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches bzw. dessen Erweiterungsbereich thematisiert werden. Eine solcherlei vorbereitete und abgewogene räumliche Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches sollte vom zuständigen Ratsgremium durch einen Beschluss gebilligt werden.

## 9.6 NAHVERSORGUNGSPRÜFSHEMA

Aufgrund der hohen Bedeutung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem **zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment** vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden.

Nachgeordnet soll das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere an Nahversorgungsstandorten und besonderen Nahversorgungsstandorten) gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Für diese Vorhaben **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** ist im Rahmen künftiger Konformitätsprüfungen zum Zentren- und Nahversorgungs-konzept das folgende Prüfschema anzuwenden (vgl. nachfolgende Abbildung).

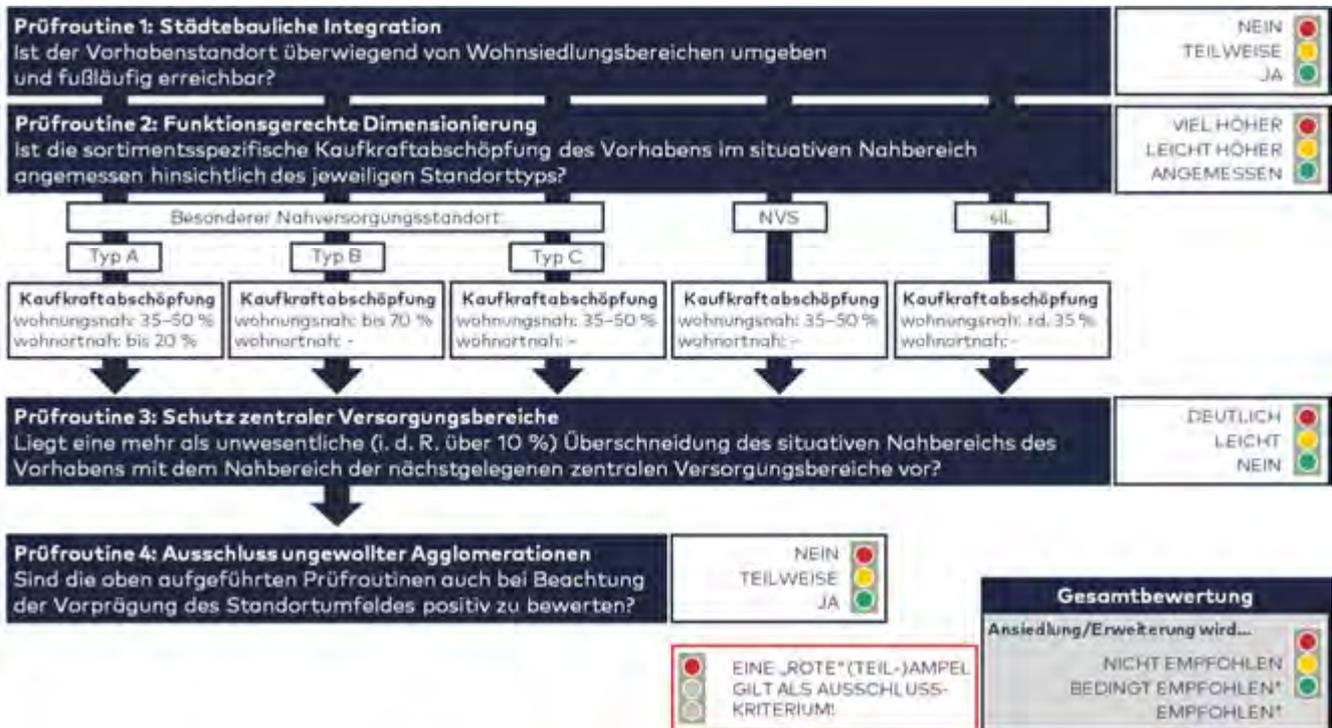


Abbildung 104: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \*Eine konzeptionelle Empfehlung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse

Das Nahversorgungsprüfschema für die Stadt Bremen dient zur Ersteinschätzung von Nahversorgungsvorhaben. Nahversorgungsvorhaben sind i. d. R. nur Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben, deren **Verkaufsfläche mindestens zu 90 % aus zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** besteht. Die Bewertung der einzelnen Prüfroutinen erfolgt in Anlehnung an die dargestellte Ampel-Systematik. Eine „grüne Ampel“ zeigt eine positive Bewertung an, eine „rote Ampel“ hingegen eine negative Bewertung. Eine uneindeutige Bewertung wird durch eine „gelbe Ampel“ dargestellt. Die Bewertungskriterien werden im Folgenden näher erläutert.

### Prüfroutine 1: Städtebauliche Integration

Der Vorhabenstandort soll überwiegend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sein bzw. in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu diesen stehen. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn der Vorhabenstandort mindestens von zwei Seiten (besser drei Seiten oder mehr) von Wohnbebauung umgeben ist.

Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren).

Ein nur teilweise städtebaulich integrierter Standort (z. B. bei umgebender Wohnbebauung an nur zwei Seiten und Lage an stark befahrener Straße ohne Querungshilfe) erfährt im Prüfschema eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“). Ein städtebaulich nicht integrierter Standort (z. B. Gewerbegebietslagen oder bei gänzlich fehlender umgebender Wohnbebauung) stellt ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“).

## Prüfroutine 2: Funktionsgerechte Dimensionierung

Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Vorhabenumsatzes soll aus dem situativen Nahbereich abgeschöpft werden können. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn die Umsatzerwartung je nach Standorttyp einen gewissen Anteil der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich nicht überschreitet, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird.

**Kaufkraftabschöpfung und Standorttyp:** Nahversorgungsstandorte leisten einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgungssituation. Daher ist für Nahversorgungsstandorte i. d. R. eine Kaufkraftabschöpfungsquote zwischen 35 und 50 % anzusetzen<sup>65</sup>. Bei besonderen Nahversorgungsstandorten ist die zulässige Kaufkraftabschöpfungsquote je nach Standorttyp unterschiedlich:

- **Besonderer Nahversorgungsstandort Typ A:** Diese Standorte haben eine besondere Bedeutung für die Versorgung von Siedlungslagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten, die über den wohnungsnahen Bereich hinausgehen. Während für den wohnungsnahen Bereich eine Kaufkraftabschöpfungsquote zwischen 35 und 50 % anzusetzen ist, soll für die konzeptionell den jeweiligen Standorten zugeordneten wohnortnahen Versorgungsbereiche aufgrund der nicht mehr fußläufigen Entfernung und der Nähe zu Wettbewerbsstandorten (inkl. zentrale Versorgungsbereiche) eine Kaufkraftabschöpfungsquote von nicht mehr als 20 % Berücksichtigung bei der Kongruenzprüfung finden. Weitere Informationen zu diesem Standorttyp finden sich in Kapitel 9.3.2.
- **Besonderer Nahversorgungsstandort Typ B:** Diese Standorte haben eine besondere Bedeutung für die Versorgung von siedlungsräumlich abgesetzten Ortsteilen mit einem Nachfragepotenzial, das nicht mehr als einen strukturprägenden, nahversorgungsrelevanten Betrieb rechtfertigt. Aufgrund der Siedlungsstruktur, Wegelängen und/oder unzureichenden Fußwegeverbindungen ist es wahrscheinlich, dass die ansässige Bevölkerung zu einem höheren Anteil als üblich den vorhandenen Lebensmittelmarkt als primäre Versorgungsmöglichkeit nutzt. Somit kann eine deutlich höhere Kaufkraftabschöpfungsquote von bis zu 70 % im situativen (wohnungsnahen) Nahbereich angesetzt werden. Weitere Informationen zu diesem Standorttyp finden sich in Kapitel 9.3.2.
- **Besonderer Nahversorgungsstandort Typ C:** Diese Standorte haben eine besondere Bedeutung bei der Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen oder qualitativen Nahversorgungssituation. Im Rahmen der Kongruenzprüfung sind ähnliche Kaufkraftabschöpfungsquoten für die dort ansässigen Betriebe anzusetzen, wie bei normalen Nahversorgungsstandorten, d. h. mit einer Spannweite von 35 bis 50 %. Weitere Informationen zu diesem Standorttyp finden sich in Kapitel 9.3.2.

---

<sup>65</sup> Einbezogen wird nur die Kaufkraft der Wohnbevölkerung, nicht die von Beschäftigten, Schülern und Studierenden, Besuchern, Touristen etc. Dies basiert auf einem stadtentwicklungspolitischen Auftrag und der Zielsetzung die Versorgungsqualität am Wohnort als Daseinsvorsorge herzustellen. In Bremen sind nur zwei Gebiete als Ausnahme definiert worden: Universität und Airportstadt; hier wurden Studierende, Beschäftigte und Reisende mit 10 % der Kaufkraft einbezogen.

Sonstige städtebaulich integrierte Standorte verfügen über eine gegenüber den vorgenannten Standorttypen nachrangige Bedeutung für die Nahversorgung. Daher soll bei Kongruenzprüfungen für diese Standorte i. d. R. eher der untere Bereich der oben dargestellten Spannweite (rd. 35 %) angesetzt werden. Weitere Informationen zu diesem Standorttyp finden sich in Kapitel 9.3.2.

**Spannweite der Kaufkraftabschöpfung:** Die jeweilige Abschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich soll abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen sind hierbei u. a. die Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, die Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes, räumlich unterversorgte Bereiche und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von annähernd 35 %** ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in höher verdichteten Siedlungslagen (z. B. Geschosswohnungsbau, dichte Reihenhausbebauung) liegt,
- ein stark ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. mehrere Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung, Betriebstypenmix) als stark überdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- eine deutliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben (z. B. an einem Kopplungsstandort) vorliegt.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von bis zu 50 %** ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in deutlich ländlich geprägten und/oder gering verdichteten Siedlungslagen (z. B. abgesetzte, dörflich strukturierte Ortsteile, Einfamilienhausgebiete) liegt,
- ein eher schwach ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. keine oder sehr wenige Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Betriebstypenmix) als stark unterdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- keine oder nur eine unwesentliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben vorliegt.

**Abgrenzung des situativen Nahbereichs:** Für den situativen Nahbereich wird kein fester Radius vorgegeben.<sup>66</sup> Der situative Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topografischen Gegebenheiten abzuleiten und soll sich an einer Gehzeit von rd. 10 min orientieren. Nahegelegene Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche können jedoch

---

<sup>66</sup> Als erster Anhaltswert für eine Abgrenzung des Nahbereichs kann jedoch eine Luftlinienentfernung von 500 bis 700 m bzw. rd. 1.000 m Fußwegedistanz angenommen werden. Dies entspricht (je nach körperlicher Verfassung) in etwa einer Gehzeit von rd. 10 min.

zu einer Reduzierung des situativen Nahbereiches führen. Darüber hinaus können fehlende Nahversorgungsangebote und qualitativ hochwertige Fußwegeverbindungen auch eine Ausweitung des situativen Nahbereiches begründen. Grundsätzlich soll sich der situative Nahbereich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren orientieren. Ein deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehender Nahbereich kann in begründeten Ausnahmefällen möglich sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund eines zu geringen Bevölkerungspotenzials) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Solche **wohnnahen Bereiche** umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren. Die Versorgung solcher wohnnahen Bereiche ist Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen und besonderen Nahversorgungsstandorten des Typs A vorbehalten. Der für den Vorhabenbetrieb im Rahmen dieser Prüfroutine zugrunde gelegte situative Nahbereich dient auch als Bemessungsgrundlage für den Schutz zentraler Versorgungsbereiche (siehe Prüfroutine 3).

Insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Dynamik im Einzelhandel (u. a. Standortverlagerungen, Betriebserweiterungen, Veränderungen der Betriebstypen) ist die empfohlene Kaufkraftabschöpfung somit als Richtwert – und nicht als fixer Wert – zu verstehen. Eine geringfügige Überschreitung um bis zu 10 %-Punkte wird im Rahmen des Nahversorgungsprüfschemas zwar nicht mehr als angemessene, jedoch lediglich als „leicht höhere“ Abschöpfungsquote gewertet und erfährt demnach eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“). Eine noch höhere Abschöpfungsquote stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“). Ausnahmen von der Regel können z. B. begründet sein in unterversorgtem Bereich mit großer Bevölkerungszahl.

### **Prüfroutine 3: Schutz zentraler Versorgungsbereiche**

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche darf sich der situative Nahbereich (zur Abgrenzung des situativen Nahbereiches siehe Prüfroutine 2) des Vorhabens nicht mehr als unwesentlich mit dem Nahbereich der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche überschneiden.

Von einer mehr als unwesentlichen Überschneidung ist i. d. R. dann auszugehen, wenn es zu einer Überschneidung von mehr als 10 % des situativen Nahbereiches des Vorhabens mit dem Nahbereich des zentralen Versorgungsbereiches kommt. Als Nahbereich des zentralen Versorgungsbereiches kann vereinfachend eine Pufferzone von mindestens 500 m um die räumliche Abgrenzung des ZVB angenommen werden unter Berücksichtigung von städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren. Der für den Vorhabenbetrieb im Rahmen dieser Prüfroutine zugrunde gelegte situative Nahbereich dient auch als Bemessungsgrundlage der Kaufkraftabschöpfungsquote (siehe Prüfroutine 2). Der Nahbereich zentraler Versorgungsbereiche lässt sich auch unter Berücksichtigung der wettbewerblichen, siedlungsräumlichen und topografischen Gegebenheiten abgrenzen (siehe Prüfroutine 2). Gegebenenfalls ist eine gutachterliche Unterstützung bei der Bewertung angeraten.

Eine Überschneidung von bis zu 20 % wird im Rahmen des Nahversorgungsprüfschemas zwar nicht mehr als angemessene, jedoch lediglich als „leichte“ Überschneidung gewertet und erfährt demnach eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“). Eine noch deutlichere Überschneidung stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“).

#### **Prüfroutine 4: Ausschluss ungewollter Agglomerationen**

Nahversorgungsvorhaben (Erweiterungen und Neuansiedlungen) sollen einen Beitrag zu Verbesserung der flächendeckenden, fußläufigen Nahversorgung leisten. Standortagglomerationen (z. B. Standortverbünde aus Lebensmittelmarkt und Drogeriefachmarkt oder Lebensmitteldiscounter und Supermarkt) sind somit zwar grundsätzlich möglich, aber nicht immer wünschenswert, da sie dem Ziel einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung entgegenstehen. Zudem sollen solche Kopplungsstandorte als Alleinstellungsmerkmal primär den zentralen Versorgungsbereichen und sekundär besonderen Nahversorgungsstandorten des Typs C vorbehalten sein. Daher ist bei einer ungewollten Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe stets das Nahversorgungsprüfschema (insb. Prüfroutine 2) für die gesamte Agglomeration anzuwenden.

Eine „gewollte“ Agglomeration ist (neben zentralen Versorgungsbereichen) lediglich ein besonderer Nahversorgungsstandort des Typs C. Für Vorhabenbetriebe an diesen Standorten muss für die Bewertung der Konzeptkongruenz Prüfroutine 4 nicht zur Anwendung kommen.<sup>67</sup>

„Ungewollte“ Agglomerationen sind im besonderen Maße Standortverbünde aus Lebensmittelmarkt und Drogeriefachmarkt sowie Lebensmitteldiscounter und Supermarkt). Inwiefern auch andere Standortagglomerationen (z. B. Standortverbünde aus Supermarkt und kleinem Getränkemarkt, Supermarkt und Apotheke, Lebensmitteldiscounter und kleiner Zoofachmarkt, Lebensmitteldiscounter und außen liegender Bäcker) als gewollt oder ungewollt gelten, sollte im Einzelfall begründet werden. Tendenziell liegt bei der Mehrzahl der aufgeführten Konstellationen ein jeweils unterschiedliches Hauptsortiment (z. B. Zoofachmarkt, Apotheke) bzw. eine deutlich untergeordnete (und damit konzeptionell weniger relevante) Verkaufsfläche (z. B. Bäcker) vor. Ein Getränkemarkt ist darüber hinaus ein Betriebstyp, der die Attraktivität eines Vorhabenstandortes im deutlich geringeren Maße steigert, als ein Lebensmittel- oder Drogeriefachmarkt.

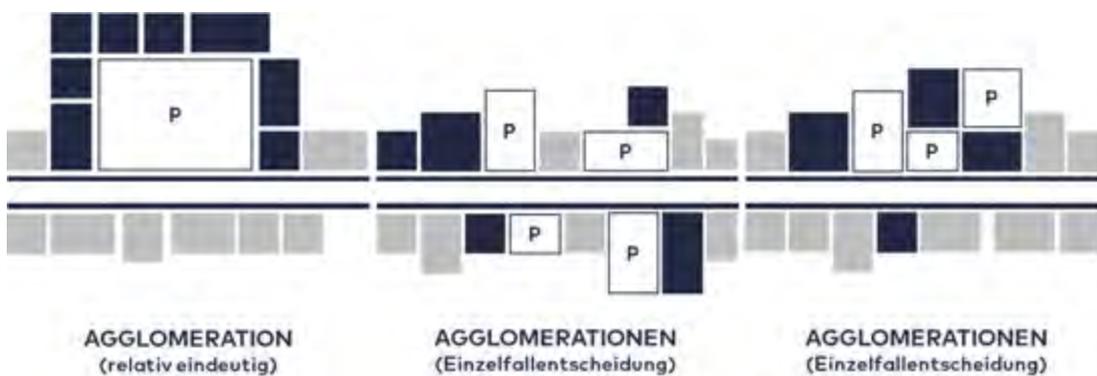
Unter einer Agglomeration (ob „gewollt“ oder „ungewollt“) werden grundsätzlich mehrere (auch jeweils für sich nicht großflächige) räumlich nah beieinander liegende Einzelhandelsbetriebe verstanden, die nicht zwangsläufig im baulich-funktionalen Zusammenhang, jedoch mindestens im räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Im Gegensatz zu einem Einkaufszentrum, welches im Regelfall ein einheitlich geplanter, finanzierter, gebauter und verwalteter Gebäudekomplex mit klaren Funktionseinheiten darstellt, ist die Identifizierung einer Agglomeration bei Fachmarktzentren deutlich diffiziler. Eindeutige Schwellenwerte, ab wann eine Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben an einem Standortbereich als Agglomeration zu werten ist, existieren nicht. vielmehr ist für jeden Standortbereich

<sup>67</sup> Dies schließt allerdings nicht aus, dass im Falle einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse die Einzelbetriebe an einem besonderen Nahversorgungsstandort des Typs C hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen ggf. als Einzelhandelsagglomeration betrachtet werden müssen (z. B. im Sinne einer landesplanerischen Agglomerationsregelung).

eine Einzelfallbewertung notwendig. Folgende Kriterien können jedoch auf eine Einzelhandelsagglomeration hinweisen:

- baulich getrennte, selbstständige Betriebe in enger Nachbarschaft zueinander im funktionalen Zusammenhang
- gemeinsamer Parkplatz oder räumlich getrennter, jedoch benachbarter Parkplatz („Umparken lohnt sich nicht“)
- gegenseitig ergänzende Warensortimente
- gemeinsamer Firmenwegweiser
- gemeinsames Konzept oder Kooperation
- gemeinsame Werbung
- gemeinsamer Name

Hierbei ist zu beachten, dass eine baulich vollständige Trennung sowie das Fehlen eines gemeinsamen Parkplatzes nicht zwingend gegen das Vorhandensein einer Einzelhandelsagglomeration sprechen. Vielmehr sind die räumliche Nähe sowie die Anordnung der Betriebe entscheidend. Zur Operationalisierung des Begriffes „räumlich nah beieinander“ wird z. B. im Regionalplan für die Region Stuttgart in der Fassung von 2002 ein maximaler Luftlinienabstand zwischen den Gebäudezugängen von 150 m festgesetzt.<sup>68</sup> Dieser Schwellenwert leitet sich dabei aus einer Studie zur Wirkung von innerstädtischen Einkaufszentren ab und kann somit für das Vorhandensein einer Einzelhandelsagglomeration allenfalls als Anhaltswert dienen, da direkte Wegebeziehungen, Querungsmöglichkeiten sowie die Attraktivität und Kopplungsaffinität der jeweiligen Einzelhandelsangebote eine entscheidende Rolle für die Beurteilung des funktionalen Zusammenhangs spielen.



**Abbildung 105:** Modellhafte Darstellung von möglichen Agglomerationen  
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Für das Vorhandensein einer Einzelhandelsagglomeration ist es darüber hinaus auch nicht zwingend erforderlich, dass sich die in Rede stehenden Einheiten auf der gleichen Straßenseite befinden. In der Regel sind beide Straßenseiten als Einheit der Nachbarschaft von Betrieben zu betrachten. Eine Trennung durch eine Straße schließt somit eine Einzelhandelsagglomeration nicht automatisch aus. Dies ist jedoch der Fall, wenn die Straße eine echte Erreichbarkeitsbarriere bildet, wie z. B. bei einer vielbefahrenen Bundesstraße ohne Querungshilfe oder einer Autobahn.

<sup>68</sup> Der VGH Baden-Württemberg hat diese Regelung nicht beanstandet (vgl. VGH Baden-Württemberg Urteil 15. November 2012 – AZ: 8 S 2525/09).

## Abschließende Gesamtbewertung

Die Gesamtbewertung ergibt sich aus der durchschnittlichen Bewertung der einzelnen Prüfroutinen. Bei einer insgesamt **positiven Einschätzung** („grüne Ampel“) ist das Vorhaben als grundsätzlich konform zum Zentren- und Nahversorgungskonzept zu bewerten. Es wird zusätzlich empfohlen, die Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer einzelfallbezogenen Auswirkungsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt. Mehrere nicht eindeutige Bewertungen einzelner Prüfroutinen („gelbe Ampeln“) können zu dem Gesamtergebnis führen, dass das Vorhaben als **bedingt empfohlen** i. S. d. Zentren- und Nahversorgungskonzeptes einzustufen ist. Eine Ansiedlung/Erweiterung sollte in diesem Fall jedoch mit situationsabhängigen Empfehlungen (z. B. Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit, leichte Reduzierung der Verkaufsfläche) verknüpft werden. Die genauen Auswirkungen des Planvorhabens sind zudem im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt. Eine **negative Bewertung** einer einzelnen Prüfroutine („rote Ampel“) führt stets auch zu einer negativen Gesamteinschätzung des Vorhabens. Eine Konformität zum Zentren- und Nahversorgungskonzept liegt damit nicht vor und es wird empfohlen, das Vorhaben mit Bezug auf die Ziele dieses Nahversorgungskonzeptes notfalls bauleitplanerisch zu verhindern, jedenfalls aber nicht durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans zu fördern.

Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende **maximale Flächenproduktivitäten** zu verwenden.

Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall v. a. eine **städtebaulich begründete Analyse** und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die vieldiskutierte **10 %-Schwelle** sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Bremen weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht. Dazu zählen zum einen Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sowie zum anderen Sonderstandorte als Ergänzung zur Innenstadt, die ursprünglich zusätzlich für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment entwickelt wurden. Im folgenden Kapitel wird zunächst erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für die Sonderstandorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind. Darauf aufbauend werden die einzelnen Sonderstandorte analysiert und Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standorte gegeben.

## 10.1 KONZEPTIONELLE EINORDNUNG VON SONDERSTANDORTEN

Im Sinne der gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Bremen (vgl. Kapitel 7.2) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden. Sonderstandorte sind in der Zielstellung dieses Konzeptes grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in der Innenstadt räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die den zentralen Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an den Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

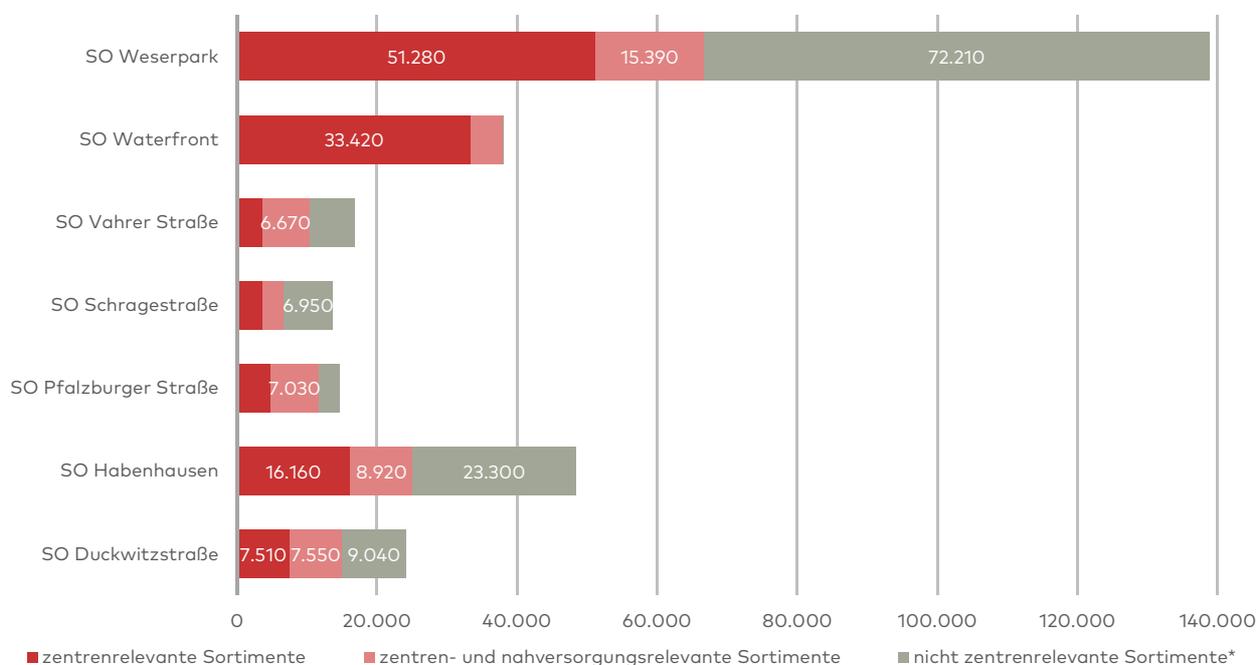
- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bo-

denpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im oberzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

## 10.2 BEURTEILUNG DER SONDERSTANDORTE IN BREMEN

Die Analyse der ausgewiesenen Sonderstandorte nach ihrer Verkaufsfläche und ihrer Sortimentsstruktur i. S. d. Zentrenrelevanz der Sortimente<sup>69</sup> zeigt erhebliche Ausstattungsunterschiede (vgl. nachfolgende Abbildung), welche einen differenzierten Umgang mit den einzelnen Sonderstandorten nahelegen.



**Abbildung 106: Bewertung der Sonderstandorte nach Zentrenrelevanz der Sortimente**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; \* gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Die Sonderstandorte Weserpark und Waterfront bilden nach der oben dargestellten Analyse aus fachgutachterlicher Sicht Sonderstandorte eines besonderen Typs. Der Weserpark verfügt absolut gesehen über die höchste Verkaufsflächenausstattung (rd. 139.000 m<sup>2</sup>) und über einen erheblichen Anteil zentrenrelevanter Sortimente. Auch wenn diese relativ gesehen den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten leicht untergeordnet sind, so handelt es sich mit rd. 67.000 m<sup>2</sup> nach dem Innenstadtzentrum Bremen um die größte Einzelhandelsagglomeration mit zentrenrelevanten Sortimenten im gesamten Stadtgebiet. Damit verfügt der Weserpark über ein erhebliches

<sup>69</sup> auf Grundlage der Bremer Sortimentsliste aus dem ZNVK Bremen 2009

Standortgewicht in diesem Sortimentsbereich. Im Einkaufszentrum Waterfront ist annähernd keine Verkaufsfläche mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten verortet. Damit steht es – ebenso wie der Weserpark – in einer intensiven Wettbewerbsbeziehung zum Innenstadtzentrum sowie zu den (besonderen) Stadtteilzentren. Der Sonderstandort Habenhausen ist (insb. aufgrund des Einkaufszentrums Werder Karree und des SB-Warenhauses Real) ebenfalls deutlich durch zentrenrelevante Sortimente geprägt.

Alle weiteren Sonderstandorte verfügen über deutlich weniger Verkaufsfläche (unter 25.000 m<sup>2</sup>). Von Ihnen sticht der Sonderstandort Vahrer Straße besonders hervor, da dieser aktuell im Wesentlichen durch ein SB-Warenhaus geprägt wird.<sup>70</sup> Weitere Analyseergebnisse sind den Standortsteckbriefen in Kapitel 10.3 zu entnehmen.

Für Bremen werden aufgrund des für Sonderstandorte üblichen Besatzes mit Fokus auf nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente mit den Sonderstandorten Schragestraße, Pfalzburger Straße, Duckwitzstraße, Waterfront und Weserpark sowie (in Teilen) mit dem Sonderstandort Habenhausen sechs Sonderstandorte empfohlen, die dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen – wie nachstehend beschrieben – übernehmen sollen. Der ehemalige Sonderstandort Vahrer Straße wird nicht fortgeschrieben, sondern zukünftig als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Gegenüber dem Zentren- und Nahversorgungskonzept aus dem Jahr 2009 ergeben sich die folgenden Unterschiede:

- Der ehemalige Sonderstandort Vahrer Straße wird nicht fortgeschrieben, da dieser Bereich durch die Schließung des Gartenmarktes hohe Anteile im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich aufweist und durch die städtebauliche Integration eine Nahversorgungsfunktion aufweist. Stattdessen erfolgt eine Ausweisung dieses Sonderstandorts als Nahversorgungsstandort (vgl. Kapitel 9.4).
- Die räumliche Abgrenzung des Sonderstandortes Habenhausen wird aufgrund der räumlichen differenzierten Verteilung der Sortimentsbereiche deutlich verändert.

### 10.3 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE SONDERSTANDORTE IN BREMEN

Die nachfolgenden Empfehlungen differenzieren sich nach der anteiligen Ausstattung der jeweiligen Sonderstandorte nach Zentrenrelevanz der Hauptsortimente.

Die empfohlenen Sonderstandorte Schragestraße, Pfalzburger Straße, Duckwitzstraße sowie Habenhausen sollen im Rahmen der Steuerungsleitsätze und des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment genutzt werden. Da Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im Allgemeinen auch zur Angebotsverbesserung in Zentren beiträgt, ist ergänzend zu Ansiedlungen an den Sonderstandorten

---

<sup>70</sup> Der ehemalige Gartenmarkt hat nach der Bestandserhebung geschlossen

stets auch zu prüfen, inwieweit eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment alternativ auch in der Hauptlage des Innenstadtzentrums oder in den besonderen Stadtteilzentren realisiert werden könnte. Sofern städtebauliche Gründe nicht dagegen sprechen bzw. besondere städtebauliche Gründe dafür sprechen (z. B. Nachnutzung, Ersetzung zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente durch nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) kann sekundär eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auch außerhalb der ausgewiesenen Sonderstandorte erfolgen.

Die Sonderstandorte Weserpark und Waterfront weisen im Gegensatz zu den vorgenannten Sonderstandorten einen hohen Verkaufsflächenanteil (absolut und/oder relativ) im zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich auf. Damit übernehmen sie zwar eine gewisse (und ursprünglich auch so vorgesehene) Ergänzungsfunktion gegenüber dem Innenstadtzentrum, stehen jedoch aufgrund ihrer überörtlichen Versorgungsfunktion sowie aufgrund ihrer Verkaufsflächenstruktur in einer intensiven Wettbewerbsbeziehung zu den zentralen Versorgungsbereichen.

Im Zentren- und Nahversorgungskonzept 2009 wurden die Standorte Waterfront und Weserpark als Sonderstandorte eingestuft, sodass diesen konzeptionell die Weiterentwicklung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem bzw. nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ermöglicht wurde. Die Sonderstandorte Waterfront und Weserpark unterscheiden sich allerdings aufgrund ihrer starken Fokussierung auf zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente deutlich von den weiteren Sonderstandorten. Weiterhin ist eine Entwicklung dieser Standortbereiche hin zu einem „klassischen“ Sonderstandort aufgrund ihrer Einzelhandelsstruktur (u. a. Zielgruppenfokus, Betriebstypologie, innere Organisation) nicht realistisch und auch nicht stadtentwicklungspolitische Zielstellung. Im Rahmen der Steuerungsrunde zur Überprüfung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes wurde daher tiefgehend erörtert, welche Entwicklungsperspektiven diesen beiden Standortbereichen konzeptionell zugewiesen werden soll.

Folgende Argumente fanden hierbei u. a. Berücksichtigung:

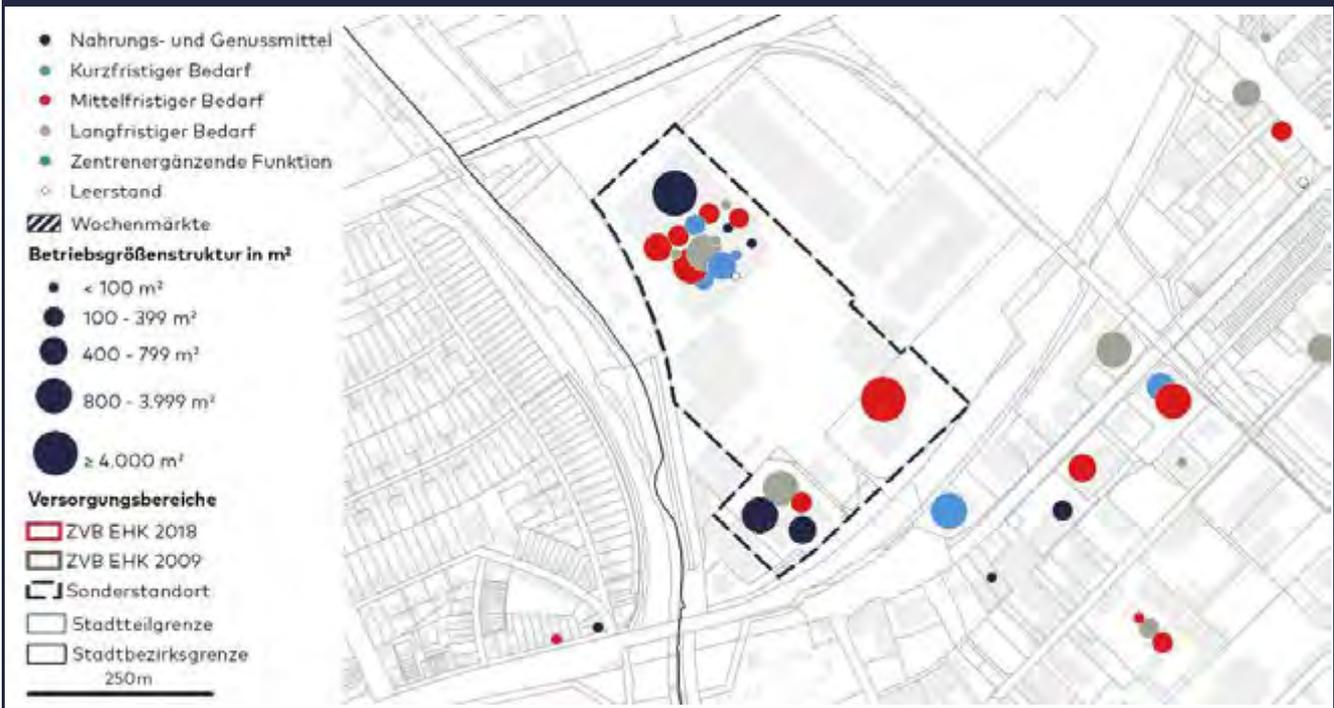
- Der Sonderstandortbereich Weserpark stellt einen seit rd. 20 Jahren bestehenden und etablierten Einzelhandelsstandort dar und nimmt zudem eine regionale Versorgungsfunktion in verkehrsgünstiger Lage an den Grenzen Bremens mit deutlicher Entfernung zum Innenstadtzentrum wahr.
- Der Sonderstandortbereich Waterfront übernimmt eine Versorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung im Stadtteil Gröpelingen und weist eine eingeschränkte städtebauliche Integration auf.
- Beide Standortbereiche stellen einen wesentlichen interkommunalen Konkurrenzstandort für die Zentren- und Nahversorgungsstruktur – insbesondere für das Innenstadtzentrum – Bremens dar.

Das übergeordnete Ziel dieses Einzelhandelskonzepts – die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche – soll durch die Entwicklung der Sonderstandorte Weserpark und Waterfront nicht konterkariert werden. Gleichzeitig ist es stadtentwicklungspolitische Zielstellung die beiden Sonderstandorte langfristig zu sichern. Diese Zielstellung begründet sich aus dem z. T. jahrzehntelangen Bestehen des Einzelhandelsstandortes, der regionalen Bedeutsamkeit sowie der Versorgungsfunktion.

### **Standortspezifische Analysen und Empfehlungen**

Nachfolgend werden die empfohlenen Sonderstandorte mit den wesentlichen Rahmenbedingungen sowie spezifischen Entwicklungsempfehlungen dargestellt.

## Sonderstandort Duckwitzstraße



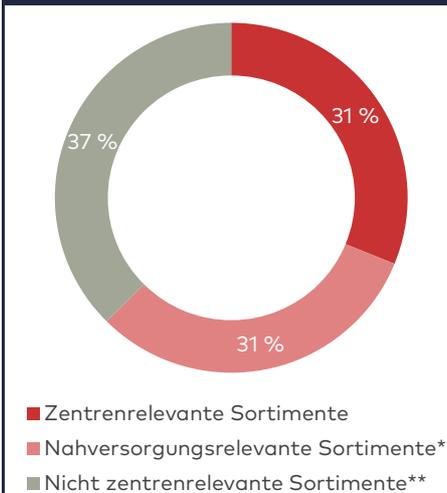
### Lage innerhalb von Bremen

Der Sonderstandort Duckwitzstraße befindet sich im Westen des Stadtteils Neustadt an der Oldenburger Straße (B 75).

### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufe

#### Einzelhandelsstruktur

2016 anteilig\*\*\*



Anzahl der Betriebe	21	rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	24.100	rd. 3 %

#### Städtebaulich funktionale Rahmenbedingungen

- Städtebaulich nicht integrierter Sonderstandort
- An der A281 und der B75 gelegen, dadurch starke Autokundenorientierung
- Fußläufig nur stark eingeschränkt erreichbar
- Hoher Anteil (rd. 62 %) an zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- Insbesondere Fokus auf Nahrungs- und Genussmittel, Baumarktsortiment und Pflanzen/Gartenbedarf
- Attraktiver und moderner Sonderstandort mit guter Angebotsqualität
- Hohes städtebauliches Gewicht im Stadtteil

### Strukturprägende Veränderungen seit 2006

Umbau und Modernisierung in 2016, wobei eine Verkleinerung des Real SB-Warenhaus erfolgte und eine Ausgliederung u. a. der Sortimente Unterhaltungselektronik, Neue Medien, Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Bekleidung, Schuhe und Bücher; im Rahmen des Umbaus wurde die Umstrukturierung zentrenrelevanter Angebote in nicht-zentrenrelevante Angebote innerhalb der festgesetzten Obergrenze der Gesamtverkaufsfläche zugelassen.

### Empfehlungen/Zielvorstellungen

- Fortschreibung als Sonderstandort
- Restriktiver Umgang mit der Entwicklung zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente
- Festsetzung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche auf den aktuellen bzw. bauleitplanerisch gesicherten Bestand
- Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Zu gegebenem Zeitpunkt Überprüfung des bestehenden Planungsrechts und des bestehenden planungsrechtlich abgesicherten Potenzials für zentren und für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \* gleichzeitig auch zentrenrelevante Sortimente; \*\* gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente; \*\*\* anteilig bezogen auf Gesamtstadt

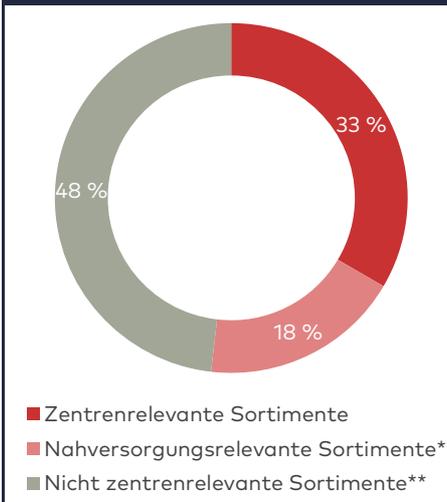
## Sonderstandort Habenhausen



### Lage innerhalb von Bremen

Der Sonderstandort Habenhausen liegt am Rand des Stadtteils Habenhausen entlang der Habenhausener Brückenstraße.

### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufe



### Einzelhandelsstruktur

2016 anteilig\*\*\*

Anzahl der Betriebe	33	rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	48.380	rd. 5 %

### Städtebaulich funktionale Rahmenbedingungen

- Im Gewerbegebiet Habenhausen
- Im Norden z. T. städtebauliche Integration in bestehende Strukturen, Süden und Westen auf Gewerbegebiet fokussiert
- Starke Autokundenorientierung
- Fokus auf langfristigen Bedarfsbereich insb. Möbel, jedoch rd. die Hälfte der Verkaufsfläche im zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte und Bekleidung)
- Z. T. preisorientiertes Angebot
- Städtebauliche Gestaltung unzureichend und nicht mehr zeitgemäße Gestaltung
- Hohes städtebauliches Gewicht insb. auf Stadtteilebene

### Strukturprägende Veränderungen seit 2006

Schließung des Baumarkts im südlichen Bereich des Sonderstandorts

### Empfehlungen/Zielvorstellungen

- Westlicher und nördlicher Teil:** Fortschreibung als Sonderstandort; restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (Bestandsschutz)
- Südlicher Teil (außerhalb des Sonderstandorts):** Ausweisung als Nahversorgungsstandort; ggf. vorsichtige Weiterentwicklung im zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich unter Einbezug und städtebaulicher Anbindung der südlichen Einzelhandelsstrukturen und unter Berücksichtigung der Entwicklungszielstellungen für das Stadtteilzentrum Obervieland, zudem sollte eine städtebauliche und gestalterische Aufwertung, eine Verbesserung der fußläufigen Wegeverbindung und eine stärkere Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen
- Qualifizierte Steuerung durch Bauleitplanung
- Einzelhandelsentwicklungen unter Berücksichtigung der Entwicklungszielstellungen für das STZ Obervieland

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \* gleichzeitig auch zentrenrelevante Sortimente; \*\* gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente; \*\*\* anteilig bezogen auf Gesamtstadt

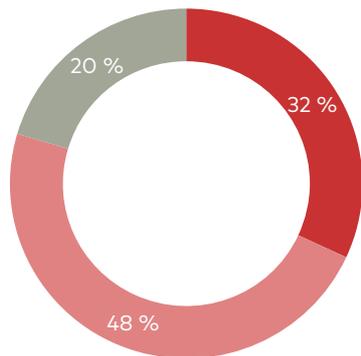
## Sonderstandort Pfalzburger Straße



### Lage innerhalb von Bremen

Der Sonderstandort Pfalzburger Straße liegt im Ortsteil Hastedt des Stadtteils Hemelingen und umfasst das Hansa-Carré und die ergänzenden Fachmärkte entlang der Pfalzburger Straße.

### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufe



- Zentrenrelevante Sortimente
- Nahversorgungsrelevante Sortimente\*
- Nicht zentrenrelevante Sortimente\*\*

### Einzelhandelsstruktur

2016 anteilig\*\*\*

Anzahl der Betriebe	34	rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	14.750	rd. 2 %

### Städtebaulich funktionale Rahmenbedingungen

- Im Westen und Norden an Wohnbebauung angrenzend, geschlossene Bebauungsstruktur des Einkaufszentrums vermeidet jedoch Öffnung zu Wohngebieten
- Autokundenorientierter Standort mit Erschließung über Pfalzburger Straße
- Fast ausschließlich Sortimente im zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich
- Versorgungsfunktion für die Östliche Vorstadt und den Norden Hemelings mit hohem städtebaulichem Gewicht
- Durch starke Sonderstandorte im Umfeld fehlende Entwicklungsperspektiven für perspektivisches Stadtteilzentrum Hemelingen
- Z. T. eher preisorientiertes Angebot

### Strukturprägende Veränderungen seit 2006

Architektonische und gestalterische Aufwertung des Einkaufszentrums

### Empfehlungen/Zielvorstellungen

- **Fortschreibung als Sonderstandort**
- **Restriktiver Umgang mit der Entwicklung zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente**
- **Festsetzung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche auf den aktuellen bzw. bauleitplanerisch gesicherten Bestand**
- **Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment**
- **Zu gegebenem Zeitpunkt Prüfung einer qualifizierten Steuerung durch Bauleitplanung**

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \* gleichzeitig auch zentrenrelevante Sortimente; \*\* gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente; \*\*\* anteilig bezogen auf Gesamtstadt

## Sonderstandort Schragestraße



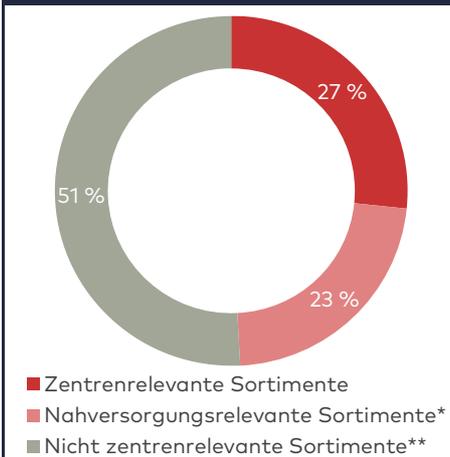
### Lage innerhalb von Bremen

Im Nordwesten des Stadtteils Gröpelingen befindet sich der Sonderstandort Schragestraße entlang der Schragestraße und dem Oslebshäuser Tor.

### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufe

Einzelhandelsstruktur

2016 anteilig\*\*\*



Anzahl der Betriebe	16	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	13.670	rd. 1 %

### Städtebaulich funktionale Rahmenbedingungen

- Weitestgehend nicht integrierter Standort mit direkter Anbindung an A27 und A281, wodurch starke Autokundenorientierung entsteht
- Branchenmix zu großen Teilen auf langfristigen Bedarfsbereich (v. a. Möbel) ausgerichtet; jedoch rd. die Hälfte des Angebots im zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich
- Angrenzend an Nahversorgungszentrum Oslebshausen
- Niedrige Preisstruktur mit discountorientiertem Angebot und z. T. nicht zeitgemäßer Gestaltung
- Vergleichsweise kleiner Sonderstandort mit eher geringem städtebaulichem Gewicht

### Strukturprägende Veränderungen seit 2006

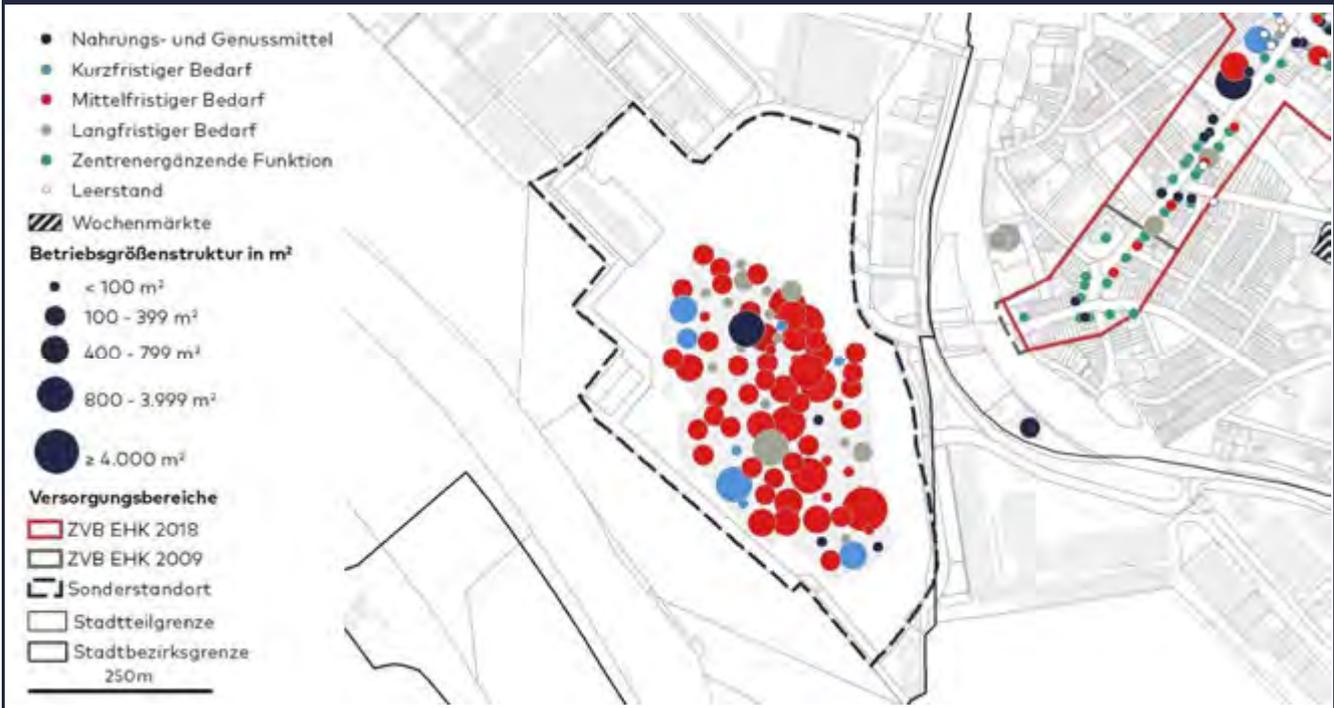
Schließung des Möbelmarktes Sander und Umstrukturierung des Möbelmarktes sowie Umbau in Form einer Mall sowie Ausweitung der Sortimente auf den zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich.

### Empfehlungen/Zielvorstellungen

- Fortschreibung als Sonderstandort
- Restriktiver Umgang mit der Entwicklung zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente
- Festsetzung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche auf den aktuellen bzw. bauleitplanerisch gesicherten Bestand
  - Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Gegebenenfalls Erweiterung des Sonderstandortes auf dem östlich gelegenen ehemaligen Schlachthofgelände vorstellbar. Jedoch nur bei Ansiedlung eines Baumarktes zur Deckung des Bedarfs im Bremer Westen bei gleichzeitiger konsequenter Überplanung mit dem Ziel des restriktiven Umgangs mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie zentrenrelevanten Sortimenten)
- Zu gegebenem Zeitpunkt Überprüfung des bestehenden Planungsrechts und des bestehenden planungsrechtlich abgesicherten Potenzials für zentren und für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \* gleichzeitig auch zentrenrelevante Sortimente; \*\* gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente; \*\*\* anteilig bezogen auf Gesamtstadt

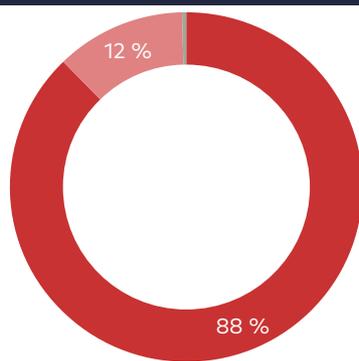
## Sonderstandort Waterfront



### Lage innerhalb von Bremen

Das Einkaufszentrum Waterfront im Osten des Stadtteils Häfen, nördlich der Weser, stellt den Sonderstandort Waterfront dar.

### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufe



- Zentrenrelevante Sortimente
- Nahversorgungsrelevante Sortimente\*
- Nicht zentrenrelevante Sortimente\*\*

### Einzelhandelsstruktur

2016 anteilig\*\*\*

Anzahl der Betriebe	85	rd. 3 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	38.100	rd. 4 %

### Städtebaulich funktionale Rahmenbedingungen

- Angrenzend an Wohnbebauung des Stadtteils Gröpelingen, jedoch nicht-integriert durch Lage an der Weser und im Gewerbegebiet
- Erschließung vornehmlich autokundenorientiert, jedoch auch fußläufige Erreichbarkeit
- Angebote mit Fokus auf die Warengruppe Bekleidung
- Fast ausschließlich Angebote zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente
- Austauschbeziehungen zum angrenzenden STZ Gröpelingen
- Durchmischte Angebotsqualität in modernem Umfeld des Einkaufszentrums mit architektonischer Qualität

### Strukturprägende Veränderungen seit 2006

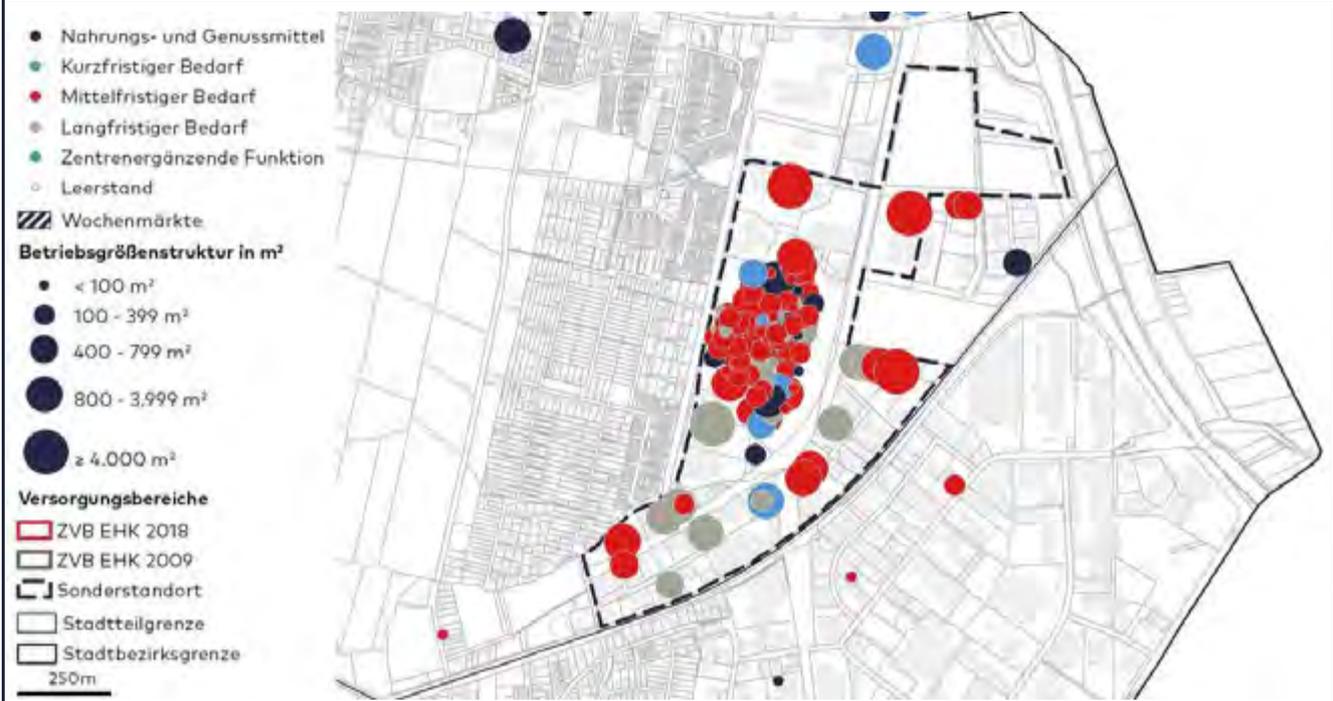
Umbau des ehemaligen Space Park in Einkaufszentrum Waterfront (Eröffnung 2008) mit Merkmalen eines Urban-Entertainment-Centers, jedoch vornehmlichem Fokus auf den Einzelhandel; in 2018 Eröffnung eines Trampolin-Parks

### Empfehlungen/Zielvorstellungen

- **Flexible Bestandsicherung der zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente mit marktadäquaten internen Entwicklungsspielräumen unter Vermeidung städtebaulich negativer Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur Bremens**
- **Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment**
- **Festschreibung der zentrenrelevanten Verkaufsfläche auf genehmigten Bestand aktuellen bzw. bauleitplanerisch gesicherten Bestand (flexible Ausnutzung der Verkaufsfläche-Spielräume möglich)**

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt

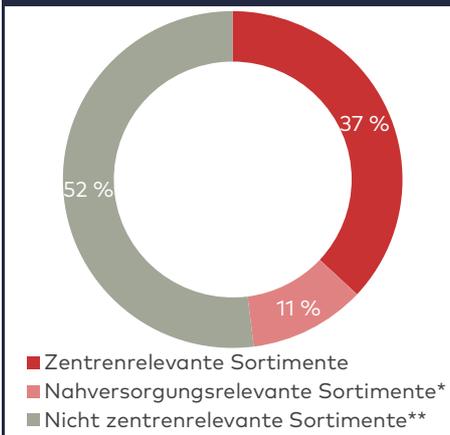
## Sonderstandort Weserpark



### Lage innerhalb von Bremen

Das Einkaufszentrum Weserpark befindet sich im Südosten des Stadtteils Osterholz und stellt mit dem angrenzenden Fachmarktzentrum den Sonderstandort Weserpark dar.

### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufe



### Einzelhandelsstruktur

2016 anteilig\*\*\*

Anzahl der Betriebe	138	rd. 4 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	138.880	rd. 15 %

### Städtebaulich funktionale Rahmenbedingungen

- Städtebaulich nicht integrierte Lage
- Ausschließlich autokundenorientierter Standort
- Hoher Anteil zentrenrelevanter Sortimente im Einkaufszentrum Weserpark (insb. Bekleidung); am Fachmarktstandort vornehmlich nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (insb. Möbel, Baumarktsortiment i. e. S., Pflanzen/Gartenbedarf)
- Durchschnittliche bis hohe Angebotsqualität mit breiter Angebotsvielfalt
- Modernes und attraktives Einkaufszentrum
- Enorm hohes städtebauliches Gewicht; zweitgrößter Einzelhandelsstandort Bremens

### Strukturprägende Veränderungen seit 2006

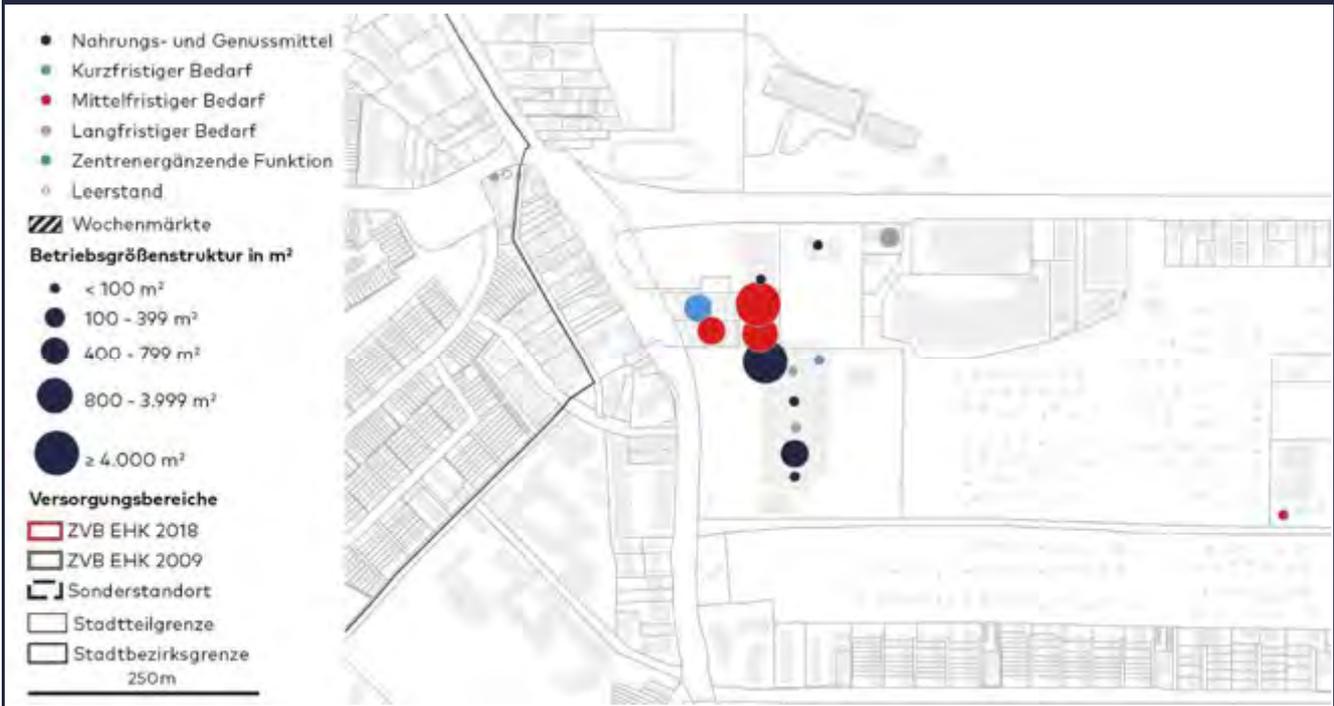
Erweiterung des Weserparks mit einer Erhöhung der Verkaufsfläche um rd. 9.000 m<sup>2</sup>

### Empfehlungen/Zielvorstellungen

- **Flexible Bestandsicherung der zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente im Weserpark (Shopping-Center) mit marktadäquaten internen Entwicklungsspielräumen unter Vermeidung städtebaulich negativer Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur Bremens**
- **Festschreibung der zentrenrelevanten Verkaufsfläche auf aktuellen Bestand im Weserpark (Shopping-Center) (flexible Ausnutzung der Verkaufsflächenspielräume möglich)**
- **restriktiver Umgang mit Erweiterungen zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente außerhalb des Shopping-Centers**
- **Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment**
- **Qualifizierte Steuerung durch Bauleitplanung empfehlenswert**

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \* gleichzeitig auch zentrenrelevante Sortimente; \*\* gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente; \*\*\* anteilig bezogen auf Gesamtstadt

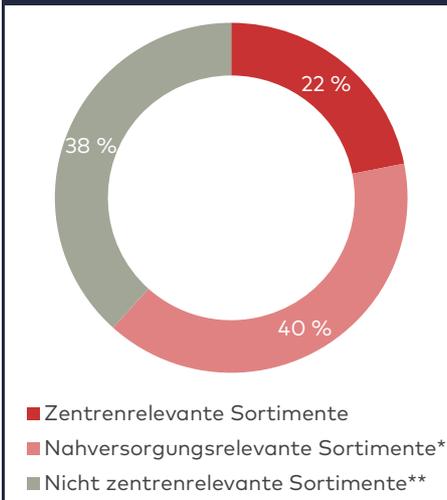
## Standortbereich Vahrer Straße



### Lage innerhalb von Bremen

Der ehemalige Sonderstandort Vahrer Straße befindet sich im Norden des Stadtteils Hemelingen an der Vahrer Straße und der Ludwig-Roselius-Allee.

### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufe



### Einzelhandelsstruktur

2016 anteilig\*\*\*

Anzahl der Betriebe	12	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	16.760	rd. 2 %

### Städtebaulich funktionale Rahmenbedingungen

- weitestgehend städtebaulich integrierte Lage
- Nicht ausschließlich autokundenorientiert; Kundenläufe zum Standort erkennbar
- Konzentration auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (durch Schließung des Gartencenters nach Bestandserhebung)
- Durchschnittliche Angebotsqualität
- Versorgungsfunktion für die Vahr und den Norden Hemelingsens mit vergleichsweise geringer quantitativer Ausstattung
- Nicht mehr zeitgemäße Gestaltung und Sanierungsbedarf

### Strukturprägende Veränderungen seit 2006

Schließung des Gartencenters dadurch Ausweitung des Anteils im zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich (zum Zeitpunkt der Bestandserhebung war das Gartencenter noch am Standort verortet)

### Empfehlungen/Zielvorstellungen

- **Keine Fortschreibung als Sonderstandort durch hohes Angebot im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment**
- **Durch die Nahversorgungsfunktion und den hohen Zusammenhang zur Wohnbebauung Ausweisung als Nahversorgungsstandort**
- **Ggf. Aktivierung von Flächenpotenzialen und Unterstützung einer möglichen Umstrukturierung des SB-Warenhauses**

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \* gleichzeitig auch zentrenrelevante Sortimente; \*\* gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente; \*\*\* anteilig bezogen auf Gesamtstadt

## 10.4 SONDERSTANDORTMODELL

Zusammenfassend werden in Bremen folgende Sonderstandorte ausgewiesen (vgl. nachfolgende Abbildung):

- Duckwitzstraße
- Habenhausen
- Pfalzburger Straße
- Schragestraße
- Waterfront
- Weserpark

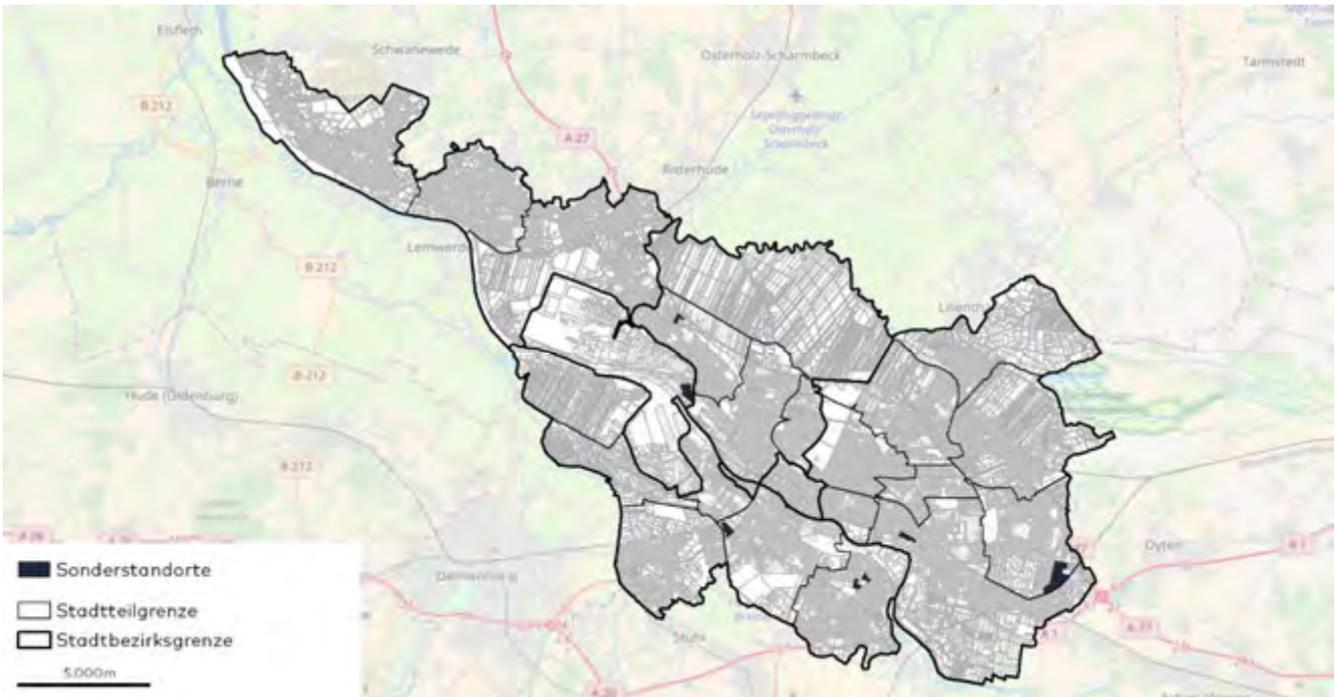


Abbildung 107: Empfohlene Sonderstandorte in der Stadt Bremen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Bremen

Insgesamt gelten **Sonderstandorte** als Positivräume für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Entsprechende Angebote gilt es zu sichern und in Anbetracht des leistungsfähigen Konkurrenzumfeldes weiter zu entwickeln. Weitere Ansiedlungen von zusätzlichen Angeboten in den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppen sind aus städtebaulich-funktionaler Sicht im Sinne einer Standortprofilbildung positiv zu begleiten, sofern eine Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente im Sinne des Steuerungsleitsatzes 3 (vgl. Kapitel 12) stattfindet.

An den „klassischen“ Sonderstandorten soll darüber hinaus eine weitere Ansiedlung oder Änderung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment aufgrund der bestehenden und mehr als unerheblichen Konkurrenzbeziehungen zu den zentralen Versorgungsbereichen nicht vorgenommen werden. **Bereits genehmigte Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird auf ihren Bestand festgeschrieben.** Dies bedeutet, dass zukünftige Erweiterungen von Betrieben ausschließlich im Bereich der nicht zentrenrelevanten oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente stattfinden können.

Neuansiedlungen sind lediglich für Betriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment unter Berücksichtigung von Steuerungsleitsatz 3 (vgl. Kapitel 12) möglich.

An den Sonderstandorten Weserpark und Waterfront soll eine weitere Ansiedlung oder Änderung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment aufgrund der bestehenden und mehr als unerheblichen Konkurrenzbeziehungen zu den zentralen Versorgungsbereichen ebenfalls nicht vorgenommen werden. Mit Verkaufsflächenänderungen im zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich soll zukünftig im Sinne eines **dynamischen Bestandsschutzes** im Rahmen der Festsetzungen in den Bebauungsplänen flexibel umgegangen werden. So soll es z. B. möglich sein, dass bestehende Betriebe ihr Flächenprogramm im Bereich der zentrenrelevanten oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente im Rahmen der genehmigten Verkaufsflächenspannweiten ändern können. Darüber hinaus können ausnahmsweise marktadäquate interne Entwicklungsspielräume bei den Einzelsortimenten ermöglicht werden. Eine vorhabenspezifische Einzelfallprüfung der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit ist allerdings in jedem Fall erforderlich.

**Tabelle 109: Handlungsmatrix für Sonderstandorte**

Standort	nahversorgungs- nicht zentrenrele-			Entwicklungsempfehlung
	zentrenrelevant*	relevant**	vant***	
Weserpark	(✓)	(✓)	✓	flexibler Umgang mit Verkaufsfläche-Änderungen im Rahmen der B-Plan-Festsetzungen (dynamischer Bestandsschutz)
Waterfront	(✓)	(✓)	✓	flexibler Umgang mit Verkaufsfläche-Änderungen im Rahmen der B-Plan-Festsetzungen (dynamischer Bestandsschutz)
Schragestraße	(✗)	(✗)	✓	Festsetzung bereits genehmigter Verkaufsfläche, Weiterentwicklung nur im nicht zentrenrelevantem Bereich***
Duckwitzstraße	(✗)	(✗)	✓	Festsetzung bereits genehmigter Verkaufsfläche, Weiterentwicklung nur im nicht zentrenrelevantem Bereich***
Pfalzburger Straße	(✗)	(✗)	✓	Festsetzung bereits genehmigter Verkaufsfläche, Weiterentwicklung nur im nicht zentrenrelevantem Bereich***
Habenhausen West/Nord	(✗)	(✗)	✓	Festsetzung bereits genehmigter Verkaufsfläche, Weiterentwicklung nur im nicht zentrenrelevantem Bereich***
Habenhausen Südost	✗	✓	✓	Ausweisung als und zukünftige konzeptionelle Steuerung Nahversorgungsstandort
Vahrer Straße	✗	✓	✓	Ausweisung als und zukünftige konzeptionelle Steuerung Nahversorgungsstandort

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ✓ = Weiterentwicklung, (✓) = dynamischer Bestandsschutz, (✗) = baurechtliche Sicherung bereits genehmigter Verkaufsfläche, ✗ = baurechtliche Rücknahme (unter Wahrung des Bestandsschutzes); \* Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment; \*\* Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment; \*\*\* Betriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Bremen als zentrenrelevant sowie zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entsprechen. Dabei wird die Sortimentsliste aus dem Zentren- und Nahversorgungskonzept 2009 in modifizierter Form fortgeschrieben.

## 11.1 METHODISCHE HERLEITUNG

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzepts zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.<sup>71</sup> Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Koppelung mit anderen Sortimenten begründet.

---

<sup>71</sup> vgl. hierzu den Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/05 vom 30.01.2006.

---

## BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

### Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente, die

- einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können,
- in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten.

### Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente, die

- Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbe-  
reiche in Lagen, die in Wohnsiedlungsbereichen eingebettet sind, angesiedelt sind und dort zu  
einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

### Nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente, die

- zentrale Lagen nicht prägen,
- aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen an-  
geboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in zentralen Lagen eignen.

Obschon in einigen Sortimenten eine räumlich nicht eindeutige Vorprägung (Verortung der Verkaufsflächen) erkennbar ist, weisen einzelne Sortimente aufgrund der angeführten Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz (Besucherfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität, Transportfähigkeit) die Voraussetzung zur Einordnung als zentrenrelevantes Sortiment auf.

Neben den rechtlichen Anforderungen, unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen sowie der bewährten Sortimentsliste aus dem Zentren- und Nahversorgungskonzept 2009 ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Bremen als sog. „Bremer Liste“.

Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Zentren- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Bremen als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend. Im Anhang befindet sich zudem eine Zuordnung der Sortimentsliste nach dem WZ 2008 (vgl. Anhang 2).

Zusätzlich basiert die Herleitung der Sortimentsliste auf Inhalten und Aussagen des REHK Region Bremen. Im Rahmen des REHK Region Bremen werden die folgenden Sortimente als zentrenrelevant, zentren- und nahversorgungsrelevant sowie nicht zentrenrelevant definiert:

Zentrenrelevante Sortimente	Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Bastel- und Geschenkartikel Bekleidung aller Art Briefmarken Bücher Büromaschinen ohne Computer Campingartikel Computer, Kommunikationselektronik Elektrokleingeräte Elektrogroßgeräte Foto, Video Gardinen und Zubehör Glas, Porzellan, Keramik Haushaltswaren/ Bestecke Haus-, Heimtextilien, Stoffe Kosmetika und Parfümerieartikel Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle Leder- und Kürschnerwaren Musikalien Nähmaschinen Optik und Akustik Sanitätswaren Schuhe und Zubehör Spielwaren Sportartikel einschl. Sportgeräte Tonträger Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen, Jagdbedarf	Arzneimittel (Schnitt-) Blumen Drogeriewaren Nahrungs- und Genussmittel Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Reformwaren Zeitungen/ Zeitschriften Zoartikel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör Bauelemente, Baustoffe Beleuchtungskörper, Lampen Beschläge, Eisenwaren Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten Erde, Torf Fahrräder und Zubehör (motorisierte) Fahrzeuge aller Art und Zubehör Farben, Lacke Fliesen Gartenhäuser, -geräte Herde/ Öfen Installationsmaterial Küchen (inkl. Einbaugeräte) Möbel (inkl. Büromöbel) Pflanzen und -gefäße Rollläden und Markisen Werkzeuge

**Abbildung 108:** Regionale Sortimentsliste (REHK Region Bremen 2014)

Quelle: REHK Region Bremen 2014.

In ausgewählten Fällen wird bewusst von der regionalen Sortimentsliste abgewichen, da die Handhabung unter aktuellen Rahmenbedingungen nicht (mehr) praktikabel erscheint. So wird z. B. keine Trennung von Drogeriewaren und Kosmetika/Parfümerieartikeln vorgenommen, da diese ein nicht unerheblicher Randsortiment von Drogeriemärkten darstellen und in Abstimmung mit dem Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e. V. im Rahmen der regionsweiten Einzelhandelsbestanderfassung im Jahr 2016/2017 nicht separat erfasst wurden.

Es wird daher angeraten, die regionale Sortimentsliste bei einer möglichen Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes für die Region Bremen entsprechend anzupassen.

## 11.2 SORTIMENTSLISTE FÜR BREMEN

Im Ergebnis ergibt sich folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Bremen:

**Tabelle 110: Sortimentsliste für die Stadt Bremen (Kurzfassung)**

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente***
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Augenoptik</li> <li>▪ Bekleidung (inkl. Berufsbekleidung, Sportbekleidung)</li> <li>▪ Bettwaren</li> <li>▪ Bücher</li> <li>▪ Elektrokleingeräte</li> <li>▪ Elektrogroßgeräte</li> <li>▪ Glas/Porzellan/Keramik</li> <li>▪ Hausrat/Haushaltswaren</li> <li>▪ Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen</li> <li>▪ Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)</li> <li>▪ Lederwaren</li> <li>▪ Musikinstrumente und Musikalien</li> <li>▪ Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)</li> <li>▪ Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)</li> <li>▪ Schuhe</li> <li>▪ Spielwaren</li> <li>▪ Sportartikel und Campingartikel</li> <li>▪ Uhren/Schmuck</li> <li>▪ Waffen/Jagdbedarf/Angeln</li> <li>▪ Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Drogeriewaren (inkl. Kosmetika und Parfümerieartikel)</li> <li>▪ Getränke</li> <li>▪ Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)</li> <li>▪ Papier/Büroartikel/Schreibwaren</li> <li>▪ Pharmazeutische Artikel (Apotheke)</li> <li>▪ (Schnitt-)Blumen</li> <li>▪ Zeitungen/Zeitschriften</li> <li>▪ Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bau- und Heimwerkerbedarf (Baumarktsortiment i. e. S.)</li> <li>▪ Fahrräder und Zubehör</li> <li>▪ Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)</li> <li>▪ Holz, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Röllläden, Markisen, Türen (Baumarktsortiment i. e. S.)</li> <li>▪ Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)</li> <li>▪ Kinderwagen</li> <li>▪ Lampen/Leuchten</li> <li>▪ Matratzen</li> <li>▪ Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)</li> <li>▪ Pflanzen/Samen</li> <li>▪ Sanitär-/Badeinrichtungen, Farben/Lacke, Tapeten, Werkzeuge, Eisenwaren (Baumarktsortiment i. e. S.)</li> <li>▪ Teppiche (ohne Teppichböden)</li> <li>▪ Teppichböden, Fußbodenbeläge (Baumarktsortiment i. e. S.)</li> </ul>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \* gleichzeitig auch zentrenrelevant; \*\* gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend

Gegenüber der Sortimentsliste des Zentren- und Nahversorgungskonzept 2009 ergeben sich somit folgende Änderungen:

- Durch die unterschiedlichen Eigenschaften hinsichtlich der Zentrenrelevanz (z. B. Transportfähigkeit, Kopplungsmöglichkeit, zielgerichtete Einkäufe) erfolgt eine Unterteilung der Sortimente **Bettwaren** und **Matratzen**, wobei Bettwaren künftig als zentrenrelevant eingeordnet werden. Matratzen werden weiterhin als nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant betrachtet.
- Es erfolgt die Auflösung des Sortiments Babyartikel und eine Ausweisung des Sortiments **Kinderwagen** als nicht zentrenrelevantes und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment. Das Sortiment Babyartikel ist aus fachgutachterlicher Einschätzung nur bedingt abgrenzbar und wird daher den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung, Möbel usw. zugeordnet.
- Aufgrund fehlender Nachvollziehbarkeit/Bestimmtheit wird auf die Ausweisung des Sortiments Geschenkartikel/Souvenirs verzichtet. Eine Zuordnung erfolgt zukünftig als **Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände** und **Glas/Porzellan/Keramik**.

- Nach der Zuordnung im WZ werden zukünftig Sammlerbriefmarken und -münzen dem Sortiment **Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände** zugeordnet.
- Aufgrund der zum Teil starken Ausdifferenzierung einzelner Sortimentsbereiche in der bestehenden Liste, welche in der Realität kaum voneinander abzugrenzen sind, erfolgt die Zusammenfassung der Sortimente Büromaschinen, Unterhaltungselektronik, Rundfunk-, Fernseh-, phototechnische Geräte (sog. Braune Ware), Videokameras und Fotoartikel, Kommunikationselektronik (z. B. Telefone und Zubehör), Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Software zum Sortiment **Neue Medien/Unterhaltungselektronik**.
- Aufgrund von Unterscheidungsproblemen der gleichen Produkte (Tiefkühlprodukte auf der einen Seite, Produkte des Lebensmittelhandwerks auf der anderen Seite) erfolgt die Zuordnung der Sortimente Back- und Konditoreiwaren und Metzgerei-/Fleischereiwaren zu **Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)**.
- Künstler- und Bastelbedarf wird dem Sortiment **Papier/Büroartikel/Schreibwaren** aufgrund der bestehender Zuordnung im WZ zugeordnet.
- Wegen des Fehlens im WZ und der geringen Relevanz des Sortiments erfolgt eine Auflösung des Sortiments Pokale.
- Kosmetika und Parfümerieartikel werden aufgrund der fehlenden Möglichkeit der Differenzierung der Sortimente im Rahmen der vorliegenden Bestandsdaten und aufgrund des nicht unerheblichen Randsortimentsanteils dieses Sortimentes in Drogeriemärkten entgegen der Zuordnung der regionalen Sortimentsliste als zentren- und nahversorgungsrelevant eingeordnet.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

Die fortgeschriebenen Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Bremen und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

## 12.1 EINORDNUNG UND BEGRÜNDUNG DER STEUERUNGSLEITSÄTZE

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von Entwicklungsleitlinien, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen, des künftigen Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzepts sowie eine Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt eine Verknüpfung dieser Leistungsbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Bremer Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Bremer Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in Bremen ansässiger Einzelhandelsbetriebe.<sup>72</sup>

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

---

<sup>72</sup> Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Bremen, insbesondere des ZVB Innenstadtzentrum.

## 12.2 STEUERUNGSLEITSÄTZE FÜR BREMEN

Folgende Steuerungsleitsätze werden für die Stadt Bremen empfohlen:

**Leitsatz 1: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig nur in den zentralen Versorgungsbereichen vorzusehen.**

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig zur Versorgung der Stadt Bremen und dem Umland (oberzentrale Versorgungsfunktion) primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung (sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen) auf den Hauptgeschäftsbereich sowie die Entwicklungsbereiche des **ZVB Innenstadtzentrum Bremen** fokussiert werden (klein- und großflächig).
- In den **Ergänzungsbereichen Hauptbahnhof Nord und Süd** des ZVB Innenstadtzentrum Bremen zukünftig deutlich untergeordnet (kleinflächig) gemäß der jeweiligen Entwicklungsziele.
- In den Hauptgeschäftsbereichen sowie den Entwicklungsbereichen der **(besonderen) Stadtteilzentren** begrenzt im Rahmen ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion (besondere Stadtteilzentren klein- und großflächig; Stadtteilzentren i. d. R. kleinflächig).
- In den hierarchisch nachgeordneten **Nahversorgungszentren** begrenzt im Rahmen der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums (deutlich kleinflächig).
- „Bagatellgrenze“ für zentrenrelevanten Einzelhandel als Hauptsortiment i. d. R. bis 200 m<sup>2</sup>

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im Innenstadtzentrum als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich beim Innenstadtzentrum um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nachgeordneten zentralen Versorgungsbereichen. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein der Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche angemessener Entwicklungsrahmen für diese erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs dient und keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Bremen oder Nachbarkommunen resultieren.

Zusätzlich zu den genannten Regelungen können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise in begrenztem Maße und deutlich untergeordnet zulässig sein, wenn keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind i. d. R. dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment eine strukturprägende Größenordnung nicht überschreiten und überwiegend das auf die Nahversorgung bezo-

gene Angebot um weitere Sortimente punktuell im „engeren Gebiet“ begrenzt ergänzen. Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsaufgabe des „engeren Gebietes“ zielt darauf, dass an dieser Standortkategorie keine Fachmärkte entstehen, die gegenüber einzelnen zentralen Versorgungsbereichen zu einem zu großen Gewicht der sonstigen städtebaulich integrierten Lagen führen würde. Demzufolge zielt diese Regelung auf die Zulässigkeit kleiner Fachgeschäfte mit i. d. R. bis zu 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die bereits heute in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen in dieser begrenzten Größenordnung vorhanden sind.

Diese Ausnahmeregel zur Zulässigkeit von Betrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche betrifft ausdrücklich nur solitäre Einzelbetriebe in städtebaulich integrierten Lagen, d. h. Agglomerationen von mehreren Einzelhandelsbetrieben – in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zueinander – der genannten Größenordnung zu einem insgesamt größeren (und somit wesentlich bedeutsameren) Standortbereich sind soweit möglich entgegenzuwirken.

An den Sonderstandorten und in nicht integrierten Lagen sind Erweiterungen bestehender und Ansiedlungen neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auszuschließen. Verkaufsflächenerweiterungen sind lediglich im nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsbereich zulässig.

An den Sonderstandorten Waterfront und Weserpark sind Erweiterungen bestehender Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen der konzeptionellen Entwicklungsziele i. S. e. dynamischen Bestandsschutzes (vgl. Kapitel 10.3) möglich, um den wirtschaftlichen Fortbestand der dort verorteten Einzelhandelsstrukturen zu gewährleisten.

Grundlage für die Beurteilung der Konzeptkonformität eines Vorhabens ist die Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment (vgl. nachfolgende Tabelle). Dabei erfolgt eine Differenzierung der Konzeptkonformität gemäß des Zentrentyps. Die Aussagen zur Konzeptkonformität ersetzen allerdings keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse, da die Konzeptkonformität nicht gleichzusetzen ist mit einer städtebaulichen Verträglichkeit.

**Tabelle 111: Einordnung von Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nach Zentrenkategorie**

Ansiedlungstyp	IZ	BSTZ	STZ	NVZ	siL*	SO	niL
Großes Einkaufszentrum (i. d. R. über 20.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	✓	○	✗	✗	✗	✗**	✗
Einkaufszentrum (i. d. R. 10.000-20.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	✓	○	○	✗	✗	✗**	✗
Kleines Einkaufszentrum (< 10.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	○	✗	✗**	✗
Warenhaus (i. d. R. 3.000-20.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	✓	○	○	✗	✗	✗**	✗
Kaufhaus (i. d. R. 1.000-3.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	✓	✓	○	✗	✗	✗**	✗
Großer Fachmarkt/-discounter (i. d. R. 800-4.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	✓	✓	○	✗	✗	✗**	✗
Fachmarkt/-discounter (i. d. R. 400-800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	○	✗	✗**	✗
Kleiner Fachmarkt/-discounter (i. d. R. 200-400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	○	○	✗**	✗
Fachgeschäft (i. d. R. bis 200 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	✓	○	✗**	✗

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ✓ = konzeptkonform, ○ = Einzelfallbetrachtung und besonderer Begründungszusammenhang erforderlich<sup>73</sup>, ✗ = nicht konzeptkonform; \*inkl. (besondere) Nahversorgungsstandorte; \*\* gilt für Neuansiedlungen über den genehmigten Bestand hinaus.

**Leitsatz 2: Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und sekundär an (besonderen) Nahversorgungsstandorten/-lagen<sup>74</sup> vorzusehen.**

Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlichen Ansiedlungstypen in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere bei Lebensmittelbetrieben und Drogeriefachmärkten) soll gemäß der Hierarchiestufe und Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches erfolgen (i. d. R. klein- und großflächig).

Zur Sicherung bzw. Optimierung der räumlichen Nahversorgung kann auch an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten/-lagen und besonderen Nahversorgungsstandorten/-lagen (oder an Standorten, die den definierten Kriterien genügen), sofern die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Bremen zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche dem nicht entgegensteht und negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden, ein Nahversorgungsangebot sekundär empfohlen werden. Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten. Eine Differenzierung der Konzeptkonformität von unterschiedlichen Ansiedlungstypen (bei Lebensmittel- und Drogeriefachmärkten) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche soll gemäß des Nahversorgungsprüfschemas (vgl. Kapitel 9.6) und des jeweiligen Standorttyps erfolgen

<sup>73</sup> als besonderer Begründungszusammenhang kann bspw. eine hohe Bevölkerung im Nahbereich oder eine besondere städtebauliche Situation herangezogen werden

<sup>74</sup> inkl. besondere Nahversorgungsstandorte/-lagen

(vgl. Handlungsmatrix). Verkaufsflächengrößen und Verträglichkeit sind im Rahmen von Einzelfallprüfungen herzuleiten.

Unabhängig davon kann in städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise und deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form so genannter Nachbarschaftsläden oder Convenience-Stores als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein, sofern er der Versorgung des „engeren Gebietes“ dient und die Konzeptkonformität (s. u.) gewahrt wird. Bestehende Lebensmittelmärkte (d. h. Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel) mit bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen soll darüber hinaus im Sinne eines dynamischen Bestandsschutzes die Möglichkeit zugesprochen werden, Modernisierungen durchzuführen, mit denen eine einmalige, geringfügige Verkaufsfächenerweiterung von max. 5 % innerhalb der Geltungsdauer dieses Konzeptes<sup>75</sup> verbunden ist. Damit soll i. S. d. Bestandsschutzes der wirtschaftliche Fortbestand des Betriebes unter sich weiter entwickelnden Markterfordernissen gewährleistet werden.

In städtebaulich nicht integrierten Lagen ist zukünftig kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen. Ausnahmsweise können an diesen Standorten Tankstellenshops oder Kioske zu Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden.

Grundlage für die Beurteilung der Konzeptkonformität eines Vorhabens ist das Nahversorgungsprüfschema (vgl. Kapitel 9.6) sowie die Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (vgl. nachfolgende Tabelle). Die Aussagen zur Konzeptkonformität ersetzen allerdings keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

---

<sup>75</sup> Es wird von einem Fortschreibungsrhythmus von fünf Jahren ausgegangen.

**Tabelle 112: Einordnung von Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nach Zentrenkategorie**

Ansiedlungstyp	IZ	BSTZ	STZ	NVZ	BNVS	NVS	siL	niL
SB-Warenhaus (i. d. R. über 5.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	✓	○	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Verbrauchermarkt (i. d. R. 3.000 -5.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	✓	✓	○	✗	✗	✗	✗	✗
Großer Supermarkt (i. d. R. 2.000 -3.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	○	✗	✗	✗	✗
Supermarkt (i. d. R. 1.500 -2.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	✓	○	○	✗	✗
Kleiner Supermarkt (bis 1.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	✓	✓	○	✗	✗
Großer Lebensmitteldiscounter (i. d. R. 1.000 -1.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	✓	✓	○	✗	✗
Lebensmitteldiscounter (i. d. R. 400 -1.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗
Lebensmittelladen/Convenience-Store (i. d. R. bis 400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	○
Großer Drogeriefachmarkt (i. d. R. über 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	○	✗	✗	✗	✗
Drogeriefachmarkt (i. d. R. bis 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	○	○	✗	✗	✗

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ✓ = konzeptkonform ○ = Einzelfallbetrachtung und besonderer Begründungszusammenhang erforderlich<sup>76</sup>, ✗ = nicht konzeptkonform

**Leitsatz 3: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist primär an den Sonderstandorten und in den zentralen Versorgungsbereichen vorzusehen. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung oder Erweiterung grundsätzlich auch an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet möglich, wenn keine städtebaulichen Gründe dagegen sprechen.**

- Die Verkaufsfläche der zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente ist auf **max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m<sup>2</sup> der Gesamtverkaufsfläche** eines Vorhabens zu begrenzen – eine **ausdifferenzierte Begrenzung** der einzelnen Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen getroffen werden.
- Deutliche **inhaltliche Zuordnung des Randsortiments** zum Hauptsortiment

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht dagegen sprechen.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Fokussierung der nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf die Sonderstandorte sowie die zentralen Versorgungsbereiche ratsam, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und eine Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes, entgegenzuwirken.

<sup>76</sup> als besonderer Begründungszusammenhang kann bspw. eine hohe Bevölkerung im Nahbereich oder eine besondere städtebauliche Situation herangezogen werden

Grundstücke in räumlich-funktionalem Zusammenhang zu den Sonderstandorten können im Zuge eines Ansiedlungsvorhabens eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortimenten unter Prüfung des Einzelfalls in die Sonderstandorte integriert werden.

Um Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment an Sonderstandorten erfolgreich etablieren zu können, ist häufig ein Angebot an zentrenrelevanten und/oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten notwendig. Die zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in diesen Betrieben nur als **Randsortimente zulässig, wenn sie auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche** je Betrieb begrenzt sind. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Zudem soll stets eine deutliche Zuordnung des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie Betrieben des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes („Annexhandel“) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht und
- eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Eine Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass im stadtbremischen Überseehafengebiet, welches im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes nicht weiter vertieft wurde, keine Ansiedlung von Einzelhandel jeglicher Art erfolgen soll.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Bremen künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

# Bau- und planungsrechtliche Empfehlungen

Im Zusammenhang mit den Steuerungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in der Stadt Bremen werden in diesem Kapitel Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien sowie für Musterfestsetzungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen, die sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch im Einzelfall für die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne herangezogen werden können.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bremen enthält übergeordnete Ziele zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung, die nachfolgend, wenn das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB von den politischen Gremien der Stadt Bremen beschlossen wird, einer bauleitplanerischen Umsetzung bedarf. Nachfolgend sollen in Bezug auf die von der Stadt Bremen angestrebte bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung mögliche Gefährdungspotenziale abgeschätzt und mögliche bauleitplanerische Handlungserfordernisse aufgezeigt werden.

## Gefährdungspotenziale

Neben den in den vorhergegangenen Kapiteln formulierten Standortbereichen und zentralen Versorgungsbereichen und deren konzeptioneller Steuerung, existieren in Bremen weitere Standorte, an welchen ausgewählte Einzelhandelsentwicklungen laut Steuerungsleitsätzen möglich sind. Dies betrifft bspw. großflächige Planvorhaben im nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentbereich an nicht integrierten Standorten oder Planvorhaben im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zur Versorgung der Bevölkerung in städtebaulich (teil-)integrierten Lagen. Grundsätzlich soll zusätzlich zu den in den Steuerungsleitsätzen formulierten räumlichen Entwicklungszielen an folgenden Standorten aufgrund eines hohen Gefährdungspotenzials ein Ausschluss von Einzelhandel erfolgen, um die räumliche Angebotsstruktur in Bremen zu wahren:

- Von der Ansiedlung von Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten sowie auf entsprechenden Brachen ist grundsätzlich abzusehen, um weiterhin Flächen für Gewerbetreibende vorhalten zu können. Zudem ist eine Bündelung des Einzelhandels in zentralen Versorgungsbereichen und an Sonderstandorten aus Kundensicht zu favorisieren. Von dieser Regelung ausgenommen, sind Tankstellenshops oder Kioske, welche zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden (vgl. Kapitel 12.2).
- An den Sonderstandorten ist zudem der Ausschluss von weiteren Entwicklungen im Bereich zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Hauptsortiment zu empfehlen. In diesem Zusammenhang sollte zur baurechtlichen Absicherung der aktuelle Verkaufsflächenbestand in Bebauungsplänen festgeschrieben werden. Neue Ansiedlungen, die über den genehmigten Verkaufsflächenbestand im zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentbereich hinausgehen, sollten damit ausgeschlossen werden. Für die Sonderstandorte Waterfront und Weserpark sollte darüber hinaus ein flexibler Umgang mit den

bauleitplanerisch festgesetzten Verkaufsflächenspannweiten erfolgen. Randsortimente in besagten Sortimenten sollten gemäß Steuerungsleitsatz 3 behandelt werden. Die Bebauungspläne der Sonderstandorte sind entsprechend der bauplanungsrechtlichen Steuerung zu überprüfen.

### **Empfohlene bauleitplanerische Steuerungsstrategien**

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie „unerwünschte“ Standorte<sup>77</sup> bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben:

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben in den zentralen Versorgungsbereichen gemäß den im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen.
- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Steuerungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Zentren- und Standortkonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der Entschädigungsregelungen.
- Kurzfristiger Standortumbau an Standorten, die hierfür direkt in Frage kommen.
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den Entwicklungsleitsätzen.
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar die eigenen zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen drohen und die gewünschten zusätzlichen Ansiedlungspotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der eigenen oberzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Bremer Liste zentrenrelevanter Sortimente.

### **Bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Bremen**

Das den Kommunen zur Verfügung stehende planungsrechtliche Steuerungsinstrumentarium, insbesondere die Bauleitplanung, ist zur Umsetzung dieser Steuerungsstrategien vollumfänglich heranzuziehen. Aufgrund der Komplexität und Dauer von Bauleitplanverfahren ist grundsätzlich ein Prioritäten setzendes Vorgehen zu empfehlen. Das wesentliche Ziel des Einzelhandelskonzepts ist die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche insb. der Innenstadt von Bremen. Damit dieses Ziel erreicht wird, sollte daher **prioritär** der zentrenrelevante Einzel-

---

<sup>77</sup> „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzepts im Zusammenhang mit den Steuerungsleitsätzen.

handel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche durch konsequente Bauleitplanung ausgeschlossen werden. Vor dem Hintergrund dieser grundsätzlichen Zielstellung des Einzelhandelskonzepts ergibt sich ein Planungserfordernis insbesondere für<sup>78</sup>:

- Bebauungspläne auf Grundlage älterer BauNVO (vor 1977), die an „unerwünschten Standorten“ (bspw. Gewerbegebiete, Sonderstandorte) die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben derzeit noch ermöglichen
- Auf diesen Rechtsgrundlagen ist eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung schwerlich möglich, sodass grundsätzlich mindestens eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO für alle Bebauungspläne, welche Einzelhandel an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ermöglichen, zu empfehlen ist.
- Gebiete nach § 34 Abs. 1 BauGB, die bereits durch großflächigen Einzelhandel vorgeprägt sind, sodass weitere Einzelhandelsgroßbetriebe (mit zentrenrelevantem Hauptsortiment) in der näheren Umgebung zulässig wären.
- Eine zielgerichtete Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung gem. der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzepts ist in derartigen Gebieten schwerlich möglich. Eine Überplanung ist daher angeraten.
- Sonstige Bebauungspläne, die zentrenrelevanten Einzelhandel an „unerwünschten Standorten“ zulassen (bspw. Kerngebiete und Sondergebiete).
- Auch Bebauungspläne die auf BauNVO fußen, die eine zielgerichtete Einzelhandelssteuerung ermöglichen, bieten durch getroffene Festsetzungen (z. B. Festsetzung eines Kerngebiets) die Möglichkeit, dass sie Einzelhandel an Standorten zulassen, die im Sinne des Einzelhandelskonzepts nicht mehr für sinnvoll erachtet werden. Auch solche Bebauungspläne gilt es prioritär zu überplanen.

**Nachgeordnet** zu dem Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ergibt sich im Sinne der Zielstellung des vorliegenden Konzepts zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche auch ein Planungserfordernis innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und zwar derart, dass die im Rahmen des Zentren- und Nahversorgungskonzepts abgeleiteten Empfehlungen zu den jeweiligen Versorgungsbereichen planungsrechtlich umsetzbar sind.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Planungserfordernisse und der vorgeschlagenen Prioritätensetzung bei der bauleitplanerischen Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Bremen, wird das wesentliche Ziel des Zentren- und Nahversorgungskonzepts – die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche – durch die Bauleitplanung unterstützt.

### **Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen**

Die vorgenannten strategischen Empfehlungen beinhalten eine Vielzahl möglicher planungsrechtlicher Anwendungsfragestellungen, die je nach Vorhaben und

<sup>78</sup> Bei der konsequenten Umsetzung der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts sind die Anforderungen des sog. Planungsschadensrecht (vgl. §§ 39 – 44 BauGB), hier insbesondere § 42 BauGB zu berücksichtigen, wonach ggf. ein Anspruch auf Entschädigung entsteht, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

Standort weiter differieren. Insofern können und dürfen keine dauerhaft gültigen generellen Musterfestsetzungen entworfen werden. Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf dieses Einzelhandelskonzept in Verbindung mit dem bestätigenden Beschluss des zuständigen politischen Gremiums bezieht. Dies sollte nicht als pauschales Zitat erfolgen, sondern als konkrete und standortbezogene Auseinandersetzung mit:

- dem jeweils individuellen Planerfordernis;
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zu dem zentralen Versorgungsbereich (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot, prägenden Sortimenten und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.);
- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der ergänzenden Sonderstandorte sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll (hierzu hält dieses Einzelhandelskonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor);
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren- und Standortkonzepts dieses Einzelhandelskonzepts;
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. Entwicklungszielen;
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden soll bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen.

Die Steuerungsleitsätze, die in diesem Zentren- und Nahversorgungskonzept enthalten sind, sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden.

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandelskonzepts – aus §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Die Musterfestsetzungen selbst sind als Anregungen zur Ausgestaltung im Einzelfall gedacht, die je nach Vorhaben und Standort zu modifizieren sind. Sie sind als rein auf den Einzelhandel bezogene Empfehlungen zu verstehen, die weitere stadtentwicklungspolitische Abwägungserfordernisse sowie zu berücksichtigende weitere Aspekte der zu überplanenden Gebiete noch nicht enthalten. Für atypische Standorte und Vorhaben sollten diese Musterfestsetzungen nicht zugrunde gelegt werden.

Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus (besonderen) städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen. Die Definition einer aus der sozialen und ökonomischen Realität abgeleiteten Nutzungsart in Bremen mit der Festlegung von konkreten Verkaufsflächengrößen, im Sinne eines sog. Bremer Ladens, wurde nicht vorgenommen.

Die Bremer Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.

Sofern Bebauungspläne Standorte innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche überplanen, sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dieser entsprechende zentrale Versorgungsbereich namentlich und ergänzend ggf. zeichnerisch bezeichnet werden. Die Planzeichnung selbst eignet sich aufgrund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

### Empfohlene Musterfestsetzungen

- a) Gänzlicher Einzelhandelsausschluss in einem Gewerbegebiet  
„In dem Gewerbegebiet **xy** sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig“
- b) Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Mischgebieten  
„In dem Mischgebiet **xy** sind Einzelhandelsbetriebe mit **zentrenrelevanten Hauptsortimenten (und zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten)** unzulässig. Zentrenrelevant sind (gemäß Bremer Liste) folgende Sortimente (einfügen Benennung gemäß Sortimentsliste Bremen).“
- c) Ausnahmsweise Zulässigkeit von kleinflächigen Nahversorgungsäden in einem Mischgebiet mit Einzelhandelsausschluss bzw. Ausschluss von zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten<sup>79</sup>  
„In dem Mischgebiet **xy** können Läden mit ausschließlich **zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten** bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zugelassen werden. Zentren- und nahversorgungsrelevant sind folgende Sortimente (einfügen Benennung gemäß Sortimentsliste Bremen).“
- d) Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen zur Art der Nutzung  
„Das Baugebiet **Name** wird festgesetzt als **Sondergebiet Zweckbestimmung nach BauNVO<sup>80</sup>**. In diesem Sondergebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb **Betriebstyp (z. B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter usw.)** mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von **xy** m<sup>2</sup> und dem Hauptsortiment **xy** (einfügen Benennung gemäß Sortimentsliste Bremen).“  
  
Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Entwicklungsleitsatz III:

<sup>79</sup> nach BVerwG, Beschluss vom 08.11.2004 – 4 BN 39.04 - , juris.

<sup>80</sup> Dieser Gebietstyp sollte ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sein, da nur in einem solchen Baugebietstyp Einzelhandel über Verkaufsflächenobergrenzen präzise gesteuert werden kann (vgl. Kuschnerus 2007, Rn. 231 und 249 ff.). In allen anderen Baugebieten müssen die Festsetzungen einer Betriebstypendefinition entsprechen, was allerdings bislang nur für wenige Betriebstypen höchstrichterlich bestätigt ist. Für die Festsetzungen im Sondergebiet ist das sog. Windhundprinzip zu vermeiden (vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

„Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Bremer Liste) (**entweder**) auf insgesamt **xy** % der Gesamtverkaufsfläche (**oder**) maximal **xy** m<sup>2</sup> begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen wie folgt begrenzt werden:

- Sortiment oder Sortimentsgruppe **xy** (einfügen: Benennung gemäß Bremer Sortimentsliste): maximal **xy** m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen),
- weitere Sortimente analog“

Sind innerhalb eines Plangebiets mehrere Einzelhandelsbetriebe geplant, deren Verkaufsflächen jeweils vorhabenbezogen begrenzt werden sollen, muss für jeden einzelnen Betrieb ein eigenes Sondergebiet entsprechend dem vorstehenden Festsetzungsvorschlag festgesetzt werden bzw. im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans i. S. d. § 12 BauGB<sup>81</sup> entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

- e) Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten (Haupt-) Sortimenten ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen<sup>82</sup>

„Das Baugebiet **Name** wird festgesetzt als **Gebietstyp nach BauNVO**. In diesem Gebiet sind zulässig **Benennung der zulässigen Nutzungsarten, etwa bestimmte Gewerbebetriebe** [...]. In diesem Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem (Haupt-) Sortiment entsprechend der nachstehenden Bremer Sortimentsliste nicht zulässig. Nicht zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die mehrere, der in der Bremer Liste angeführten zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nebeneinander als (Haupt-)Sortimente anbieten<sup>83</sup>

In der Begründung ist auf die beabsichtigte Stärkung der Zentren sowie deren Erhaltung und Weiterentwicklung i. S. d. Einzelhandelskonzeptes einzugehen“

---

<sup>81</sup> Für Angebotsbebauungspläne ist die Anwendung von baugebietsbezogenen Verkaufsflächengrenzen aufgrund des sog. „Windhundrennens“ nicht geeignet (vgl. auch hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

<sup>82</sup> Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen umfassen stets auch Kioske. Ihre Bedeutung ist hinsichtlich des städtebaulich-funktionalen Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche allerdings eher marginal. Daher dürfte es im Einzelfall in Betracht kommen, einen Kiosk im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zuzulassen. Es empfiehlt sich, auf diese Möglichkeit im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans einzugehen (vgl. Kuschnerus 2007: Rdn. 109 ff. und 460).

<sup>83</sup> In Form eines (Spezial-)Kauf- oder Warenhauses oder themenbezogene Kauf- oder Warenhäuser.

# 14

# Schlusswort

Die Stadt Bremen verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur, unter Berücksichtigung aktueller Planungen, über eine gute und solide Ausgangsbasis für eine Stärkung und Sicherung der vorhandenen Einzelhandelsstandorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche. Während der Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und einen Arbeitskreis – Entwicklungsziele und -leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten.

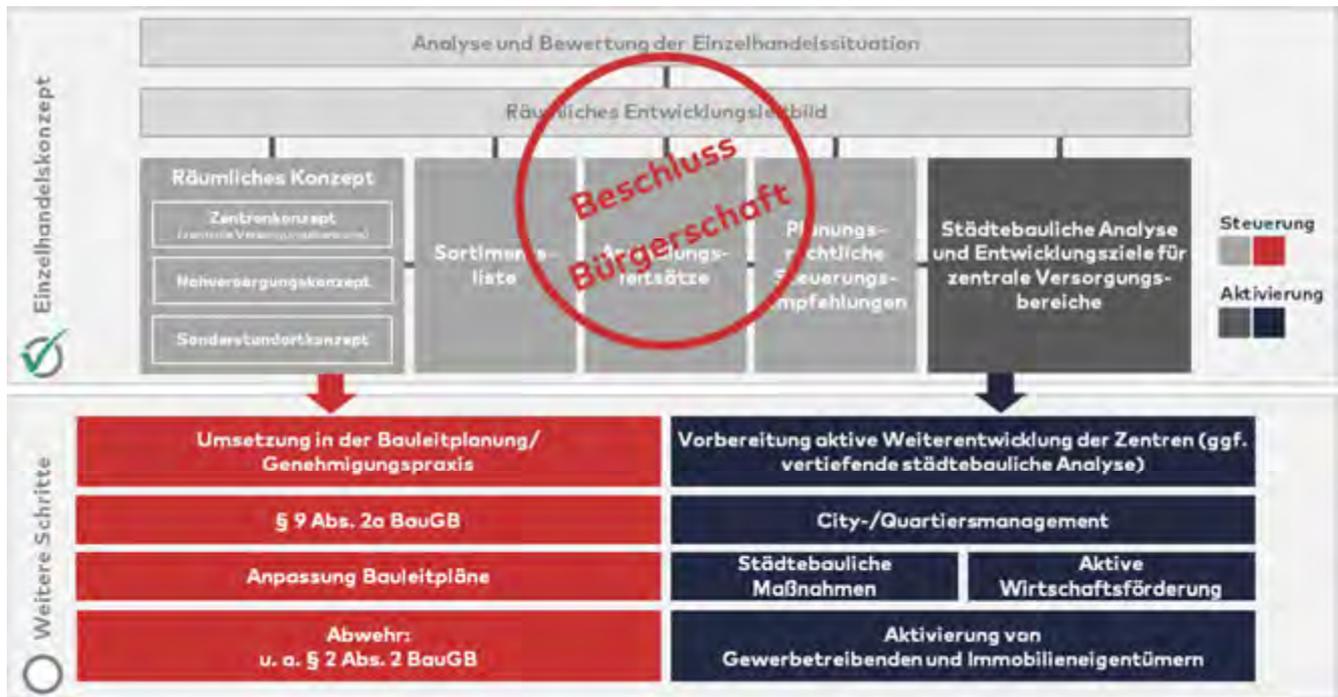


Abbildung 109: Zentren- und Nahversorgungskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Obschon dieses Zentren- und Nahversorgungskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder des Citymanagements. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in den zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte

zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Insbesondere kann das Zentren- und Nahversorgungskonzept erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung der Innenstadt bieten, die sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere benachbarte Städte und Shopping-Center) sowie dem Online-Handel positionieren sollte. Eine entsprechende Positionierungsstrategie ist als umsetzungsorientierter Folgebaustein und in starker inhaltlicher Verknüpfung mit diesem Konzept zu empfehlen.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen.

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.

# 15 Anhang

## Anhang 1: Aufbereitete Liste Kundenherkunft

<b>Stadtteil</b>	<b>Ortsteil</b>	<b>Hauptwarengruppe</b>	<b>Verkaufsfläche in m²</b>
Mitte	Altstadt	Schuhe	107
Mitte	Altstadt	Bekleidung	76
Mitte	Altstadt	Bekleidung	60
Mitte	Altstadt	Nahrungs- und Genussmittel	56
Mitte	Altstadt	Sportartikel/Fahrräder/Camping	250
Mitte	Altstadt	Sportbekleidung und Sportgeräte	4.564
Mitte	Altstadt	Nahrungs- und Genussmittel	64
Mitte	Altstadt	Bekleidung	300
Mitte	Altstadt	Uhren/Schmuck	29
Mitte	Altstadt	Bekleidung	974
Mitte	Altstadt	Nahrungs- und Genussmittel	54
Mitte	Altstadt	Bekleidung	96
Mitte	Altstadt	Haushaltswaren (GPK, Geschenkartikel, Hausrat)	124
Östliche Vorstadt	Steintor	Bekleidung	88
Östliche Vorstadt	Steintor	PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	106
Mitte	Ostertor	Haushaltswaren (GPK, Geschenkartikel, Hausrat)	77
Mitte	Ostertor	Haushaltswaren (GPK, Geschenkartikel, Hausrat)	28

## Anhang 2: Sortimentsliste für die Stadt Bremen ("Bremer Liste") nach WZ Zuordnung

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (inkl. Berufsbekleidung, Sportbekleidung)	47.71 aus 47.64.2	Einzelhandel mit Bekleidung Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sport- bekleidung)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwa- ren)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrier- schränken und -truhen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswa- ren
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafel- geräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haus- haltungsgeräte sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht ge- nannt)
Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gar- dinen	aus 47.53  aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelä- gen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhän- gen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirr- tücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche und Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, deko- rativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißver- schlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Sticke- reien)
Lederwaren	47.72.2	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck

Quelle: Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/16-02/17; WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Schuhe	47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel und Campingartikel	47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sportbekleidung))
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Wohninrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren)
<b>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Blumen)
Drogeriewaren, Parfümerieartikel und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Getränke	aus 47.2	NUR: Einzelhandel mit Getränken
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Getränken)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/16-02/17; WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

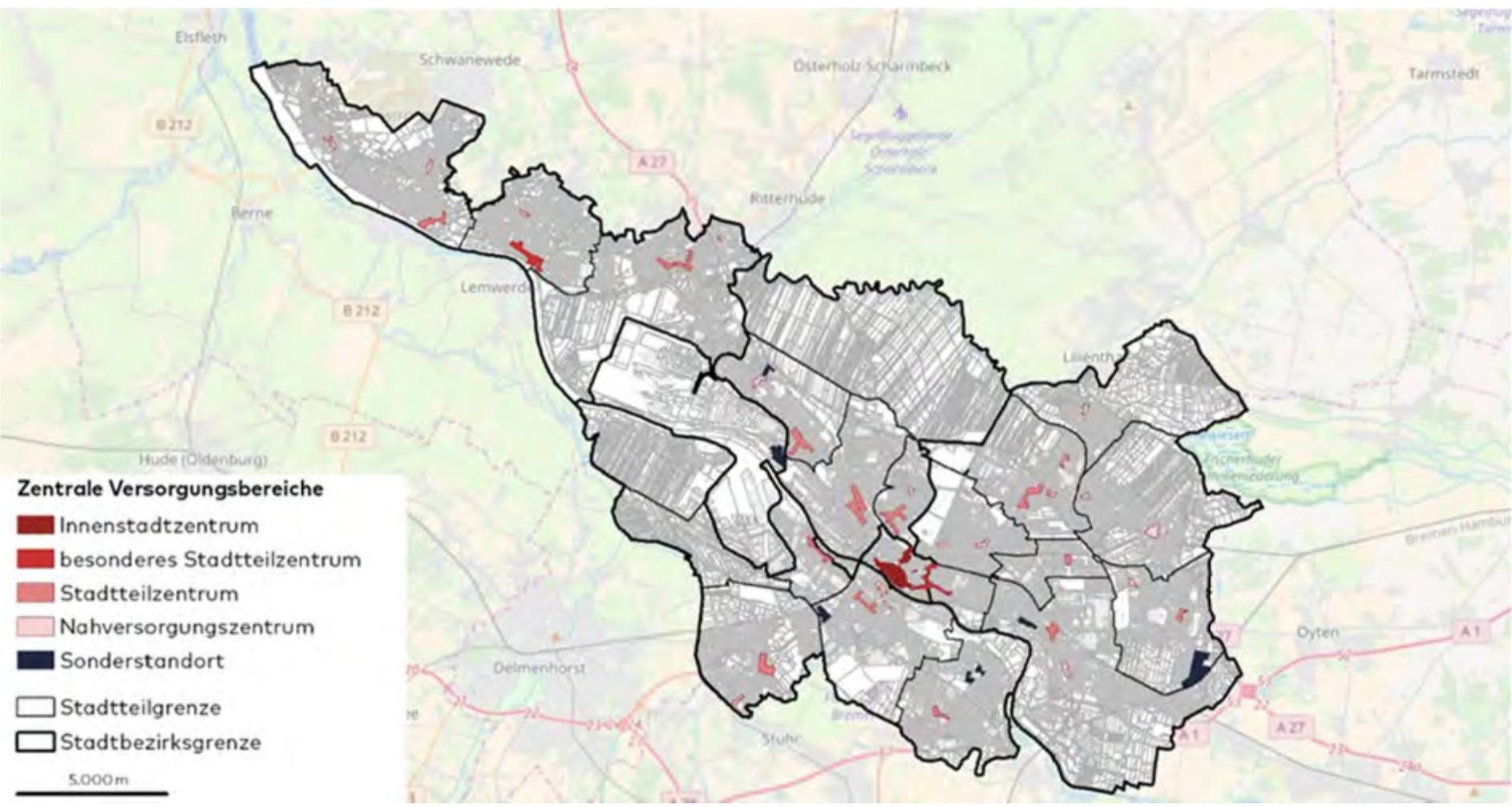
Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente<sup>84</sup></b>		
Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bremen als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Baumarktsortiment i. e. S.	aus 47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)

Quelle: Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/16-02/17; WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

<sup>84</sup> Kurzform für nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

### Anhang 3: Erhobene Sortimente der Einzelhandelsbestandserhebung in der Region Bremen

1 Nahrungs- und Genussmittel	25 Leuchten
112 Getränke	26 Möbel
2 Drogerie- und Parfümeriewaren	27 Küchen
3 Apotheken	28 Büromöbel
4 Schnittblumen	29 Gartenmöbel
5 Tiernahrung	30 Haus- und Tischwäsche, Heimtextilien (Gardinen), Raumausstattung
6 Zooartikel inkl. lebende Tiere	31 Matratzen
7 Schreibwaren und Büroartikel	32 Teppiche (Einzelware)
8 Zeitungen, Zeitschriften	33 Teppichböden, Fußbodenbeläge (Parkett, Laminat, Kork)
9 Bücher	34 Bau- und Heimwerkerbedarf (gemischt)
10 Spielwaren, Hobbyartikel, Bastelsätze (z.B. Modell- bau, Modelleisenbahnen)	35 Sanitär-/Badeinrichtung, Farben/Lacke, Tapeten, Werkzeuge, Eisenwaren
11 Bekleidung, Wäsche, Pelze	36 Holz, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Rollläden, Markisen, Türen
12 Handarbeiten, Wolle, Stoffe, Kurzwaren	37 Gartenbedarf (Geräte, Pflege- und Düngemittel, Pflanzengefäße)
13 Schuhe	38 Indoor Pflanzen
14 Lederwaren	39 Outdoor Pflanzen
15 Sportbekleidung und Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)	40 Kfz-Zubehör
16 Optik	41 Fahrräder und Zubehör
17 Hörgeräte	42 großteilige Camping- und Sportgeräte
18 Uhren, Schmuck	43 Musikalien
19 Sanitätswaren, orthopädische Waren	44 Waffen, Jagdbedarf
20 Neue Medien/ Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- träger)	45 Angelgeräte
21 Elektrogroßgeräte	46 Motorradzubehör
22 Elektrokleingeräte	47 Kinderwagen
23 Haushaltswaren (Glas/Porzellan/Keramik, Ge- schenkartikel, Hausrat	48 Babyartikel (ohne Spielwaren und Bekleidung)
24 Kunst (Bilder, Rahmen, Spiegel)	49 Aktionsware (bei Eingabe aufschlüsseln)



# Literaturverzeichnis

## Literatur und Handelsfachdaten

**BMVBW (2002):** Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO. Ohne Ort

**BMVBS (2013):** Nahversorgung in ländlichen Räumen

**Bundestag (2004):** Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau). Bundestagsdrucksache 15/2250. Berlin

**Dr. Donato Acocella (2010):** Neuaufstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover. Lörrach

**DSSW (2012):** Wirkung von Einkaufszentren auf die Innenstadt, Berlin

**EHI (2012, 2013):** Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Daten zu Verkaufsflächen und Umsätzen im Einzelhandel/Lebensmitteleinzelhandel. Abrufbar unter [Handelsdaten.de](http://Handelsdaten.de)

**Hahn-Gruppe (2006-2017):** Real Estate Report Germany der Jahre 2006 – 2016/17. Bergisch Gladbach

**IFH (2008-2016)** - Institut für Handelsforschung: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Jahre 2008 bis 2016

**Junker + Kruse (2013):** Masterplan Einzelhandel. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dortmund. Dortmund

**Junker + Kruse (2016a):** Stadt Leipzig. Stadtentwicklungsplan Zentren. Zentren- und Einzelhandelskonzept, Fortschreibung 2016. Dortmund

**Junker + Kruse (2016b):** Einzelhandelskonzept Überseestadt – in Ergänzung zum Zentren- und Nahversorgungskonzept. Dortmund

**Kuschnerus, Ulrich (2007):** Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

**Läpple, Dieter (2003):** Thesen zur Renaissance der Stadt in der Wissensgesellschaft. In: Jahrbuch StadtRegion 2003, S. 61 -77

**Ministerium für Bauen und Verkehr, Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie (2008):** Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW). Düsseldorf

**Neumeier, Stefan (2014):** Modellierung der Erreichbarkeit von Supermärkten und Discountern. Braunschweig

**Statistisches Bundesamt (2008):** Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden

**Statistisches Bundesamt (2014a):** Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2013. Wiesbaden

**Statistisches Bundesamt (2014b):** Konsumausgaben privater Haushalte im Inland nach Verwendungszwecken. Wiesbaden

**Statistisches Landesamt Bremen (2017):** Bevölkerungsentwicklung in Bremen bis 2035: Wachstum durch Zuwanderung. Bremen

**Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2017):** Tourismus: Beherbergungsbetriebe, Gästebetten, -übernachtungen, -ankünfte. Düsseldorf

**WABE-Institut (2007):** Einzelhandel Branchendaten 2006. Berlin

## **SONSTIGE QUELLEN**

**Website Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune:** [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

**Website Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland:** [www.bevh.org](http://www.bevh.org)

**Website EHI – handelsdaten.de:** [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

**Website HDE:** [www.einzelhandel.de](http://www.einzelhandel.de)

**Website Statistisches Bundesamt (Destatis):** [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

**Website Statista GmbH:** [www.statista.com](http://www.statista.com)

---

# Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes.....15
Abbildung 2:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz .....20
Abbildung 3:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016.....21
Abbildung 4:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel ..... 22
Abbildung 5:	Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen ..... 23
Abbildung 6:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten..... 24
Abbildung 7:	Erreichbarkeit von Supermärkten und Discountern (Realentfernung in m) nach Kreistypen..... 25
Abbildung 8:	Entwicklung der Anzahl der Drogeriemärkte in Deutschland 2007-2016..... 25
Abbildung 9:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse ..... 28
Abbildung 10:	Wandel des Einkaufsverhaltens .....30
Abbildung 11:	Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster .....31
Abbildung 12:	Bremen im regionalen Kontext ..... 34
Abbildung 13:	Gesamtstädtisches Angebot der strukturprägenden Betriebe ab 400 m <sup>2</sup> ..... 36
Abbildung 14:	Einzelhandelsbestand in Bremen nach Bedarfsstufen..... 37
Abbildung 15:	Einzelhandelsbestand in Bremen nach Warengruppen und Lagebereichen in m <sup>2</sup> ..... 38
Abbildung 16:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau für Bremen und Umgebung .....41
Abbildung 17:	Kundenherkunft der Bremer Innenstadt..... 44
Abbildung 18:	Kundenherkunft in Vegesack..... 45
Abbildung 19:	Kundenherkunft der Bremer Innenstadt..... 46
Abbildung 20:	Kundenherkunft in Vegesack..... 46
Abbildung 21:	Markteinzugsgebiet der Stadt Bremen ..... 48
Abbildung 22:	Stadtbezirk Mitte..... 53
Abbildung 23:	Einzelhandelsbestand des Stadtteils Häfen nach Größenklassen ..... 54
Abbildung 24:	Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Häfen ..... 55
Abbildung 25:	Einzelhandelsbestand des Stadtteils Mitte nach Größenklassen ..... 57

Abbildung 26:	Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Mitte .....	59
Abbildung 27:	Stadtbezirk Süd .....	61
Abbildung 28:	Einzelhandelsbestand des Stadtteils Huchting nach Größenklassen .....	62
Abbildung 29:	Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Huchting.....	63
Abbildung 30:	Einzelhandelsbestand des Stadtteils Neustadt nach Größenklassen .....	65
Abbildung 31:	Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Neustadt.....	67
Abbildung 32:	Einzelhandelsbestand des Stadtteils Obervieland nach Größenklassen .....	69
Abbildung 33:	Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Obervieland .....	71
Abbildung 34:	Einzelhandelsbestand des Stadtteils Woltmershausen nach Größenklassen .....	74
Abbildung 35:	Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Woltmershausen.....	75
Abbildung 36:	Stadtbezirk Ost.....	77
Abbildung 37:	Einzelhandelsbestand des Stadtteils Borgfeld nach Größenklassen .....	78
Abbildung 38:	Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Borgfeld .....	79
Abbildung 39:	Einzelhandelsbestand des Stadtteils Hemelingen nach Größenklassen .....	81
Abbildung 40:	Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Hemelingen.....	83
Abbildung 41:	Einzelhandelsbestand des Stadtteils Horn-Lehe nach Größenklassen .....	85
Abbildung 42:	Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Horn-Lehe.....	86
Abbildung 43:	Einzelhandelsbestand des Stadtteils Oberneuland nach Größenklassen .....	88
Abbildung 44:	Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Oberneuland .....	89
Abbildung 45:	Einzelhandelsbestand des Stadtteils Osterholz nach Größenklassen .....	91
Abbildung 46:	Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Osterholz .....	93
Abbildung 47:	Einzelhandelsbestand des Stadtteils Östliche Vorstadt nach Größenklassen .....	95
Abbildung 48:	Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in der Östlichen Vorstadt .....	97

Abbildung 49:	Einzelhandelsbestand des Stadtteils Schwachhausen nach Größenklassen .....	99
Abbildung 50:	Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Schwachhausen.....	101
Abbildung 51:	Einzelhandelsbestand des Stadtteils Vahr nach Größenklassen .....	103
Abbildung 52:	Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Vahr.....	104
Abbildung 53:	Stadtbezirk West.....	106
Abbildung 54:	Einzelhandelsbestand des Stadtteils Findorff nach Größenklassen .....	107
Abbildung 55:	Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Findorff .....	108
Abbildung 56:	Einzelhandelsbestand des Stadtteils Gröpelingen nach Größenklassen .....	110
Abbildung 57:	Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Gröpelingen .....	112
Abbildung 58:	Einzelhandelsbestand des Stadtteils Walle nach Größenklassen .....	115
Abbildung 59:	Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Walle.....	117
Abbildung 60:	Stadtbezirk Nord .....	119
Abbildung 61:	Einzelhandelsbestand des Stadtteils Blumenthal nach Größenklassen .....	120
Abbildung 62:	Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Blumenthal .....	121
Abbildung 63:	Einzelhandelsbestand des Stadtteils Burglesum nach Größenklassen .....	123
Abbildung 64:	Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Burglesum.....	125
Abbildung 65:	Einzelhandelsbestand des Stadtteils Vegesack nach Größenklassen .....	127
Abbildung 66:	Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Vegesack.....	129
Abbildung 67:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens.....	132
Abbildung 68:	Einwohnerprognose für Bremen.....	133
Abbildung 69:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland...	134
Abbildung 70:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel .....	135
Abbildung 71:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz .....	135
Abbildung 72:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016 und 2025 (Prognose) .....	136

Abbildung 73:	Sortimentsspezifische Zentralität und Ziel-Zentralität.....	138
Abbildung 74:	Übergeordnete Entwicklungsziele für die Stadt Bremen.....	143
Abbildung 75:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortssystem (modellhaft).....	146
Abbildung 76:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen .....	148
Abbildung 77:	Quantitative Ausstattungsmerkmale der Stadtteilzentren ....	151
Abbildung 78:	Quantitative Ausstattungsmerkmale der Nahversorgungszentren .....	154
Abbildung 79:	Grundsätzliche Veränderungen in der Zentrenstruktur .....	158
Abbildung 80:	Lagedifferenzierung zentraler Versorgungsbereiche .....	159
Abbildung 81:	Hierarchisierung der zentralen Versorgungsbereiche in Bremen (Zielperspektive) .....	239
Abbildung 82:	Zentrenstruktur für die Stadt Bremen.....	240
Abbildung 83:	Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale der Stadtteile in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.....	245
Abbildung 84:	Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale der Stadtteile der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken.....	247
Abbildung 85:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Blumenthal.....	255
Abbildung 86:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Burglesum .....	258
Abbildung 87:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Burglesum .....	262
Abbildung 88:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Findorff.....	265
Abbildung 89:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Gröpelingen .....	268
Abbildung 90:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Hemelingen .....	272
Abbildung 91:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Horn-Lehe .....	276
Abbildung 92:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Huchting .....	280
Abbildung 93:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Mitte.....	283
Abbildung 94:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in der Neustadt .....	287
Abbildung 95:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Oberneuland.....	291
Abbildung 96:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Obervieland.....	295
Abbildung 97:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Osterholz.....	299
Abbildung 98:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in der Östlichen Vorstadt.....	302
Abbildung 99:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Schwachhausen .....	305
Abbildung 100:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in der Vahr .....	308
Abbildung 101:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Vegesack .....	312
Abbildung 102:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Walle .....	315
Abbildung 103:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Woltmershausen .....	318
Abbildung 104:	Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.....	322

Abbildung 105:	Modellhafte Darstellung von möglichen Agglomerationen .....	327
Abbildung 106:	Bewertung der Sonderstandorte nach Zentrenrelevanz der Sortimente .....	330
Abbildung 107:	Empfohlene Sonderstandorte in der Stadt Bremen .....	341
Abbildung 108:	Regionale Sortimentsliste (REHK Region Bremen 2014) .....	345
Abbildung 109:	Zentren- und Nahversorgungskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik .....	361

# Tabellenverzeichnis

<b>TABELLE</b>		<b>SEITE</b>
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....	16
Tabelle 2:	Expansionsanforderungen ausgewählter Lebensmitteldiscounter.....	26
Tabelle 3:	Expansionsanforderungen ausgewählter Supermärkte .....	27
Tabelle 4:	Bevölkerung nach Stadtbezirken und Stadtteilen in Bremen ...	35
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Bremen* .....	36
Tabelle 6:	Benchmarking: Angebotsseitige Aspekte .....	39
Tabelle 7:	Sortimentsspezifische Kaufkraft .....	42
Tabelle 8:	Bevölkerung und Bevölkerungsprognose bis 2023 nach Stadtbezirken und Stadtteilen in Bremen.....	43
Tabelle 9:	Tourismuskennzahlen im Vergleich .....	44
Tabelle 10:	Kaufkraft im Markteinzugsgebiet.....	49
Tabelle 11:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Bremen .....	51
Tabelle 12:	Einzelhandelsbestand in Bremen nach Stadtteilen.....	52
Tabelle 13:	Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Häfen .....	53
Tabelle 14:	Einzelhandelsbestand in Häfen* .....	55
Tabelle 15:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Häfen.....	56
Tabelle 16:	Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Mitte .....	57
Tabelle 17:	Einzelhandelsbestand in Mitte* .....	59
Tabelle 18:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Mitte .....	60
Tabelle 19:	Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Huchting.....	61
Tabelle 20:	Einzelhandelsbestand in Huchting* .....	63
Tabelle 21:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Huchting.....	64
Tabelle 22:	Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in der Neustadt.....	65
Tabelle 23:	Einzelhandelsbestand in Neustadt* .....	66
Tabelle 24:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Neustadt.....	68
Tabelle 25:	Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Obervieland .....	69
Tabelle 26:	Einzelhandelsbestand in Obervieland* .....	70
Tabelle 27:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Obervieland .....	72

Tabelle 28:	Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Woltmershausen.....	73
Tabelle 29:	Einzelhandelsbestand in Woltmershausen* .....	75
Tabelle 30:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Woltmershausen.....	76
Tabelle 31:	Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Borgfeld.....	77
Tabelle 32:	Einzelhandelsbestand in Borgfeld* .....	78
Tabelle 33:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Borgfeld .....	80
Tabelle 34:	Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Hemelingen.....	81
Tabelle 35:	Einzelhandelsbestand in Hemelingen* .....	82
Tabelle 36:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Hemelingen.....	84
Tabelle 37:	Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Horn-Lehe.....	85
Tabelle 38:	Einzelhandelsbestand in Horn-Lehe*.....	86
Tabelle 39:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Horn-Lehe.....	87
Tabelle 40:	Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Oberneuland.....	88
Tabelle 41:	Einzelhandelsbestand in Oberneuland* .....	89
Tabelle 42:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Oberneuland .....	90
Tabelle 43:	Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Osterholz .....	91
Tabelle 44:	Einzelhandelsbestand in Osterholz* .....	92
Tabelle 45:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Osterholz .....	94
Tabelle 46:	Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in der Östlichen Vorstadt.....	95
Tabelle 47:	Einzelhandelsbestand in der Östlichen Vorstadt* .....	96
Tabelle 48:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in der Östlichen Vorstadt .....	98
Tabelle 49:	Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Schwachhausen...	99
Tabelle 50:	Einzelhandelsbestand in Schwachhausen* .....	100
Tabelle 51:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Schwachhausen.....	102
Tabelle 52:	Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in der Vahr.....	103
Tabelle 53:	Einzelhandelsbestand in der Vahr* .....	104
Tabelle 54:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in der Vahr .....	105
Tabelle 55:	Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Findorff .....	106
Tabelle 56:	Einzelhandelsbestand in Findorff* .....	108
Tabelle 57:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Findorff .....	108
Tabelle 58:	Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Gröpelingen .....	110

Tabelle 59:	Einzelhandelsbestand in Gröpelingen* .....	111
Tabelle 60:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Gröpelingen .....	113
Tabelle 61:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Gröpelingen (inkl. Waterfront) .....	114
Tabelle 62:	Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Walle .....	115
Tabelle 63:	Einzelhandelsbestand in Walle* .....	116
Tabelle 64:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Walle .....	118
Tabelle 65:	Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Blumenthal .....	120
Tabelle 66:	Einzelhandelsbestand in Blumenthal* .....	121
Tabelle 67:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Blumenthal .....	122
Tabelle 68:	Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Burglesum .....	123
Tabelle 69:	Einzelhandelsbestand in Burglesum* .....	124
Tabelle 70:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Burglesum .....	126
Tabelle 71:	Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Vegesack .....	127
Tabelle 72:	Einzelhandelsbestand in Vegesack* .....	128
Tabelle 73:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Vegesack .....	130
Tabelle 74:	Verkaufsflächenpotenziale für die Stadt Bremen bis 2023 .....	139
Tabelle 75:	Empfohlene Umsetzung der ermittelten absatzwirtschaftlichen Verkaufsflächenpotenziale nach Standortkategorie .....	142
Tabelle 76:	Quantitative Bewertung der Stadtteilzentren .....	152
Tabelle 77:	Quantitative und qualitative Bewertung der Stadtteilzentren .....	153
Tabelle 78:	Quantitative Bewertung der Nahversorgungszentren .....	155
Tabelle 79:	Bewertung des Standortbereiches Kirchhuchtinger Landstraße .....	156
Tabelle 80:	Bewertung des Standortbereiches Aumund-Hammersbeck .....	157
Tabelle 81:	Ausstattungsmerkmale von Stadtteilzentren und besonderen Stadtteilzentren .....	238
Tabelle 82:	Zentrale Versorgungsbereiche für die Stadt Bremen .....	239
Tabelle 83:	Zielkriterien der Einzelhandelsausstattung für zentrale Versorgungsbereiche .....	241
Tabelle 84:	Zielkriterien der Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen für zentrale Versorgungsbereiche .....	241
Tabelle 85:	Zielkriterien für Städtebau und Gestaltung der zentralen Versorgungsbereiche .....	242
Tabelle 86:	Zielkriterien der Erreichbarkeit für zentrale Versorgungsbereiche .....	242

Tabelle 87:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Bremen der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Bremen .....	244
Tabelle 88:	Handlungsbedarf nach Stadtteil in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel .....	246
Tabelle 89:	Handlungsbedarf nach Stadtteil in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken.....	248
Tabelle 90:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Blumenthal.....	254
Tabelle 91:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Borgfeld .....	257
Tabelle 92:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Burglesum .....	261
Tabelle 93:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Findorff.....	264
Tabelle 94:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Gröpelingen inkl. Waterfront.....	267
Tabelle 95:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Hemelingen .....	270
Tabelle 96:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Horn-Lehe .....	274
Tabelle 97:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Huchting .....	278
Tabelle 98:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Mitte.....	282
Tabelle 99:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Neustadt .....	285
Tabelle 100:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Oberneuland .....	289
Tabelle 101:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Obervieland.....	293
Tabelle 102:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Osterholz.....	297
Tabelle 103:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in der Östlichen Vorstadt.....	301
Tabelle 104:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Schwachhausen .....	304
Tabelle 105:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in der Vahr .....	307
Tabelle 106:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Vegesack .....	310
Tabelle 107:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Walle .....	314

Tabelle 108:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Woltmershausen .....	317
Tabelle 109:	Handlungsmatrix für Sonderstandorte .....	342
Tabelle 110:	Sortimentsliste für die Stadt Bremen (Kurzfassung).....	346
Tabelle 111:	Einordnung von Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nach Zentrenkategorie ..	351
Tabelle 112:	Einordnung von Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nach Zentrenkategorie .....	353

# Abkürzungsverzeichnis

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch	<b>niL</b>	städtebaulich nicht integrierte Lage
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung	<b>NRW</b>	Nordrhein-Westfalen
<b>BGF</b>	Bruttogeschossfläche	<b>NuG</b>	Nahrungs- und Genussmittel
<b>BNVS</b>	Besonderer Nahversorgungsstandort	<b>NVS</b>	Nahversorgungsstandort
<b>BSTZ</b>	Besonderes Stadtteilzentrum	<b>NVZ</b>	Nahversorgungszentrum
<b>BVerfGH</b>	Bundesverfassungsgerichtshof	<b>ÖPNV</b>	öffentlicher Personennahverkehr
<b>BVerwG</b>	Bundesverwaltungsgericht	<b>OVG</b>	Oberverwaltungsgericht
<b>Drog</b>	Drogeriewaren	<b>REHK</b>	regionales Einzelhandelskonzept
<b>EH</b>	Einzelhandel	<b>siL</b>	städtebaulich integrierte Lage
<b>EHK</b>	Einzelhandelskonzept	<b>SO</b>	Sonderstandort
<b>EW</b>	Einwohner	<b>STZ</b>	Stadtteilzentrum
<b>GVerkaufsfläche</b>	Gesamtverkaufsfläche	<b>VG</b>	Verwaltungsgericht
<b>IZ</b>	Innenstadtzentrum	<b>Verkaufsfläche</b>	Verkaufsfläche
<b>LROP</b>	Landes-Raumordnungsprogramm	<b>ZVB</b>	zentraler Versorgungsbereich
<b>MIV</b>	motorisierter Individualverkehr		

---

## KONTAKT

### **Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de  
Amtsgericht Essen  
Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496  
Hauptsitz Dortmund

#### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

#### **Standort Hamburg**

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

#### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

#### **Standort Leipzig**

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43